



**EXPEDIENTE** : 00310-2011-0-3101-JR-CI-02  
**DEMANDANTE** : RODRIGUEZ SAAVEDRA NELLY  
**DEMANDADO** : MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA  
RÍOS CASTILLO, SEGUNDO BENJAMÍN  
**LITISCONSORTE** : SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR LUIS ENRIQUE NOLE  
RAMÍREZ Y AIDA MARÍN VILLEGAS DE NOLE  
**COLINDANTES** : PACHECO PIEDRA, JULIO CESAR  
CASTRO COBEÑAS, SANTIAGO  
GONZALES BECERRA, VICENTE  
**MATERIA** : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO  
**JUEZ** : NAVARRO CHÁVEZ NOE PEDRO  
**SECRETARIA** : ASTUDILLO PALACIOS BRENDA NATALY

#### SENTENCIA

#### RESOLUCIÓN NÚMERO: TREINTIDOS

Sullana, treinta de setiembre  
Del año dos mil veintiuno.

**VISTO;** con la presente causa en despacho para  
la expedición de la sentencia respectiva:

#### I. ANTECEDENTES:

##### **1.1. TESIS DE LA PARTE DEMANDA**

Resulta de autos que mediante escrito de folios 74 a 78, subsanado mediante escrito de folios 85, **RODRIGUEZ SAAVEDRA NELLY** interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA**, a fin de que se le declare propietaria del bien ubicado en la calle Santa Teresa N° 714 de la urbanización Santa Rosa, del distrito y provincia de Sullana, misma que tiene un área de 302.30m<sup>2</sup>, con los siguientes linderos: Por el frente con la calle Santa Teresa N° 714. Por el lado derecho entrando con la sucesión de **JULIO CÉSAR PACHECO PIEDRA**. Por el lado izquierdo entrando con **VICENTE GONZÁLEZ BECERRA**. Y por el respaldo o fondo con **SANTIAGO CASTRO COBEÑAS**, bajo los siguientes argumentos:

Según se aprecia de la demanda, la demandante sostiene que viene conduciendo el inmueble materia del litigio desde el hace 15 años de forma continua, pacífica y pública, en calidad de propietaria. sobre el terreno a construido una modesta vivienda, la cual habita con su familia sin que haya sido perturbada en su posesión,

Con la finalidad de sanear la titulación del predio en venta directa solicitó la compraventa del inmueble materia de litis a la Municipalidad Provincial de Sullana, No obstante, pese a contar con el



informe favorable de la Oficina de Asesoría Jurídica y pese que en casos similares la entidad municipal accedió a los pedidos de los administrados, en el caso de la demandante no obtuvo respuesta de la entidad demandada.

El predio ubicado en la calle Santa Teresa N° 714 de la urbanización Santa Rosa de Sullana se encuentra en la matriz de 603,581.51m<sup>2</sup> inscrita registralmente a favor de la municipalidad provincial de Sullana en forma definitiva anotado en la Partida Electrónica N° 11002299 del registro de propiedad inmueble de Sullana, no existe inscripción individualizada del predio materia de litis. El bien inmueble cuya prescripción se demanda tiene un área de 302.30m<sup>2</sup> cuyos linderos y medidas perimétricas son:

- Por el frente con la calle Santa Teresa N° 714, con 10.15 metros lineales.
- Por el lado derecho, entrando, con la sucesión de Julio César Pacheco Piedra con 30 metros lineales.
- Por el lado izquierdo, entrando, con Vicente González Becerra con 30 m lineales.
- Por el respaldo o fondo familia Castro Benavides con 10 metros lineales.

Además, señala que ha cancelado el impuesto predial de autoevaluó encontrándose registrada en la municipalidad con el código catastral N° 010157006 OA 0100151785.

#### **1.2. TESIS DE LA PARTE DEMANDADA**

Resulta de autos que mediante escrito de folios 120 a 126, el Procurador Público de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA**, solicita se declare infundada la demanda en todos sus extremos, bajo los siguientes argumentos:

En el año 1998 por error de El sistema antiguo se emitió una ficha tributaria registrada un código catastral N° 010157006 OA 0101005, Código de vía: 1785, calle Santa Teresa N° 714, la cual se identifica como propietaria de la demandante con un área de terreno de 298.22m<sup>2</sup> aproximadamente, con Informe N° 282-07/MPS-DdyCU-JG, en mérito a la solicitud presentada por **BERTHA JOSEFA MORÁN DE RÍOS** se petitiona se rectifique la identificación del propietario del predio ubicado en la calle Santa Teresa N° 718, la misma que fue corregida a favor de la sociedad conyugal conformada por **CASTILLA SEGUNDO BENJAMÍN** y **MORÁN DE RÍOS BERTHA**; de la verificación del catastro se encuentra que el predio ubicado en Calle Santa Teresa N° 714 no existe, razón por la



cual se ha iniciado acciones administrativas para sancionar a los responsables de la habitación de plano sobre un predio que no aparece en la base catastral y que pertenecen al predio ubicado en la calle Santa Teresa N° 718, debiéndose tener en cuenta que los planos visados son requisito indispensable para la pretensión de prescripción adquisitiva, las mismas que se han realizado sobre un predio que no existe en la base de datos del sistema catastral de la municipalidad. Asimismo, la Ley 29618 declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles del dominio privado estatal.

Mediante escrito de folios 192 a 194, **SEGUNDO BENJAMÍN RÍOS CASTILLO** contesta la demanda solicitando se declare infundada la misma en todos sus extremos, con expresa condena de costas y costos. Indicando que:

El recurrente junto a su difunta esposa **BERTHA JOSEFA MORAN DE RÍOS** adquirieron en propiedad, con fecha 17 de agosto de 1986 el inmueble sito en la calle Santa Teresa N° 718 de la ciudad de Sullana, en mérito a la compraventa realizada a **MERCEDES JACOBA RÍOS SAAVEDRA** anotándolo preventivamente el 23 de octubre de 1989 y definitivamente el 15 de julio de 1992, inscrita en la Partida Electrónica N° 05000435 de los registros de propiedad inmueble de Sullana. La demandante conjuntamente con su conviviente Reynaldo Pérez Cosillo viven en el inmueble ubicado en la calle Santa Teresa N° 712 hasta la actualidad, y que al ver que el terreno se encontraba ubicado en la calle Santa Teresa N° 718, al costado donde viven, el terreno se encontraba sin cercar, pretendieron usurpar el terreno tomando posesión del inmueble, ante ello se interpuso la denuncia por el delito de usurpación ante el I Juzgado Penal de Sullana, Expediente N° 628-98 y se nos ministro la posesión, Se gestione acción de interrupción a cualquier plazo que requiera anteponerse, demostrando que la posesión no ha sido pacífica. Siendo el caso que, la demandante conjuntamente con su conviviente pretenden apropiarse de su inmueble, haciendo creer a las autoridades que se trata de un lote distinto (calle Santa Teresa N° 714) sorprendiendo a las autoridades a la Municipalidad Provincial de Sullana, siendo que han venido litigando administrativamente y se ha logrado clarificar que dicho lote nunca existió, sino que el verdadera lote se encuentra en la calle Santa Teresa N° 718, logrando que se vuelva a considerar como propietarios desde el año 2007, de igual manera, cuando en el expediente N° 401-2009-C que se demuestra que siempre han defendido su propiedad y que en consecuencia, la demandante no ha detentado una posesión pacífica.



En cuanto a **JULIO CESAR PACHECO PIEDRA, VICENTE GONZALES BECERRA Y SANTIAGO CASTRO COBEÑAS**, la demandante indicó que estos eran colindantes del predio materia de litis, no presentan argumento alguno, por cuanto, se los declaró rebeldes mediante resolución número cuatro.

Con relación a **LUIS ENRIQUE NOLE RAMÍREZ y AIDA MARÍN VILLEGAS DE NOLE**, fueron integrados como litisconsortes necesarios pasivos por resolución número veinticinco, los cuales no presentan argumento alguno, por haber sido declarados rebeldes a través de la resolución número veintiocho.

### **1.3. TRÁMITE PROCESAL**

Mediante resolución número tres de fecha 1 de septiembre del 2011 (fs. 105 a 106), se admite a trámite la demanda en y se confiere traslado a la parte demandada, con escrito de folio 120 a 126, el Procurador Público de la Municipalidad Provincial de Sullana contesta la demanda, posteriormente, Segundo Benjamín Ríos Castillo con escrito de folio 143 a 145 fórmula denuncias civil y solicita ser considerados como parte demandada, a través de resolución número cuatro de fecha 22 de diciembre del 2011 (fs. 159 a 161) se tiene por contestada la demanda por cuanto el Procurador Público Municipal, se declara rebelde a los colindantes Sucesión de **JULIO PACHECO PIEDRA, VICENTE GONZÁLEZ BECERRA y SANTIAGO CASTRO COBEÑAS**, y se tiene por formulada la denuncia civil. Mediante escrito de folios 192 a 194, **SEGUNDO BENJAMÍN RÍOS CASTILLO** contesta la demanda, por resolución número cinco de fecha 11 de junio del 2012 (fs. 199 a 201) se tiene por absuelta el traslado de la demanda.

Audiencia de conciliación realizada el 19 de octubre del 2012, se declara saneado el proceso, se fijan puntos controvertidos y se admiten los medios probatorios aportados por las partes, conforme se verifica del acta que obra de folios 296 a 299.

Se tiene de la Inspección Judicial realizada el 17 de mayo del 2013, cuya acta obra de folios 363 a 365, en la cual se deja constancia que viniendo de la mano izquierda de la esquina de la calle se observa que los predios tienen la siguiente numeración: 700, 706, 712, inmueble objeto de litis sin medidor de luz a la vista y sin numeración oficial 718, predio contiguo N°: 720, 730, 740, constatándose las irregularidades en la numeración de los predios.

Audiencia de Pruebas realizada el 14 de julio de 2015, de folios 538 a 540, en la que se recabó la declaración testimonial de **GANEZZI**



**GUISELLA REYES RUIZ, IDELFONSO CAMPOS LANDA Y LUCERITO SANJINEZ CORREA.**

Mediante resolución número veinticinco de fecha 1 de octubre de 2019 (fs. 626 a 627) se integró a la relación procesal en calidad de litisconsortes necesarios pasivos a la sociedad conyugal conformada por **LUIS ENRIQUE NOLE RAMÍREZ Y AÍDA MARÍN VILLEGAS DE NOLE**, y por resolución número veintiocho de fecha 7 de diciembre del 2020 (fs. 656 a 658) se les declaró rebeldes.

## **II. FUNDAMENTOS DEL JUEZ:**

### **Sobre el derecho de tutela jurisdiccional efectiva**

**PRIMERO:** El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva es aquel que tiene toda persona sea natural o jurídica a ser parte de un proceso, no se trata de un derecho incondicional, sino que se requiere el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma; proceso en el que deberá recibir respuestas motivadas a sus pretensiones o alegaciones. Tal como lo ha precisado esta Suprema Corte en la Casación 1635-2008-Lima: "El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva es un atributo subjetivo que comprende una serie de derechos entre los que destacan el acceso a la justicia, es decir, el derecho de cualquier justiciable de promover la actividad jurisdiccional del Estado, sin que se obstruya, impida o disuada irrazonablemente; también comprende el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales (...)".

**SEGUNDO:** El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva es uno de los derechos fundamentales y/o constitucionales que tiene todo sujeto de derecho (persona natural, persona jurídica, concebido, patrimonio autónomo, entes no personales, etc., pudiendo tener estos la situación jurídica de demandante o demandado, o de tercero interviniente, según el caso) al momento de recurrir al órgano jurisdiccional (Juez en representación del Estado) a fin de que se la imparta justicia, existiendo garantías mínimas para todos los sujetos de derecho que hagan uso o requieran de la intervención del Estado para la solución de su conflicto de intereses o incertidumbre jurídica; y utilizando para ello el proceso como instrumento de tutela del derecho sustancial de los mismos.

**TERCERO:** El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva no comprende necesariamente obtener una decisión acorde con las pretensiones



formuladas por el sujeto de derecho que lo solicita o peticiona, sino más bien la atribución que tiene el Juez de dictar una resolución conforme a derecho y siempre que se cumplan con los requisitos mínimos para ello. Es decir, este derecho supone obtener una decisión judicial sobre las pretensiones deducidas por el actor ante el órgano jurisdiccional respectivo, siempre que se utilicen las vías procesales adecuadas, pero no necesariamente tal decisión es solicitada por el actor y toda vez que la misma puede ser favorable o desfavorable a las pretensiones ejercidas.

#### **Fines del proceso y carga probatoria**

**CUARTO:** Que, de acuerdo a lo normado por el Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, la finalidad concreta del proceso es resolver el conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica y haciendo efectivos los derechos sustanciales, y su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia; asimismo, por disposición expresa de los Artículos 188° y 196° del mismo Código acotado, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes y crear certeza en el Juzgador respecto de los puntos controvertidos, correspondiendo probar a quien afirma los hechos que configuran su pretensión, así como a quien los contradice alegando nuevos hechos y salvo disposición legal diferente; y por lo mismo, los medios probatorios deben valorarse en forma conjunta y razonada y tal como lo establece el Artículo 197° del mismo cuerpo de leyes antes invocado.

**QUINTO:** En la Doctrina Procesal Civil se encuentran tres sistemas de valoración de pruebas: a) La Prueba Tasada, que es cuando el ordenamiento procesal señala en la forma predeterminada cuál es el mérito de valoración que se debe realizar respecto de cada uno de los tipos de medios probatorios, b) De la libre disposición, que es cuando el ordenamiento no señala en forma alguna, reglas de valoración de medios de prueba y deja al libre albedrío para que los magistrados evalúen las pruebas como crean corresponder de acuerdo a su propio criterio, c) De la Sana Crítica, este sistema adoptado por el ordenamiento Jurídico Procesal Peruano que es una mixtura de los dos anteriores, pues señala algunas pautas concretas de valoración de pruebas, pero a la vez indica que corresponde finalmente al magistrado realizar una valoración integral y total de las pruebas de acuerdo a su criterio de conciencia.



## Sobre el proceso de prescripción adquisitiva de dominio

**SEXTO:** Entre las normas rectoras de la prescripción adquisitiva, el Código Civil regula en su artículo 950 nos ilustra de manera general indicando que: "La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe".

**SÉPTIMO:** La prescripción adquisitiva de dominio doctrinariamente ha sido conceptuada como una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión de este por un determinado lapso cumpliendo con los requisitos exigidos por ley, lo que significa la conversión de la posesión continua en propiedad. Para amparar la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, se tiene que acreditar de manera copulativa los requisitos que prescribe el artículo 950° del Código Civil, esto es, que se debe probar que la posesión sea continua, lo que significa que se ejerza de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica, que la posesión sea pacífica, lo que implica que no ha sido adquirida ni que se mantenga mediante violencia, fuerza o intimidación, que la posesión se ejerza como propietario, significa que se posee el bien con *animus domini*, es decir, sin reconocer la propiedad del bien en otra persona o poseedor inmediato; sin que esto signifique que el poseedor tenga título para poseer, pues éste último requisito solamente es necesario en la prescripción corta o extraordinaria. Y, que, además, la posesión sea pública, es decir, que se materialice en actos que sean de conocimiento público que se exteriorice actos económicos sobre el bien.

**OCTAVO:** El fundamento 44 literal d del II Pleno Casatorio Civil, expresa sobre el *animus domini*: "(...) el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse al poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. (...) Por tanto, como se anota en doctrina: ¿Cuál es la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como *possessio ad usucapionem*; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en



nombre de otro (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión”.

**NOVENO:** En ese sentido, el Juez deberá resolver la controversia llegando a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso, conforme a los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil; medios probatorios que hayan sido ofrecidos por las partes oportunamente en sus actos postulatorios, de acuerdo al artículo 189 del mismo cuerpo legal; en cumplimiento de la carga probatoria asignada a las partes por el artículo 196 del mismo Código; debiendo el Juez ser cuidadoso en no reemplazar a las partes en dicha carga, conforme al artículo 194<sup>1</sup> del Código Procesal en mención. Si el demandante no acredita su pretensión dentro de lo previsto en los dispositivos antes referidos, su demanda será declarada infundada de acuerdo con el artículo 200 del mismo cuerpo legal<sup>2</sup>.

#### **La materia de controversia**

**DÉCIMO:** En el presente caso, se fijaron como **puntos controvertidos** los siguientes:

- 1) Determinar Si la demandante ejerce la posesión continua, pacífica, pública y como propietaria, desde hace 15 años hasta la actualidad, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle Santa Teresa N° 714 de la Urbanización Santa Rosa, del Distrito y Provincia de Sullana, departamento de Piura, de 302.30m<sup>2</sup> de área.
- 2) De ser positivo en la anterior determinar si la demandante debe ser declarada propietaria de dicho bien inmueble por prescripción adquisitiva de propiedad.

#### **Individualización del bien inmueble materia de litis**

**UNDÉCIMO:** La demandante Nelly Rodríguez Saavedra, demanda prescripción adquisitiva de dominio contra Municipalidad Provincial de

---

<sup>1</sup> Sentido de la norma resultante de la modificación introducida por el Artículo 2 de la Ley N° 30293, publicada el 28 diciembre 2014, que entró en vigor a los treinta días hábiles de su publicación.

<sup>2</sup> Código Procesal Civil, artículo 200: Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada.



Sullana, a fin de que se le declare propietaria del **bien inmueble ubicado en calle Santa Teresa N° 714 de la Urbanización Santa Rosa**, jurisdicción del Distrito y Provincia de Sullana Región Grau Piura, el mismo que tiene un área de 302.30m<sup>2</sup>. Por el lado derecho entrando, con sucesión de Julio Cesar Pacheco Piedra: Por el lado izquierdo entrando con Vicente Gonzales Becerra y por el respaldo o fondo con Santiago Castro Cobeñas.

**DUODÉCIMO:** En el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, la demanda debe cumplir con los requisitos especiales que establece el artículo 505 del Código Procesal Civil: 1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes. 2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien. 3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos. 4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes. 5. Tratándose de deslinde se ofrecerá como prueba, además la inspección judicial del predio.

**DECIMOTERCERO:** Conforme al plano perimétrico y a la memoria descriptiva ofrecidos por la parte demandante se puede observar que el bien inmueble tiene un área total de 302.24m<sup>2</sup> y colinda por el lado derecho con sucesión de Julio Cesar Pacheco Piedra con 30.00 metros; por el lado izquierdo con Vicente Gonzales Becerra 30.00 metros; por el fondo con Santiago Castro Cobeñas con 10.00 metros y por el frete



con la calle Santa Teresa 10.15 metros. Se puede observar el cuadro de datos técnicos:

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS				
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	10.15	533585.6374	9457980.6439
B	B-C	30.00	533555.7658	9457970.4947
C	C-D	10.00	533555.7659	9457970.4034
D	D-E	30.00	533555.6383	9457980.4026
TOTAL		80.15	ÁREA TOTAL 302.24 M2	

**DECIMOCUARTO:** Si bien la demandante ha cumplido con anexar planos visados (fs. 88 a 89) y memoria descriptiva (fs. 86 a 87) del predio materia de litis conforme el artículo 505 del Código Procesal Civil, por lo que ha cumplido formalmente con el requisito de procedibilidad de la demanda referente a la individualización del bien. No obstante, del contradictorio y los actuados, se hace necesario contrastar la información brindada por la demandante sobre el predio materia de litis ubicado en Calle Santa Teresa N° 714 de la Urbanización Santa Rosa con un área de 302.30m<sup>2</sup>, con la información registral y demás medios de prueba, a fin de establecer la identificación plena del bien cuya usucapión se pretende.

**DECIMOQUINTO:** Así tenemos, la Ficha Catastral de fecha 16 de setiembre de 1998 a folios 23, se consigna como Código Catastral N° 0101570060A01010015, Código de vía N° 1785 registrado en el acervo documentario de la Municipalidad a nombre de doña Nelly Rodríguez Saavedra, signado con domicilio fiscal en Calle Santa Teresa N° 714 con un área del terreno encuestada de 298.22 m<sup>2</sup>, sin embargo, el Informe N° 06670-2011/MPS-SGDUCCUyA.H de fecha 16 de setiembre de 2011 que corre de folios 119 a 120 , se indica que, el mismo Código Catastral N° 0101570060A0101001 y Código de Vía N° 1785 pertenece a Calle Santa Teresa N° 718 con un área verificada de 302.30m<sup>2</sup>, cuyos propietarios son Castillo Segundo Benjamín y Morán de Ríos Bertha, observaciones hechas el 13 de agosto de 2007, de acuerdo al Informe N° 282-2007/MPS-DDyCU-JGJ de fecha 18 de julio de 2007 (fs. 276 a 277), bien que habría adquirido por compraventa de acuerdo a la Escritura Pública de fecha 7 de agosto de 1986 celebrada por doña Mercedes Jacoba Ríos Saavedra a favor de Segundo Benjamín Ríos Castillo del lote de terreno signado con el N° 718 situado en Calle Santa Teresa (fs. 146 a 150), título que se encuentra inscrito en la Ficha Registral N° 4168 de Partida Electrónica N° 05000435 (fs. 124).



**DECIMOSEXTO:** De igual manera, se aprecia de la Ficha Catastral Urbana Individual (fs. 121) el mismo Código de Referencia Catastral N° 0101570060A0101001 y Código de Vía N° 1785 pertenece a Calle Santa Teresa N° 718 con un área verificada de 302.30m<sup>2</sup>. Por otro lado, cabe precisar que, la resolución número cuatro de fecha 23 de marzo del 2010 emitida en el Expediente N° 401-2009-C, se requería la demandante, adjunte planos visados por la autoridad municipal o administrativa relacionados al bien materia de litis, se puede concluir entonces que, la demandante tenía conocimiento sobre la imprecisión enumeración del de materia de litis, toda vez que, Segundo Benjamín Ríos Castillo también se personó a dicho proceso.

**DECIMOSÉPTIMO:** Además de lo anteriormente señalado, obren autos 222 la Partida N° P15173889 del predio ubicado en urbanización Santa Rosa Mz 157 lote 6 cuyo titular es el Estado peruano, terreno con un área de 302.30 m<sup>2</sup>, cuyas medidas perimétricas coinciden con la memoria descriptiva adjuntado por la demandante. De otro lado, la demandante Nelly Rodríguez Saavedra mediante carta notarial (fs. 421 a 429) de fecha 30 de junio de 2014 solicita al Alcalde de la Municipalidad Provincial de Sullana la nulidad de todo acto administrativo por el que la Municipalidad Provincial de Sullana solicita la corrección de partidas registrales, y pide que se la vuelva a incluir en la Base Catastral. Posteriormente, mediante Oficio N° 0413..2015/MPS-GDUel-SGDUyR de fecha 24 de febrero de 2015, se indica que el bien sito en Calle Santa Teresa N° 718, Mz 157, Lote 6 tiene como titulares a la sociedad conyugal Luis Enrique Nole Ramírez y Aída Villegas de Nole.

**DECIMOCTAVO:** En mérito a las documentales detalladas precedentemente, fluyen los siguientes datos: **(1)** la documentación catastral municipal del predio sito en Calle Santa Teresa N° 714 presentada por Nelly Rodríguez Saavedra es más antigua; **(2)** El Código Catastral y el Código de Vía son los mismos en la documentación relacionada al predio ubicado en Calle Santa Teresa N° 714 y el N° 718; **(3)** Existe discrepancia en las áreas, el predio Calle Santa Teresa N° 714 tiene un área de terreno encuestada de: 298.22m<sup>2</sup>, mientras que, el predio Calle Santa Teresa N° 718 cuenta con un área verificada de: 302.30m<sup>2</sup>, siendo esta última área la que se ha consignado en el petitorio de la demanda; **(4)** El bien ubicado en Calle Santa Teresa N° 718 se encuentra inscrito en la Ficha Registral N° 4168 de Partida Electrónica N° 05000435 desde el 15 de julio de 1992; **(5)** El predio sito en Calle Santa Teresa N° 714 no se trata de ninguno



diferente al ubicado en Calle Santa Teresa N° 718, es decir, de acuerdo a la contrastación de planos, los presentados por la demandante y el adjuntado por la Municipalidad (fs. 141), y de acuerdo a la información oficial proporcionada por la Municipalidad Provincial de Sullana y la información registral, se concluye que, **no existe el inmueble en Calle Santa Teresa signado con número 714, sino que, se trata del lote N° 718**, situación fáctica que resulta de relevancia en la presente acción real declarativa, toda vez que, de acuerdo a la determinación del petitorio, y su correlato, en la fijación de puntos controvertidos se ha establecido que la posesión se habría ejercido en un predio cuya numeración no existe.

#### **Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio**

**DECIMONOVENO:** Sobre la prescripción adquisitiva de dominio como modo de adquirir la propiedad conforme lo establece el Código Civil, se trata de un modo originario (no derivado) de adquirir el dominio de bienes tanto muebles como inmuebles por medio de la posesión, pero no es una posesión cualquiera sino cualificada, "a título de dueño", y además debe ser pacífica, continua, pública y según los plazos que señala la ley<sup>3</sup>. El artículo 950 del Código Civil, establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe. Asimismo, el artículo 952 del citado cuerpo normativo, señala que quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

**VIGÉSIMO:** Ahora bien, en referencia a los requisitos de usucapión regulados en el artículo 950 del Código Civil, debe acreditarse una posesión mayor o igual a diez años y la posesión continua, pacífica y pública en concepto de dueño. Teniendo en cuenta los hechos que sustentan la demanda, la demandante Nelly Rodríguez Saavedra afirmó estar en posesión del predio materia de litis desde hace más de 15 años, y que previo a la demanda, ha solicitado en la vía administrativa la compraventa del lote a efectos de regularizar o sanear la titulación del bien.

---

<sup>3</sup> RAMIREZ CRUZ, Eugenio María: "Ese dolor de cabeza llamado Usucapión". A propósito del Pleno Casatorio. Segundo Pleno Casatorio Civil. Centro de Investigaciones del Poder Judicial. Corte Suprema de Justicia de la República. Lima – Perú 2012. Página 70.



**VIGÉSIMO PRIMERO:** En ese sentido, de acuerdo con lo alegado por el demandante, a efectos de analizar la posesión continua ejercida sobre el predio materia de litis, deberá valorarse los actos posesorios ejercidos por esta, por el plazo ininterrumpido de diez años, en tanto, no ha presentado justo título que legitime su posesión para analizar la acción en un plazo de cinco años, ante la ausencia de título, corresponde analizar la prescripción extraordinaria o larga. El artículo 900 del Código Civil regula las formas de adquirir la posesión: (a) por tradición, que consiste en la entrega del bien, (b) de forma originaria, acceder a la posesión unilateralmente, incluso por la fuerza; en ambas formas se trata de la situación fáctica de injerencia sobre el bien. En el caso concreto, la demandante no precisa la causa posesoria ni el inicio del plazo posesorio que pretende hacer valer el demandante, sólo afirma en su escrito postulatorio de fecha 9 de marzo de 2011 que está en posesión por más de 15 años, esto es, aproximadamente habría iniciado en el año 1996.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Dicho lo anterior, corresponde analizar los actos posesorios que ha ejercido la demandante debidamente acreditados desde el año 1996 sobre el bien inmueble ubicado en Calle Santa Teresa N° 718 (numeración actualizada desde el año 2007, antes Calle Santa Teresa N° 714) con un área de 302.30 m<sup>2</sup>, en el Distrito y Provincia de Sullana, Departamento de Piura, cuya Partida Electrónica N° 05000435 del Registro de Propiedad Inmueble - Sullana, de acuerdo con los medios probatorios aportados, tenemos que, la demandante sustenta su posesión continua, pacífica, pública y a título de dueño en las siguientes pruebas:

- Recibos de Impuesto Predial de fecha 18 de agosto de 1998 (fs. 9 a 10), 27 de agosto de 1999 (fs. 13 a 14), 23 de marzo de 2001 (fs. 15 a 17), 17 de setiembre de 2003 (fs. 18), 22 de junio de 2005 (fs. 19 a 20), 16 de febrero de 2007 (fs. 20-A).
- Declaración Jurada de Autovalúo de 1998 (fs. 11 a 12), de 2007 (fs. 21 a 22).
- Ficha Catastral de folios 23.
- Solicitud de Venta directa de fecha 29 de diciembre de 1995, en la que la demandante Nelly Rodríguez Saavedra afirma estar en posesión desde hace más de quince años, esto es, la posesión habría iniciado en 1980.



- Recibo Municipal y Certificado Negativo de Propiedad de fecha agosto de 1995 (fs. 55 a 60).
- Recibos de agua de diciembre de 2010 y de enero de 2011 (fs. 65 a 66)
- Declaraciones testimoniales (fs. 538 a 540) recogidas el 14 de julio de 2015 de:
  1. Ganezzi Guisella Reyes Ruiz dijo que, la demandante viene ocupando el inmueble materia de litis desde hace más de 20 años, por lo que, la posesión según esta testigo data de 1995 aproximadamente.
  2. Idelfonso campos Landa dijo que, vive en la calle Santa Teresa desde el año 1986 y es vecino de la demandante, que está nunca ha tomado la posesión del terreno por la fuerza, afirma que, la demandante vive de manera permanente en la calle Santa Teresa desde 1986 hasta la fecha.
  3. Lucerito Sanjinez Correa dijo que, conoce la demandante desde hace más de 15 años porque vive cerca a la casa de la demandante en la calle Santa Teresa desde hace más de 20 años, según esta testigo la posesión data del año 2000 aproximadamente.
- Inspección Judicial realizada el 17 de mayo del 2013 (fs. 363 a 365), en la cual se deja constancia de que el bien objeto de litis tiene una pared metálica color ploma, una puerta de acceso de metal color blanco, ventanas de Fierro blanco, un portón hecho de calamidad, paredes de material noble, un baño sin construir, muebles, mesa, cama, cómoda, cocina, sillas, menaje de cocina, espacio para tendedero de ropa, se indica que el área destinada para habitación constituye un 25% aproximado del total del área del predio, el material de construcción y el techo de calamina se ve que son recientes la edificación, frente a ello la demandante sostiene que la edificación es de hace cuatro meses (enero del 2013), indicando que antes habitaban la parte del fondo del inmueble como almacén y tuvieron que derrumbarlo debido a las lluvias. Asimismo, viniendo de la mano izquierda de la esquina de la calle se observa que los predios tienen la siguiente numeración: 700, 706, 712, inmueble objeto de litis sin medidor de luz a la vista y sin numeración oficial, 718,



predio contiguo N°: 720, 730, 740, constatándose las irregularidades en la numeración de los predios.

**VIGÉSIMO TERCERO:** De acuerdo con las documentales anotadas, las declaraciones testimoniales y la inspección judicial, no es posible extraer conclusiones que causen certeza sobre la posesión continua de la demandante Nelly Rodríguez Saavedra, por cuanto, según los hechos afirmados en la demanda, la posesión habría iniciado aproximadamente en el año 1996, sin embargo, de los medios de prueba ofrecidos por el demandante fluyen datos contradictorios e incoherentes a los hechos que sustentan su demanda, por ejemplo, la solicitud de compraventa de lote de fecha 29 de diciembre de 1995, en la que afirma estar en posesión de un predio cuya individualización no se precisa por más de 15 años, siendo entonces el inicio de posesión el año 1980, fecha anterior a la afirmada en la demanda, .

**VIGÉSIMO CUARTO:** De igual manera ocurre con las declaraciones testimoniales recabadas en la audiencia de pruebas, cuyos testigos identifican a la demandante Nelly Rodríguez Saavedra como poseionaria desde el año 1986, 1995 o 2000; el testigo Idelfonso Campos Landa afirma que la posesión de la actora data desde 1986, empero, las testigos Ganezzi Guisella Reyes Ruiz y Lucerito Sanjinez Correa refieren como inicio de posesión el año 1995 y 2000 respectivamente, pese a que esta última vive en la Calle Santa Teresa por más de 20 años, afirma conocer a la demandante sólo 15 años. Por otro lado, con la inspección judicial no se evidencian actos posesorios anteriores más que la afirmación de la demandante de que ha venido ocupando dicho bien, en contrapartida, la edificación inspeccionada el 17 de mayo de 2013 tenía apena una antigüedad de 4 meses, esto es, de enero de 2013.

**VIGÉSIMO QUINTO:** De este modo, las pruebas ofrecidas no constituyen pruebas idóneas y conducentes para acreditar con mayor grado de certeza los actos posesorios de la demandante, mucho menos que la posesión haya iniciado indubitadamente en el año 1996, las documentales presentadas en este proceso datan del año 1995, 1998, 1999, 2001, 2003, 2007, 2010 y 2011, debiéndose precisar que, dichos documentos no constituyen por sí mismos suficientes para demostrar actos posesorios concretos de la demandante, en tanto, en su mayoría se trata de pagos tributarios municipales del predio sito en Calle Santa Teresa N° 714, con excepción de los recibos de pago de servicio de agua de diciembre de 2010 y enero de 2011 que a juicio de este



juzgador, son la única prueba directa de la injerencia de hecho sobre el bien materia de litis, estos documentos no causan por sí mismo convicción sobre la posesión continua de la demandante.

**VIGÉSIMO SEXTO:** Asimismo, se entiende por la posesión sea pública, la materialización de actos que sean de conocimiento público que se exteriorice actos económicos sobre el bien. Conforme se ha expuesto precedentemente, la información catastral ha sido rectificada por la Municipalidad Provincial de Sullana, reconociendo la autoridad municipal como propietarios a **SEGUNDO BENJAMÍN RÍOS CASTILLO y BERTHA MORÁN DE RÍOS**, por lo que, se puede colegir que, pese a haber materializado actos públicos ante la autoridad municipal, con fecha agosto de 2007, la Municipalidad niega la titularidad de la demandante y la existencia del bien sito en Calle Santa Teresa N° 714, y de acuerdo con la valoración de todas las declaraciones testimoniales, existe contradicción del inicio de posesión, lo que a todas luces cuestiona la publicidad y notoriedad de los actos de posesión de la demandante, por cuanto, resulta incomprensible que las testigos den fechas distintas de posesión pese a vivir más de 20 años en la Calle Santa Teresa, una refiere que la demandante posee 20 años, mientras que la otra, sólo 15 años, testimonios que en la valoración conjunta no son suficientes para causar certeza.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** No debe perderse de vista que, la demandante Nelly Rodríguez Saavedra cuando solicita la compraventa directa del bien materia de litis a la Municipalidad Provincial de Sullana, dicho acto constituye un reconocimiento del derecho de propiedad en otro, lo cual tiene especial incidencia en el animus domini o título de propietario con el que posee, no obstante, la actora señala que tal acto estuvo motivado en alcanzar el saneamiento de la titularidad del predio, por ende, se considera como un acto poco significativo para enervar la condición de dueño de la poseedora usucapiante.

**VIGÉSIMO OCTAVO:** Teniendo en cuenta lo expuesto, se concluye que el demandante no ha cumplido con acreditar el presupuesto o requisito legal de posesión continua y pública por el plazo ininterrumpido de diez años sobre el bien materia de litis. Debe destacarse que, sobre la demandante recae la carga probatoria de acreditar suficientemente los hechos que afirma en su escrito de demanda, medios de prueba idóneos y conducentes que permitan extraer conclusiones válidas y certeras para la acreditación de la pretensión invocada, en la



presente acción real de prescripción adquisitiva, debe existir suficiente certeza de que los usucapión entes han ejercido materialmente la posesión del bien objeto de litis, a través de actos posesorios que puedan ser verificados en el lapso de tiempo de diez años, y tratándose de requisitos copulativos los establecidos en el artículo 950 del Código Civil, a falta de dos, carece de objeto analizar los demás presupuestos de posesión pacífica y a título de propietario ejercida por el demandante, no existiendo otros medios de prueba que permitan concluir de manera categórica que se han ejercido actos de posesión continua y pública en el predio desde el año 1996, en consecuencia, no es posible afectar gravemente el derecho constitucional de propiedad que corresponde a terceros, sin analizar una basta actividad probatoria que cause certeza al juzgador de la adquisición de propiedad de modo originario a través del usucapión por parte de la accionante, de lo contrario, el derecho de propiedad reconocido en el artículo 70 de la Constitución Política no se encontraría garantizado en este proceso, siendo la obligación del actor, acreditar suficientemente su derecho para afectar el derecho de propiedad de la parte demandada.

**VIGÉSIMO NOVENO:** Por tanto, la demanda deviene en infundada ante la improbanza de la pretensión planteada por **NELLY RODRÍGUEZ SAAVEDRA**, conforme lo regulado en el artículo 200 del Código Procesal Civil, que prescribe: "Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada."

**TRIGÉSIMO:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 412 del Código Procesal Civil, se establece expresa condena de costas y costos del proceso.

**III. PARTE RESOLUTIVA:**

**Por las consideraciones expuestas**, de conformidad con las normas invocadas, con lo previsto por los artículos 348 y 359 del Código Civil, artículos 12 y 53 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y con arreglo a lo dispuesto por el artículo 139°, incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado, el señor Juez del Juzgado Civil Transitorio - Sede San Martín de la Corte Superior de Justicia de Sullana, administrando justicia a nombre de la Nación;

**RESUELVE:**



1. Declarar **INFUNDADA** la demanda interpuesta por **RODRIGUEZ SAAVEDRA NELLY** contra la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA Y OTROS**.
2. Con pago de costas y costos del proceso.
3. Consentida y/o ejecutoriada que sea la presente resolución: se dará por concluido el proceso y se **ARCHIVARÁ** el expediente.
4. **NOTIFIQUESE.**