



Poder Judicial del Perú
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
SEGUNDA SALA ESPECIALIZADA CIVIL DE TRUJILLO

EXPEDIENTE : N° 04040-2017-0-1601-JR-CI-08
DEMANDANTE : MELESIO EFIGENIO RIVERA GUEVARA
DEMANDADO : SOFIA AMARILIS ALVARADO CUBAS Y OTROS
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTE

Trujillo, veinticinco de agosto del año dos mil veintiuno.

SENTENCIA DE VISTA

VISTA LA CAUSA en Audiencia Pública, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, en la presente causa expide la siguiente **SENTENCIA DE VISTA**:

I. ASUNTO

Es materia de apelación a esta Sala, la **SENTENCIA** contenida en la resolución número **TRECE**, de fecha treinta de noviembre del año dos mil veinte, páginas 299 a 311, que resuelve: **1.-**Declarar **FUNDADA** la demanda sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, obrante a folios 100-111 interpuesto por Melesio Efigenio Rivera Guevara y Silvia Vega de Rivera, contra Sofia Amarilis Alvarado Cubas y Asociación de Empleados Municipales de Trujillo; en consecuencia: **1.1.-** Declara a la parte demandante Melesio Efigenio Rivera Guevara y Silvia Vega de Rivera, como propietarios por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la **Calle Toribio Rodríguez de Mendoza 316 Urbanización La Noria (actualmente signado con la numeración de finca N° 316A)** del distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en las **Partidas N° 03020272** y **N° 11010447** ambas del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo. **1.2.-** Disponer **LA CANCELACIÓN** del asiento registral de los antiguos dueños inscritos en la **Partidas N° 03020272** y **N° 11010447** ambas



del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, *previa anotación de la prescripción adquisitiva de dominio en las citada Partida registral.* Cúrsese los partes correspondientes. **2.-Con COSTAS y COSTOS** procesales; con todo lo demás que contiene.

II. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA

Mediante escrito de páginas 317 a 320, Sofia Amarilis Alvarado Cubas interpone recurso de apelación contra la resolución número TRECE, teniéndose como materia controvertida en su argumentación básicamente: **(i)** Que, Determinar si el Juez Especializado ha valorado conjuntamente los medios probatorios presentados por la parte demandante y la co demandada Sofia Amarilis Alvarado Cubas, cumpliendo con el derecho a la prueba y del debido proceso. **(ii)** Examinar si los demandantes tienen la calidad de posesionarios en forma continua, pacífica y pública por más de diez años, y, han actuado con animus domini respecto del bien sub litis.

III. ANTECEDENTES

3.1. Se trata de la demanda de fecha de recepción 20 de octubre de 2017, que va de páginas 100 a 111, interpuesta por Melesio Efigenio Rivera Guevara y Silvia Vega de Rivera contra Sofia Amarilis Alvarado Cubas y Asociación de Empleados Municipales de Trujillo; sobre Prescripción adquisitiva de dominio; la misma que fue admitida a trámite mediante resolución número uno, obrante de página 112 a 114 de fecha 20 de noviembre de 2017.

3.2. Mediante escrito de páginas 143 a 147, de fecha 15 de diciembre de 2017, Sofia Amarilis Alvarado Cubas, se apersonan al proceso y contesta la demanda; siendo que mediante resolución número dos [página 154 a 156] la misma que tiene por contestada la demanda en los términos expuestos, se declara Rebelde a la demandada Asociación de Empleados Municipales de Trujillo y se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes procesales en consecuencia saneado el proceso.

3.3. Mediante auto signado con el número tres de fecha 07 de mayo de 2018 [páginas 166 a 169, corregida mediante auto siete obrante de folios 213 a 220] se fijan puntos controvertidos y se admiten los medios probatorios ofrecidos por las partes.

3.4. Mediante acta de fecha 17 de julio de 2018 corriente de página 195 a 196 se inicia la audiencia de pruebas en la que se lleva a cabo la inspección judicial en el predio materia de litis.

3.5. Mediante acta de fecha 06 de diciembre de 2018 obrante de páginas 213 a 220 se realiza la continuación de audiencia de pruebas en la cual se actúan las



pruebas y se emite la resolución siete, en la cual se admite como medio probatorio de oficio una pericia.

3.7. De páginas 244 a 251 se encuentra el informe pericial del bien sub litis ingresado con data 29 de enero de 2020.

3.8. Mediante acta de fecha 19 de noviembre de 2020 obrante de página 283 a 286 se lleva a cabo la audiencia de ratificación pericial.

3.16. Finalmente, con resolución número trece de fecha 30 de noviembre de 2020, de páginas 299 a 311, se resuelve declarar Fundada la demanda sobre Prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por Melesio Efigenio Rivera Guevara y Silvia Vega de Rivera, contra Sofia Amarilis Alvarado Cubas y la Asociación de Empleados Municipales de Trujillo; la misma que es apelada para su revisión en esta Sala Superior.

IV. FUNDAMENTOS

La Sala absuelve el grado en base a los siguientes fundamentos;

CONSIDERANDO:

4.1. De los alcances de la apelación

Que, según lo establece el Principio de Plenitud, concordante con el de Unidad Procesal, concedida la apelación por el principio de la plenitud, el Superior tiene las mismas facultades que el inferior, de tal manera que pueda examinar la demanda en todos sus aspectos, analizar nuevamente la prueba y aun admitir y analizar cuestiones no consideradas por el inferior; ***pero esa regla general queda limitada*** en los casos en que el recurso se interpone contra una parte determinada de la sentencia, pues entonces el revisor sólo puede pronunciarse sobre lo que es materia del mismo, lo que se expresa en el aforismo latino “tantum devolutum quantum appellatum”, y circunscribe el debate a los extremos apelados. Siendo ello así, el Colegiado en aplicación del principio de congruencia y el apotegma jurídico denominado **“tantum devolutum quantum appellatum”**¹ que implica que el alcance de la impugnación de la resolución recurrida determinará los poderes del órgano Ad-quem para resolver de forma congruente la materia objeto de recurso, resolverá el grado en función a los agravios, errores de hecho y derecho, así como el sustento de la pretensión impugnatoria esgrimida.

¹ Artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil: “El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”.



4.2. Principio de la limitación recursal

Este principio es considerado por el Magistrado Vergara Gotelli en su Fundamento de Voto emitido con motivo del Expediente Nro. 05178-2009-PA/TC, de la siguiente manera:

11. La actividad recursiva en nuestro sistema procesal tiene como uno de sus principales principios el de limitación, conocido como “Tantum Apellatum Quantum Devolutum” (...) que significa que el órgano revisor al resolver la impugnación debe pronunciarse solamente sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el referido recurso (...). Significa ello que el Tribunal revisor sólo puede conocer y decidir aquellas cuestiones que ha limitado la impugnación del recurrente; en consecuencia (...) no tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; y más aún, no puede entrar en el examen de las cuestiones consentidas por las partes o que no han sido cuestionadas porque éstas han quedado ejecutoriadas, salvo que el vicio sea de tanta trascendencia que vulnere el orden público y las buenas costumbres o que exista una manifiesta vulneración de derechos fundamentales cuyo cumplimiento no fue advertido por el recurrente.

Este principio ha sido recogido por nuestro Código Procesal Civil en su artículo 366, el cual prescribe: “*El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria*”.

4.3. De la tutela jurisdiccional efectiva

Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos e intereses con sujeción a un debido proceso; que, la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, cuya finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.

4.4. De la carga de la prueba

Conforme al principio **ONUS PROBANDI**, la carga de la prueba corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos, correspondiendo al órgano jurisdiccional la valoración conjunta, lógica, crítica y razonada de todos los medios probatorios, expresándose en esta resolución las valoraciones esenciales que sustentan la decisión, de conformidad con lo establecido en los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil.

4.5. Sobre la prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva o usucapión es una figura originaria de adquirir el derecho de propiedad sobre un determinado bien, que tiene lugar al cumplimiento de determinados presupuestos o requisitos de ineludible observación; en este sentido, el artículo 950° del Código Civil prescribe 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.”



Nuestro ordenamiento civil reconoce como forma originaria de la adquisición de la propiedad de un inmueble mediante la usucapión, este requiere del cumplimiento de los presupuestos de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario, durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena dicha lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria).

4.6. Del Segundo Pleno Casatorio Civil

En el Segundo Pleno Casatorio Civil (*Casación N° 2229-2008- Lambayeque*), *fundamento 44*), la Corte Suprema de Justicia de la República, señaló que, para adquirir el derecho de propiedad por prescripción de un inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 950° del Código Civil, se requiere una serie de elementos configurativos para dar origen este derecho, que nace de modo originario, siendo los siguientes requisitos para su constitución: “a) **la continuidad** de la posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley; b) **la posesión pública**, será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contrario a la clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que pueden oponerse a ella si ésta es la voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presupone en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida. c) como propietario, puesto que se entiende que 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 el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado. Por tanto, como se anota en la doctrina: ¿Cuál es la posesión que va investirse como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como *possessio ad usucapionem*; nunca puede adquirir la



propiedad por los poseedores en nombre de otro (como los arrendatarios o los depositarios).”

Asimismo, en el fundamento 43) del citado Pleno Casatorio Civil, citando al profesor Diez Picazo, se señaló que “En suma, la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve, además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que se exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas”. Sobre la posesión y la propiedad.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 898° del Código Civil, la posesión viene a ser el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad y que para los efectos de que por medio de ésta se puede adquirir la propiedad del bien, se requiere que el poseedor tenga el animus o deseo de conservar la cosa para sí como propietario. Por tanto, la posesión es el poder de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente. En tanto que el artículo 923° del Código Civil, establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien (poder de derecho).

4.7. De la prescripción adquisitiva

La prescripción adquisitiva de dominio (*rectius: usucapión*) es uno de los varios modos de adquirir la propiedad que establece el Código Civil peruano. Se trata de un modo originario (no derivado) de adquirir el dominio de bienes tanto muebles como inmuebles—*si bien es en estos últimos donde mayormente se presenta a nivel judicial*— 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.

Nuestro Código Civil, en su artículo 950, señala “*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.*”. La doctrina considera que la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad, pues el bien no se recibe de otra persona, a diferencia de otros modos derivados, como es, por ejemplo, la compraventa, donde el bien si se recibe de otra personas, esto es, el vendedor. La adquisición por prescripción se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por quien no es su dueño y, la duración de esa posesión por cierto tiempo. En consecuencia, de la conjunción de la posesión con el tiempo, la ley hace derivar la adquisición. Asimismo, el Artículo 952 del acotado cuerpo legal, precisa



que la sentencia que acceda a dicha petición, es título tanto para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo, como para cancelar simultáneamente el asiento que figura inscrito a favor del antiguo dueño.

La prescripción extraordinaria –como la que se ventila en estos autos - sea de bienes muebles o inmuebles, necesita que la posesión sea *continua, pacífica, pública y cómo propietario*, además de que siempre que se cumplan los plazos previstos en la ley. En consecuencia, corresponde verificar si los recurrentes han cumplido con cada uno de ellos.

Posesión continua: Para que se cumpla este requisito no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de posesión sobre el bien, basta que se comporte como cualquier propietario lo haría, debiendo determinarse si los demandantes tienen la posesión usual del bien.

Posesión pacífica: La posesión debe ser exenta de violencia física y moral. Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas.

Posesión pública: Deriva del hecho de que ha existido una exteriorización de los actos posesorios, que han permitido que los demandantes actúen conforme lo hace el titular de un derecho. La doctrina ha señalado que el usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior. Por eso, es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida.

Posesión como propietario: Se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien, pero no se trata creerse propietario, sino comportarse como tal. En ese sentido, los actos de pago de servicios, tributos y el empleo de su dirección para actos usuales de su vida diaria, deben generar que su conducta se adecue a la de propietario del bien.

4.8. Del caso bajo análisis

4.8.1. El A quo mediante la resolución número trece de fecha treinta de noviembre de dos mil veinte [páginas 299 a 311], ha resuelto declarar Fundada la demanda interpuesta por Melesio Efigenio Rivera Guevara y Silvia Vega de Rivera, contra Sofia Amarilis Alvarado Cubas y Asociación de Empleados Municipales de Trujillo; en consecuencia: 1.1.- Declara a la parte demandante Melesio Efigenio Rivera Guevara y Silvia Vega De Rivera, como propietarios por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la Calle Toribio Rodríguez de Mendoza 316 Urbanización La Noria (actualmente signado con la numeración de finca N° 316A)



del distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en las Partidas N° 03020272 y N° 11010447 ambas del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo. 1.2.- Disponer LA CANCELACIÓN del asiento registral de los antiguos dueños inscritos en la Partidas N° 03020272 y N° 11010447 ambas del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, *previa anotación de la prescripción adquisitiva de dominio en las citada Partida registral*. En este sentido corresponde a este colegiado determinar si la resolución venida en grado ha sido emitida de acuerdo a derecho.

4.8.2. Es conveniente hacer un corto iter procesal al respecto como es de verse del escrito postulatorio de demanda, **MELESIO EFIGENIO RIVERA GUEVARA y SILVIA VEGA DE RIVERA** señalan como **pretensión principal** la Prescripción Adquisitiva de Dominio, en la modalidad de Prescripción Ordinaria, del inmueble sito en **Calle Toribio Rodríguez de Mendoza N° 316 Urb. La Noria -actual numeración 316-A- del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad**, inscrito parcialmente en las Partida N° 03020272 y Partida N° 11010447 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, con un área de 32.56 metros cuadrados. Además, como **pretensión accesoria** la cancelación del asiento registral de los antiguos dueños y la inscripción de su derecho de propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble.

Siendo que la parte actora cimienta su demanda, basado en los hechos consistentes en que poseen el predio materia de litis desde 1997 cuando contaba con dos divisiones, baño, sala, techo de quincha, en el cual viven con sus tres hijos y formaron el hogar conyugal, poseyendo el bien en litigio por más de diez años, relatan que detentan la posesión por más de veinte años de manera pacífica, pública y continua, efectuando mejoras en el 2009 y 2014, en el primer y segundo piso, remodelándolo por completo, lo cual acredita con los contratos de construcción, para lo cual anexa sendas pruebas.

4.8.3. De otro lado, la parte emplazada Sandra Sofia Amarilis Alvarado Cubas, absuelve el traslado de la demanda peticionando se declare infundada, pues no es cierto que los accionantes posean el inmueble en razón a que compraron el predio para sus menores hijos, verificado con la constatación notarial del 05 de noviembre de 2016, donde aparece que son propietarios del predio materia de litis con fecha 05 de abril del 2011, inscrito en la Partida N° 03020272, de los anteriores propietarios Fortunato Sicche Nique y Avila Paula Nazar Rocano, quienes adquirieron de la Asociación de Empleados Municipales; describiendo su récord migratorio que desde 1994 vive en Bélgica, retornando cada dos años sin preocuparse del bien, residiendo en el país recién en el año 2016, al pretender



realizar construcciones, nota la posesión de los demandantes, asimismo, acredita lo sostenido con los medios probatorios.

4.8.4. Prosiguiéndose con el proceso se actuó la audiencia de pruebas, se hizo una inspección judicial y además se actuaron testimoniales. Al respecto de la inspección judicial y la identificación del bien, en tanto éste se encuentra ubicado en una parte del lote de la Asociación de Empleados Municipales de Trujillo como el de la codemandada Sofia Amarilis Alvarado Cubas, respecto de esto no se ha consignado como un punto de controversia en los recursos impugnatorios, en tanto esto ya ha sido delimitado y resuelto y no hay contradictorio alguno, siendo que también se actuó la inspección judicial dispuesta en la audiencia de pruebas; lo que habiéndose actuado todas estas pruebas en la audiencia en mención, el Juez se expidió la sentencia que ahora es materia de impugnación.

4.8.5. En este orden lógico, se debe considerar lo siguiente, conjuntamente con la demanda se presentó abundante prueba, que consiste en primer orden en las partidas registrales en las cuáles está inscrito este bien, materia de litis, tanto a nombre de la codemandada, Sofia Amarilis Alvarado Cubas y la Asociación de Empleados Municipales de Trujillo. Asimismo, se han presentado abundante cantidad de recibos de pago por limpieza pública, impuesto predial, parques y jardines y relleno sanitario, todos éstos datan desde el año 1997 a nombre de Quique Rubén y Mirtha Velina, según se observa de los mismos. Asimismo, los formularios HR y PU, hoja resumen y predio único, respecto de este bien a nombre también de Quique Rubén y Mirtha Velina, que son los que darían lugar a estos recibos que habían sido cancelados desde el año 1997, 1998 y siguientes, hasta el año 1999 sobre pago del impuesto predial. Además, también abundan estos recibos y declaraciones juradas que datan hasta el año 2017 [páginas 40 a 81].

Además de estos recibos y declaraciones de impuesto predial mencionadas, a nombre de estas dos personas Quique Rubén y Mirtha Velina, igualmente existen cartas dirigidas a Melesio Efigenio Rivera Guevara de SEDALIB del año 2017 respecto a una constancia de usuario, también de HIDRANDINA en cuanto es titular del suministro de energía eléctrica, solicitud del año 2017, que tiene registrada como facturación más antigua la correspondiente al período comercial del mes de agosto 2002, y los recibos de SEDALIB que figuran a nombre del demandante Melesio Rivera Guevara, desde el año 1999 y siguientes, todo esto complementado con su demanda acreditarían la posesión de la parte demandante esto es la sociedad conyugal Melesio Efigenio Rivera Guevara y Silvia Vega de Rivera.



4.8.6. Por su parte la emplazada Sofia Amarilis Alvarado Cubas cuando absuelve la demanda, aclara y menciona que estos nombres que aparecen en estos recibos, aludidos en el acápite anterior, resultan de ese modo dado a que se celebró una compraventa de inmueble otorgada por Augusto Castro Burgos a favor de Melesio Rivera Guevara y Silvia Vega Sebastián de Rivera, esta escritura pública obra en copias de páginas 126 a 130, en el cual se menciona que los demandantes Melesio Rivera Guevara y Silvia Vega Sebastián de Rivera actúan en representación de sus menores hijos Quique Rubén, Mirtha Yelina e Imer Yarlev Rivera Vega, mencionándose que el vendedor Augusto Castro Burgos es único y exclusivo propietario y que otorga, como tal, en venta real y enajenación perpetua el inmueble descrito en la cláusula primera ubicado en la calle Toribio Rodríguez de Mendoza N° 316, Urbanización La Noria, de la ciudad de Trujillo, Provincia de Trujillo Departamento de La Libertad, siendo dicha venta a favor de los menores Quique Rubén, Mirtha Yelina e Imer Yarlev Rivera Vega, representados por sus progenitores Melesio Rivera Guevara y Silvia Vega Sebastián de Rivera, por la suma de S/.4,000.00 (Cuatro mil y 00/100 nuevos soles) importe que el vendedor declara haber recibido a su entera satisfacción sin reclamo alguno en lo posterior, esto se celebró el 14 de diciembre de 1994.

De la misma manera la parte emplazada ha presentado un acta de constatación notarial, imágenes del predio conforme así se encontraba con construcciones, es decir, aún en construcción, cuando se produce una constatación en el lote en el año 2016, en esta fecha envían una carta la parte demandada Sofia Amarilis Alvarado Cubas remitiéndola a los señores Quique Rubén, Mirtha Yelina e Imer Yarlev Rivera Vega, a través de su apoderada Marlene Valladares Carrera, haciéndole conocer que es propietaria del inmueble y habiéndose constatado que se había tomado posesión del mismo y se habían hecho construcciones, está solicitando que le hagan la entrega del inmueble o en todo caso requerirá la demolición de lo indebidamente construido sobre su terreno y solicitará una indemnización por daños y perjuicios, o hará suya la edificación sin pagar su valor; conforme a lo dispuesto por el artículo 943 del Código Civil sin embargo, les demuestra esta intención de que este conflicto sea resuelto.

Ante esta carta de las páginas 135 a 136 existe una respuesta consistente en la carta corriente de página 137 a 138, dirigida a la apoderada de la demandada Sofia Amarilis Alvarado Cubas, esto es a Marlene María Valladares Carrera quien cursó la primera carta, quién contesta la carta es Mirtha Yelina Rivera Vega con DNI N° 41562705, quien menciona que conjuntamente con sus hermanos Quique Rubén Rivera Vega y Anderson Daniel Rivera Vega, detallándose que este último mediante proceso judicial cambio de nombre, señalando que estas tres personas



son propietarios del inmueble ubicado en Toribio Rodríguez de Mendoza N° 316 Urbanización La Noria el mismo que tiene un área de 46 m², inmueble que les fue transferido por Augusto Castro Burgos con intervención de su esposa Santos Matilde Castro Uceda de López, tal y conforme se detalla en la escritura pública de compraventa que está adjuntando. Es decir, esta escritura pública le fue alcanzada a la demandada Sofía Amarilis Alvarado Cubas, a través de esta carta notarial. Sin embargo, Mirtha Yelina Rivera Vega sigue manifestando en la carta que no le ha causado algún perjuicio económico, porque no ha construido sobre su propiedad, toda vez que el terreno sobre el que ha construido su casa tiene forma rectangular de 4 m² de frontera por 11.5 de fondo, en consecuencia es imposible que su persona se haya apropiado de parte de su terreno, pues para que ello suceda, su propiedad tendría que tener forma de una L invertida; por lo que rechaza rotundamente los argumentos vertidos en su contra. Además de ello le propone a la demandada que investigue quién es la persona que está afectando su propiedad pues reitera Mirtha Yelina Rivera Vega que ella conjuntamente con sus hermanos no lo están haciendo por tanto no es posible alguna negociación económica con la demandada Sofía Amarilis Alvarado Cubas, adjuntando como anexos la copia de su DNI y la copia de la escritura pública de compraventa del inmueble ubicado en Toribio Rodríguez de Mendoza N° 316 Urbanización Asociación de Empleados Municipales.

4.8.7. Estos son los principales documentos que se presentan y que no han sido materia de cuestión probatoria por las partes, tanto los medios probatorios anexados a la demanda ni mucho menos los medios probatorios adjuntados a la contestación de demanda, es decir, con plena eficacia probatoria para este proceso.

Cabe señalar que también se han actuado pruebas testimoniales en las cuales se han mencionado que estarían ocupando los demandantes en forma continua, pacífica y pública y con el ánimo de propiedad respecto de ese inmueble. Estas son las pruebas que sean actuados y que conviene que sean puestas en evidencia especificándose cada una de ellas, para efectos de pasar al análisis del caso sub materia.

4.8.8. La presente litis trata de un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, en el cual se ha establecido a través del recurso impugnatorio que no existía una valoración de prueba debida en tanto se habían presentado documentos que corroboraría que el *animus domini* no estaría acreditado. En la audiencia bajo el sistema de oralidad se han podido delimitar estos aspectos, y obtener información cualificada.



4.8.9. Tratándose que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos e intereses con sujeción a un debido proceso; y como así también lo han solicitado como punto materia de impugnación, que se haga una valoración de prueba debida, debemos atender al principio *Onus Probandi*, la carga de la prueba corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice como la parte emplazada que es quien ha interpuesto el recurso impugnatorio de apelación, invocando que no se ha efectuado una valoración adecuada de los mismos, y que es el órgano jurisdiccional quien debe hacer esta valoración conjunta, lógica crítica y razonada de todos los medios probatorios expresándose en la resolución las valoraciones esenciales, de conformidad con los artículos 196° y 197° del Código Procesal Civil.

La materia del proceso es de Prescripción Adquisitiva de dominio o también denominada Usucapión como una figura originaria de adquirir el derecho de propiedad sobre un determinado bien. Al respecto debemos tener como premisa mayor y de ineludible observación el artículo 950° del Código Civil que prescribe:

Prescripción adquisitiva Artículo 950°.- 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.

En este caso se ha interpuesto la demanda argumentando que se trataría de una posesión larga de diez años; nuestro ordenamiento civil en efecto reconoce esta forma originaria de adquisición de la propiedad mediante Usucapión, cuando se cumplen con estos requisitos, continuidad, pacificidad, publicidad y como propietario durante estos diez años como Prescripción o Usucapión extraordinaria o con justo título a los cinco años. También no solo tenemos las normas sustantivas que están contenidas en el Código Civil sino también el Segundo Pleno Casatorio Civil referido a la prescripción adquisitiva de dominio, el cual en su *fundamento 44* se establece una serie de requisitos para la constitución del derecho de propiedad por Prescripción de un inmueble,

a) **la posesión continua:** siendo que en este fundamento es necesario que haya continuidad en la posesión y ésta ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que se exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción, pero en este caso la valoración del Juez de primera instancia y de los documentos que efectivamente se han presentado existe una continuidad en la posesión y que ha sido reconocida



como tal, esta posesión continua se da cuando se ejerza a través de actos posesorios realizados respecto del inmueble, sin contradictorio alguno, y efectivamente según los documentos que se han hecho mención de forma pormenorizada, está acreditada la continuidad en la posesión.

b) **la posesión pública**, como requisito que resulta de no estar en la clandestinidad, que es de conocimiento público, que es conocida por todos, resulta que para esta posesión tengan conocimiento los demás, y que para ello se han actuado las testimoniales a las que se ha hecho referencia, estos testigos pudieron conocer de esta posesión durante todo el tiempo que ha persistido y que así lo han declarado.

c) **la pacificidad**, que no se ha acreditado con medio probatorio algún que haya sido interrumpida.

d) **animus domini**, Un requisito especial es que esta posesión continua, pacífica y pública, sea como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapión. El autor Hernández Gil, señala que la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado. Siendo que el Segundo Pleno Casatorio Civil al respecto acota que en la doctrina, se realiza la siguiente interrogante: ¿Cuál es la posesión que va investirse como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Siendo la respuesta la siguiente: pues, se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño- possessio ad usucapionem- nunca puede adquirir la propiedad por los poseedores en nombre de otro.

Este Segundo Pleno Casatorio Civil nos señala también en su *fundamento 43* que es el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo. La que sirve, para dar seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento.

4.8.10. Lo que se exige es que se cumplan estos requisitos, por lo que teniendo como premisas tanto el Código Civil como el Segundo Pleno Casatorio, se ha establecido, revisando la sentencia que es materia de impugnación, que el demandante Melecio Efigenio Rivera Guevara, justamente ha reconocido y como



tal, así corresponde que existe una posesión por más de diez años, ha mencionado que en efecto cuando se envía esa carta ya existía esa posesión, sin embargo, estos propietarios que según menciona la carta serían los hijos, adquirieron esta condición de tales, cuando sus padres los ahora demandantes adquirieron a su favor la propiedad y que estos padres, los ahora demandantes Melesio Efigenio Rivera Guevara y Silvia Vega de Rivera, actuaron en representación de sus hijos y cuando ellos eran menores de edad se constituyeron (los padres) a la Municipalidad a hacer la declaración jurada como propietarios, pero no de los demandantes sino de sus hijos, declararon la propiedad de los hijos a efecto de poder hacer el pago del impuesto predial, por ello los progenitores conocían que no eran propietarios del inmueble sino sus hijos antes mencionados, descartándose su posesión como tal.

Cabe agregar, que estos menores que en aquella oportunidad cuando se adquirió el bien, tenían esa calidad, como se menciona en la Escritura Pública de adquisición del bien, por parte de los demandantes a favor de estos hijos llamados Quique Rubén, Mirtha Yelina e Imer Yarlev Rivera Vega, este último, llamado Anderson Daniel Rivera Vega quién cambió su nombre mediante proceso judicial. Así tenemos que, el señor Quique Rubén Rivera Vega según la constatación que se ha realizado en el Registro Nacional de identificación y del Estado Civil (RENIEC), en las fichas respectivas nació en 1978 y por lo tanto adquirió la mayoría de edad en 1996, De igual forma la ciudadana Mirta Yelina Rivera Vega figura como fecha de nacimiento en 1982 y sumados los 18 años, adquirió la mayoría de edad en 1998, es decir al año 2000 ya tenía la condición de ciudadana con derechos y deberes y podía ejercer sus derechos de forma directa. De igual forma Imer Yarlev Rivera Vega, quien según la propia hermana que había contestado la demanda, éste había cambiado nombre mediante proceso judicial, llamándose ahora Anderson Daniel Rivera Vega, él tiene como año de nacimiento en 1986 y adquirió la mayoría de edad en el año 2004. Sin embargo, a pesar de que habían adquirido el inmueble mediante contrato de compraventa actuando ellos como hijos y sus padres como representantes legales, si el animus domini de los demandantes hubiese sido tal, estuvieran realizando el pago en calidad de propietarios del bien, por parte de los demandantes, sin embargo, ha proseguido esta declaración como propietarios de los hijos menores y actualmente desde el año 1996, 2000 y 2004 como mayores de edad, respecto del impuesto predial, es el que ejercitan los propietarios para efecto de que puedan hacer la contribución al fisco respecto a este impuesto, solo los que tienen calidad de propietarios, están obligados al pago de este impuesto.



4.8.11. Encontramos en todo caso que, en esta sentencia que, el Juez examina la posesión continua con las declaraciones juradas, desde 1997 hasta el 2017, de las páginas 40 a 81 de las cuales se ha dado cuenta, físicamente revisando cada una de ellas, tanto del Informe de la Subgerencia de Edificaciones de la Municipalidad del 24 de abril de 2017 [página 82], la carta emitida por SEDALIB a nombre del demandante [página 83], el memorándum de SEDALIB a nombre del accionante, los recibos de agua de SEDALIB del año 1999, los recibos de Hidrandina también que figuran a nombre del demandante, así como unos contratos de construcción que presentó y que ahora se agregan a sus documentos; éstos efectivamente acreditarían la posesión continua. Asimismo también dichos documentos acreditarían la posesión pública, los recibos que paga, agregándose además las testimoniales brindadas en autos.

Sin embargo, respecto a la posesión como propietario en la que debe actuar con ánimos domini, este presupuesto que el Juez menciona, que se encontraría acreditado de poseer ambos, esa sociedad conyugal, como propietarios, se habría evidenciado con la interposición de la demanda y con los edictos judiciales, no obstante, ello no constituye prueba alguna que evidencie animus domini, interponer una demanda o publicar la interposición de la demanda y que no haya habido oposición eso no significa que el animus domini se haya presentado en este caso, por lo tanto, si bien es cierto se ha acreditado una posesión como tal, de continuidad, pacificidad y publicidad sobre la misma, sin embargo, el ánimo domini no se ha presentado en tanto se ha acreditado con la compraventa que habían realizado los demandantes a favor de sus hijos y con los pagos del impuesto predial como propietarios de sus hijos menores que actualmente desde el año 1996, 2000 y 2004 han adquirido la ciudadanía y por lo tanto, con posibilidad de ejercer sus derechos y deberes, se estaría desvirtuando el animus domini, que podría haber invocado la parte demandante y que no puede ser probada únicamente con la declaración testimonial, en cuanto afirmen que así lo habían hecho.

4.9. Todo ello, conlleva a este Colegiado a **revocar a Infundada** la decisión venida en grado, al haber acreditado la emplazada, que la parte accionante no contaba con todos los requisitos que la norma exigía, en este caso se dio la falta de animus domini, por ende la sentencia venida en grado, no contiene un pronunciamiento sustentado dentro del marco de legalidad, las garantías de un debido proceso, el derecho de defensa y la tutela jurisdiccional efectiva, al no expresar argumentos que resultan adecuados, coherentes, sujetos al mérito de lo actuado y a Derecho.

V.DECISIÓN.



En consecuencia, los Jueces Superiores de la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, **RESOLVEMOS:**

REVOCAR la **SENTENCIA** contenida la **SENTENCIA** contenida en la resolución número **TRECE**, de fecha treinta de noviembre del año dos mil veinte, páginas 299 a 311, que resuelve: **1.-**Declarar **FUNDADA** la demanda sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, obrante a folios 100-111 interpuesto por Melesio Efigenio Rivera Guevara y Silvia Vega de Rivera, contra Sofia Amarilis Alvarado Cubas y Asociación de Empleados Municipales de Trujillo; en consecuencia: **1.1.-** Declara a la parte demandante Melesio Efigenio Rivera Guevara y Silvia Vega De Rivera, como propietarios por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la **Calle Toribio Rodríguez de Mendoza 316 Urbanización La Noria (actualmente signado con la numeración de finca N° 316A)** del distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en las **Partidas N° 03020272** y **N° 11010447** ambas del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo. **1.2.-** Disponer **LA CANCELACIÓN** del asiento registral de los antiguos dueños inscritos en la **Partidas N° 03020272** y **N° 11010447** ambas del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, *previa anotación de la prescripción adquisitiva de dominio en las citada Partida registral.* Cúrsese los partes correspondientes. **2.-**Con **COSTAS** y **COSTOS** procesales; con todo lo demás que contiene.

REFORMÁNDOLA: declararon **INFUNDADA** la demanda sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, obrante a folios 100-111 interpuesto por Melesio Efigenio Rivera Guevara y Silvia Vega de Rivera, contra Sofia Amarilis Alvarado Cubas y Asociación de Empleados Municipales de Trujillo; **Consentida o Ejecutoriada** que sea la presente resolución; **ARCHÍVESE** los de materia en el modo y forma de ley. **HÁGASE** saber a los justiciables y **DEVUÉLVASE** al Juzgado de Origen con la debida nota de atención. *Ponente: Jueza Superior Titular doctora Lilly del Rosario Llap Unchón de Lora.*

S.S.

CHÁVEZ GARCÍA, H.

LLAP UNCHÓN DE LORA, L.

FLORIÁN VIGO, O.

*Juzgado: : Octavo Juzgado Civil de Trujillo
Juez: Dr. Carlos Malca Maurolagoitia
Especialista: Sandra Vilca Vargas*