



EXPEDIENTE N° 00436-2016-0-2601-JR-CI-01

PROCEDENCIA : JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE TUMBES
DEMANDADO : JULIO CÉSAR URBINA GARCÍA
DEMANDANTE : GLADYS CARHUAPOMA ALBERCA
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ZA ADQUISITIVA
RELATORA : ABOG. CLAUDIA DEL PILAR ALEMÁN DOMINGUEZ

SENTENCIA DE SALA

RESOLUCIÓN N° DIECISIETE

Tumbes, dos de junio de dos mil veintidós.-

VISTA la causa; la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, con la votación de ley, procede a absolver el grado en el modo siguiente; Y **CONSIDERANDO:**

I.- ASUNTO

Es materia del grado el recurso de apelación interpuesto por la demandante Gladys Carhuapoma Alberca contra la sentencia –resolución número ocho–, de fecha 19 de marzo de 2021, emitida por el Juzgado Civil que declara infundada la demanda y dispone el archivamiento del expediente.

II.- FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PRIMERO.- PARTE INTRODUCTORIA

1.1. CONTROL DE FORMALIDAD DEL RECURSO

El **recurso de apelación** tiene por finalidad cumplir dos propósitos esenciales: desde el derecho constitucional permite disfrutar de los derechos fundamentales de contradicción, defensa e instancia plural en el marco de un proceso judicial; pero más técnicamente, desde el derecho procesal, habilita al órgano jurisdiccional Superior para revisar una resolución jurisdiccional de



primer grado para fundamentamente confirmarla o revocarla en todo o en parte; o para anularla en todo o en parte y eventualmente para declarar nulo el concesorio o improcedente la demanda. Para ello el recurso debe fundamentarse (indicándose el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución cuestionada, precisarse la naturaleza del agravio y sustentarse la pretensión impugnatoria), de lo contrario puede ser declarado inadmisibles o improcedente, de acuerdo a lo regulado en los artículos 364, 365, 366, 367 y 368 del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria en el contencioso administrativo.

En el presente caso se aprecia que el recurso de apelación sub análisis cumple los requisitos formales de ley, en consecuencia se procederá a revisar la resolución impugnada considerando las objeciones del apelante y las normas aplicables al caso, según el principio *Iura Novit Curia*, esto es, “*el Tribunal conoce el Derecho*”, entonces la Sala aplicará de oficio a la causa las normas jurídicas que correspondan, aunque las partes no las hubieran invocado o lo hubieran hecho erróneamente, acorde a las atribuciones conferidas por el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

1.2. LAS PRETENSIONES POSTULADAS

La pretensión de la demandante:

La ciudadana Gladys Carhuapoma Alberca interpone demanda contra el señor Julio César Urbina García, en la vía del proceso abreviado, con la pretensión que se declare la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en Lote N° 26 de la Manzana L del Asentamiento Humano “Ciudadela Noé”- II etapa, distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrito en Partida 11009370 del Registro de Propiedad Inmueble de la zona registral Piura – Oficina Registral Tumbes.

Refiere que desde hace más de 10 años, concretamente desde el año 2005, viene ejerciendo la posesión del inmueble indicado, el cual figura inscrito como propiedad del demandando. Asimismo que la posesión se origino cuando empezaron las invasiones en el Asentamiento Humano Ciudadela Noé II etapa, donde ella fue con la intención de conseguir un lugar para residir con sus hijos,



toda vez que por continuos problemas con su pareja decidió alejarse y buscar un lugar donde establecerse, sin importar la distancia, al enterarse por una vecina que habían terrenos libres, pero con harta maleza y se fue a verlos; que a finales de junio del año 2005 fue a buscar un espacio y conversando con los invasores, ellos mismos la llevaron donde había un terreno vacío y se integró al grupo de nuevos invasores; procedió a limpiar el terreno y a ocuparlo desde el año 2005, construyendo su casa para vivir, la que fue mejorando con el devenir del tiempo y empezó a vivir al inicio sin saneamiento básico (agua, luz, desagüe), luego con el devenir de los días encerró la totalidad del terreno y empezó a cargar agua para sus necesidades, ocupar velas para alumbrarse por la noche, ocuparse de sus necesidades en un silo (baño), posteriormente pusieron en otras veces alumbrado con caña de Guayaquil y extendieron cables de luz de modo informal de un solo medidor; hasta que posteriormente la Municipalidad Provincial de Tumbes, luego de reconocer el Asentamiento Humano Ciudadela Noé II etapa a través de la Resolución de Alcaldía N° 225 el 12 de julio del 2005, las autoridades hicieron los trabajos de saneamiento básico de agua, desagüe y conexiones de alumbrado público y llegaron a la mayoría del asentamiento humano Ciudadela Noé I y II etapa, pudiendo hacer posteriormente los contratos de agua, desagüe y luz.

Agrega que la posesión sobre el inmueble la ha ejercido en forma continua (sin interrupciones), pacífica (pues no ha mediado violencia alguna en su adquisición ni durante su ejercicio) y pública como propietaria durante el plazo previsto por la ley para la prescripción adquisitiva de dominio larga o extraordinaria, más de 10 años, e inclusive hace 2 años utilizó parte de su sala para instalar una tienda donde vendía abarrotes e incluso ejerciendo la posesión desde antes que el demandado obtenga el título de o la inscripción en Registros Públicos, conforme se advierte en el escrito de demanda de nulidad de acto jurídico en el expediente N° 418-2013, tramitado ante el Juzgado Civil de Tumbes, documento por el cual demuestra que el demandado nunca estuvo en posesión del inmueble materia de litis, que a contrario sólo fue ilegalmente adjudicado a su persona y reconoce que desde el año 2005 su persona viene teniendo la posesión del bien inmueble,



concordante con la denuncia suscrita por el jefe de la comisaría PNP Andrés Araujo Morán – Tumbes de fecha 28 de febrero de 2007, ocurrencia que se levanta a petición de don Julio César Urbina García, por el presunto delito contra el patrimonio- usurpación de terreno; de la que se advierte que no vive en el terreno ubicado en la Mz L' Lote 26 AA.HH Ciudadela Noé II Etapa – Centro Poblado Andrés Araujo Morán – Tumbes, y que quien si vive en dicho domicilio es ella; el bien en la actualidad cuenta con servicio de agua, desagüe y luz, construcción de 1 piso con material de la región (adobe, maderas y caña de Guayaquil), con cerco de alambres de púas y calaminas con palos; y lo demás que alega.

La pretensión del demandado:

A fs 133 – 136 el emplazado absolvió el traslado de la demanda y solicitó se declare infundada, porque la demandante ingresó a su inmueble desde hace aproximadamente 08 años de forma arbitraria e ilegal, destruyendo su vivienda que tenía construida, sin tener respeto por la propiedad privada. Que dicho bien materia de litis estaba cercado con cañas, barro y techo de calamina, delimitando su terreno que había adquirido a la Municipalidad Provincial de Tumbes mediante título de propiedad N° 001109-2006 el cual fue inscrito en los Registros Públicos con partida registral N° 11009370 y además se le otorgó la Resolución de Alcaldía N° 449-2006-GA.A.HH DU/MPT de fecha 28 de diciembre del 2006, y fue por circunstancias que se encontraba fuera de la ciudad de Tumbes, la demandante aprovecho para invadir el predio, teniendo pleno conocimiento que el inmueble era de su propiedad, y aún así ingresó de forma violenta a su domicilio, por lo que a su regreso en el mes de febrero del año 2007 cuando tomó conocimiento de la invasión de su propiedad, optó por ir hasta el lugar y le pidió a la invasora que desocupara su propiedad, pero hizo caso omiso, es así que la denunció en la comisaría PNP Andrés Araujo Morán, por usurpación agravada; asimismo en el año 2016 le giro una carta notarial pidiéndole que desocupe su propiedad, ante lo cual hizo caso omiso. Que lo expuesto en el tercer punto es falso pues si existió la violencia; y en el mes de enero del 2016 interpuso demanda de reivindicación de



su propiedad inmueble, el cual aún se encuentra en trámite, por lo que la posesión que viene ejerciendo la demandante no es pacífica. Y respecto a las 3 actas que adjunta de fechas 3 de julio del 2005, 12 de julio de 2005, 20 de noviembre de 2005 y 18 de mayo de 2006, solo hacen referencia a las reuniones que tenían estas personas en el mencionado lugar como invasores, mas ninguna de ellas especifica de forma clara y precisa si es que la demandante se encontraba en posesión del mencionado terreno; con lo demás que expone.

No obstante mediante resolución número cuatro, de fecha 12 de mayo de 2017, corriente a fs 165, se rechazó el escrito de contestación de demanda presentado por el demandado, por no haber pagado los aranceles judiciales.

1.3. LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

La acción de prescripción adquisitiva de dominio es la institución de Derecho Civil que permite al poseionario (ria) de un bien mueble o inmueble de propiedad ajena, convertirse en nuevo propietario del bien si se cumple los requisitos concurrentes de ley, a cuyo efecto debe recurrirse al Poder Judicial para que se declare el nuevo derecho de dominio adquirido, cancelándose el del anterior propietario.

Se trata de una acción real y una modalidad legal de adquirir la propiedad regulada en los artículos 950 a 953 del Código Civil; que se sustenta esencialmente en la renuncia tácita del anterior propietario a ejercer activamente los atributos de la propiedad (usar, disfrutar, disponer y abusar del bien, así como a reivindicarlo) en su beneficio, así como del papel esencial que ocupa la propiedad en la economía del país como fuente de bienestar social, de libertad económica y de transmisión de riqueza; por lo que el Estado conviene en reconocer tal situación y asimismo que por mandato de la ley, en estos casos específicos, ha operado mediante la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio la transmisión de la propiedad al usucapiente.

El artículo 950 del Código Civil, para el caso específico que nos ocupa, establece:

“Requisitos de la usucapión del bien inmueble: 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 acotado cuerpo de legal dispone: "**Declaración judicial de la usucapión:** *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 a favor del antiguo dueño*" (pretensión que se tramita en la vía del proceso abreviado). Por lo tanto, este tipo de acción solo da lugar a una **sentencia declarativa** (más no constitutiva) del derecho, acerca de lo que ya aconteció en la realidad con el transcurso del tiempo por imperio de la Ley, para su oponibilidad *erga omnes* (entiéndase a todos).

Ahora sobre los requisitos de la usucapión debe considerarse que:

-Cuando la exige la existencia de **POSESIÓN**, se refiere a la posesión fáctica o de hecho, que se evidencie mediante reales y visibles actos posesorios (cercos, construcciones, explotación del bien en beneficio del poseionario, etc); y que se hubiera accedido a la posesión del bien a usucapir sin ninguna autorización o vinculación del antiguo propietario; o si existiendo inicialmente dicha autorización para el ejercicio de la tenencia, posteriormente el detentador desconozca tal autorización para el uso del bien así como sus limitaciones, pasando a comportarse como si fuese el propietario, con evidente vocación de alcanzar la propiedad mediante la prescripción (supuesto de **interversión**), desplazando al verus domini; es decir, en este último supuesto el detentador de la posesión interviene el título o la causa justificatoria del uso de la posesión inmediata, mutándolo a una condición distinta, desplazando fácticamente los atributos inmediatos del antiguo dueño, en su favor; buscando convertirse abiertamente en el nuevo dueño del bien: de simple detentador pasa a convertirse en un real poseedor precario, ilegítimo y de mala fe al desconocer el encargo inicial de la posesión.

También opera la figura de la **interversión** para consolidar la propiedad del poseedor que inicialmente consideraba de buena fe que había adquirido legítimamente y al verdadero dueño la propiedad del bien, pero que con el devenir del tiempo resultó que no era así, por lo que al mediar justo título y buena



fe, y cumpliendo los demás requisitos de ley, la usucapión también es útil para sanear en estos casos la propiedad privada.

-Para esto se requiere además la acreditación de la IDENTIDAD entre el bien que se pretende usucapir descrito en la demanda, con el bien individualizado en la realidad y el inscrito en el Registro Público (si existiera la inscripción registral), a través de las pericias técnicas pertinentes y/o el uso de los medios probatorios que prevé el ordenamiento procesal. Esto es debe acreditarse que se trata del mismo bien.

-El requisito de **POSESIÓN CONTINUA** quiere decir que debe acreditarse el señorío del poseedor que pretende se le reconozca como nuevo propietario usucapiente, que el mismo se ha ejercido sin interrupciones de ninguna especie durante el tiempo señalado en la ley; o sea de manera permanente y sostenida.

- El requisito de **POSESIÓN PACÍFICA** quiere decir el uso del bien por el poseedor usucapiente durante el periodo de tiempo señalado en la ley y este debe haberse materializado tangiblemente, sin conflictos con el antiguo dueño o poseedor, ni con terceros por el dominio y/o posesión y uso del mismo bien.

- El requisito de **POSESIÓN PÚBLICA** significa que el poseedor usucapiente debe haberse comportado ante la comunidad y durante el periodo de tiempo establecido en la ley, como si fuera el real propietario del bien, con abierto y público desconocimiento del derecho domini del antiguo propietario; usando y explotando el bien en su favor y de su familia, a la vista de todos, con las obligaciones propias del real propietario.

SEGUNDO.- SUSTENTACIÓN DE LAS POSTURAS CONTRARIAS DEL GRADO

La del Juzgado Civil:

El Juzgado Civil sustenta la decisión de declarar infundada la demanda básicamente en las consideraciones siguientes:



(...) **2.7. SÉTIMO.-** *A decir dela accionante, entró a poseer el inmueble materia de litis por invasión directa (año 2005) y recurre a esta vía judicial, a efecto que se le reconozca su condición de propietaria. Pero, ¿es cierto que la parte demandante ingresó al inmueble sub Litis en el año 2005?. La señora Carhuapoma Alberca manifiesta que posee desde hace más de diez años, concretamente desde el año 2005 por haber invadido la cosa controvertida y para ello cabe analizar minuciosamente las pruebas aportadas por la actora, a saber:*

a. Las actas de reunión de los poseedores e invasores de los predios del AA HH Ciudadela Noé, tanto de la I y II Etapa, que son de fecha 3 de julio del 2005, 12 de julio del 2005, 18 de mayo del 2006 y 20 de noviembre del 2006, no indican de manera objetiva desde qué fecha o desde cuándo la actora está en posesión del inmueble sub Litis, solo demuestran simples reuniones, no habiéndose individualizado ni siquiera qué lote poseía a ese entonces cada asociado, entre ellos, la accionante (fojas 8 – 19).

b. Las declaraciones juradas de auto – avalúa correspondiente al año 2008 y 2016 han sido pagadas en simultáneo en el año 2016, por tanto, se trata de prueba pre – fabricada, que no aporta exactitud para verificar en qué momento la actora inició su posesión (fojas 23 – 26).

c. El recibo de energía eléctrica de ENOSA correspondiente al mes de abril del 2016 sí podría indicar desde qué fecha la actora pudo haber iniciado su posesión, toda vez que allí aparece consignado que el contrato inició el 25 de enero del 2010 (fojas 39 - 41).

d. La constancia de posesión de fecha 22 de enero del 2007 (fojas 73), la constancia de domicilio de fecha 3 de diciembre del 2009 (fojas 74) y la constancia de domicilio de fecha 27 de abril del 2016 (fojas 86) no son actos materiales que acreditan la posesión, por tanto, carecen de virtualidad para comprobar por sí la posesión, que es esencialmente un hecho que vive en el mundo de la realidad física (artículo 896 del Código Civil).

e. La copia certificada de denuncia policial de fecha 28 de febrero del 2007 que señala lo siguiente (...) constituidos al lugar de los hechos, se constató que la Mz.L' Lote 26 donde se encontró a dos menores en el frontis del inmueble, que luego se apersonó una persona de sexo femenino que responde al nombre de Mery Alberca Ruiz (21 años, Tumbes, conviviente, sin documentos personales a la vista y domiciliada en la Mz. H' Lote 9 del AA HH Ciudadela Noe, 1era Etapa) la misma que manifestó ante el suscrito que en dicha vivienda reside la persona de Gladys Carhuapoma Alberca, y que era su prima y en esos momentos no se encontraba, por razones de salud de su señor padre, que lo tenía en el hospital JAMO Tumbes, asimismo, indicó que la señora Gladys , se encuentra viviendo desde el mes de diciembre del 2006 en dicho terreno, donde se levantó la respectiva acta de constatación (...) – véase a fojas 75, si podría indicarnos desde qué fecha aproximadamente la accionante inició su posesión en el inmueble sub Litis.

*De toda esa gamas de pruebas, se concluye que la posesión de Gladys Carhuapoma Alberca, **se inició aproximadamente desde el mes de diciembre del 2006** (por afirmación expresa de su prima en el texto de la denuncia penal, fojas 75), lo que es coherente con la circunstancia de que a fojas 23 obra la solicitud de la actora dirigida al Gerente General de EMUCSAC, de fecha 9 de enero del 2007, con la finalidad de que se realice una inspección ocular en el inmueble sub Litis, habiendo pagado el derecho correspondiente (fojas 66 - 67) y luego con la circunstancia de haber solicitado ante el alcalde provincial de Tumbes (de esa época) la regularización del lote sub Litis, con fecha 22 de enero del 2007 (fojas 68 - 69), que constituyen épocas cercanas, y que con anterioridad a esa fecha no tiene prueba alguna de la posesión.*



2.8. OCTAVO.- Sin embargo, la sola posesión no es suficiente para obtener la usucapión, pues se necesita el concepto de propietario, la continuidad por el plazo de diez años y la condición de pacífica y pública, sin que se haya producido la interrupción.

La posesión en concepto de propietario es la intención de serlo, no es una “creencia”, es el propósito determinante de querer la cosa como suya.

Para ello, es oportuno citar nuevamente a GONZÁLES BARRÓN quien señala que la posesión en concepto de propietario se manifiesta mediante la causa posesoria; y, en forma complementaria, por los actos externos, notorios y constantes del poseedor que la corroboran.

Primer ejemplo: una persona celebra un contrato de compra venta, lo cual implica que esa sola causa colorea la posesión en concepto de dueño. Por el contrario, un arrendatario no posee en tal calidad, no porque los actos que ejecuta sean distintos a los del propietario, que, en realidad, podrían ser exactamente los mismos, sino por la causa de la posesión.

Segundo ejemplo: un sujeto no prueba su causa posesoria, pero los actos posesorios que realiza denotan la intención de actuar como propietario, pues construye, instala negocios, invita a sus familiares a quedarse alojados por largas temporadas. El comportamiento ha aclarado la causa.

Tercer ejemplo: un sujeto no prueba su causa posesoria, pero existe la sospecha que ha ingresado por mera tolerancia del dueño, en virtud del lazo familiar que une a ambos. Sin embargo, el poseedor comparte la casa con un inquilino del propietario, lo que demuestra falta de intención para apropiarse de la cosa. El comportamiento aclara que no hay posesión en concepto de titular.

La causa posesoria es el antecedente; mientras el concepto posesorio es el consecuente. Uno es la partida de nacimiento del otro; por tanto, se impone la concordancia entre ambos. Por ese motivo, el arrendatario tiene una causa posesoria que le impide que su concepto posesorio sea distinto. En tal sentido, no cabe “presumir que el poseedor se comporta como propietario”, pues tal hecho debe probarse en cada caso a través de la causa posesoria. Lo contrario implicaría admitir una presunción generalizadora, y, por ende, abusiva, pues terminaría beneficiando en forma indebida a arrendatarios, usufructuarios, precarios u hospedados.

2.9. NOVENO.- Habiendo explicado un poco lo que debe entenderse por causa posesoria y concepto posesorio, haciendo mención al maestro GONZÁLES BARRÓN, la demandante Gladys Carhuapoma Alberca tiene la posesión del bien desde aproximadamente el mes de diciembre del 2006, realiza construcciones sobre el lote de terreno, conforme a la memoria descriptiva de fojas 5 a 6 (la vivienda se encuentra construida con paredes de adobe y madera, piso de tierra compacta, techo de calamina, puerta de fierro y de calamina, ventanas con fierro corrugado ½”, distribuida de la siguiente manera: puerta principal de ingreso, que se llega a una sala, comedor, cocina, un baño, tres dormitorios y un patio o corral); defiende enérgicamente la supuesta propiedad en el siguiente proceso: nulidad de acto jurídico recaído en el expediente 00418-2013-0-2601-JR-CI-01 (donde cuestiona el título de propiedad del ahora demandado, proceso que le es desfavorable) y en la reivindicación de inmueble recaído en el expediente 00093-2016-0-2601-JR-CI-01 (donde la actora es parte demandada, donde además reconviene con la pretensión de usucapión que aún se encuentra en trámite en el Juzgado Civil Transitorio de la CSJ de Tumbes, fojas 147 y siguientes), solicita inspección ocular sobre el inmueble sub Litis a EMUCSAC y solicita su regularización (fojas 66 a 69), presente declaraciones juradas y abona el impuesto predial referido al bien (fojas 23 a 26), adicionalmente, paga los servicios públicos (fojas 36 a 44), en suma, ha mantenido el bien por todo el tiempo de su posesión,



iniciada aproximadamente en el mes de diciembre del 2006, considerándose titular del inmueble, por lo que es evidente que ejerce la posesión en concepto de dueño.

2.10. DÉCIMO.- *Sin embargo, la prescripción adquisitiva de dominio también requiere la posesión pacífica y pública, es decir, una que se encontrase consolidada y que no requiera de la violencia para conservarse; además, de ser notaria e inequívoca.*

En el presente caso, la posesión de la señora Carhuapoma Alberca ha sido plenamente conocida (pública) por los dos procesos judiciales antes referidos que han enfrentado tanto al demandante como al demandado; y, asimismo, se denota la condición pacífica por el extenso periodo temporal de posesión (desde el mes de diciembre del 2006 aproximadamente hasta la actualidad), lo que hace presumir que no se ha requerido de actos violentos para mantener la posesión, y, en todo caso, no hay prueba que desmienta tal presunción, nacida de una máxima de experiencia.

2.11. DÉCIMO PRIMERO.- *Por tanto, está acreditado que la señora Carhuapoma Alberca posee desde aproximadamente el mes de diciembre del 2006 en concepto de propietario, en forma pacífica y pública, pero **¿se ha cumplido el plazo legal de la usucapión?, ¿no se habrá interrumpido en algún momento la prescripción?***

2.12. DÉCIMO SEGUNDO.- *Sobre la interrupción, debe indicarse que la usucapión requiere la abstención del propietario, es decir, que este no formule reclamación jurídica sobre el bien durante todo el plazo legal, pues si lo hace, entonces el curso de la prescripción queda inhabilitado, pues el titular demuestra en forma inequívoca su interés por recuperar la cosa.*

En el presente caso, el actual titular registral y demandado Julio César Urbina García interpuso demanda de reivindicación recaída en el expediente N° 00093-2016-0-2601-JR-CI-01 (que actualmente está en el Juzgado Civil Transitorio de Descarga de esta CSJ), que aún no tiene la condición de cosa juzgada – véase actuados a fojas 147 y siguientes.

Sin embargo, la sola interposición de la demanda, producida el 27 de enero del 2016 (por revisión en el SIJ - carátula), interrumpió válidamente la prescripción adquisitiva, evitando con ello su perfeccionamiento. Dicho de otra manera, si para esta Judicatura el inicio del decurso posesorio comenzó aproximadamente en el mes de diciembre del 2006, el plazo legal se cumplía en el mes de diciembre del 2016, sin embargo, el 27 de enero del 2016 se produjo la interrupción de la usucapión por la sola interposición de la demanda reivindicatoria contra la accionante.

La consecuencia de la interrupción es que se pierde todo el tiempo avanzado, y solo puede reiniciarse cuando culmina el hecho impeditivo.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, esta Judicatura deja constancia que si bien el artículo 1996 inciso 3) del Código Civil, aplicable por analogía, señala que el plazo de prescripción se interrumpe con la citación de la demanda, sin embargo, esta norma debe interpretarse en el sentido que tal acto tiene efecto retroactivo a la presentación de la misma demanda, pues basta la actividad o la acción del propietario que demuestra la reclamación formal del crédito, sin que pueda imputársele responsabilidad por actos de terceros; es más, si el plazo de prescripción se interrumpiese recién con la notificación de la demanda, entonces, el plazo no sería de diez años, sino, un término menor, o, incluso inexistente, pues bien podría ocurrir que, por diversas circunstancias procesales, la demanda sea admitida luego de algunos años.



En consecuencia, la posesión iniciada aproximadamente en el mes de diciembre del año 2006 no consumó la usucapión, pues la causal de interrupción se produjo antes de la consumación del plazo decenal señalado en el artículo 950 del Código Civil.

2.13. DÉCIMO TERCERO.- *Asimismo, es un hecho cierto que la demanda de reivindicación recaída en el expediente 00093-2016-0-2601-JR-CI-01 aún no tiene la calidad de cosa juzgada (fojas 147 y siguientes); no obstante ello, debe tenerse en cuenta que su interposición, aun cuando la demanda fuese declarada infundada, es causal de interrupción, pues aunque se trata de una acción mal planteada, el plazo transcurrido de la usucapión no puede mantenerse, pues en realidad el propietario ya manifestó su voluntad de recuperar la cosa, y esa conducta debe entenderse suficiente para interrumpir la usucapión. Por ejemplo, si el propietario pretende el desalojo por precario, y el órgano jurisdiccional declara improcedente o infundada la demanda, entonces no podría perjudicarse al propietario por el errado criterio jurídico de su abogado, y con ello dejar sin efecto la interrupción de la usucapión. Aquí lo relevante es la diligencia exhibida por el titular con el fin de reclamar jurídicamente la entrega del bien, sin perjuicio que la usucapión reinicie su cómputo inmediatamente luego de concluido el proceso.*

2.14. DÉCIMO CUARTO.- *En suma, la demanda de prescripción adquisitiva es infundada, pues si bien la posesión de la actora se inicia aproximadamente en el mes de diciembre del 2006, por lo que debía consumarse en el mes de diciembre del 2016, sin embargo, el plazo fue interrumpido por la demanda de reivindicación contra la accionante (24 de octubre del 2016), por lo que no se perfeccionó la usucapión.*

La sustentación de la apelante:

A folios 245 – 260 la accionante interpone recurso de apelación y solicita se revoque la sentencia impugnada y se declare fundada la demanda, esencialmente porque:

a) Con relación al fundamento 2.7 séptimo las actas de las reuniones de los poseedores e invasores de los predios del AA.HH Ciudadela Noe I y II etapa, menciona por el A quo, se encuentran en el Libro de actas de la Asociación debidamente por notario público y pertenece a los vecinos, a la que perteneció y participó activamente, por tal razón aparece su nombre y firma y DNI como poseedora y socia; reuniones que se realizaron el 03 de julio, 12 de julio, 20 de diciembre del año 2005 y el 18 de mayo del 2016, entre otras; de las cuales se observa el inicio y cobijo de lograr un terreno y techo propio; Asociación que fue reconocida por la Municipalidad Provincial de Tumbes para lograr y hacer trámites de gestionar el agua, el servicio de luz eléctrica, y proyectos para mejorar su bienestar. Sin embargo se pretende desconocer su derecho, descartando las actas mencionadas, que demuestran el real ejercicio de la posesión como propietaria; dado que su persona ha pagado los autoavalúos.



b) Lo anterior evidencia que recién el 28 de noviembre del 2005 el demandado le adjudicaron un terreno Lt 25, Mz L prima, por lo que el señor no era propietario de su terreno, pero que indebidamente y faltando a la verdad EMUCSAC en documentos, se lo adjudica, justificando en un error, cuando lo correcto es que su persona siempre ha ejercido y viene ejerciendo la posesión a título de propietario del inmueble materia de litis, y nunca fue el demandado.

c) Asimismo el A quo no valora la constancia de posesión suscrita por el Juez de Paz de Andrés Araujo, quien tiene función notarial, quien certifica y expresa el conocimiento de su tiempo de ejercicio de la posesión, aplicando criterios recientes y no afines al tiempo y espacio del hecho ocurrido en el año 2005 y 2006. También la constancia de fecha 22 de enero del 2007 emitida por el Presidente del comité de gestión y desarrollo del asentamiento humano “ciudadela Noé”, donde aparece su nombre, su lote y manzana y el tiempo que tiene en posesión.

d) Respecto al numeral 2.1. décimo segundo: sostiene que la decisión de colocarla como fecha diciembre del 2006, solo es una visión autoritaria, pues se recoge de la denuncia policial que presento con la demanda; sin embargo dice que allí no expresó nada, solo es la versión del demandado y del policía, que colocan a alguien que se hace pasar por su conviviente, siendo inexacto dado que en ese tiempo se encontraba con el padre de sus hijos, y no colocan ningún medio de identificación, es una visión artificial y presumiblemente inventada, dado que el demandado en aquel momento se ha valido de múltiples acciones para afectarla, y hace aparecer esta versión que huye de la realidad, donde nadie de sus familiares pudo aseverar que haya tomado posesión recién en el mes de diciembre de 2006, cuando lo correcto es que para la fecha de inspección su persona llevaba poco más de un año, iniciando su posesión desde inicios del año 2005, efectuando acto posesorios a modo de propietaria, dado que su persona tenía el terreno desde el año 2002, cuidándolo y luego de se metió a vivir, aun cuando el terreno no tenía dueño y era del Estado –Municipalidad Provincial de Tumbes, como así aparece del informe N° 022-2006-BRARQRAMPA/ATOPDU-



EMUCSAC, donde el terreno recién fue adjudicado al demandado el 28 de noviembre del año 2005, y se trata de un lote diferente al que posee.

e) El A quo no ha valorado las declaraciones juradas suscritas por los testigos que se ofrecieron en los anexos 1-k, 1-l y 1-ll de la demanda, así como las declaraciones juradas en la página 17 de la demanda.

f) Sostiene además que cumple los requisitos para que se declare la usucapión demandada, según detalla; con lo demás que expone.

TERCERO.- LOS ASPECTOS CENTRALES DEL GRADO:

Delimitados así los contornos de la controversia, se establece que las cuestiones centrales se analizarán para arribar a la decisión absolutoria del grado son los siguientes: **1)** Verificar si la accionante cumple los requisitos de ley para amparar la pretensión postulada.- **2)** Revisar la sentencia impugnada. A continuación desarrollamos las cuestiones planteadas:

3.1. SOBRE SI LA ACCIONANTE CUMPLE LOS REQUISITOS DE LEY PARA AMPARAR LA PRETENSIÓN POSTULADA

Recordemos que según se tiene expuesto en la introducción de esta sentencia, los requisitos para amparar la demanda de prescripción adquisitiva de dominio son: acreditar la identidad del predio a usucapir, acreditar el ejercicio real y efectivo de la posesión, con fecha de inicio; acreditar el ejercicio continuo, pacífico y público de la posesión por el plazo de ley (según se trate de la usucapión ordinaria corta o corta o de la usucapión extraordinaria o larga invocada en la demanda). Veamos ahora si en el caso concreto la demandante ha cumplido con acreditar los mencionados requisitos:

a) Sobre la identidad del predio a usucapir:

Respecto a este punto con el mérito de la memoria descriptiva y plano de ubicación y perimétrico de fs 05 a 07 autorizados por el Ingeniero Civil José



Orlando Torres Fernández (debidamente visados por la autoridad municipal correspondiente), Certificado Registral Inmobiliario e inscripciones registrales de la Partida Electrónica N° 11009370 del Libro de Asentamientos Humanos del Registro de la Propiedad Inmueble a cargo de la Oficina Registral de Tumbes corrientes de fs 20 a 22, así como del texto de la demanda, se evidencia claramente que el inmueble materia de litiis es el ubicado en la Manzana L' (L prima) Lote 26 del Asentamiento Humano Ciudadela Noé - II Etapa, distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrito en la Partida Electrónica N° 11009370 del Libro de Asentamientos Humanos del Registro de la Propiedad Inmueble a cargo de la Oficina Registral de Tumbes. Siendo el mismo que pretende la accionante y que viene defendiendo el demandado. Ergo no hay duda al respecto y se tiene por acreditado en autos este primer requisito de ley.

b) Sobre el ejercicio real de la posesión con fecha de inicio:

Sobre este punto ya se ha señalado que la ley exige la acreditación de la existencia de una posesión real y efectiva sobre el inmueble, evidenciada a través de **actos posesorios** tangibles durante el tiempo indicado en la ley (cercos, movimiento de tierras, construcciones, instalación de servicios básicos, uso y disfrute del bien, ect). En el presente caso se ha invocado la prescripción extraordinaria o larga, por lo tanto los actos posesorios que debe probar la demandante deben estar referidos a un lapso de 10 años de ley, contados desde la fecha que se ingresó a la posesión efectiva del inmueble.

Al respecto se aprecia de autos que a fs 49 - 45 corre el contrato de prestación de servicios de saneamiento celebrado entre la entonces empresa Aguas de Tumbes con la demandante, para la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado en el predio materia de litiis, de fecha ilegible (no se aprecia por la baja calidad de la impresión fotostática), pero a decir de la propia demandante en su recurso de apelación dicho contrato fue posterior a la fecha de ingreso a la posesión del inmueble, en el año 2009. Asimismo de fs 55 a 50 se aprecia la existencia de recibos de facturación por servicio de energía eléctrica, siendo el de mayor antigüedad el correspondiente al mes de enero del año 2010, y que a



decir de la demandante cuenta con el servicio de energía eléctrica en el predio sub litis desde el año 2010. También a fs 71 y 72 corre el texto del Oficio Múltiple N° 114 -2007-DGR.M.P.T. de fecha 08 de noviembre de 2007, en el que se adjunta la “Ficha Catastral Urbana” levantada por la Municipalidad Provincial de Tumbes, de cuyo texto se aprecia que en el momento de su confección la entidad edil da cuenta de haber encontrado en el predio materia de litis una “construcción terminada” ocupada por la demandante destinada a “casa habitación”. Siendo **estos tres medios probatorios** los únicos que evidencian actos posesorios tangibles en el predio litigioso, que acreditan la existencia de la posesión invocada por la actora en la demanda para lograr la usucapión; sin embargo, al no evidenciarse las fechas ciertas iniciales, se advierte de los dos primeros actos posesorios mencionados, así como de la data que se desprende de los demás instrumentos presentados por la propia accionante y que ostentan un grado de certeza, seriedad e imparcialidad en su emisión, que conllevan a valorar su mérito probatorio, y que se precisan (*boleta de venta N° 017491 de fecha 09 de enero de 2007 de fs 22 extendida por la empresa EMUCSAC por derecho de inspección ocular; certificado domiciliario de fs 71 y 72 extendido por el Juzgado de Paz de Andrés Araujo Morán que indica que la accionante tiene como domicilio el inmueble materia de litis; copia certificada de denuncia policial de fecha 28 de febrero de 2007 por delito de usurpación formulada por el ahora demandado contra la ahora demandante*), se establece que la data que contienen converge en evidenciar que la accionante se encuentra viviendo en el inmueble sub litis desde el mes de diciembre del año 2006. Instrumental que se merita por tener la calidad de documentos públicos, y por no haber sido tachados por las partes procesales, manteniendo su valor probatorio; además de haber sido ofrecidos por la propia accionante, de manera espontánea, y sin reparo alguno; sobre todo la denuncia policial de fs 75 donde el efectivo policial que tuvo a cargo la diligencia de “constatación de la presunta usurpación denunciada” dejó constancia que: *(...) 02. Constituidos al lugar de los hechos, se constató que la Mza L’ Lt. 26 donde ...luego se apersonó una persona de sexo femenino que responde al nombre de Mery Alberca Ruiz (21). Tumbes, conviviente, sin documentos personales a la vista y domiciliada en la Mza “H” prima Lt. 09 del AA.HH Ciudadela Noé era. Etapa, la misma que manifestó ante el suscrito que en dicha vivienda*



reside la persona de Gladys CARHUAPOMA ALBERCA, y que era su prima y en esos momentos no se encontraba, por razones de salud de su señor padre, que lo tenía en el Hospital "JAMO" Tumbes, así mismo indicó que **la señora Gladys, se encuentra viviendo desde el mes de diciembre del 2006, en dicho terreno**, donde se levantó la respectiva acta (...)", firmando el efectivo policial SOB. PNP Emilio Carrasco Guevara. Conclusión que resulta corroborada con los documentos de fs 23 a 33 (Declaración Jurada de Autoavaluo) que se remonta al año 2008 hasta el 2013.

Los demás documentos presentados por la accionante (*como las actas de folios 08 a 19 de la asambleas de la miembros de la Asociación de moradores del Asentamiento Humanos "Ciudadela Noé" de fechas 03 de julio, 12 de julio, 20 de noviembre de 2005 y 18 de mayo de 2006; memorial de fecha 18 de abril de 2016 de fs 48 a 50; escrito de contestación de demanda del señor Julio César Urbina García de fecha 13 de junio de 2014; y solicitudes de la demandante de fechas 09 de enero de 2007, 22 de enero de 2007, 23 de febrero de 2007 y escrito de contestación de demanda del Procurador Público de la Municipalidad Provincial de Tumbes de fecha 04 de agosto de 2014 de fs 76 a 85*); no se meritúan a favor de la posesión de la actora, porque en estricto y en esencia no constituyen actos posesorios y los documentos emitidos por la Asociación de moradores y los propios presuntos moradores del sector Ciudadela Noé, así como los presentados por la propia demandante, porque no contienen una data imparcial y neutral al interés común de buscar mutuamente el convertirse en propietarios de los inmuebles que presuntamente vienen poseyendo de manera irregular; habiendo realizado en los documentos mencionados, una serie de afirmaciones que tiene que ver con el ejercicio de una supuesta posesión sobre el inmueble materia de litis, pero carentes del respaldo probatorio y de credibilidad individual, deviniendo en afirmaciones unilaterales y subjetivas; que no desvirtúan las conclusiones arribadas líneas arriba por la Sala.

c) Sobre el ejercicio continuo de la posesión:

Sobre este punto: del mérito que arrojan los medios probatorios de los actos posesorios anteriormente precisados, así como del tenor del escrito de demanda y los hechos reconocidos por el demandado (que se mantienen invariables, aún



cuando la contestación de demanda formalmente fue rechazada por incumplimiento de omisiones de forma (falta de pago de aranceles judiciales, véase resolución dos de fecha 31 de enero de 2017 a fs 143), donde el demandado con fecha 24 de octubre de 2016 reconoce que la actora se mantiene en la posesión del inmueble *“desde hace aproximadamente 08 años, pero de forma arbitraria e ilegal...sin tener el mínimo respeto por la propiedad privada”*, solicitando por ello se declare infundada la demanda (véase fs 133); se establece que la demandante viene ejerciendo de manera continua e ininterrumpida la posesión sobre el inmueble materia de litis desde el mes de diciembre del año 2006, pues, solo así se justifica incluso la existencia del presente proceso; teniéndose por cumplido este segundo requisito de ley.

d) Sobre el ejercicio pacífico de la posesión:

Sobre este punto se advierte de lo actuado a fs 52 – 65 (contestación de demanda de Julio César Urbina García de fecha 13 de junio de 2014), fs 76 a 85 (contestación de demanda del Procurador Público de la Municipalidad Provincial de Tumbes de fecha 04 de agosto de 2014); de fs 130 a 131 (resolución número cuatro de fecha 22 de junio de 2016 emitida por el Juez Civil de Tumbes en la causa en el expediente N° 093-2016-75-2601-JR-CI-01 seguida por Julio César García Urbina contra Gladys Carhuapoma Alberca sobre reivindicación); fs 1147 – 150 (resolución número dos de fecha 23 de setiembre de 2016 emitida por la Sala Civil de Tumbes en el expediente N° 093-2016-75-2601-JR-CI-01 seguido por Julio César García Urbina contra Gladys Carhuampoma Alberca sobre reivindicación); así como de los medios probatorios anteriormente analizados; que, si bien la accionante entró a poseer el predio sub litis en el mes de diciembre del año 2006, sin título alguno autorizado por el propietario (sea por la Municipalidad Provincial de Tumbes o por el demandado Julio César Urbina García), los 10 años de ley para que hubiera operado la prescripción adquisitiva de dominio larga transcurrió a **inicios del mes de diciembre del año 2016**; sin embargo, resulta evidente que durante este periodo de tiempo ambas partes vienen litigando arduamente por la propiedad del inmueble a través de senda denuncia policial por delito de



usurpación formulada por don Julio César Urbina García contra Gladys Carhuampoma Alberca con fecha **28 de febrero de 2007** (fs 75); la acción de nulidad de acto jurídico y mejor derecho de propiedad interpuesto por Gladys Carhuapoma Alberca contra Julio Cesar Urbina García iniciada en el **año 2013** y finalmente acción de reivindicación iniciada por Julio César Urbina García contra Gladys Carhuampoma Alberca, **aún en trámite**; lo que evidencia palpablemente que el ahora demandado no ha renunciado a ejercer las atribuciones que le confiere el derecho de propiedad que tiene sobre el inmueble sub litis, sino que viene luchando activamente para recuperar la posesión efectiva de su hasta ahora propiedad. En consecuencia, la posesión ejercida por la doña Gladys Carhuapoma Alberca en realidad no ha sido pacífica durante el periodo de ley; sino por el contrario reiteradamente conflictiva hasta la fecha. Por lo tanto, no se cumple el requisito analizado para que opere la usucapión.

e) Sobre el ejercicio público de la posesión por el plazo de ley (según se trate de la usucapión ordinaria corta o corta o de la usucapión extraordinaria o larga invocada en la demanda), como si fuese propietario:

Finalmente, habiéndose invocado en la demanda la prescripción extraordinaria o larga, de lo analizado por la Sala resulta evidente que la accionante Gladys Carhuampoma Alberca durante el lapso de 10 años, desde que ingreso en forma real y efectiva a la posesión del predio litigioso, se ha comportado respecto de él como una real y verdadera propietaria, habiendo ejercido actos posesorios públicos, como cercado y construcción de su vivienda (donde vendría residiendo presuntamente con su familia), y la habilitación de los servicios básicos (agua, desagüe y energía eléctrica); así como desde el año 2008 viene pagando los tributos municipales de autoavaluos y arbitrios municipales; empero al haberse interpuesto la denuncia penal a nivel policial por delito de usurpación y posteriormente la demanda de reivindicación con fecha 27 de enero del 2016 según aparece del Sistema Integrado Judicial (SIJ), en aplicación del artículo 1996 inciso 3 del Código Civil (*“interrupción de la prescripción: 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 incompetente (...) , se interrumpió el plazo prescriptorio que había ganado la actora para usucapir, volviendo el conteo a cero acorde a lo dispuesto en el artículo 1998 del Código acotado (*“Reanudación del derecho de prescripción: Si la interrupción se produce por las causas previstas en el artículo 1996, incisos 3 y 4, la prescripción comienza a correr nuevamente desde la fecha en que la resolución que pone fin al proceso queda ejecutoriada”*); resultando en el caso concreto que el proceso de reivindicación seguido entre las partes aún no ha concluido, pues no se ha ofrecido como medio probatorio la sentencia o auto resolutorio pertinente que hubiere dado por terminado el proceso.

Siendo las cosas así, la demandante no ha cumplido con acreditar tampoco el requisito del plazo prescriptorio, que unido al del incumplimiento del requisito de pacificidad de la posesión ejercida; se determina que la demanda deviene en infundada.

3.2. REVISION LA SENTENCIA IMPUGNADA

Estando a lo analizado precedentemente, la sentencia impugnada merece confirmarse por encontrarse ajustada al mérito del proceso, a la Constitución y a la Ley, además, por sus propios fundamentos.

CUARTO.- EVALUACIÓN DE LOS ARGUMENTOS DE LA APELANTE:

No son atendibles la pretensión impugnatoria, ni los fundamentos esgrimidos en el recurso de apelación sub materia, por no haber tenido en cuenta sus autores lo discernido por la Sala; ya que los requisitos de ley para acceder a la usucapición deben cumplirse en su totalidad de manera concurrente o simultánea; lo cual no se da en el caso de la demandante en lo concerniente a la pacificidad y el plazo de la posesión ejercida en el lapso de 10 años; pues, al poco tiempo de haber ingresado a la posesión del inmueble, el demandado, en su condición de propietario comenzó a reclamar la restitución del bien, mediante denuncia penal contra la demandante por delito de usurpación; y no ha parado hasta al momento para que se le reivindique la propiedad y posesión efectiva del inmueble, sobre el cual hasta la fecha ostenta la calidad de propietario formal y real del predio



litigioso, según aparece de la Partida Electrónica N° 11009370 del Libro de Asentamientos Humanos del Registro de Propiedad Inmueble de Tumbes obrantes a fs 20 y 21; y en tanto ello no se modifique y/o cancele por mandato de autoridad competente, tiene la protección constitucional y legal del derecho de dominio.

III.- DECISIÓN DE SALA:

Por las consideraciones anotadas, la Superior Sala **DECIDE**: Declarar infundado el recurso de apelación materia del grado y **CONFIRMAR** la sentencia –resolución número ocho–, de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, de fs 211 a 222, a través de la cual el Juzgado Civil declara **INFUNDADA** la demanda interpuesta por Gladys Carhuapoma Alberca contra Julio César Urbina García, sobre prescripción adquisitiva de dominio; con lo demás que contiene.

Dispone la **notificación** de las partes procesales y se devuelva el expediente para cumplimiento.- Actuó como ponente el señor Juez Superior Titular Mag. Percy Elmer León Dios.-

SS.

LEÓN DIOS

FERNÁNDEZ CHUQUILÍN

ESPÍRITU CATAÑO