



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA PRIMERA SALA CIVIL DE PIURA

**EXPEDIENTE N° : 00854-2017-0-2001-JR-CI-05**  
DEMANDANTE : MARÍA CASIMIRA CASTRO MAURO  
DEMANDADO : MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA  
PROCESO : ABREVIADO  
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO  
PROCEDENCIA : QUINTO JUZGADO CIVIL DE PIURA

### **SENTENCIA DE VISTA**

#### **RESOLUCIÓN N° 31**

Piura, 29 de noviembre del 2022.-

#### **I. ANTECEDENTES**

1. Con fecha 16 de mayo de 2017, María Casimira Castro Mauro solicitó iniciar demanda<sup>1</sup> de **Prescripción Adquisitiva de Dominio** del inmueble urbano constituido por el Lote de Terreno N° 03, predio que no se encuentra incorporado en el Registro de Predios de Piura; sin embargo, dicho lote de terreno se encuentra inscrito en la Partida SIR N° 03009617 y en la P.E N° 03009617-ORP, el mismo que está ubicado en la Av. Grau N° 1085 del AAHH Buenos Aires de la ciudad de Piura, con la finalidad que la entidad competente consolide su propiedad sobre el inmueble urbano citado.
2. Absuelto el traslado de la demanda y agotado el trámite, el Quinto Juzgado Civil de Piura, mediante Resolución N° 25<sup>2</sup> de fecha 16 de agosto de 2021, emitió **sentencia** declarando **fundada la demanda**.
3. Contra la Resolución N° 25, la Municipalidad Provincial de Piura interpuso **recurso de apelación**<sup>3</sup>, la misma que fue concedida con efecto suspensivo, siendo su estado el de emitir pronunciamiento.

#### **II. FUNDAMENTOS DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA**

---

<sup>1</sup> Folios 28 a 34

<sup>2</sup> Folios 225 a 229

<sup>3</sup> Folios 251 a 256



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA PRIMERA SALA CIVIL DE PIURA

PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

---

La sentencia objeto de cuestionamiento que declaró *fundada la demanda*, se sustentó en:

1. Determinar si la demandante acredita la posesión continua, pacífica y pública como propietaria por más de diez años del inmueble urbano constituido por el lote de terreno N° 03, inscrito en Partida SIR N° 03009617-ORP, con un área de 158.69 M2 a favor del Concejo Provincial de Piura-hoy Municipalidad Provincial de Piura, ubicado en Av. Grau N° 1085 del AA.HH Buenos Aires, distrito, provincia y departamento de Piura; y, si corresponde declararla propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble objeto del proceso.
2. La demandante alega que su familia viene ocupando el inmueble por más de setenta años, siendo que, ante la muerte de su padre en el año 1996, ella viene ocupando y comportándose como propietaria sin mediar oposición alguna.
3. Que respecto de la posesión continua, de la revisión de autos se tiene que la parte demandante ofrece como medios probatorios, las Partidas de nacimiento de sus hijos: Egnso Armando Farfán Castro (en el 1975), Thelma Astrid Farfán Castro (en el año 1966) y Rey Anselmy Farfán Castro (en el año 1970). En los mencionados documentos, se advierte que los progenitores declararon como domicilio: Av. Grau N° 1085.
4. Se indica que los domicilios que figuran en los documentos son de carácter meramente declarativo; toda vez, que la finalidad de la partida no es dar fe del domicilio por lo que el funcionario al elaborarla no se puede oponer a la consignación de este. No obstante, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, este juzgado considera que aquel motivo no impide que se pueda ofrecer estos documentos como medio probatorio respecto de los cuales se pretenda acreditar que los demandantes actuaban como propietarios al momento de suscribir actos públicos, siendo que de eso se trata el acreditar la posesión "pública" de inmueble.
5. Que no se puede concluir un ánimo malicioso por parte de la demandante al establecer esta dirección como domicilio; toda vez, una persona en una situación ordinaria, al suscribir una partida de nacimiento, no pretende obtener mediante tal acto la propiedad de un bien por ocupación, siendo que solamente consta la residencia habitual en donde la persona realiza sus actividades ordinarias. Aunado a ello, se tiene el acta de inspección judicial,



---

con fecha 09 de setiembre de 2019, que el juzgador se apersonó al inmueble en donde se comprueba que se viene ocupando el bien cuanto menos hasta la fecha de la realización de la diligencia.

6. Finalmente, habiéndose demostrado que la demandante ha venido poseyendo de manera continua, pública y pacífica el bien inmueble ubicado en Av. Grau 1085 cuando menos desde el año 1966 hasta antes de la entrada en vigencia la Ley N° 29618, corresponderá declararla propietaria por prescripción adquisitiva; toda vez, que a la emisión de la citada ley, la demandante ya cumplía con los requisitos exigidos por ley para su declaratoria (10 años). Siendo que el proceso de prescripción adquisitiva es meramente declarativo a una situación de hecho, corresponderá declarar fundada la demanda.

### **III. ARGUMENTOS DEL RECURSO IMPUGNATIVO**

La parte demandada, sustenta su recurso de apelación, alegando:

1. Que se incurre en error de derecho al no aplicar debidamente la normatividad, tal como es el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, norma que está por encima de cualquier Ley, tan es así, que dicho artículo prescribe: "Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico".
2. Que no existe valoración de los medios probatorios, mediante lo cual consideramos que son imprescindibles para decidir la prescripción adquisitiva, ya que hemos sostenido que dicho inmueble forma parte de la matriz que se encuentra inscrita a favor de mi representada, en la partida SIR N° 03009617 y en la PEEE N° 3009617, siendo un bien estatal.
3. Que con copia simple de una constancia de posesión s/n emitida por el Teniente Gobernador del AAHH Buenos Aires Piura, aunado a ello, la copia de las partidas de nacimiento, no son prueba suficiente para acreditar la posesión, ya que cuando se elabora dichas partidas, se consignan datos que no son objeto de comprobación fehacientes.
4. Que no se evidencia en la presente causa que exista un medio de prueba suficiente que permita establecer que ha ejercido la posesión de manera continua desde hace 10 años como se pretende hacer creer, ya que se debió demostrar con otros medios de prueba suficientes, que luego de ser



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA PRIMERA SALA CIVIL DE PIURA

---

valorados conjuntamente, permitan generar certeza que lo argumentado por la demandante se ajusta a la verdad.

#### IV. DELIMITACIÓN DE LA CONTROVERSIA

De la lectura de la resolución impugnada así como del recurso impugnativo se puede establecer como punto controversial en esta instancia revisora, el determinar si el demandante ha acreditado haber estado ocupando el inmueble objeto de litis a título de propiedad (ánimus domini).

#### V. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN

1. El artículo 364° del Código Procesal Civil ha establecido que el recurso de apelación *"tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente"*. Sin embargo, esta facultad revisora no es absoluta, sino que la misma se encuentra limitada por el **principio de congruencia** contenido de modo implícito en el citado artículo concordado con el artículo 366<sup>4</sup> que establece como requisitos que se señale los errores de hecho y/o de derecho en que se habría incurrido en la resolución impugnada debiendo además precisar la naturaleza del agravio.
2. Precisamente, sobre los alegados errores y la naturaleza del agravio es que solamente debe pronunciarse el juez revisor. Pues, dichos requisitos constituyen una limitante al ejercicio abusivo del derecho de las partes a la instancia plural, así como a la conducta desleal de alguna de las partes procesales de dilatar innecesariamente el proceso.
3. En ese sentido, la Corte Suprema de la República ha señalado que *"El Juez superior tiene la facultad de poder revisar y decidir sobre todas las cuestiones propuestas y resueltas por el juez inferior, sin embargo cabe precisar que la extensión de los poderes de la instancia de alzada está presidida por un postulado que limita su conocimiento, recogido por el aforismo *tantum appellatum, quantum devolutum*<sup>5</sup> en virtud del cual el tribunal de alzada solamente puede conocer mediante la apelación de los*

---

<sup>4</sup> Artículo 366.- 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.

<sup>5</sup> "El juez de alzada o revisor sólo tiene jurisdicción en lo relativo a la materia recurrida"



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA PRIMERA SALA CIVIL DE PIURA

PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

---

*agravios que afectan al impugnante*".<sup>6</sup> (subrayado agregado) Por tanto, en el presente caso, por el **principio de congruencia**, el revisor no puede pronunciarse sobre aspectos distintos a los errores y agravio alegados por el apelante.

4. Para dilucidar el caso de autos, es necesario tener en cuenta que nuestro sistema jurídico civil, en su artículo 950° del Código Civil señala 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*". Así pues, el citado dispositivo prevé *requisitos* que el interesado *debe acreditar* como es: la **posesión**, además que esta sea **pacífica, continua, pública, a título de propietario** y por **el plazo mínimo requerido**, los mismos que *deben concurrir copulativamente* durante el plazo señalado. Es decir, la ausencia de uno solo de los requisitos no habilita para que el poseedor sea declarado judicialmente propietario del inmueble que se pretende usucapir.
5. En el caso de autos, esta instancia revisora observa que no existe controversia respecto a la individualización del inmueble urbano materia de litis, ni en la posesión pacífica, continua y pública, existiendo controversia únicamente en el requisito que la posesión ejercida sea a título de propiedad.
6. De lo actuado se advierte que la demandante ha ejercido posesión del inmueble materia de litis sin justo título ni buena fe, razón por la cual, para que proceda la prescripción adquisitiva solicitada el tiempo de la posesión debe ser no menor de 10 años. Sobre estas circunstancias, este colegiado observa que tampoco existe controversia.
7. Pues, si bien, en el recurso de apelación se indica que se debió demostrar con otros medios de prueba suficientes que permitan generar certeza que lo argumentado se ajuste a la verdad, sin embargo, no indica qué otros medios de prueba suficientes debieron valorarse, ya que de la revisión de autos se aprecia que han sido valorados todos los medios de prueba ofrecidos de manera sistemática, donde se evidencia que la demandante se encuentra en posesión del inmueble por más de 10 años y sobre el cual la entidad demandada no ha contradicho.

---

<sup>6</sup> Cas N° 626-01-Arequipa, El Peruano, 31-07-201; p. 7905



- 
8. En el caso de autos, tampoco existe controversia en la forma cómo la demandante empezó a ocupar el inmueble sub litis, pues, esta ha afirmado, en su escrito de demanda, que desde el fallecimiento de su padre acaecido el 04 de mayo de 1996, quedó en posesión del predio como única propietaria del inmueble ubicado en Av. Grau N° 1085 del AAHH Buenos Aires de la ciudad de Piura, provincia y departamento de Piura.
  9. De igual manera, la demandante ha acreditado haber cumplido con cancelar tanto el impuesto predial como los arbitrios municipales<sup>7</sup> los cuales aún figuraban a nombre de su fallecido padre Juan José Castro Castro. Dichas obligaciones son propias del titular del inmueble, toda vez que es el propietario del predio el único obligado a cancelar el impuesto predial. En el caso de autos, con las copias de los recibos cuyos originales obran de folios 5 a 11, se acredita que fue la accionante quien cumplió con realizar dichos pagos; en tal sentido, solamente cancela una obligación tributaria de un inmueble quien se considera propietario del mismo o, en todo caso, aspira a formalizar su propiedad.
  10. Si bien es cierto que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental cuya inviolabilidad está garantizado en el artículo 70° de la Constitución Política, también es verdad que la misma Constitución Política establece que ese derecho "**Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley**". En el marco de dicha armonía con el bien común es que nuestra legislación ha establecido instituciones como la **Usucapio** (*prescripción adquisitiva de dominio*) como una forma de consolidar una propiedad ejercida fácticamente por un tercero toda vez que no puede permanecer en esa incertidumbre por tiempo indefinido y como una forma de sanción a la negligencia del titular por el abandono total del predio. Este es en esencia el fundamento de la prescripción adquisitiva de dominio.
  11. Por otro lado, el mismo hecho que la demandante haya establecido su domicilio real en su demanda y la de sus hijos al momento de nacer en el inmueble sub litis, el cual ha habitado por más de 10 años, constituyen elementos probatorios que acreditan que la accionante ha ocupado el predio sub litis como propietaria del mismo.

---

<sup>7</sup> Folios 12



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA PRIMERA SALA CIVIL DE PIURA

PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

- 
12. Así también, respalda los fundamentos que preceden lo resuelto por la Corte Suprema de la República en la Casación N° 2434-2014-CUZCO sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, publicada el 1 de agosto de 2016 que en el Fundamento "**Tercero**" ha establecido que *"Con respecto a la prescripción debe indicarse lo que sigue 3.1 Tiempo, inactividad del propietario y ánimo del poseedor (elementos de seguridad, sanción y justicia). En el primer caso, el paso del tiempo genera consecuencias jurídicas tanto para oponerse a la pretensión (prescripción extintiva) como para ganar derechos (pretensión adquisitiva). A tal elemento debe unirse la inactividad del propietario (que es sancionada por su desdén por proteger su propiedad) y la actitud de quien posee (que siempre ha de ser de actuar en la calidad de propietario). Todo ello se enmarca en la lógica de adquirir el dominio por la posesión durante un periodo temporal y que esta posesión sirva como medio de prueba de la propiedad y como medio de defensa contra la acción reivindicatoria. ..."*
13. De lo expuesto, esta instancia revisora concluye que la demandante es el auténtica poseedora que por más de 10 años que viene *"ejerciendo de hecho el **uso** y **disfrute**"* del inmueble en litis que son atributos de la propiedad.
14. Como otro agravio, la apelante indica que el predio materia sub litis se ubica dentro del ámbito del inmueble de propiedad del Concejo Provincial de Piura, resultando ser un bien estatal en aplicación del artículo 3 de la Ley N° 26151, por ende, es un bien de dominio público estatal imprescriptible. Al respecto, es preciso señalar que de acuerdo a la Ley N° 29151, Ley General del Sistema de Bienes Estatales, son bienes estatales aquellos que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan; asimismo, los bienes del Estado se dividen en bienes de dominio público y bienes de dominio privado.
15. Los bienes de dominio público del Estado son aquellos que tienen una finalidad pública determinada (uso o servicio público), y por tal fin tienen un régimen jurídico especial, y para su configuración se requieren tres elementos: La titularidad pública, su finalidad o utilidad pública y un régimen especial administrativo de protección y uso. Estos bienes de



---

dominio público son inalienables e imprescriptibles, según lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú.

16. En cuanto a los bienes de dominio público del Estado, el Tribunal Constitucional ha referido que *Los bienes que no están afectos al servicio público, al uso público o al interés nacional (...) constituyen, prima facie, bienes de dominio público* (STC 00015-2001-AI, Fundamento 29); asimismo, *sobre los bienes de dominio público, las entidades públicas ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos, **sujetándose a las normas del derecho común*** (00003-2007-CC/TC, Fundamento 39) siendo posible ser embargados o enajenados.

Asimismo, según lo normado por el artículo 23 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se consideran bienes de dominio del Estado aquellos *predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas.*

17. Por lo que el hecho de indicar que no se ha valorado la Ley 29618 que en su artículo 2 declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal y que, por lo tanto, debió declarar su conclusión sin declaración sobre el fondo, no se ciñe a la realidad de los hechos, habida cuenta que a la fecha en que se publicó dicha ley en el Diario Oficial "El Peruano", esto es, el día 25 de noviembre del año 2010, la demandante ya tenía en posesión del bien más de diez años; por consiguiente, no es aplicable al caso analizado en armonía con el artículo 103 de la Constitución Política del Estado<sup>8</sup> y el artículo III del Título Preliminar del Código Civil<sup>9</sup>, que contiene la Teoría de los Hechos Cumplidos, lo que implica que los derechos que ingresaron a la esfera de dominio de una persona al amparo de una norma jurídica vigente en ese tiempo, resultan inaplicables las normas legales expedidas con posterioridad; siendo así, queda desvirtuado el supuesto agravio.

---

<sup>8</sup> Leyes especiales, irretroactividad, derogación y abuso del derecho

Artículo 103.- Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de las diferencias de las personas. La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo. La ley se deroga sólo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad.

La Constitución no ampara el abuso del derecho.

<sup>9</sup> Aplicación de la ley en el tiempo

Artículo III.- La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú.



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA PRIMERA SALA CIVIL DE PIURA

18. Los argumentos esgrimidos por el apelante no resultan estimables, al haberse probado que la demandante ostenta la posesión del bien objeto de usucapión desde el año 1996, como consecuencia del fallecimiento de su padre, que ha sido corroborado de la Revisión de la Ficha RENIEC en el Sistema Integrado del Poder judicial donde se indica que la persona de Juan José Castro Castro falleció el 04 de mayo de 1996, que tiene eficacia probatoria por ser un documento de fecha cierta, de conformidad con el numeral 3) del artículo 245 del Código Procesal Civil, poseyendo el bien de acuerdo a los requisitos exigidos por el artículo 950 del Código Civil, razones por las cuales debe confirmarse la recurrida por haberse expedido de acuerdo a ley y al mérito de la prueba actuada en el proceso.

### **VI. DECISIÓN**

Por los fundamentos expuestos, resolvieron:

1. CONFIRMAR la sentencia contenida en la Resolución N° 25 de fecha 16 de agosto de 2021 que resolvió declarar *fundada la demanda* de Prescripción Adquisitiva de Dominio interpuesta por María Casimira Castro Mauro contra la Municipalidad Provincial de Piura y lo demás que contenga.
2. Que se notifique a las partes y se remita los actuados al Juzgado de origen para los fines que correspondan.

**S.S.**

**GONZÁLES ZULOETA.**

**ULLOA PARAGULLA**

**FUENTES BUSTAMANTE.**