



**EXPEDIENTE N °** : 02071-2017-0-1601-JR-CI-04  
**JUZGADO** : CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL  
**DEMANDANTE** : JESUS FLAVIO GARCIA CANO  
**DEMANDADOS** : PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC  
**MATERIA** : PRESCIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

### SENTENCIA DE SEGUNDO GRADO

#### **RESOLUCIÓN NÚMERO: CUARENTA**

Trujillo, nueve de agosto

Del año dos mil veintidós.-

**VISTA** la presente causa en audiencia virtual oral, realizada bajo las pautas previstas en el “**Protocolo de Actuación de la Sala Superior del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral**”, aprobado por Resolución Administrativa N° 015-2020-P-CE-PJ del 04 de Febrero de 2020, y en las previstas en la Resolución Administrativa N° 000173-2020-CE-PJ, y producida la votación correspondiente, los jueces superiores integrantes de la Tercera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad: Carlos Alberto Anticona Luján (Presidente), Hugo Francisco Escalante Peralta y Carlos Anibal Malca Maurologoitia; expiden la siguiente resolución:

#### **I. MATERIA DE IMPUGNACIÓN**

Apelación interpuesta por el demandante **JESUS FLAVIO GARCIA CANO**, contra el auto contenido en la resolución número **ONCE**, de fecha treinta y uno de enero del dos mil dieciocho, obrante a páginas novecientos ochenta y uno a novecientos ochenta y dos, se resuelve **INTEGRAR** a la relación jurídica procesal en su calidad de litisconsorte activo a **YVONNE ANGÉLICA ELERA CANO y GLADYS MATILDE ELERA CANO**, en el estado que se encuentra el presente proceso.

Apelación interpuesta por el demandante **JESUS FLAVIO GARCIA CANO**, contra la sentencia contenida en la resolución número **TREINTA Y UNO**, de fecha doce de mayo del dos mil veintiuno, obrante de páginas mil doscientos cincuenta y cuatro a mil doscientos sesenta, que resuelve: **DECLARAR**



---

**INFUNDADA LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** interpuesta por **JESÚS FLAVIO GARCIA CANO**, contra **PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**.

## **II. ANTECEDENTES**

### **2.1.- Del petitorio de la demanda y sus fundamentos**

**2.1.1. JESÚS FLAVIO GARCIA CANO** recurre al órgano jurisdiccional e interpone demanda sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** contra **PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, PROCURADOR PÚBLICO DEL GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD**, a fin que se le declare propietario del bien inmueble ubicado en la Autopista del Km. 7.5 del distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito dentro de la Partida N° 11024291 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

El demandante señala dentro de los fundamentos de su pretensión que ejerce la posesión pacífica, pública y continua del inmueble materia litigiosa desde 1972, acumulando más de 45 años, predio inscrito en la Partida N° 11024291 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, teniendo los linderos y líneas perimétricas siguientes: a) Por el frente colinda con la Autopista a Huanchaco, en línea recta de 1 tramo del vértice 1 al 2, con 99.78 m.l., b) Por la derecha colinda con el predio de la I.E. Leonardo Da Vinci, en línea semi-recta de 3 tramos del vértice 1 al 14 con 27.87 m.l., del 14 al 13 con 66.88 m.l., y del 13 al 12 con 205.24 m.l., sumando un total de 299.99 m.l., c) Por la izquierda colinda con el pasaje Costa Dorada, en línea semi-recta de 7 tramos del vértice 2 al 3 con 28.91 m.l., del 3 al 4 con 60.30 m.l., del 4 al 5 con 5.00 m.l., del 5 al 6 con 66.00 m.l., del 6 al 7 con 62.32 m.l., del 7 al 8 con 5.00 m.l., y del 8 al 9 con 63.90 m.l., sumando un total de 291.43 m.l., y d) Por el fondo colinda con el Pasaje Costa Dorada y con Terreno Comunal, en línea quebrada de 3 tramos del vértice 9 al 10 con 38.56 m.l., del 10 al 11 con 9.69 m.l. y del 11 al 12 con 59.55 m.l., sumando un total de 107.80 m.l.; con un perímetro de 799.00 m.l.; con un área total de 29.626.34 m<sup>2</sup>.

### **Contestación de demanda e incorporación como litisconsorte activo**

**2.1.2. PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**, mediante escrito de páginas novecientos veintiuno a novecientos treinta y siete, absuelve el traslado de la demandada solicitando que se declare improcedente o infundada la demanda por cuanto la constancia de Registro Único de contribuyente expedida por la Municipalidad distrital de Huanchaco, no es verosímil, al ser contradictoria con lo manifestado por Max Eduardo Siancas Cano, quien se opone al proceso de prescripción adquisitiva notarial, indicando que con fecha 03 de enero de 2003, José Luis Elera Rosales transfirió el predio a su



hijo Luis Humberto Elera Cano, el cual en forma verbal se comprometió con todos sus hermanos que su voluntad era dividir el predio entre todos sus hermanos; asimismo acota que el demandante no precisa ni prueba el origen de la posesión; aunado a ello, refiere que mediante carta de fecha 03 de agosto de 2017, Max Eduardo Siancas Cano, hermano del demandante, informó que existirían doce hermanos que se atribuyen ser poseedores del inmueble, lo cual es contradictorio con la tesis de posesión como propietario del actor, quien, añade, no ha cumplido con acreditar el plazo posesorio de 10 años y el "animus domini".

**2.1.3.** Por resolución OCHO, de folios novecientos cincuenta, se resuelve RECHAZAR la solicitud de incorporación al proceso de Mercedes Nelly Elera Cano, Alicia Maria Elera Cano, Jorge López Cano, Luis Humberto Elera Cano y Max Eduardo Siancas Cano.

**Auto impugnado.**

**2.1.4.** Posteriormente por resolución ONCE de fecha treinta y uno de enero del dos mil dieciocho, obrante a páginas novecientos ochenta y uno a novecientos ochenta y dos, se resuelve INTEGRAR a la relación jurídica procesal en su calidad de litisconsorte activo a **YVONNE ANGÉLICA ELERA CANO y GLADYS MATILDE ELERA CANO**, en el estado que se encuentra el presente proceso. En oposición a lo dispuesto el demandante formula recurso de apelación a páginas novecientos ochenta y siete a novecientos ochenta y nueve, concedida SIN EFECTO SUSPENSIVO CON LA CALIDAD DE FIFERIDA mediante resolución DOCE de fecha dieciséis de abril del dos mil dieciocho, a paginas novecientos noventa. Asimismo, por resolución CATORCE de fecha veintiuno de septiembre del dos mil dieciocho, obrante a páginas mil siete, se tiene por ADHERIDO al recurso de apelación de la resolución ONCE de fecha treinta y uno de enero del dos mil dieciocho, obrante a páginas mil siete, a la litisconsorte necesaria activa **GLADYS MATILDE ELERA CANO**.

**2.1.5.** El **PROCURADOR PÚBLICO DEL GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD**, por escrito de páginas mil cuarenta y cuatro a mil cincuenta y nueve, contesta la demanda solicitando sea declarada Improcedente o Infundada, bajo el argumento que Max Eduardo Siancas Cano se opone a la prescripción notarial por cuanto refiere que con fecha 03 de enero del 2003 José Luis Elera Rosales, transfirió el predio a su hijo Luis Humberto Elera Cano quien se comprometió con todos sus hermanos en dividir el predio existiendo contradicción y oscuridad respecto de la posesión del recurrente.

**2.1.6.** **GLADYS MATILDE ELERA CANO e YVONNE ANGÉLICA ELERA CANO**, mediante escrito de páginas mil setenta y cuatro a mil setenta y ocho, absuelven el traslado de la contestación, argumentando



que el demandante ejerce conjuntamente con las recurrentes y sus hermanos la posesión continua, pacífica, pública, por más de 10 años, en virtud de la herencia otorgado por su padre (José Luis Elera Rosales) y madre; pretendiendo aprovecharse de las discrepancias familiares con el primer demandante que pretende ser declarado único propietario desconociendo la legítima posesión de todos sus hermanos.

**2.1.7. MAX EDUARDO SIANCAS CANO**, mediante escrito de páginas mil ciento once a mil ciento diecinueve, absuelve el traslado de la demanda argumentando que es falsa la posesión del año 1972, pues su padre José Luis Elera Rosales tuvo la misma, quien fallece, tramitándose la sucesión intestada y posterior regularización de la propiedad materia de litis, por ende todos los hermanos otorgan poder inscrito en la Partida Registral N° 11283356 de fecha 26 de enero del 2016; precisando que su madre Matilde Cano Casanova, se encuentra en posesión conjuntamente con su padrastro, quienes son los poseedores originales del predio sub litis.

#### **Dilucidación del conflicto**

**2.1.8.** Por resolución número resolución número **TREINTA Y UNO**, de fecha doce de mayo del dos mil veintiuno, obrante de páginas mil doscientos cincuenta y cuatro a mil doscientos sesenta, que resuelve: **DECLARAR INFUNDADA LA DEMANDA.**

### **III. FUNDAMENTOS IMPUGNATORIOS**

**3.1.** EL demandante **JESÚS FLAVIO GARCIA CANO**, mediante escrito obrante de páginas novecientos ochenta y siete a novecientos ochenta y nueve, interpone recurso de apelación contra la resolución número ONCE, bajo los siguientes argumentos centrales:

- i. Que, el hecho de alegar sean hermanas del recurrente de modo alguno los convierte en copropietarios puesto que ninguna de las litisconsortes se encuentra en posesión del predio sub litis, acreditado con el documento nacional de identidad pues una radica en Tarapoto y otra en los EEUU, incurriéndose en error al incorporálas al proceso.

**3.2.** Se adherida a la apelación doña **GLADYS MATILDE ELERA CANO**, mediante escrito de páginas novecientos noventa y ocho a mil, contra la resolución número ONCE, bajo los siguientes argumentos centrales:

- i) Es completamente falso lo señalado por el demandante que no ostenten posesión pacífica, pública y continua al derivar de la posesión ejercida por su padre José Luis Elera Rosales, pues crecieron en dicho terreno conjuntamente con sus hermanos y se ausentaron temporalmente por razones laborales.



**3.3.** EL demandante **JESÚS FLAVIO GARCIA CANO**, mediante escrito obrante de páginas mil doscientos sesenta y siete y mil doscientos setenta y seis, interpone recurso de apelación contra la sentencia contenida en la resolución número TREINTA Y UNO, bajo los siguientes argumentos centrales:

- i) Que el señor juez incurre en motivación aparente, por cuanto existen medios probatorios que el recurrente se encuentra en posesión continua, publica y pacífica desde el año 1972 hasta la actualidad, conforme al Certificado de Posesión N° 151 de fecha 16 de agosto de 1971 y Certificado de Posesión N° 619 de fecha 01 de octubre de 1986 ambos expedidos por la Comunidad Campesina de Huanchaco, siendo errada la conclusión que la posesión data desde el 22 de junio del 2016 con el Acta de Constatación y Verificación notarial, omitiendo valorar la Declaración Jurada de fecha 07 de febrero de 1998.
- ii) Que los testigos Santos Carmela Seminario Castro y Reina Orrillo Mendoza, brindan una declaración con lujo de detalles, manifestando que le consta la posesión de 45 años del demandante, pues lo conoce desde 1998.
- iii) Que el juzgado en base a una aparente motivación ha declarado infundada la demanda interpuesta, cuando en realidad se cumplieron con todas las exigencias del Artículo 950° del Código Civil.

#### **IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA PARA ABSOLVER EL GRADO:**

##### ***4.1. La tutela jurisdiccional efectiva sobre el marco del debido proceso***

El derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva consagrado en el inciso tercero del artículo 139° de la Constitución Política y artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, y cuya finalidad de “efectividad” se desprende de su interpretación, de conformidad con los tratados internacionales sobre los derechos humanos, como es el caso del artículo 8° de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el artículo 25.1 de la Convención Americana de los Derechos Humanos, es un atributo subjetivo que responde a la necesidad de que el proceso cumpla realmente con sus fines a los que está llamado a cumplir, en la medida que el proceso supone el ejercicio de la función jurisdiccional del Estado. La efectividad de la tutela jurisdiccional sin duda constituye el rasgo esencial de este derecho, de forma tal que una... tutela que no fuera efectiva, por definición, no sería tutela”<sup>1</sup>.

“Por nuestra parte, diremos que el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva es un derecho público y subjetivo por el que toda persona, por el solo hecho de serlo, en tanto sujetos de derechos, está facultado a exigir al Estado tutela jurídica plena, y cuyo contenido básico comprende un “complejo de

<sup>1</sup> CHAMORRO BERNAL, Francisco. La tutela judicial efectiva, Bosh, Barcelona, 1994. p. 276. Citado por OBANDO BLANCO, Víctor Roberto en su obra Proceso Civil y el Derecho Fundamental a la Tutela Jurisdiccional Efectiva.<sup>1ª</sup> Edición. Ara Editores. Lima 2011. Pág.56.



derechos": derecho de acceso a la justicia, **derecho al debido proceso**, derecho a una resolución fundada en derecho y derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales"<sup>2</sup>.

## 4.2. Apelación de la resolución ONCE

4.2.1. En el caso de autos conforme es de verse, mediante escrito 26 de julio del 2017, obrante a páginas setecientos cinco a setecientos siete, subsanado a páginas ochocientos cincuenta y seis a ochocientos sesenta y dos, **GLADYS MATILDE ELERA CANO** se apersona al proceso; por su parte mediante escrito de misma fecha obrante a páginas setecientos setenta y dos a setecientos setenta y cuatro, subsanado a páginas ochocientos noventa y dos a ochocientos noventa y ocho, **YVONNE ANGELICA ELERA CANO** se apersona al proceso; ambas solicitan su intervención litisconsorcial en la relación jurídico procesal, en su calidad de copropietarias conjuntamente con Jesús Flavio García Cano del inmueble ubicado en la Autopista del Km 7.5, del distrito de Huanchaco, de la provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la Partida Registral N° 11024291.

4.2.2. El Juez ha declarado mediante resolución ONCE, la incorporación al proceso en calidad de litisconsorte necesaria activa, bajo el argumento que tal como aparece en las actas de nacimiento de las solicitantes son hermanas del apelante, y de la Partida N° 11283356 se advierte la existencia de una copropiedad entre ambos respecto del bien materia de prescripción, por lo que corresponde disponer la incorporación al proceso en el estado en el que se encuentra.

4.2.3. La decisión no es compartida por el apelante **JESÚS FLAVIO GARCIA CANO**, por lo que ha interpuesto recurso de apelación alegando esencialmente ***que el hecho de alegar sean hermanas del recurrente de modo alguno los convierte en copropietarios puesto que ninguna de las litisconsortes se encuentra en posesión del predio sub litis, acreditado con el documento nacional de identidad pues una radica en Tarapoto y otra en los EEUU, incurriéndose en error al incorpóralas al proceso.*** Por su parte **GLADYS MATILDE ELERA CANO**, se adhiere al recurso de apelación bajo el argumento que ***es completamente falso lo señalado por el demandante que no ostenten posesión pacífica, pública y continua al derivar de la posesión ejercida por su padre José Luis Elera Rosales, pues crecieron en dicho terreno conjuntamente con sus hermanos y se ausentaron temporalmente por razones laborales.***

4.2.4. En relación a lo argumentado por el apelante, debemos señalar que la particularidad alegada por las solicitantes –ser coposesionarias del inmueble materia de litis - debe ser considerado por este Colegiado, toda vez que objetivamente se advierte que **YVONNE ANGELICA ELERA CANO** y **GLADYS MATILDE ELERA**

<sup>2</sup> OBANDO BLANCO, Víctor Roberto. Op. cit., p.56.



**CANO** tienen la condición de hermanas del apelante, según el Actas de Nacimiento del año 1968 y 1962, obrante a páginas ochocientos treinta y dos y ochocientos sesenta y ocho, en las cuales se consigna como padre a *José Luis Elera Rosales*; sumado al medio probatorio presentado por ambas consistente en la Partida N° 11283356 del Registro de Mandatos y Poderes de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, obrante a páginas setecientos cuarenta y uno a setecientos cuarenta y cinco en el cual las solicitantes conjuntamente con sus hermanos otorgan poder amplio y general al demandante mediante Escritura Pública N° 62 de fecha 25 de enero del 2016, indicando expresamente que:

*“PRIMERA. LOS PODERDANTES (...) declaran que su padre **José Luis Elera Rosales** ha fallecido y por lo tanto debe tramitarse la sucesión intestada de este y posteriormente regularizar la propiedad que habría adquirido a lo largo de su vida, siendo una de ellas el terreno ubicado en la autopista huanchaco Km. 7.5 Distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, Departamento y Región de La libertad, en el cual actualmente se encuentra en posesión junto con su señora madre Matilde Cano Casanova, por lo que convienen en otorgar en forma unilateral, poder amplio y general a favor del apoderado ara que en su nombre y representación realice todos los actos (...)”.* [Negrita, cursiva y subrayado son nuestros]

**4.2.5.** En este sentido, el Colegiado considera que el solo hecho de haber otorgado poder amplio y general al demandante con fecha anterior a la interposición de la demanda para la regularización del predio materia de litis, evidencia el legítimo interés de las solicitantes **YVONNE ANGELICA ELERA CANO y GLADYS MATILDE ELERA CANO**, para formar parte de la relación procesal como litisconsortes activas, debiendo agregar que la posesión de las mismas y el cumplimiento de los presupuestos de la prescripción es materia de análisis de fondo, siendo que este hecho de modo alguno descarta que las solicitantes puedan ser consideradas como litisconsortes activas, pues existen elementos probatorios suficientes conforme lo afirmado por el A quo que nos lleve a señalar que las solicitantes deben formar parte de la relación jurídica material. Siendo ello así, rechazamos los cuestionamientos esgrimidos por el demandante y **confirmamos** el auto en el extremo apelado.

#### **PRONUNCIAMIENTO EN TORNO A LA SENTENCIA APELADA**

#### **4.3. Marco conceptual de la materia controvertida: Prescripción Adquisitiva**

La propiedad de los bienes inmuebles se adquiere, entre otros modos, por medio de la usucapión. Esta forma de adquisición de la propiedad es definida desde las fuentes como “la adquisición del dominio mediante la continuación de la posesión por el tiempo determinado por la ley” (*Usucapio es adiectio dominio per continuationem possessionis temporis lege definitii*)<sup>3</sup>; más actualmente, la doctrina en sede nacional advierte que tal forma de adquisición de propiedad es la esencia misma de la propiedad ya que, toda vez que el fin de

<sup>3</sup> Modestino: 1,3.D. Citado por José M<sup>º</sup> MANS PUIGARNAU, *Los Principios Generales del Derecho*, Edit. Bosch, Barcelona, 1979, p. 396



la propiedad es la posesión (propiedad = posesión premunida por el tiempo), la prescripción adquisitiva refleja vivamente el fenómeno de la aparición de la propiedad<sup>4</sup>.

La profesora Marianella Ledesma afirma que *“La Prescripción Adquisitiva – calificada de usucapción - es apreciada como una forma de adquirir la propiedad de un bien por efectos del tiempo. El tiempo puede operar para crear o extinguir derechos. Si bien la prescripción adquisitiva está referida solo a derechos reales, se configura conjugando la inercia del titular despojado con la posesión de quien arroga derecho, generando con la usucapción una prescripción extintiva de la acción reivindicatoria del anterior dueño”*<sup>5</sup>(lo subrayado es nuestro). El tratadista Gonzales Barrón sostiene que la prescripción adquisitiva de dominio es el *“(…) el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior propietario no muestre una voluntad formal de contradicción”*<sup>6</sup>.

Conforme lo prescribe el artículo 950° del Código Civil se adquiere la propiedad inmueble mediante la posesión continua, pacífica y pública **como propietario** durante diez años; o cinco años cuando medien justo título y buena fe. La institución de la prescripción adquisitiva, es la consolidación de una situación jurídica que por efecto del transcurso del tiempo, convierte un hecho en derecho, como es el caso de convertir a la posesión en propiedad. El referido precepto legal regula lo que en doctrina se conoce como la usucapción larga y corta, respectivamente.

Sobre este particular debe tenerse en cuenta que el artículo 896° del Código Civil prescribe que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad; dicho de otro modo, será poseionario el que posee el bien ejercitando los poderes inherentes a todo propietario; siendo que la adquisición de la posesión requiere de la concurrencia necesariamente de dos elementos como son: **el corpus** y **el animus domini**<sup>7</sup>.

**4.3.1.** Advirtiéndose que la pretensión se subsume dentro de la denominada **longi temporis praescriptio** o prescripción por largo tiempo, entendida como aquella que no se fundamenta en un justo título y que pretende

<sup>4</sup> Gunther GONZALES BARRÓN, *Derechos Reales*, Edit. Jurista, Lima, 2005, pp. 660 y ss.

<sup>5</sup> LEDESMA NARVÁEZ, MARIANELLA. Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo. Primera Edición. Julio 2008. Lima, página. 681.

<sup>6</sup> GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *La usucapción. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. 2ª ed., Lima: Ediciones Legales, 2011, p. 23.

<sup>7</sup> PAPAÑO Ricardo J., KIPER Claudio M., DILLON Gregorio A., CAUSSE Jorge R, *Derechos Reales*. Tomo I, 2da Edición, editorial Astrea, 2004, p. 93.





regularizar situaciones de hecho consolidadas por el transcurso del tiempo, por lo tanto resulta necesario examinar con las pruebas admitidas, si la demandante cumplen con cada uno de los requisitos descritos en el considerando precedente. De esta manera, se considera que el real fundamento de la usucapión es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad. La usucapión es algo más que un medio de prueba de la propiedad o un instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma (la única realidad) de la propiedad. El substrato dogmático de un orden social patrimonial.

**4.3.2.** Por eso se dice que la usucapión es una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. Ésta normalmente se sacrifica ante la propiedad u otro derecho real (de ahí que se considere un derecho real provisional). Pero cuando, de una parte, la propiedad o el derecho real de que se trate se alían con el abandono y, en cambio, la posesión se alía con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real. En cierto sentido, la usucapión representa también la superposición del hecho sobre el derecho.

**4.3.3.** 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 exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión **continua, pacífica y pública como propietario** durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, **si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años** (denominada usucapión ordinaria).

**4.3.4.** Para el caso de autos nos interesa analizar la cuestión de la usucapión bajo la exigencia decenal de la posesión, puesto que es ésta la que ha sido invocada por los demandantes, en consecuencia, no se pasará a analizar ni el justo título ni menos la buena fe en dicha posesión. Siendo ello así, tenemos que se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen a este derecho, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisitos para su constitución<sup>8</sup>:

**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,

<sup>8</sup> SENTENCIA DE PLENO CASATORIO, Casación No. 2229-2008-LAMBAYEQUE. Diario Oficial El Peruano del 22 de agosto del 2009.



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 pacífica**, se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas;

**c) la posesión pública**, será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda 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 pueda no ponerse 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;

**d) como propietario**, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapición. 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 lo tanto, como se anota en doctrina: ¿Cuál es la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como *possessio ad usucapionem*; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otro (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión.

**4.3.5.** Abundando en argumentos se dice que el concepto de dueño se presenta “...cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Es, pues, esta apariencia o esta consideración lo que en principio constituye la sustancia del concepto de la posesión. Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma (...) tampoco coincide el ‘concepto de dueño con



*el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor. Es preciso que se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño...".<sup>9</sup>*

#### 4.4. Sobre el caso en concreto

4.4.1. El Juez al expedir la sentencia, contenida en la resolución TREINTA Y UNO, que es materia de impugnación, respecto de los requisitos de la prescripción sostiene que:

**CUARTO.-** En cuanto al requisito de la **posesión prescriptoria**, debemos expresar: (...)

4.3.1. En cuanto al **inicio de la posesión**, está probado el hecho que el demandante Jesús Flavio García Cano inició el ejercicio de la posesión del bien litigioso a partir del **22 de junio de 2016**, según acta de constatación y verificación notarial (...).

4.3.2. Asimismo, dentro del deber de justificar la decisión judicial, debemos indicar que las demás pruebas no acreditan la posesión en una fecha anterior, según las razones siguientes:

4.3.2.1. La solicitud de Declaración Jurada de fecha 07 de febrero de 1998, solo contiene el pedido de autorización municipal, pero no informa la realización de ninguna labor de inspección del estado de hecho invocado por el demandante llevado a cabo por la Municipalidad Distrital de Huanchaco.

4.3.2.2. El certificado de Actividades N° 14-94, de fecha 07 de abril de 1994, de folios 69, no informa la realización de ninguna labor de inspección del estado de hecho invocado por el demandante llevado a cabo por la Municipalidad Distrital de Huanchaco. (...)

4.3.2.4. El Certificado de Posesión N° 151 de fecha 16 de agosto de 1971, de folios 610; y, el Certificado de Posesión N° 619 de fecha 01 de octubre de 1986, de folios 611, ambos expedidos por la Comunidad Campesina de Huanchaco, no son documentos válidos por mandato expreso del artículo 4 de la Ley N° 25137 (...).

4.3.2.5. La declaración de los testigos Santos Carmela Seminario Castro y Reina Orrillo Mendoza en la continuación de la audiencia de pruebas de fecha 07 de agosto de 2020, pues, las respuestas (...) no son congruentes, pues, la primera testigo se limitó a decir que sí, sin mayor detalle, y la segunda indicó: «*Claro que sí*», pese a que en la respuesta a la segunda pregunta respondió que conoce al demandante desde 1998, con lo cual a la fecha de la declaración testimonial, producida en el año 2020, había transcurrido solo 22 años y no los 45 años indicados (...).

**QUINTO.-** "(...) iniciado el ejercicio de la posesión a partir del 22 de junio de 2016, permite establecer que la demanda resulta infundada, pues, a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, producida el 25 de noviembre de 2010, el demandante no había cumplido con ejercer la posesión del bien litigioso durante el plazo legal exigido de 10 años (...).

4.4.2. Frente a ello el demandante **JESÚS FLAVIO GARCIA CANO**, ha presentado su apelación contra la sentencia, habiendo expuesto dos agravios. En el primero de ellos, señala que ***el señor juez incurre en motivación aparente, por cuanto existen medios probatorios que el recurrente se encuentra en posesión continua, publica y pacífica hasta la actualidad, conforme al Certificado de Posesión N° 151 de fecha 16 de agosto de 1971 y Certificado de Posesión N° 619 de fecha 01 de octubre de 1986 ambos expedidos por la Comunidad Campesina de Huanchaco, siendo errada la conclusión que la***

---

<sup>9</sup> **DIEZ-PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN, Sistemas de Derecho Civil**, Vol III, Derecho de las cosas y derecho inmobiliario registral, reimpresión de la 6ta. Edic., MADrida España, Edit, Tecnos, 1998, Pag. 102.



---

*posesión data desde el 22 de junio del 2016 con el Acta de Constatación y Verificación notarial, omitiendo valorar la Declaración Jurada de fecha 07 de febrero de 1998.*

4.4.2.1. En relación a este primer agravio, cabe señalar que la sentencia contiene un pronunciamiento en torno a las situaciones de hecho y de derecho expresadas en la demanda, es decir que el marco limitante es lo expresado en la demanda, pues es en torno a ello que la sentencia emitirá una decisión, de allí que el Artículo 424° incisos 5° y 6° del Código Procesal Civil, exigen como requisitos de la demanda, que se señale en forma clara y concreta lo que se pide y que se exprese los hechos en que se funde el petitorio; debiendo agregar que además ello es concordante con lo estipulado en el Artículo 50° inciso 6) del mismo Código Procesal Civil, que precisa que el juez al fundamentar la sentencia, debe respetar el principio de congruencia, es decir que deberá pronunciarse sobre lo peticionado y alegado en la demanda y lo refutado en la contestación de demanda, no pudiendo incorporar nuevos hechos.

4.4.2.2. Conforme a ello, queda claro que el petitorio de la demanda es claro al señalar que lo que se perseguía con la instauración del presente proceso, es que se declare al señor **JESÚS FLAVIO GARCIA CANO** como propietario del inmueble materia de litis, ubicado en la **Autopista del Km. 7.5 del distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad**, con un área de 29,626.34 m<sup>2</sup>, inscrito dentro de la Partida N° 11024291 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, bajo el sustento que lo había poseído en forma pacífica, pública, continua y como propietario desde el año 1972, siendo que eso es lo que ha sido analizado en el presente proceso y en la sentencia, debiendo agregar que no es objeto del presente proceso el analizar si la posesión se adquiere por herencia, pues ello no ha sido la situación fáctica y jurídica expuesta en la demanda, siendo que incluso, tal como se ha señalado en la sentencia lo que ha sido materia de análisis es si el demandante ha cumplido con los requisitos para ser declarado como propietario por prescripción sobre el referido inmueble, debiendo agregar que en tal sentido, no es objeto del proceso el analizar la posesión del causante José Luis Elera Rosales (padre del demandante), no obstante que los litisconsortes necesarios activos **GLADYS MATILDE ELERA CANO, YVONNE ANGÉLICA ELERA CANO, y MAX EDUARDO SIANCAS CANO**, afirman que la posesión del demandante y sus hermanos deriva de la herencia otorgado por el citado causante.

4.4.2.3. En este contexto, el demandante sostiene que el A quo no ha cumplido con analizar el **Certificado de Posesión N° 151 de fecha 16 de agosto de 1971 y Certificado de Posesión N° 619 de fecha 01 de octubre de 1986** ambos expedidos por la Comunidad Campesina de Huanchaco, argumento desvirtuado con el Quinto Considerando de la sentencia apelada por cuanto a criterio del juzgador no son



documentos válidos por mandato expreso del artículo 4 de la Ley N° 25137, que señala: «*Dejase sin efecto las concesiones y la opción sobre tierras eriazas otorgadas por el Ministerio de Agricultura, para Proyectos Privados de Desarrollo Integral "ex-PRIDIS", los Proyectos Especiales de Desarrollo Agrario, Cooperativo y Comunal (PRODACC) y las otras modalidades establecidas por el Decreto Supremo No. 019-84-AG; asimismo **declárense sin valor ni efecto legal alguno los certificados de posesión y títulos supletorios otorgados sobre las tierras eriazas en el ámbito del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC***» [la negrita es nuestra]; es decir, que conforme a lo señalado por el juzgador los referidos certificados no tiene validez para probar hecho de posesión alguno como pretende el demandante.

4.4.2.4. No obstante, debe considerarse que el **Certificado de Posesión N° 151 de fecha 16 de agosto de 1971** obrante a páginas seiscientos diez, y **Certificado de Posesión N° 619 de fecha 01 de octubre de 1986** obrante a páginas seiscientos once, ambos expedidos por la Comunidad Campesina de Huanchaco, han sido expedido a favor del **causante José Luis Elera Rosales** (padre del demandante), respecto del predio denominado "Las Tres Cruces" dentro del Sector Huanchaquito, con un área de 30.000 m<sup>2</sup>; sin que el demandante haya acreditado el traspaso de la posesión a su favor y menos invocado la adición del plazo posesorio<sup>10</sup> del causante, no resultando factible contabilizar el inicio de la posesión desde dicho periodo; máxime si el demandante pretende ser declarado poseedor desde el año 1972, empero de su **Ficha RENIEC** extraído del Sistema Integrado Judicial "SIJ", se evidencia que nace con fecha 23 de diciembre de 1960, es decir que pretende irrogarse una posesión desde una fecha en la cual el demandante era aún un niño.

4.4.2.5. Por otro lado, el apelante cuestiona que se haya omitido valorar la **Declaración Jurada de fecha 07 de febrero de 1998**, debiendo agregar en torno a ello, que la misma contiene la Autorización Municipal de Apertura de Establecimiento, en el cual se indica expresamente "*arrendado a Jesús Flavio García Cano por Matilde Cano C.*", medio probatorio que acredita que el recurrente no se encontraba en dicho periodo como poseionario del bien sino que lo arrendaba a su madre; sumado a ello conforme lo señalado por el A quo sólo contiene el pedido de autorización municipal, pero no informa la realización de ninguna labor de inspección que acredite la posesión del demandante; por todo lo cual cabe concluir señalando que este argumento de la apelación ha quedado desvirtuado.

<sup>10</sup> Artículo 898 del Código Civil. Adición del plazo posesorio.

El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien



4.4.3. En el segundo fundamento de la apelación, se indica que **los testigos Santos Carmela Seminario Castro y Reina Orrillo Mendoza, brindan una declaración con lujo de detalles, manifestando que le consta la posesión de 45 años del demandante, pues lo conoce desde 1998.**

4.4.3.1. En relación a este reproche, cabe señalar que, según la tesis del apelante la posesión la ejerce hace 45 años es decir desde el año 1971 aproximadamente, empero conforme ya se dejó establecido en el ítem 4.4.2. no se acreditado la posesión de dicho periodo, más si en el referido año, el actor era menor de edad; además siguiendo esta línea de razonamiento se procede analizar el Acta de Audiencia de Pruebas y CD obrante a páginas mi doscientos cuarenta a mi doscientos cuarenta y cuatro, en la cual se aprecia **la testimonial de Santos Carmela Seminario Castro, quien refiere conoce al demandante hace 18 años y vive con sus hermanos, pues es su vecina que vive al frente del bien sub litis, no obstante sostiene que le consta que el demandante posee el predio hace 45 años**, es decir desde que el mismo era un menor de edad, evidenciándose por las máximas de la experiencia que dichas alegaciones carecen de asidero legal al ser *contradictorias entre sí*. Por su parte analizada la testimonial de doña **Reina Orrillo Mendoza**, refiere que conoce al demandante desde el año 1998 (aproximadamente 18 años desde interpuesta la demanda) quien vive con sus hermanos, ello a razón que domicilia a la espalda del predio desde dicho periodo, sostiene que le consta que el demandante vive hace 45 años en el bien sub litis, afirmación que resulta contradictoria al igual que la anterior por cuanto si es vecina del demandante por 18 años no resulta factible de modo alguno que le conste una posesión desde hace 45 años, cuando el demandante era aún un niño.

4.4.3.2. Conforme a ello, se desvirtúa la tesis sostenida por el apelante pues se pone en evidencia que el demandante no acredita la posesión desde el año de 1971, por el contrario, conforme lo afirmado por el A quo este posee el predio desde a partir del **22 de junio de 2016**, según Acta de Constatación y Verificación Notarial, que obra a páginas cincuenta y dos, en la que el Notario Público Miguel Ángel Pajares Alva deja constancia del hecho siguiente: «En la indicada dirección fui recibido por el solicitante»; no obstante a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, producida el 25 de noviembre de 2010, el demandante no había cumplido con ejercer la posesión del bien litigioso durante el plazo legal exigido de 10 años. Por otro lado no debe perderse de vista que a páginas setecientos cuarenta y uno a setecientos cuarenta y cinco, obra la Partida N° 11283356 del Registro de Mandatos y Poderes de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, en el cual los litisconsortes activos conjuntamente con sus hermanos otorgan poder amplio y general al demandante mediante Escritura Pública N° 62 de fecha 25 de enero del 2016, indicando expresamente que le otorgan poder ante el fallecimiento de su padre **José Luis Elera Rosales**, **para tramitar la sucesión intestada y posteriormente regularizar la propiedad que habría adquirido a lo largo de su vida, siendo una de ellas el terreno ubicado en la autopista huanchaco Km. 7.5 Distrito de Huanchaco, el cual actualmente se**



*encuentra en posesión junto con su señora madre Matilde Cano Casanova, y cuya prescripción se pretendía en autos.*

En suma, queda claro que este argumento de la apelación carece de asidero legal, por lo que siendo ello así, debe ser desestimado.

**4.4.4.** Ahora bien, en el último fundamento de la apelación se señala que ***el juzgado en base a una aparente motivación ha declarado infundada la demanda interpuesta, cuando en realidad se cumplieron con todas las exigencias del Artículo 950° del Código Civil.***

Al respecto este Colegiado considera que el señor Juez ha cumplido con exponer las razones de hecho y de derecho que justifican su propia decisión y el hecho que la parte apelante no comparta tales conclusiones no significa de modo alguno vulneración de las garantías del debido proceso prevista en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado; siendo que por el contrario, a consideración de este Superior Colegiado la resolución venida en grado cumple con las exigencias de la motivación, por consiguiente no existen vicios de nulidad que la invaliden y menos para que merezca su revocatoria como pretende el apelante, debiendo señalar incluso, que el apelante no ha cumplido con acreditar que fundamentos de la sentencia son desacertados y demuestran una total aparente motivación, lo cual impide que este colegiado pueda dar una respuesta clara y concreta a este fundamento de la apelación, pues se verifica que, la parte apelante no logra desvirtuar las apreciaciones emitidas por el Juez de Primera Instancia y por este Superior Colegiado al carecer de sustento fáctico y jurídico que las respalde, en tanto sus argumentos de apelación constituyen meras alegaciones e invocaciones que no están respaldadas ni fáctica ni jurídicamente, observándose que la sentencia apelada se ajusta a las garantías de la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, en la cual se efectuado una adecuada apreciación y valoración de los argumentos expresados por las partes y de los elementos probatorios incorporados al proceso, razones suficientes por las cuales, este Superior Colegiado, a la luz de lo expuesto, considera ajustado a derecho **confirmar** la apelada.

## **V. DECISIÓN DE LA SALA**

Por estas consideraciones, los señores Jueces Superiores integrantes de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, impartiendo justicia a nombre de la Nación, resolvemos:

**5.1. CONFIRMAR EL AUTO CONTENIDO EN LA RESOLUCIÓN NÚMERO ONCE**, de fecha treinta y uno de enero del dos mil dieciocho, obrante a páginas novecientos ochenta y uno a novecientos ochenta y dos, se resuelve INTEGRAR a la relación jurídica procesal en su calidad de litisconsorte necesario



---

activo a **YVONNE ANGÉLICA ELERA CANO** y **GLADYS MATILDE ELERA CANO**, en el estado que se encuentra el presente proceso.

**5.2. CONFIRMAR LA SENTENCIA CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN NÚMERO TREINTA Y UNO**, de fecha doce de mayo del dos mil veintiuno, obrante de páginas mil doscientos cincuenta y cuatro a mil doscientos sesenta, que resuelve: **DECLARAR INFUNDADA LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** interpuesta por **JESÚS FLAVIO GARCIA CANO**, contra **PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**.

**5.3. ORDENAR** se notifique a las partes y, en su día, se devuelva el expediente al juzgado de origen.

*Interviniendo el Señor Juez Superior Provisional Hugo Francisco Escalante Peralta por impedimento del Señor Juez Superior Provisional Johan Mitchel Quesnay Casusol.*

*Interviniendo el Señor Juez Superior Provisional Carlos Anibal Malca Maurolagoitia por licencia del Señor Juez Superior Titular Rolando Acosta Sánchez.*

*Interviniendo como ponente el Señor Juez Superior Titular Carlos Alberto Anticona Luján.*

**S.S.**

**ANTICONA LUJÁN, C.**

**ESCALANTE PERALTA, H.**

**MALCA MAUROLAGOITIA, C.**