



# **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE**

## **SALA CIVIL**

### **SENTENCIA DE VISTA<sup>1</sup>**

Expediente N° 0180-2018-0-0801-JR-CI-02

Demandante : Rosario Galván Trocones  
Demandado : Damián Cosme Aguilar Huamaní y otra  
Materia : Prescripción Adquisitiva de Dominio

#### **RESOLUCION NUMERO SEIS**

Cañete, ocho de marzo de dos mil veintidós.

### **PARTE EXPOSITIVA<sup>2</sup>**

#### **Materia del Grado**

1. Viene en Apelación la Sentencia (Resolución número Dieciocho) de fecha uno de diciembre de dos mil veinte dictada por el Segundo Juzgado Civil de Cañete que declara INFUNDADA la demanda<sup>3</sup>.
2. Apelación formulada por la parte demandante<sup>4</sup> y concedida con efecto suspensivo mediante Resolución número Diecinueve de fecha cuatro de febrero de dos mil veintiuno<sup>5</sup>.
3. Viene también en apelación, la Resolución número Quince de fecha uno de julio de dos mil veinte que declara IMPROCEDENTE la nulidad de todo lo actuado solicitado por el demandado Cosme Damián Aguilar Huamaní<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Resolución que dicta la Sala Civil Superior respecto de la sentencia dictada en primera instancia y que es objeto de apelación.

<sup>2</sup> De conformidad con el artículo 122° 2do. párrafo del Código Procesal Civil, la Sentencia de Vista consta de tres partes, estas son la expositiva que identifica lo que es objeto de pronunciamiento y los antecedentes del caso que comprende la pretensión de la demanda, los fundamentos de la sentencia recurrida así como los de su apelación; la parte considerativa que expone el razonamiento y conclusiones de la Sala Superior; y la parte decisoria que expone el fallo adoptado frente a la sentencia apelada.

<sup>3</sup> Corre a Fs. 273.

<sup>4</sup> Corre a Fs. 292.

<sup>5</sup> Obra a Fs. 297.

<sup>6</sup> Corre a fs. 176



Apelación presentada por la parte nulidicente<sup>7</sup> y concedida mediante Resolución número Diecisiete de fecha veinte de octubre de dos mil veinte<sup>8</sup>.

#### **Pretensión de la Demanda**

4. Con fecha veinte de abril de dos mil dieciocho, Rosario Galván Trocones interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra Damián Cosme Aguilar Huamaní y Carmen Doris Escalante Matailo<sup>9</sup>; solicitando:

##### Pretensión Principal:

Se declare al demandante propietario por prescripción del predio rústico denominado Parcela 53 con Código Catastral 10977 Proyecto si nombre Sector Pampas de Quilmaná del distrito de Quilmaná provincia de Cañete, inscrito en la Partida N° P03141403 del Registro de Propiedad Inmueble de Cañete.

##### Pretensión Accesorias

Se cursen los respectivos partes judiciales a la Oficina Registral para la inscripción definitiva de la propiedad.

5. Y sustentando su petición, la demandante sostiene que se encuentra en posesión del predio sub Litis desde el 01 de agosto del 2000, ejerciéndola de forma pacífica, pública y continua con animus domini; habiéndolo obtenido de sus anteriores poseedores don Carlos Orlando Saldías Aguilar y Paulina Ramos Ramos de Saldías; agrega que cuando ingresó a la posesión era un terreno eriazado motivo por el cual con la ayuda de su familia paulatinamente ha ido mejorando hasta convertirlo en terreno cultivable; realizando cultivos de tara, lúcumas, higueras y cercado de pinos; lo dedica a actividades pecuarias, que sirve el sustento de su familia; finalmente, señala que en su caso se debe aplicar el Decreto Legislativo N° 653 que en su Novena Disposición Complementaria, señala que para adquirir la propiedad por prescripción solo bastan 05 años de posesión pacífica, Pública y continua de un predio rústico.

#### **Fundamentos de la Sentencia de Primera Instancia**

6. De la lectura del Fallo materia de revisión, se advierte que el juez *a quo*<sup>10</sup> desestima la demanda al concluir:
  - a. Que, la accionante alega que se encuentra en posesión desde el 01 de agosto del 2000, al respecto anexa copia del contrato de compra venta (fojas 10/15), que según el cual, en su primera cláusula se indica que los

---

<sup>7</sup> Corre a Fs. 182.

<sup>8</sup> Obra a Fs. 186.

<sup>9</sup> Corre a Fs. 49 y escrito de subsanación corre a Fs. 61.

<sup>10</sup> Locución latina que identifica al juez de primera instancia que emitió la resolución objeto de apelación.



vendedores (Paulina Ramos Ramos de Saldías y Carlos Saldías Aguilar, son actuales poseionarios de terrenos eriazos y que se encuentran inscritos en la Partida Registral N° P03141403, cuyo unidad catastral es 10977, sin embargo, el mencionado contrato por sí sólo no acredita el ejercicio real de la posesión; además, conforme se ha apreciado en la inspección judicial e informe pericial, el terreno en un 50% es eriazo, no se denota la explotación económica del predio, que dada su naturaleza de rustico, debió contar con restos y/o signos de explotación agrícola; al respecto sólo se apreció plantaciones de tara sin un cultivo regular, con una aproximado de 8 años de antigüedad, a la fecha de inspección 24/07/20197; asimismo en cuanto a las construcciones se apreció un bien inmueble de 11 metros de largo y 04 de ancho de material noble, cuya construcción no ha sido referida en las constataciones judiciales previas (Fs. 16), por tanto se concluye que son construcciones recientes; asimismo en relación a la constatación judicial de fojas 16, está referida al íntegro del predio como una unidad, mientras que en el presente proceso se ha individualizado por parcelas de una hectárea, por tanto el acta no está referida al área sub litis, lo que impide determinar los actos posesorios concretos y, en cuanto a los cultivos que se mencionan en el acta, referidos al cultivo de las quince hectáreas, esta constatación es inexacta, dado lo verificado *in situ*, se tiene que el predio cuenta con cultivos con data reciente y que no existe vestigios de sembríos que cuenten con más de diez años.

- b. Que, dada la naturaleza del predio, se requiere del servicio de agua de regadío, al respecto se ha anexado, el contrato de cesión de uso privativo de aguas celebrado el 09 de julio de 2006, se trata de un contrato privado sin fecha cierta, lo que no demuestra la fecha real de celebración del mencionado contrato, además, en la cláusula sexta del contrato se precisa que *"El inicio de la vigencia de este contrato se condiciona a la obtención de la previa autorización otorgada por la Autoridad Nacional de Agua..."* al efecto la accionante no ha exhibido la autorización respectiva para la extracción de agua subterránea, por lo que no se puede tener por cierto que el servicio de agua se inició el 09 de julio de 2006.
- c. Que, conforme lo analizado, con relación al contrato de compra venta, si bien este obra a folios 10 y ss. con sus firmas han sido certificadas por el Notario Jorge Colareta Cavassa, lo que da al documento fecha cierta, sin embargo ello no acredita de forma fehaciente que el inicio de la posesión corresponda al 01 de agosto de 2000, el mismo que fuera suscrito en la ciudad de Lima, en el cual se indica que la compradora asume la responsabilidad de su conducción a partir del 01 de enero de 2001, al respecto no existe prueba alguna respecto de la fecha de ingreso a la posesión que permita realizar el computo de la posesión inicial.
- d. Que, en relación al pago del impuesto predial si bien es un indicio de posesión, sin embargo, ello es insuficiente para acreditar la antigüedad, por tratarse de documentales, que no registran actos posesorios, sino el



cumplimiento de obligaciones tributarias, las mismas que se ha pagado bajo el Código de Contribuyente 3023 denominándose el predio como Pampas de Quilmaná-Rosario o Asociación Civil “El Rosario”, que corresponde al predio de 15.18 hectáreas, mas no al predio de Unidad Catastral 10977.

- e. Que, respecto de los testigos Lucio Alvites Pérez, Vicente Pinares Alegría, Samuel Pinares Alegría, que deponen a fojas 139/140, se tiene que los testigos indican que el predio lo compraron hace más de 10 años y el testigo Samuel Pinares indica 20 años; quienes refieren contar con cultivos de tara que efectivamente se ha constatada, pero que no superan los diez años; mientras que en relación a la actividad de ganadería dicha actividad no fue mencionada en el escrito de demanda; por lo tanto las testimoniales no son uniformes ni congruentes con los hechos expuestos en la demanda, lo que no genera convicción en cuanto a la veracidad del tiempo de posesión, en tal sentido, las declaraciones solo demuestran la posesión del predio y son insuficientes para determinar la fecha de inicio de la posesión, ni los actos materiales realizados por la accionante.
- f. Que, en cuanto al plazo aplicable, al respecto el actual Código Civil de 1984 regula el plazo de prescripción en el artículo 950 estableciendo que: *“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión pacífica, continua y publica como propietario durante diez años”*. Siendo que el Código de 1984 fue promulgado mediante el Decreto Legislativo N° 295; en tal sentido, a no probarse la fecha cierta de inicio de la posesión, no es posible realizar un cómputo del plazo, por lo que si bien la accionante actualmente ejerce la posesión, de forma pública, pacífica y continua; sin embargo, por las observaciones realizadas en *up supra*, en relación a la antigüedad de la posesión las pruebas documentales no generar convicción respecto del inicio de la posesión, en consecuencia no se ha demostrado la antigüedad de 10 años de posesión, previos a la interposición de la demanda.

### **Fundamentos de la Apelación de Sentencia**

7. Sustentando la impugnación<sup>11</sup> el abogado de la demandante Rosario Galván Trocones, solicitando que la misma sea revocada y reformándola se declare fundada la demanda replica que:
  - a. Que, en el caso de predios rústicos, la novena disposición complementaria del Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, prescribe: “la propiedad de un predio rústico también se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública, como propietario durante cinco (5) años. El poseedor puede entablar juicio para que se le declare propietario.

---

<sup>11</sup> Corre a Fs. 209



Entonces, para prescribir predios rústicos se requerirá la posesión pacífica, pública y continua por 05 años (todo en condición de propietario), sin que entre estos requisitos esenciales se haya introducido alguna diferencia entre prescripción ordinaria y extraordinaria; por tanto, vista la opción legislativa en estos términos, se trata de un plazo único, en la que pueden calzar cualquiera de estos dos categorías; la que provenga de un título imperfecto: justo título- o en la que en su origen no se presenta acto jurídico traslativo, por derivar de la estricta posesión.

- b. Que, el a quo ha omitido valorar como es debido de manera objetiva, razonable y conjunta todos los medios probatorios que acreditan los puntos controvertidos del proceso. Sino adviértase en los considerandos cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo de la impugnada, donde señala que el predio objeto de la usucapión se encuentra plenamente identificado, que la posesión de su patrocinada Rosario Galván Trocones deviene pacífica, pública y continua y que es con animus domini.
- c. Que, el A quo está señalando que la posesión es de mala fe y que el tiempo de la prescripción es de diez años, la ley procesal sólo exige el tiempo de posesión y la fecha y forma de adquisición de la posesión, entonces cómo se exige acreditar la posesión de diez años ya que esta es de mala fe, y luego se concluye, que no se ha demostrado la antigüedad de 10 años de posesión, previos a la interposición de la demanda.
- d. Que, la valoración de los medios probatorios debe compulsarse y analizarse de manera conjunta, debiendo resaltarse el medio probatorio evacuado por el perito judicial ing. Lázaro Vicente Yactayo, quien en su Informe Pericial señala que en el predio materia de Litis existe aproximadamente 70% del predio sembrado de tara e higos y otras plantas de menor cuantía, son regados por medio de riego tecnificado, otro sector se riega por gravedad, el agua se compra de un pozo vecino (..), y que existe una casa de material noble de 20 m.x6m con techo de material precario; que no ha sido valorado suficientemente con los demás medios probatorios actuados en el proceso, como son el Contrato de Compra Venta de fecha 01 de agosto del año 2000, con firma legalizada, suscrita por los vendedores Carlos Saldías Aguilar y doña Paulina Ramos Ramos de Saldías a favor de la demandante, la constatación judicial practicada por el personal del Juzgado de Quilmana con fecha 17 de octubre del 2003 sobre el total del predio de 15 has, que conduce la demandante y en la que es parte el predio sublitis; los pagos del impuesto predial ante la Municipalidad distrital de Quilmaná desde el año 2004; plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva del bien debidamente visados por la DIFEROR del Gobierno Regional de Lima; contrato de uso privativo de aguas para riego suscrita con la Empresa Estancia Santa Teresa SAC, en donde de su cláusula primera cede el derecho de uso de aguas otorgada por Resolución Administrativa N° 188-2006-GR-L-DRA/ATDR.MOC, de fecha 22.5.2006, que prueban la posesión pacífica pública y continua por más de diez años.



- e. Que, la parte demandada durante todo este tiempo ha tolerado el derecho de posesión en el predio, no habiendo formulado ninguna oposición administrativa ni judicial que permitan, cuestionar en modo alguno dicha situación de hecho que ha dado lugar a la presente demanda; más aún los demandados no ha contestado la demanda, encontrándose rebelde, aplicándose el artículo 461 del Código Procesal Civil.

#### **Fundamentos de la Resolución número Quince de primera instancia**

8. De a lectura de la Resolución número Quince emitida en primera instancia que declara Improcedente la solicitud de nulidad de todo lo actuado; fluye que el juez *a quo* sustentando su decisión señala:
  - a. Que, el nulificante no ha cumplido con precisar la causal de nulidad sobre el acto procesal que considera viciado, ni el perjuicio causado por los actos cuestionados, por cuanto en su escrito de nulidad de todo lo actuado de fecha 21 de enero del 2020 acompaña la copia de su documento de identidad donde se verifica que tiene como fecha de emisión el 15 de enero del 2019 donde tiene por consignado como domicilio real y habitual sito en BQ. TOMANGA S/N O PUEBLO SARHUA del Distrito de Sarhua, Provincia de Víctor Fajardo del Departamento de Ayacucho, pero cuando éste ha recepcionado la demanda, anexos y auto admisorio ha sido con fecha 20 de junio del 2018 (Folios 64) tal como consta su firma y número de DNI donde es el titular (donde en la constancia de notificación se consigna como su dirección en Sector Alfonso Ugarte Pamplona Alta Mz. K Lote 32 del Distrito de San Juan de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima (Dirección consignada por la parte demandante en su escrito de demanda) lugar a donde se le ha realizado las diversas notificaciones emanadas por este despacho judicial y el cual fuera consignada en su escrito de demanda por la parte accionante Rosario Galván Trocones.
  - b. Que, al demandado nulificante se le ha estado notificando válidamente todas las resoluciones emitidas en el proceso. Por lo que la solicitud de nulidad de todo lo actuado solicitado por el demandado Cosme Damián Aguilar Huamani debe ser declarado improcedente, toda vez que no se le ha recortado el derecho de defensa.

#### **Fundamentos de la Apelación contra la Resolución número Quince de primera instancia**

9. Con su escrito de apelación, la parte demandada solicita que se revoque la resolución apelada misma, y reformándola se declare fundada su solicitud y



en consecuencia se declare la nulidad de todo lo actuado y se disponga su nuevo emplazamiento, y sustentando su petición señala:

- a. Que, de acuerdo al DNI del recurrente, tiene su domicilio real en la BQ. TOMANGA S/N O PUEBLO SARHUA, DISTRITO SARHUA, PROVINCIA VICTOR FAJARDO, Y DEPARTAMENTO AYACUCHO, y en esa dirección el demandado nunca ha sido notificado con la demanda, anexos y demás resoluciones proveídas por su Despacho, por lo que se le está limitando el derecho a la defensa.
- b. Que, el Juzgador al momento de emitir la resolución materia de apelación, no ha tomado en consideración mi Carta Notarial de fecha 17 agosto 2018, dirigido a la demandante Rosario Galván Trocones, en la cual en forma clara y precisa he consignado mi domicilio procesal, sin embargo, en ésta dirección tampoco he sido notificado con la demanda, anexos y demás resoluciones, pese a tener pleno conocimiento la referida demandante, por lo que ha actuado con malicia en el presente proceso para sacar ventaja, dejando en indefensión al recurrente.
- c. Que, el recurrente nunca he sido notificado con la demanda, anexos y demás resoluciones en mi domicilio real antes citado, conforme lo establece el Art. 155º, 157º, 158º y ss. C.P.C.
- d. Que en la resolución materia de impugnación se señala que el recurrente en forma personal ha recibido la demanda por cuanto consta su firma y número de DNI, la misma que es totalmente falso, ya que dicha firma y letra no le corresponde al recurrente, por cuanto viene residiendo en el Departamento de Ayacucho desde muchos años atrás.

## PARTE CONSIDERATIVA

### Cuestiones Procesales

#### **Sobre la alegada nulidad del acto de emplazamiento con la demanda**

1. La nulidad como recurso constituye un medio que utilizan las partes para denunciar la existencia de un vicio procesal que considera lesiona su derecho o interés en el proceso; anomalía consistente en la inobservancia de algún requisito de validez del acto jurídico procesal, esto es, la competencia del órgano jurisdiccional que la emite, finalidad procesal del acto, las formalidades que debe revestir, entre otros; empero, para declarar la invalidación del acto procesal se requiere básicamente que el vicio sea trascendente, constándose que con ello efectivamente se ha lesionado el derecho de la parte denunciante y por ende el



debido proceso; como lo afirma VÉSCOVI, si bien generalmente el acto vicioso debe ser suprimido del orden jurídico, *sin embargo, ese principio choca con otros, especialmente el de seguridad y certeza jurídica, que no admite, sino en casos extremos, la modificación de las situaciones jurídicas establecidas, lo cual hace que se trate de conservar el acto irregular o vicioso, salvo que la irregularidad o el vicio sean graves o afecten determinados derechos fundamentales*<sup>12</sup>.

2. Conforme lo tiene establecido el artículo 155° del Código Procesal Civil, el acto de la notificación tiene por objeto poner en conocimiento de los interesados el contenido de las resoluciones judiciales; con ello las partes pueden ejercitar control sobre el decurso del proceso y hace factible también que puedan presentar oportunamente sus peticiones o cumplir requerimientos, y claro está ejercitar su derecho de defensa si dichas resoluciones le son adversas; de allí la íntima vinculación que existe entre el desarrollo regular de las comunicaciones interinas y el derecho de las partes a impugnar como parte del derecho de defensa, conforme está reconocido en el artículo I y X del Título Preliminar del Código acotado y que además, opera como una garantía de la función jurisdiccional consagrado en el artículo 139° incisos 3ro. y 6to. de nuestra Constitución Política.
3. De allí que la notificación que no logre su propósito de poner en conocimiento del destinatario el contenido del acto procesal que se pretende comunicar, produce indefensión y por ende se sancionarse su nulidad, tal como lo tiene estipulado el artículo 171° del Código Procesal Civil, que literalmente prescribe: *“La nulidad se sanciona sólo por causa establecida en la ley. Sin embargo, puede declararse cuando el acto procesal careciera de los requisitos indispensables para la obtención de su finalidad”*.

#### **El Emplazamiento con la Demanda**<sup>13</sup>

4. Para el proceso civil cuando corresponda la notificación por cédula a la parte demandada como ocurre con el emplazamiento con la demanda, esta se desarrolla en primera oportunidad en su domicilio real declarado en la demanda, el cual se practica sustancialmente mediante aviso previo de retorno si en la primera oportunidad no se hallase al destinatario (artículos 161° y 431° del Código Procesal Civil). Es evidente la trascendencia del acto de emplazamiento, pues, con ello, se producen distintos efectos que corren en contra del emplazado, primero, se da origen al cómputo del plazo de ley para que ejercite su derecho de contradicción (deduciendo medios de defensa y contestando la demanda); y en segundo lugar, provoca la interrupción del plazo de prescripción de la acción.
5. En el caso bajo revisión, la parte demandada mediante escrito de fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, ha solicitado la nulidad del acto de emplazamiento, señalando que dicho acto no se ha realizado en su domicilio real ubicado en el

---

<sup>12</sup> VESCOVI, Enrique; Teoría General del Procesal; Temis; Santa fe de Bogotá, 1999; Pág. 224.

<sup>13</sup> Acto de notificación dirigido a la parte demandada respecto de la admisión de la demanda, con copias de la demanda y sus anexos





distrito de Sarhua, provincia Víctor Fajardo y departamento Ayacucho; y que la firma que aparece en el cargo de notificación no le corresponde; fundamentos que ha reiterado en la apelación de la Resolución número Cinco que rechazó su pedido.

6. De autos aparece, que el emplazamiento del demandado Damián Cosme Aguilar Huamaní se realizó el veinte de junio de dos mil dieciocho (20-06-2018), en el inmueble ubicado en el Sector Alfonso Ugarte Pamplona Alta Mz. K Lote 32 del distrito de San Juan de Miraflores de la provincia y departamento de Lima; asimismo se aprecia una rúbrica a nombre del demandado destinatario y el número del documento nacional de identidad "10466270".
7. El citado demandado pretende demostrar que la dirección domiciliaria ubicada en el distrito de Sarhua provincia Víctor Fajardo del Departamento de Ayacucho, era su domicilio real a la fecha en que se practicó el acto de emplazamiento; y para hacerlo presenta la copia de su documento nacional de identidad<sup>14</sup>, copia de la Carta Notarial que le remitiera a la ahora demandante requiriéndole la desocupación del predio sub Litis<sup>15</sup>; así como, la solicitud de audiencia de conciliación que presentara ante el Centro de Conciliación "Acuerdos Imparciales" en la ciudad de Lima<sup>16</sup>.
8. El documento nacional de identidad tiene como fecha de emisión el quince de enero del dos mil diecinueve (15-01-2019) y allí se indica que la dirección domiciliaria del demandado se ubica en el distrito de Sarhua provincia Víctor Fajardo del Departamento de Ayacucho; la carta notarial en mención se redacta el diecisiete de agosto del dos mil dieciocho (17-08-2018) y la solicitud de conciliación data del quince de setiembre del dos mil dieciocho (15-09-2018) y en ninguno de estos dos últimos documentos se consigna el domicilio real del demandado. De ese modo, resulta que la única prueba documental sobre la dirección domiciliaria del demandado en el departamento de Ayacucho lo constituye su actual documento nacional de identidad, empero este es de fecha posterior al acto de emplazamiento (20-06-2018). Por el contrario de la Certificación expedida por RENIEC, resulta que hasta el nueve de enero del dos mil diecinueve (09-01-2019), el demandado tenía consignado como domicilio real ante dicha entidad, el ubicado en la misma dirección domiciliaria donde se practicó el acto de emplazamiento<sup>17</sup>.
9. De ese modo, concluimos que en efecto, el demandado no ha acreditado que a la fecha de su emplazamiento realizado en el distrito de San Juan de Miraflores provincia y departamento de Lima, estuvo radicando en el distrito de Sarhua provincia Víctor Fajardo del Departamento de Ayacucho.

### **Cuestiones de Fondo**

---

<sup>14</sup> Obra a Fs. 147.

<sup>15</sup> Obra a Fs. 146.

<sup>16</sup> Obra a Fs. 145.

<sup>17</sup> Obra a Fs. 91.



### Delimitación de la controversia

10. La sentencia de primera instancia ha concluido que el demandante ha probado que mantiene la posesión del predio sub litis, de forma pública pacífica, ininterrumpida y con *animus domini*; empero, no ha logrado acreditar el periodo de posesión decenal la prescripción extraordinaria; por su lado, la parte demandante en su apelación señala que el juez *a quo* incurre en error de derecho al no aplicar en su favor el plazo de prescripción requerido para los predios rústicos como el de Litis regulado por la Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 653, esto es, el plazo de cinco años.
11. Siendo así, y por el principio procesal *tantum devolutum quantum appellatum*<sup>18</sup> será objeto de pronunciamiento de la Sala Civil revisora, establecer, si corresponde aplicar al asco de autos el plazo de prescripción de predios rústicos; y de ser así, verificar si el demandante ha logrado acreditar el plazo posesorio requerido por la aludida norma especial para usucapir el predio sub litis.

### De la Prescripción Adquisitiva de Domino

12. La prescripción adquisitiva de dominio (*usucapión*) es una forma originaria (no derivada) de adquirir el derecho de propiedad sobre un bien determinado a partir de una posesión prolongada y siempre que se verifique determinadas condiciones especiales en el ejercicio de la posesión; así, el 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*; y se adquiere a los cinco años, cuando media justo título y buena fe.
13. En palabras del autor nacional GONZALES LINARES, la usucapión “es el modo originario de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, con presencia o ausencia de justo título y buena fe; en el primer caso (prescripción corta u ordinaria), al culmen de un plazo corto de cinco años; y en el segundo caso, sin buena fe ni justo título (prescripción larga o extraordinaria), al culmen de un plazo largo de diez años, En ambos casos el plazo legal requerido es del ejercicio de una posesión efectiva, continua, pacífica pública y para sí o como propietario”<sup>19</sup>. Para WESTERMANN, “la finalidad de la usucapión es dificultar situaciones duraderas de contradicción entre la situación posesoria y de propiedad y, con ello, simplificar la situación jurídica y pacificarla y, a la vez, completar la protección del tráfico”<sup>20</sup>. Y en esa línea de pensamiento, el II Pleno Casatorio Civil, en su Fundamento 43, señala: “..., la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con

---

<sup>18</sup> Por este principio el órgano judicial revisor que conoce de la apelación sólo debe avocarse sobre aquello que le es sometido en virtud del recurso.

<sup>19</sup> GONZALES LINARES, Nerio; Derecho Civil Patrimonial – Derecho Reales; Segunda Edición; Jurista Editores, Lima, 2012; Pág. 457

<sup>20</sup> WESTERMANN, Harry; Derecho Reales; Volumen I; Fundación Cultural del Notariado; Madrid, 2007; Pág. 698.



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”<sup>21</sup>.

### **Carácter declarativo de la sentencia de usucapión**

14. Conforme se desprende del artículo 952° del Código Civil, “*Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario*”; de ello se desprende que la sentencia expedida en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es declarativa y no constitutiva<sup>22</sup>, pues, el derecho de dominio por prescripción se adquiere con el solo transcurso del tiempo de posesión con las cualidades que la ley exige; de modo que, el proceso judicial solo deberá constatar la concurrencia de tales cualidades de la posesión y reconocer el derecho de dominio preexistente. Así también se expresa la Casación N° 750-2008/Cajamarca: “*SÉTIMO.- De acuerdo a todo lo expuesto, reiteramos la acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa en tanto busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada o un pronunciamiento de contenido probatorio que adquirirá certidumbre mediante la sentencia o resolución, de tal forma que el contenido abstracto de la Ley se convierte en una decisión concreta, estableciendo una relación de derecho entre las partes; de modo que no se puede llegar a una decisión jurisdiccional por la que se considere que el posesionario se ha convertido en propietario del bien, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva sin que reciba un título que lo considere como tal conforme al trámite judicial, notarial o registral correspondiente*”<sup>23</sup>. Del mismo modo, lo ha señalado el Tribunal Constitucional en el Exp. N° 00252-2021-PA/TC en su Fundamento 14: “*cabe precisar que el proceso de prescripción es meramente declarativo y no constitutivo*”<sup>24</sup>.

### **Del predio a usucapir**

15. Con la demanda se señala que el inmueble a usucapir es el predio rústico denominado Parcela 53 con Código Catastral N° 10977 del Proyecto sin nombre Sector Parte Baja Pampas de Quilmaná de 10,000 m<sup>2</sup>, distrito de Quilmaná provincia de Cañete inscrito en la Partida N° P03141403 del Registro de Propiedad Inmueble, que tiene como titular a la ahora parte demandada sociedad conyugal conformada por Damián José Aguilar Huamaní y Carmen Doris Escalante Matailo.

---

<sup>21</sup> Puede verse en: <https://lpderecho.pe/ii-pleno-casatorio-civil-prescripcion-adquisitiva-de-dominio/>

<sup>22</sup> De acuerdo a la Doctrina Procesal, las sentencias constitutivas son aquella, que crean. Modifican o extinguen un derecho o una relación jurídica; a diferencia de las sentencias declarativas que, solo reconocen un derecho o relación jurídica preexistente.

<sup>23</sup> Se puede ver en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/2013/07/11/casacion-en-prescripcion-adquisitiva-las-sentencias-son-declarativas-y-no-constitutivas/>

<sup>24</sup> Puede verse en: <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2021/00252-2021-AA.pdf>



16. De acuerdo al Asiento 0001 de la aludida Partida registral N° P03141403, el predio rústico Unidad Catastral N° 10977 tiene un área de 10,000 M2; y sus colindancias y medidas perimétricas, coinciden con las que aparecen en el Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva anexadas a la demanda<sup>25</sup>.

### **De la posesión**

17. De conformidad con el artículo 864° del Código Civil, *“la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”*; y los poderes jurídicos, son las de usar, disfrutar, gravar y disponer del bien. Señala LAMA MORE, que la posesión debe ser considerada como *“la potestad o señorío factico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un viene para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades: aun cuando reconozca en otro la propiedad, el poseedor de un bien es aquel que, en los hechos, se conduce como propietario, usando o disfrutando el bien”*<sup>26</sup>.
18. La posesión se evidencia mediante actos posesorios, vale decir, actos físicos que denoten señorío excluyente de uso, explotación o en todo caso de impedir que terceros lo hagan. De allí que se afirme que, si bien la posesión de un inmueble no requiere habitarlo o explotarlo pero si ejercer control sobre el bien evitando que terceros lo usen o usufructen sin su autorización; como lo define GONZALES BARRON: *“la posesión es el control voluntario y autónomo de un bien, destinado a tenerlo para sí, en beneficio propio con relativa permanencia o estabilidad, cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial”*<sup>27</sup>.
19. El poder de control que se ejerce con la posesión en caso no sea aprovechado o explotado por el poseedor, es nota distintiva de los derechos reales, pues como lo afirma DIEZ PICAZO que, complemento de la facultad de aprovechamiento o realización directa de bien sobre el que se ejerce un derecho real, *“es aquella que permite al titular prevenir, impedir, o poner remedio a las intromisiones o perturbaciones causadas por personas extrañas en el goce, en la utilización o en la directa satisfacción del interés”*<sup>28</sup>; en esa línea de pensamiento comenta GONZALEZ LINARES que, *“el titular tiene el pleno derecho de excluir a terceros del bien sobre el que ejerce algún derecho real, v.g., impidiendo que ingresen al bien o pongan objeto en él, cercando el perímetro, levantando muros en resguardo del ingreso de terceros”*<sup>29</sup>.

### **Prescripción de predios rústicos**

---

<sup>25</sup> Partida obra de Fs. 03 al 07. Y cabe señalar que en el Asiento 01 existe error material en la indicación del colindante Sur, pues allí se indica que es “Calle s/n y mide 10 ML”, lo que no podría generar el área inscrito de 1 Ha., considerando que los otros lados miden 100 ML.

<sup>26</sup> LAMA MORE, Héctor; El título posesorio en el derecho civil Peruano; en Revista Oficial del Poder Judicial; Vol. 3, N° 3; Lima, 2008; Pág. 156.

<sup>27</sup> Gonzáles Barrón, G.; Tratado de Derechos Reales; Jurista Editores; Lima, 2013; Pág. 72.

<sup>28</sup> DIEZ PICAZO, Luis; Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial; Volumen Tercero; Editorial Civitas, Madrid, 1995; Pág. 816.

<sup>29</sup> GONZALES LINARES, Nerio; Op Cit; Pág. 82.



20. En el caso bajo revisión, la sentencia de primera instancia ha concluido que la parte demandante no ha probado de modo fehaciente su posesión para usucapir por el periodo de diez años exigidos por el artículo 950° del Código Civil; por su lado, la parte demandante en su apelación de sentencia replica que, dado que el predio sub litis es de naturaleza rústica ha debido realizarse el cómputo de la posesión por cinco años conforme lo establece la Novena disposición complementaria del Decreto Legislativo N° 653

21. Ciertamente como lo señala la parte demandante la Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 653 (Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario<sup>30</sup>), que:

“La propiedad de un predio rústico también se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública, como propietario durante cinco (5) años”.

22. Este tratamiento especial de los predios rústicos (predios eriazos calificados para fines agrícolas o agropecuarios<sup>31</sup>), se establece en razón a la función económica y productiva que cumple no solo a favor del usucapiente sino también a favor del interés público; de allí que GONZALES LINARES, que la *“posesión agraria es el conjunto de actos posesorios que manifiestan el poder jurídico material de goce y disfrute del sujeto cultivador de vegetales o crías de animales que ejerce sobre un bien productivo –mueble o inmueble destinado a lo agrario- aprovechando los beneficios de las fuerzas de la naturaleza renovables, para la obtención de frutos y productos agroambientales destinados el consumo humano, con trascendencia jurídico, social, económico y ambiental”*<sup>32</sup>.

23. Cabe agregar, que la posesión agraria entendida como le explotación del predio mediante actividades agropecuarias, debe verificarse sobre la integridad del predio o en todo caso sobre el área explotable, de allí que el artículo 5 del Decreto Legislativo N° 1089 (Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y titulación de Predios Rurales)<sup>33</sup> estableciera que *“Los poseedores de tierras eriazas de propiedad del Estado que hayan habilitado y destinado íntegramente las mismas a alguna actividad agropecuaria con anterioridad al 31 de diciembre del 2004, cuya posesión sea directa, continua, pacífica y pública, podrán solicitar al COFOPRI la regularización de su situación jurídica, mediante el procedimiento de adjudicación directa, previo pago del valor del terreno”*; exigencia especial que mantiene la Ley N°

---

<sup>30</sup> Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 1 de agosto de 1991.

<sup>31</sup> De conformidad con el artículo 4° numeral 22 del Reglamento de la Ley N° 31145 aprobado mediante Resolución Ministerial N° 265-2021-MIDAGRI, (predios rústicos son aquellos de uso agrícola o pecuario, ubicados en zona rural y destinados a la actividad agropecuaria). Y del mismo modo se definió en el artículo 3° del Reglamento del Decreto Legislativo N°1089 vigente a la fecha de los demanda (20 de abril de 2018).

<sup>32</sup> GONZALES LINARES, Nerio; Op Cit; Pág. 307.

<sup>33</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo N° 032-2008-Vivienda. Ley y Reglamento actualmente derogados por la Ley N° 31145.



31145 (Ley de saneamiento físico legal y formalización de predios rurales a cargo de los gobiernos regionales) en su artículo 6°: “6.1 *Los poseedores de un predio rústico de propiedad del Estado, destinado íntegramente a la actividad agropecuaria, que se encuentren en posesión en forma pública, pacífica y continua, podrán regularizar su situación jurídica ante el gobierno regional correspondiente, siempre que dicha posesión se hubiera iniciado con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal*”.

24. Y sobre la prueba de la posesión de predios rústicos idóneas para acreditar la usucapión, resulta *ilustrativo* lo que estableciera el artículo 11° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089<sup>34</sup>:

- a. Una de las tres declaraciones escritas siguientes:
  - i. De todos los colindantes o seis vecinos.
  - ii. De los comités, fondos u organizaciones representativas de los productores agrarios de la zona; y,
  - iii. De las Juntas de Usuarios o Comisiones de Regantes del respectivo Distrito de Riego.
- b. Pruebas complementarias:
- c. Constancia de posesión otorgada por la Agencia Agraria respectiva.
- d. Documentos que acrediten préstamos o adelantos de préstamos por crédito agrario.
- e. Declaración Jurada de Pago del Impuesto Predial correspondiente a los años de posesión del predio al que se refiere la solicitud de inscripción. Las declaraciones juradas que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la posesión respecto de la fecha en que ellas han sido presentadas.
- f. Recibos de pago realizados por el poseedor, por concepto de uso de agua con fines agrarios, de adquisición de insumos, materiales, equipos, maquinarias u otros activos necesarios para iniciar, ampliar o diversificar la campaña agrícola y las actividades económicas del solicitante.
- g. Documento público o documento privado, con firmas legalizadas por Notario Público o Juez de Paz, en el que conste la transferencia de la posesión plena del predio en favor del solicitante. En su defecto, que el documento que contiene el contrato sea reconocido judicialmente.
- h. Contrato de compraventa de la producción agraria, pecuaria o forestal celebrado por el poseedor con empresas del Estado.
- i. Constancia de registro del poseedor en el respectivo padrón de regantes de la administración técnica del distrito de riego con respecto al predio.
- j. Inspección judicial de tierras en proceso de prueba anticipada, con el objeto de verificar la posesión del predio.

---

<sup>34</sup> Vigente a la fecha de presentación de la demanda (20 de abril de 2018); y derogado por la Ley N° 31145 publicado en el Diario oficial El Peruano el 26 de marzo de 2021.



- k. Certificado de inscripción de marcas y señales de ganado expedido a nombre del poseedor del predio.
- l. Certificado de inscripción del poseedor del predio en el padrón de prestatarios de fondo rotatorios.
- m. Certificado expedido a nombre del poseedor del predio de haber sido empadronado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática.

### Pruebas sobre la posesión

25. De la prueba aportada con la demanda, y admitida en el proceso, tenemos:

- a. Copia del contrato de compraventa que celebran Carlos Saldías Aguilar y Paulina Ramos Ramos de Saldías a favor de la demandante, con firma legalizada ante Notario Público, el primero de agosto del dos mil; respecto de quince predios, estando entre ellos, la Parcela 53 con Unidad Catastral N° 10977 de 01 Ha., inscrito en la Partida N° P03141403<sup>35</sup>.
- b. Constatación Judicial practicada por la Juez de Paz del distrito de Quilmaná el siete de octubre de dos mil tres; respecto del predio Unidad Catastral N° 10918 de 15 Has., ubicada en Las Pampas de Quilmaná<sup>36</sup>.
- c. Contrato de Cesión de Derecho al Uso Privativo de la Agua para Riego, fechado al nueve de julio del dos mil seis, celebrado entre Estancia Santa Teresa S.A.C. y la demandante, para el uso de agua para riego de quince hectáreas entre ellas, la Unidad Catastral N° 10977; y en su Clausula Sexta se señala: *"El inicio de la vigencia de este contrato se condiciona a la obtención de la previa autorización otorgada por el ANA de acuerdo con lo establecido en el artículo 01, 28, 31, 36, 65, 86 y 133 de la Ley General de Aguas N° 17752, al amparo de la Resolución Ministerial N° 056-2004.-AG ... Hasta la resolución de la solicitud de cesión de derechos presentadas por los contratantes ante la ANA, el presente contrato no producirá ningún efecto entre las partes"*.<sup>37</sup>.
- d. Recibo de Pago del impuesto predial de los Años 2004 al 2017 por el predio de 15.1805 hectáreas ubicado en Pampas de Quilmaná - El Rosario<sup>38</sup>.
- e. Inspección Judicial practicado por el Segundo Juzgado Civil el veinticuatro de julio de dos mil diecinueve sobre el predio sub Litis, donde se indica que se aprecia cultivo de tara en un 50% aproximadamente, con una edad de ocho años aproximadamente, algunas plantaciones se encuentran secas y otras viva, el predio no cuenta con agua ni luz; señalando el apoderado de la demandada que el predio se riega por goteo y parte por gravedad<sup>39</sup>.(El Informe del Perito Judicial<sup>40</sup> señala que el 70% del predio se encuentra cultivado de tara, higos y otras plantas de menor cuantía, sin embargo, esta afirmación no supera el test de fiabilidad, considerando que el Perito que lo elabora, asisitó al juez de la causa durante la Inspección Judicial, donde se hizo constar que el área

---

<sup>35</sup> Corre a Fs. 10.

<sup>36</sup> Obra a Fs. 16.

<sup>37</sup> Corre a Fs. 17.

<sup>38</sup> Corre de Fs. 25 al 47.

<sup>39</sup> Obra a Fs. 122.

<sup>40</sup> Corre a Fs. 126°.



cultivada se extendía aproximadamente sobre el 50 % del área del predio inspeccionado).

- f. Testimoniales en Audiencia de Pruebas: de Lucio Albites Pérez, vecino del lugar afirmó que el predio antes se dedicaba a la crianza de ganado y actualmente a fines de agricultura; de Vicente Pinares Alegría, vecino del lugar quien afirmó que el predio antes se dedica a la crianza de ganado y actualmente a fines de agricultura; de Samuel Pinares Alegría, afirma ser la persona que provee de agua al predio sub litis desde su pozo de agua

#### **Valoración conjunta de la prueba**

26. Superado el test de fiabilidad cada una de las pruebas aportadas al proceso, corresponde analizar en conjunto mediante apreciación razonado, tal como lo señala el artículo 197° del Código Procesal Civil; lo que implica reunir y confrontar las que aluden al mismo dato fáctico; e identificar aquella que tiene mayor consistencia e información sobre el hecho a probar.
27. Y del examen de las pruebas aportadas al proceso el Colegiado Civil concluye que no se logra acreditar la posesión agraria requerida por usucapir el inmueble por el plazo de cinco años; por las siguientes razones:
  - a. Los testigos señalan de modo genérico que el predio antes estuvo destinado a la crianza de ganado y actualmente para fines de agricultura; sin precisar periodo y área ocupada para la crianza de ganado o alguna otra característica relevante sobre dicha actividad; y sobre los cultivos de tara e higos, no precisan desde cuándo se habrían iniciado ni la extensión del predio objeto de aprovechamiento.
  - b. La Constatación Judicial practicada por la Juez de Paz del distrito de Quilmaná el siete de octubre de dos mil tres (07.-10-2003), se hace respecto de un predio de 15 hectáreas identificado como Unidad Catastral N° 10918, no habiéndose probado en autos que allí se comprenda al predio sub Litis; del mismo modo, los Recibos de Pago del impuesto predial de los Años 2004 al 2017 con Código de Contribuyente N° 3023, tampoco identifican al predio sub Litis, pues, aluden a un predio de 15.1805 hectáreas ubicado en las Pampas de Quilmaná – El Rosario el distrito de Imperial.
  - c. El Contrato de Cesión de Derecho al Uso Privativo de la Agua para Riego fechado al nueve de julio del dos mil seis celebrado entre Estancia Santa Teresa S.A.C. y la demandante, sobre uso de agua para riego de 15 hectáreas (entre ellas el predio sub Litis); estaba condicionado a su aprobación por la Autoridad Nacional del Agua; y en autos no aparece que la demandante haya obtenido dicha autorización o aprobación de la Autoridad Nacional de Agua.
  - d. La Inspección Judicial practicado por el Segundo Juzgado Civil el veinticuatro de julio de dos mil diecinueve (24-07-2019) sobre el predio sub Litis, si bien indica que se aprecian sobre el predio cultivo de tara de ocho años aproximadamente, sin embargo, ello solo se despliega





aproximadamente sobre el 50% de su área; y que algunas plantaciones se encuentran secas.

- e. Por último, el contrato de compraventa que celebran Carlos Saldías Aguilar y Paulina Ramos Ramos de Saldías a favor de la demandante el primero de agosto del dos mil, respecto de quince predios, entre ellos, la Parcela 53 con Unida Catastral N° 10977, no acredita por sí mismo, que la demandante haya destinado dicha Parcela para actividades agrícolas o agropecuarias.

28. Arguye la parte demandante en su apelación que, en todo caso, el juez *a quo* debió aplicar la presunción de verdad de los hechos de la demanda ante la rebeldía de la parte demandada; y al respecto, debe tenerse presente que la presunción de verdad de los hechos afirmados en la demanda establecido en el artículo 461° del Código Procesal Civil, tiene el carácter de presunción relativa y admite excepciones; en efecto, el inciso 4to de dicha norma legal, señala que no será aplicable la presunción cuando el juez declara en decisión motivada que los medios probatorios aportados no le producen convicción; salvedad que ha sido aplicada por el juez *a quo* en la sentencia apelada; y al respecto, comenta LEDESMA NARVAEZ que: *“La sentencia dictada en rebeldía debe presentarse como una solución justa del conflicto; la rebeldía no altera sustancialmente las reglas relativas a la distribución de la carga de la prueba, pues si el demandado no contradice ni contesta la demanda y se le declara rebelde, esta decisión no afecta el sustrato material del debate, pues le corresponderá al actor probar los hechos que sostienen su demanda; de tal forma, si dichos medios de prueba no son idóneos para producir convicción sobre lo que se alega, el juez la declarará en resolución motivada”*<sup>41</sup>.

29. La salvedad prevista por el artículo 461° inciso 4to del Código acotado, para mantener la carga de probar de la parte demandante, ha sido aplicada por el juez *a quo*, al analizar cada uno de los medios probatorios aportados por la parte demandante; tal como también se ha procedido en sede revisora.

### **Conclusión**

30. De todo lo antes razonado concluimos, que si bien el predio sub litis tiene la condición de predio rústico y por ende le es aplicable el plazo quinquenal previsto en la Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 653 para usucapirlo; sin embargo, no ha acreditado haber ejercido la posesión de acuerdo a su naturaleza durante dicho periodo, esto es, haberlo destinado plenamente a fines agrícolas o agropecuarios.

## **PARTE DECISORIA**

---

<sup>41</sup> LEDESMA NARVAEZ, Marianella, Comentarios al Código Procesal Civil; Tomo II; Gaceta Jurídica; Lima, 2008; Pág. 542.



**Por todo lo expuesto, SE RESUELVE:**

Primero: **CONFIRMAR** la Resolución número Quince de fecha uno de julio de dos mil veinte que declara **IMPROCEDENTE** la nulidad de todo lo actuado solicitado por el demandado Cosme Damián Aguilar Huamaní.

Segundo: **CONFIRMAR** la Sentencia (Resolución número Dieciocho) de fecha uno de diciembre de dos mil veinte dictada por el Segundo Juzgado Civil de Cañete que declara **INFUNDADA** la demanda.

**Notifíquese** y devuélvase el expediente al Juzgado de origen. **Juez Superior ponente Jacinto Arnaldo Cama Quispe.**

J.S.

**CAMA QUISPE**

**DELGADO NIETO**

**OCHOA GALLOSO**