



**SALA CIVIL - Sede San Martín**

**EXPEDIENTE : 00207-2017-0-3102-JR-CI-02**

**MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

**RELATOR : RAMIREZ MACALUPU ANTHONY ANDREY**

**DEMANDADO: SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES ,**

**DEMANDANTE: PASQUEL MERA, ROSSIO AMPARO**

Señores:

RODRIGUEZ MANRIQUE

**ALVARADO REYES**

TERAN INFANTE

### **SENTENCIA DE VISTA**

#### **RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTIDOS (22).**

Sullana, Treinta de junio del dos mil veintiuno.

#### **I. RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACIÓN.**

El presente Proceso se ha remitido a esta Superior Instancia en virtud del recurso de apelación contra la sentencia contenido en la resolución número **DIECISÉIS** de fecha veinticinco de agosto del dos mil veinte, inserta a folios doscientos setenta y ocho a doscientos ochenta y seis, que **resuelve**: Declarar **INFUNDADA** la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, interpuesta por Rossio Amparo Pasquel Mera contra la Superintendencia Nacional De Bienes Estatales respecto del área de terreno 500.01 m<sup>2</sup> que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 11054315-ORS del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Sullana. Consentida o ejecutoriada que sea la presente, archívese donde corresponda. Tómesese razón y hágase saber.

#### **II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.**

La parte apelante Rossio amparo Pasquel Mera, a través de su abogado defensor, presento recurso de apelación, obrante a folios doscientos noventa y cinco a trescientos seis, alegando lo siguiente: **a)** Conforme al artículo 898° del Código Civil, nos refiere de los plazos de posesión de un



Inmueble y en el cual advierte el apelante que el único requisito que establece es que la transmisión se efectúe de forma válida; en tal sentido, la persona que transfiera a otro la propiedad o posesión de un bien debe hacerlo en virtud de un contrato perfectamente válido para que pueda sumar a su posesión el tiempo que estuvo en contacto con el bien aquel que se lo transfirió. Su finalidad, es facilitarle al prescribiente completar el plazo prescriptorio que la ley establece y de este modo acceder a la propiedad; **b)** De tal forma, precisa que, está acreditado que el Sr. Víctor Valdiviezo S. vive en Máncora desde el año 1999 y en posesión del terreno sub litis, la misma que obra en autos como es el Anexo 1 -H y 1-Ñ, en el que se encuentra la declaración inserta en la Escritura Pública que ha adquirido la calidad de fecha Cierta, desde el año 2001; por tanto, NO le es aplicable lo previsto por el artículo 2 de la Ley 29618 que establece la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles del Estado de dominio privado, en virtud que dicha norma entró en vigencia el 25-noviembre-2010, esto es, con posterioridad a la fecha en que se cumplieron los requisitos para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, al año 2001, no pudiendo aplicarse retroactivamente. Que, así pues, las leyes se dictan para regular situaciones futuras y no para modificar efectos ya producidos en virtud de la antigua ley. El principio de irretroactividad de la ley, significa que los derechos bajo el amparo de la ley anterior mantienen su vigencia y sobre ellos no tiene efecto la nueva ley; **c)** Que está acreditado en autos mediante la Hoja HR (emitido por la Municipalidad de Mancora) del predio Sub Litis, el Sr. Valdiviezo, ya poseía el inmueble y se comportaba como propietario desde el año 2009; que en ese sentido; si se tiene en cuenta que al año 2009 la demandada no tenía la condición de propietario, por lo que, invoca el artículo 949 del Código Civil, que establece: *"La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario"*, **d)** Que, los demandados (S.B.N.), recién desde el 07 de junio de 2013, inscribieron para sí la propiedad el inmueble, mediante la Inmatriculación de Dominio; cuando el (Poseedor-Vendedor originario Víctor Hugo Valdiviezo Saavedra, según la Ficha 28245 Of. Registral Grau



(Ahora Partida 4023721 de la Oficina Registral de Sullana, se acredita indubitavelmente que el Sr. Víctor Hugo Valdiviezo Saavedra y la Sra. Neptali Peña de Valdiviezo, desde el 07 de junio de 1999, es Propietario de un Terreno de Mancora. Es por ello en virtud del artículo 276 y 277 del Código Procesal Civil, pongo en evidencia, en virtud de este hecho, puesto a análisis lógico el Indicio y Presunción, de la presencia física del Sr. Valdiviezo en Máncora. Esta ficha obra en autos como ANEXO 1-H. Es más, a mayor fundamentación, NO se ha apreciado, el ANEXO 1-Ñ, acompañado por la recurrente, que es la Escritura Pública de Compra Venta de Acciones-Derechos y Cesión de Posesión de fecha 20-enero-2011, celebrado ante Notario Público Dr. Jorge Raúl Ríos Barreto), entre el Sr. Víctor Hugo Valdiviezo Saavedra y Sra. Neptali Peña de Valdiviezo, quienes venden el terreno Sub-Litis al Sr. Manuel Alcaraz Chacón y su esposa la Sra. Elizabeth Milagros García Quispe (Como Compradores). Debiendo observarse en su Clausula SEGUNDA que el Sr. Víctor Hugo Valdiviezo Saavedra y Sra. Neptali Peña de Valdiviezo, manifiestan que están en POSESION de mi Terreno (sub-Litis), desde el año 2001, y que al haberse presentado dicha Minuta ante Notario Público y elevado a Escritura Pública, ha adquirido la calidad (Fecha Cierta); **e)** Además el apelante precisa que, ha acreditado documentariamente e indubitavelmente que ha durante 16 años tiene una posesión, continua, pacífica y pública. Es más, la recurrente tiene derechos adquiridos. Así como, que los vendedores anteriores, han transferido su Posesión Mediata en su momento un Predio que no Tenia Titular inscrito o propietario, es decir, el predio era "Res Nullius", y si invocamos lo ya resuelto por el Supremo Colegiado mediante la Jurisprudencia (CASACIÓN N° 1907-2004 Juliaca (03-setiembre-2010 – Gaceta Jurídica), en la cual luego de analizado el hechos factico de ser poseedor mediato una persona se encuentra en aptitud de adquirir un bien inmueble por Prescripción Adquisitiva, así ha sido puesto en conocimiento en un Juzgado Civil de Talara; **f)** Así mismo, el apelante no se encuentra conforme con lo señalado en el punto 10 y 11 de la Sentencia, puesto que, los pagos de Impuesto predial expedidas por la Municipalidad distrital de Mancora, no acredita la Posesión, SINO que acredita su comportamiento como si



fuese propietaria, cosa que no ha hecho la demandada y que se debe tener en cuenta que el Sr Valdiviezo tiene hoja HR del 2009, la cual ha sido omitida por el A quo; **g)** Habría que decir también que, las declaraciones juradas, no solo han servido para corroborar y ratificar lo de su demanda, además que el A quo obvio precisar que los testigos acudieron a dar su Testimonial en una Audiencia, y en el que pudo haber efectuado Repreguntas, lo que NO sucedió, por ende es válido presumir, que estaba convencido de dichas Testimoniales; **h)** Por otro lado, el apelante recalca que su predio no se encuentra en Zona denominada Playa, ya que con su escrito N° 17 del 07-setiembre-2018 he insertado la imagen satelital obtenido del "Google Maps", en el que su inmueble se encuentra alejado en más de 200 metros de la orilla del Mar, como así fue evidenciado en la Inspección Judicial practicado por el A Quo; **i)** De igual modo, el apelante menciona el Escrito N° 6 de fecha 22-junio-2018, en el que inserto la imagen Satelital obtenido mediante "Google Heart", a efectos acreditar su ubicación en el espacio y su lejanía de la Playa de Máncora, lo cual ha sido corroborado con en el Acta de Inspección Ocular.

### **III. ANÁLISIS Y CONSIDERACIONES.**

#### **1. DEL RECURSO DE APELACION.**

El derecho a la pluralidad de instancias forma parte del debido proceso judicial y goza de reconocimiento a nivel internacional como en la Convención Americana de Derechos Humanos, la cual en su artículo 8° inciso 2) parágrafo h) ha previsto que toda persona tiene el "*Derecho de recurrir el fallo ante juez o tribunal superior (...)*".

El Tribunal Constitucional tiene expuesto, en uniforme y reiterada jurisprudencia, que el derecho de acceso a los recursos o a recurrir las resoluciones judiciales, es una manifestación implícita del derecho fundamental a la pluralidad de la instancia, reconocido en el inciso 6) del artículo 139° de la Constitución, el cual, a su vez, forma parte



del derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el inciso 3) del artículo 139° de la Norma Fundamental<sup>1</sup>.

Ahora bien, cabe señalar que el derecho *sub examine*, también denominado derecho a los medios impugnatorios, es uno de configuración legal conforme se ha establecido el supremo intérprete de la Constitución en la sentencia recaída en el Expediente número 4235-2010-HC/TC al precisar que, "(...) *el derecho a los medios impugnatorios es un derecho de configuración legal, mediante el cual se posibilita que lo resuelto por un órgano jurisdiccional pueda ser revisado por un órgano jurisdiccional superior*"<sup>2</sup>. Habiendo precisado también dicho órgano que, "(...) *El hecho de que el derecho a la pluralidad de la instancia ostente un contenido esencial, y, a su vez -en tanto derecho fundamental de configuración legal-, un contenido delimitable por el legislador democrático, genera, entre otras, una consecuencia inevitable, a saber, que el referido derecho "no implica un derecho del justiciable de recurrir todas y cada una de las resoluciones que se emitan al interior de un proceso*"<sup>3</sup>.

El artículo 364° del Código Procesal Civil, aplicable supletoriamente al caso materia de autos, ha previsto que el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine a solicitud de parte o de tercero legitimado la resolución que le produzca agravio, con el propósito que sea anulada o revocada total o parcialmente, sin que en ningún caso el Tribunal Superior pueda modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante a no ser que la otra parte también haya apelado o se haya adherido a ella.

---

<sup>1</sup> Sentencias del Tribunal Constitucional recaídas en los Expedientes número 1243-2008-PHC (Fundamento 2), 5019-2009-PHC (Fundamento 2) y, 2596-2010-PA (Fundamento 4).

<sup>2</sup> Sentencias del Tribunal Constitucional recaídas en los Expedientes número 5194-2005-PA (Fundamento 4) 10490-2006-PA (Fundamento 11) y, 6476-2008-PA (Fundamento 7).

<sup>3</sup> Sentencias del Tribunal Constitucional recaídas en los Expedientes número 1243-2008-PHC (Fundamento 3), 5019-2009-PHC (Fundamento 3), 2596-2010-PA (Fundamento 5) y, 4235-2010-PHC, (Fundamento 13).



2. El presente proceso tiene su génesis en la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, interpuesta por el demandante Rossio Amparo Pasquel Mera a fin de que se le declare propietario por prescripción adquisitiva del terreno con un área de 500.01 m<sup>2</sup>, inscrito en la partida Electrónica N° 11054315-ORS del Registro de Propiedad Inmueble de Sullana, la misma que dirige contra la Superintendencia de Bienes Nacionales; admitida a trámite la demanda y seguido el trámite de ley, se expide sentencia mediante resolución número dieciséis de fecha veinticinco de agosto del dos mil veinte en el cual resuelve, declarar infundada la demanda incoada; siendo que la parte demandante ha interpuesto recurso de apelación contra la resolución en mención.

3. **DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.**

La norma contenida en el artículo 950° del Código Civil, prescribe "*La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe*".

Por su parte la Corte Suprema en el Segundo Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación 2229-2008 Lambayeque, ha precisado que, 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. 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).

Acerca de la posesión continua, pacífica y pública, la Jurisprudencia ha señalado que, "*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 (...) 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 (...)”<sup>4</sup>.*

*Así pues, se puede señalar que la posesión pacífica es “aquella que se obtiene sin violencia alguna (nec vi), esto es que no es adquirida por vías de hecho, acompañadas de violencias materiales o morales, o por amenazas de fuerza y continúa en esa forma mientras no sea perturbada en los hechos y en el derecho. En consecuencia, la posesión deja de ser pacífica, cuando judicialmente se requiere la desocupación”<sup>5</sup>.*

*Por último, 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 a posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida”<sup>6</sup>.*

4. La parte apelante como uno de sus agravios indica que, conforme al artículo 898 del Código Civil es legal y un derecho instituido que se pueda acumular los plazos de posesión de un inmueble y que esto tiene como finalidad facilitarle al prescribiente completar el plazo de prescripción; al respecto corresponde señalar que, en definitiva nuestro ordenamiento jurídico tiene previsto tal situación conforme lo indica la parte apelante; sin embargo, tratándose de la pretensión de

---

<sup>4</sup> Segundo Pleno Casatorio Civil realizado el veintitrés de Octubre del dos mil ocho.

<sup>5</sup> Casación número 2092-99-Lambayeque.

<sup>6</sup> Segundo Pleno Casatorio Civil realizado el veintitrés de Octubre del dos mil ocho.



prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble, resulta necesario que el accionante, adicional a la documental que contenga el acto de transferencia acompañe medios probatorios que en efecto acrediten que el transferente se ha encontrado en posesión efectiva, *ya que de no hacerlo se tornaría peligroso únicamente limitarse a lo que se indique en la documental de transferencia de posesión*; por lo que siendo esto así, este argumento no resulta atendible.

5. Otro argumento de la parte apelante, consiste en que, el señor Víctor Valdiviezo vive en Máncora desde el año 1999, conforme a la ficha 28245 y en posesión desde el año 2001, no siéndole aplicable el artículo 2 de la ley N° 29618, que establece la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado del Estado; al respecto corresponde señalar que, el hecho concreto que la persona de Víctor Valdiviezo Saavedra viva en Máncora desde el año 1999 resulta insuficiente para el caso en concreto, en tanto lo que debe demostrar el apelante es que dicha persona ha venido poseyendo el bien sub materia por un plazo de diez años de manera continua, pública y pacífica, así como haberse comportado como propietario; sin embargo ello no se encuentra acreditado en autos; por lo que el agravio alegado no resulta amparable.
6. Sin perjuicio de lo antes señalado debe indicarse que analizada la resolución apelada se puede apreciar que el juzgador, ha podido advertir que la parte accionante no ha cumplido con acreditar los hechos expuestos en su demanda, relacionados con haber venido poseyendo por un tiempo de 16 años; indicando que no obra en autos documental que así lo acredite, así como que tampoco ha acreditado los actos posesorios de las personas de Manuel Alcaraz Chacon y Elizabeth Milagros García Quispe.

Verificado el presente expediente judicial, éste Órgano Colegiado de igual forma advierte que la parte accionante no ha cumplido con la carga de la prueba que le impone el artículo 196 del Código Procesal Civil a la parte accionante, ya que si bien postula venir poseyendo





por un tiempo de 16 años y pretende que se le sume los periodos de sus anteriores posesionarios, lo mínimo que ha debido realizar es acreditar los actos posesorios de las personas que le antecedieron, con la finalidad de poder verificar si en efecto se cumplen los requisitos que establece el artículo 950 del Código Civil, y no únicamente limitarse a presentar las documentales que contienen las transferencias de posesión, toda vez que el proceso de prescripción adquisitiva obliga a verificar la posesión pacífica, pública, continua y principalmente contar con el animus domini.

Si bien en autos obra la escritura número cero diez de compraventa de acciones y derechos de inmueble y cesión de posesión de fecha veinte de enero del dos mil once (folios 41 a 42) celebrado entre VICTOR HUGO VALDIVIEZO SAAVEDRA y NEPTALI PEÑA DE VALDIVIEZO favor de la sociedad conyugal conformada por MANUEL ALCARAZ CHACON y ELIZABETH MILAGROS GARCIA QUISPE, respecto de la transferencia de 500.01 mt<sup>2</sup>; y, asimismo a fojas 39 obra la escritura número cero doscientos treinta y uno, de compraventa de acciones y derechos de inmueble y cesión de posesión de inmueble de 500.01 mt<sup>2</sup> que otorga MANUEL ALCARAZ CHACON y ELIZABETH MILAGROS GARCIA QUISPE a favor de ROSSIO AMPARO PASQUEL MERA, realizada con fecha veintiséis de noviembre del dos mil trece; no es menos que en autos no obra medio de prueba alguno que acredite los actos posesorios de VICTOR HUGO VALDIVIEZO SAAVEDRA y NEPTALI PEÑA DE VALDIVIEZO, por un periodo de diez años a fin de beneficiarse con la prescripción adquisitiva de dominio, siendo que además estos actos posesorios han debido acreditarse desde el año 2001, toda vez que en la cláusula segunda de la correspondiente escritura pública, de manera expresan se consigna que está en posesión desde el año 2001, sin embargo en autos no existe prueba en ese sentido.

7. La parte accionante si bien es cierto ha presentado: **a)** documentales destinadas a acreditar la posesión como por ejemplo



las declaraciones juradas de impuesto predial expedidos por la Municipalidad Distrital de Máncora; éstos resultan insuficientes ya que únicamente son de los años 2014 a 2017 y del año 2010 a nombre de Víctor Hugo Valdiviezo Saavedra; **b)** Declaraciones juradas de los vecinos del accionante, las cuales indican haber visto a la accionante en posesión desde el año 2013, por lo que tampoco tienen idoneidad para acreditar la posesión por diez años. Si bien es cierto, presenta un certificado de posesión N° 002-2014-DIDU-MDM expedido por la Municipalidad Distrital de Máncora, este únicamente deja constancia de la posesión de la accionante pero en dicha fecha, el cual también resulta insuficiente para acreditar los años de posesión que se requiere.

En consecuencia los medios probatorios ofrecidos por la accionante, valorados de manera conjunta no acreditan el periodo legal que se exige, para declarar la prescripción adquisitiva de dominio; pues más allá que a la fecha de la inspección judicial, se ha comprobado la existencia de edificaciones y plantaciones en el inmueble sub litis, lo que debe acreditarse para los fines del presente proceso judicial, es la posesión por el periodo de 10 años antes de la vigencia de la ley N° 29618, y en autos, no obra documental suficiente que acredite que los anteriores posesionarios han venido poseyendo de manera pacífica, pública y continua por el plazo de 10 años y además que se hayan venido comportando como propietarios.

8. En este orden de ideas corresponde confirmar la resolución apelada, máxime si el juzgador ha expuesto las razones que justifican su decisión conforme a la exigencia prevista en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

#### **IV. DECISIÓN.**

Por los fundamentos antes expuestos: **1. CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución número **DIECISÉIS** de fecha veinticinco de agosto del dos mil veinte, inserta a folios doscientos setenta y ocho a



doscientos ochenta y seis, que **resuelve**: declarar **INFUNDADA** la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, interpuesta por Rossio Amparo Pasquel Mera contra la Superintendencia Nacional De Bienes Estatales respecto del área de terreno 500.01 m<sup>2</sup> que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 11054315-ORS del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Sullana. Consentida o ejecutoriada que sea la presente, archívese donde corresponda; Tómese razón y hágase saber **2. HAGASE SABER Y DEVUELVA** los presentes autos al Juzgado de Origen. Actúa como ponente la Juez Superior María Elvira del Rosario Alvarado Reyes. Notifíquese.