



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE

SALA CIVIL

EXPEDIENTE : 0064-2012-0-0806-JM-CI-01
DEMANDANTE : SIMÓN PALOMINO GUILLÉN Y OTRA
DEMANDADOS : PAOLA MARIA ISABEL CEBALLOS MENCHELLI Y OTROS
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCION NUMERO QUINCE

Cañete, doce de agosto de dos mil veintidós.-

VISTOS; en audiencia pública.

Viene en grado de apelación la resolución número setenta y nueve (sentencia) de fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve que obra a fojas novecientos cuarenta y siete expedida por la Jueza del Juzgado Mixto de Mala de la Corte Superior de Justicia de Cañete, que **RESOLVIÓ:**

Primero: Declarar **INFUNDADAS** las tachas interpuestas por Julio Menchelli Corsi; y, Declarar **INFUNDADAS** las observaciones efectuadas al informe pericial.

Segundo: Declarar **FUNDADA** la demanda de folios ciento setenta y dos a ciento ochenta y cuatro y subsanada de folios doscientos treinta y nueve a doscientos cuarenta y cinco; interpuesta por SIMÓN PALOMINO GUILLÉN y MARÍA IRENE LOLI ANAYA DE PALOMINO contra Paola María Isabel Ceballos Menchelli, Julio Menchelli Corsi, Rosita Isolina Menchelli Montaña, Wilmer Céspedes Ocampo y Gabriela Petronila Hurtado Custodio, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio y otra.

Tercero: **DECLARO** que los demandantes **SIMÓN PALOMINO GUILLÉN y MARÍA IRENE LOLI ANAYA DE PALOMINO, HAN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, la propiedad del inmueble constituido por la **Parcela B1 lote 7**, Huertos de Oro de San Hilarión y Pampas de Hoyadas de Calanguillo del distrito de Chilca, Provincia de Cañete, predio que se encuentra inscrito en la Partida N° 21145277 del Registro de Predios de Cañete.

Cuarto: Consentida o ejecutoriada que fuera la presente resolución, **REMÍTASE** los partes respectivos a los Registros Públicos. Sin costas, ni costos del proceso.



PRONUNCIAMIENTO DE LA SALA

PRIMERO: PRINCIPIO DE LIMITACIÓN (TANTUM APELATUM QUANTUM DEVOLUTUM)

1.1.- De acuerdo a lo señalado por el Código Procesal Civil en su artículo 364º: *el objeto del recurso de apelación es que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada total o parcialmente*

En virtud del efecto devolutivo de la apelación de sentencias el *ad quem* es investido de la competencia (poder) para conocer y pronunciarse sólo sobre aquello que fue apelado. Lo demás, lo no apelado, está fuera de su competencia (o sea de su poder).¹

El órgano revisor al cual se transfirió la actividad jurisdiccional tiene una **limitación** al momento de resolver la apelación, su actividad estará determinada por los **argumentos** de las partes **contenidos en la apelación**, su adhesión o el escrito de absolución de agravios. **No puede ir más allá de lo que el impugnante cuestiona.**²

1.2.- De otro lado, conforme lo ha señalado el Tribunal Constitucional³ La convivencia de ambos derechos procesales: el de defensa y al de doble instancia (esta última que permite que toda persona afectada con una decisión, pueda acudir a una instancia superior para revertir o anular a su favor una decisión) es que se origina el surgimiento implícito de una garantía constitucional como es la denominada “interdicción a la reformatio in peius o reforma peyorativa, también denominada “*non reformatio in peius*”, que exige la prohibición de que el resultado de la apelación sea en perjuicio para el promotor del recurso de apelación. De ello podemos colegir claramente que la prohibición de reforma in peius es una garantía implícita del debido proceso, teniendo connotación constitucional; así ha sido enfático el Tribunal Constitucional en la STC No. 1803-2004-AA/TC, al afirmar de manera clara y precisa lo siguiente:

“La prohibición de la reforma peyorativa o reformado in peius, como suele denominar la doctrina, es una garantía implícita en nuestro texto constitucional que forma parte del debido proceso judicial (cf Exp No. 1918-2002-HC/TC) y está orientada precisamente a salvaguardar el ejercicio del derecho de recurrir la decisión en una segunda instancia sin que dicho ejercicio implique correr un riesgo mayor de que se aumente la sanción y haya establecido un sistema de recursos para su impugnación”

Precisa el mismo Tribunal Constitucional en dicha sentencia, que el principio de prohibición de *reformatio in peius* no es exclusivo del ámbito judicial, sino también plenamente aplicable al ámbito administrativo, así lo precisa:

¹ Ariano Deho, Eugenia, Sobre los Poderes del juez en apelación; en revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/download/2071/2006.

² Hurtado Reyes, Martín Alejandro, La Incongruencia en el Proceso Civil, <http://facultad.pucp.edu.pe/derecho/wp-content/uploads/2015/04/La-incongruencia-en-el-proceso-civil-HURTADO-REYES-M.-A.-.pdf>

³ STC No. 1803-2004-AA/TC



El contenido o núcleo duro de la garantía constitucional de la prohibición de la *reforma in peius*, tiene una relación directa con la *seguridad jurídica* que tiene toda persona afectada con un acto judicial o administrativo de no verse afectada si recurre a la vía impugnatoria, ya que el recurso impugnatorio es en *interés exclusivo de defensa de los intereses particulares del impugnante* y no puede convertirse en un arma de doble filo para él. Es decir que con ello se hace valer un principio elemental que la Administración Pública no puede empeorado o agravada la situación jurídica del recurrente (impugnante) declarada en la resolución impugnada en virtud de su propio recurso, de modo que la decisión judicial que lo resuelve conduce a un efecto contrario al perseguido por el recurrente, cual es anular o suavizar la sanción aplicada en la resolución objeto de impugnación. Este mismo sentido lo ha entendido el Tribunal Constitucional Español que respecto la prohibición de la reforma in peius señala que “tiene lugar cuando el recurrente, en virtud de su propio recurso, ve empeorada o agravada la situación creada o declarada en la resolución impugnada, de modo que lo obtenido con la resolución que decide el recurso es un efecto contrario al perseguido por el recurrente, que era, precisamente, eliminar o aminorar el gravamen sufrido con la resolución objeto de impugnación directa o incidental de la contraparte, y sin que el empeoramiento sea debido a poderes de actuación de oficio del órgano jurisdiccional”.

SEGUNDO: REQUISITOS PARA PROMOVER DEMANDA DE USUCAPIÓN.

2.1.- La definición que se le otorga a la usucapión en los fundamentos 43 y 44 del Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de la República, publicada en el Diario Oficial El Peruano el veintidós de agosto del dos mil nueve, que trató precisamente sobre el tema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, expresa lo siguiente: 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.

Asimismo, la Corte Suprema ha señalado que “... La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, tiene por objeto transformar una situación de hecho (la posesión), en una de derecho(reconocimiento de la titularidad), a favor del poseedor que no ha sido interrumpido durante el tiempo que poseyó, siempre que acredite los requisitos de continuidad, pacificidad, publicidad y como propietario, que exige la ley...”⁴

2.2.- Es decir, para dar origen al derecho de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se requiere de una serie de elementos que son: **a)** La identificación del predio; **b)** continuidad de la posesión; **c)** La posesión pacífica; **d)** La posesión pública; y **e)** como propietario. En este sentido, la prueba aportada por el actor o los actores deberán versar sobre estos presupuestos; y, en sentido inverso, el demandado buscará contradecir uno de dichos elementos, con el fin de desvirtuar la pretensión.

2.3.- CON RESPECTO A LA IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO: El concepto de predio es una construcción jurídica que tiene una proyección geográfica, por tanto tiene una titularidad y

⁴ Casación N° 1500-2006/ AREQUIPA. SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE (Corte Suprema de Justicia). Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, viernes 29 de febrero del 2008. Págs. 21613-21614.



una delimitación. Así tenemos que el primer párrafo del artículo 954º del Código Civil señala que: “La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.(...)”, es decir, hasta donde sea necesario para la explotación del predio de acuerdo con su naturaleza y destino, esto es, se trata de un criterio objetivo que descarta una noción de “interés del propietario” que se base en la opinión subjetiva del titular. En cambio, **los límites horizontales** vienen a ser los confines del predio con respecto de los cuatro puntos cardinales, representándose como una línea imaginaria que encierra una superficie del suelo o un espacio cúbico. La delimitación horizontal nunca es natural, siempre es convencional, ya que la superficie territorial se extiende en forma continua sin tener confines intrínsecos; únicamente el hombre pone límites al terreno, con el fin de demarcar hasta donde se ejerce el derecho de propiedad, y separar así los distintos objetos susceptibles de apropiación. La delimitación horizontal de los predios se aprecia gráficamente, por ejemplo, a través de los llamados planos de ubicación. Si los límites horizontales de los predios no son naturales, sino convencionales, entonces dichos límites emanan de los títulos de adquisición de cada derecho de propiedad. En tal sentido, la delimitación física de los predios no es una cuestión meramente fáctica, sino fundamentalmente jurídica, pues el título busca concretar –con mayor o menor precisión- una línea ideal con fines inclusivos para el propietario (lo que está dentro de la línea es objeto de su derecho), y con fines excluyentes para los terceros. ¿Cómo se delimita esta línea ideal? Los dos elementos descriptivos fundamentales de un predio son los linderos y el área (cabida). Los linderos son los confines o límites colindantes de una finca con otra, cuya descripción en el título hace, precisamente, que se delimite la línea poligonal que encierra la superficie del terreno; los límites horizontales, estos están representados por el área, linderos y medidas perimétricas, de modo tal que su resultado sea el producto de una sucesión de líneas rectas unidas entre sí por ángulos horizontales. Las líneas son los lados de la poligonal, los puntos extremos son los vértices y los ángulos son los que se miden en esos vértices.

2.4.- CON RESPECTO A LA POSESIÓN el II Pleno Casatorio Civil ha señalado lo siguiente:

22.- Como referente legislativo básico en nuestro ordenamiento civil tenemos que el artículo 896º nos trae una idea de lo que es la posesión, cuyo texto es el siguiente: “Artículo 896º”: La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. Pues bien, como comenta Jorge Eugenio Castañeda, la posesión es el poder o señorío de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente; poder que jurídicamente se protege con la prescindencia de la cuestión de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho; más adelante acota que se trata un poder de hecho, del ejercicio pleno o no de las facultades inherente a la propiedad, es decir el *usare, el fructuere y el Consumere*. Ya en el siglo decimonónico Francisco García Calderón señalaba que se llama posesión la tenencia o goce de una cosa o de un derecho, con el ánimo de conservarlo para sí. No debiendo confundirse la posesión con la propiedad, puesto que ésta consiste en el derecho de disponer de las cosas a su arbitrio y la posesión en la mera tenencia, que muchas veces no está acompañada del dominio.

(...)

25.- Por todo ello, la posesión cumple una función de legitimación, en virtud de la cual determinados comportamientos sobre las cosas permiten que una persona sea considerada



como titular de un derecho sobre ella y pueda ejercitar en el tráfico jurídico las facultades derivadas de aquél, así como que los terceros pueden confiar en dicha apariencia. De igual guisa, otro de los efectos de la posesión es la posibilidad de su conversión en dominio o en el derecho real de que es manifiestamente exterior mediante la usucapión.

2.5.- Con respecto a la POSESIÓN PACÍFICA, conforme a lo señalado en el II Pleno Casatorio Civil, 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 ser posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas.⁵

Del mismo modo, señala el artículo 40º numeral 2) del Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, aplicable *mutatis mutandi*, por analogía, señala al respecto:

Inciso 2) Ejercer la posesión pacífica, es decir, exenta de violencia, de manera que la continuidad de la posesión se haya basado en circunstancias que no impliquen el uso de la coacción o la fuerza, independientemente de la forma como se originó la ocupación. Si la posesión se originó en forma violenta, el plazo prescriptorio comenzará a computarse desde la cesación de los actos violentos. Este requisito se entenderá cumplido si los poseedores en uso de la facultad que les confiere el artículo 920 del Código Civil, repelen la fuerza y recobran la posesión sin intervalo de tiempo. No afecta el requisito de la posesión pacífica, la interposición de denuncias o demandas judiciales o administrativas contra el poseedor, siempre que en éstas no se discuta el derecho de propiedad o posesión, o si éstas hubieran concluido sin pronunciamiento sobre el fondo, tales como la declaración de improcedencia, abandono o desistimiento. Si estos procesos hubiesen concluido favorablemente al demandante, se entenderá interrumpido el período prescriptorio a partir de la fecha de interposición de la acción. En los casos de demandas interpuestas con posterioridad al cumplimiento del plazo prescriptorio de cinco (05) años, éstas no afectarán la prescripción ganada por el poseedor demandado, no surtiendo efectos de interrupción del período prescriptorio cumplido

De lo que se colige que la posesión pacífica está vinculada a la forma en que el posesionario ha entrado en la posesión, que puede ser en forma *no violenta*, en el sentido de violencia física; o en forma *violenta*, en el sentido de violencia física. En ambos casos, el requisito se tiene por cumplido a partir del momento en que ésta violencia (física o moral) haya cesado. De forma tal, que estando referida la posesión pacífica al ingreso a la posesión, entonces se tiene que los requerimientos judiciales o extrajudiciales que el propietario demandado efectúe al posesionario, carecen de eficacia a efectos de eliminar este requisito.

2.6.- Con respecto al ANIMUS DÓMINI, Señala la Sentencia recaída en el II Pleno Casatorio Civil que cuanto al requisito de que el posesionario debe actuar "como propietario", debe entenderse a que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. 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.

⁵ Considerando 43.b)



A ello se debe agregar que, como lo señala GONZALES BARRÓN⁶, la usucapión premia la conducta económicamente valiosa del poseedor, pues un bien entra en el circuito de uso, disfrute y producción, lo que se vincula con las rigurosas exigencias de la posesión; así también, esta figura implica una sanción del propietario descuidado, lo que se encuentra relacionado con el requisito de inactividad del propietario en la reclamación jurídica de la cosa. Por tanto, la prescripción adquisitiva requiere de un tiempo bastante extendido para consumarse, pues de esa manera se permite que el propietario pueda equilibrar nuevamente las cosas a través del ejercicio de las acciones de recuperación de la posesión (reivindicación). Si luego de todo ese tiempo se mantiene la tensión entre el titular formal desprovisto de iniciativa económica frente al poseedor que invierte y produce, entonces la solución a favor de este último se impone por sí misma. En efecto, el tercer elemento de la usucapión lo constituye la inactividad del titular, cuya conducta improductiva y negligente merece una sanción del ordenamiento, cuál es, la extinción de dominio cuando ello va unido a la posesión de un tercero. La inactividad es una sanción en contra del titular que se debe a su desidia, y no es una solución de pura seguridad; por tanto, el ordenamiento se siente tranquilo cuando expolia a un sujeto por sus propios actos que se hallan en contradicción con los principios que inspiran la regulación jurídica de los bienes y de la riqueza en general.

2.7.- Con respecto a la POSESIÓN PÚBLICA: Conforme ha sido señalado en el II Pleno Casatorio Civil, “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 puedan oponerse a ella si ésta 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.

TERCERO: PLANTEAMIENTO DEL CASO

3.1.- Por demanda que obra a fojas ciento setenta y dos Simón Palomino Guillén y María Irene Loli Anaya de Palomino interponen demanda a efecto de que se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en la parcela B1, lote 7 de los Huertos de Oros de San Hilarión y Pampas y Hoyadas de Calanguillo, distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima.

Este predio lo adquirieron por venta que efectuaron en su favor las personas de José Rodríguez Arnaiz, Julio Menchelli Corsi y Javier Rodríguez Arnaiz, según contrato que obra a fojas veinte, en el que se pactaron las siguientes cláusulas:

- a) Precio: ciento cincuenta y ocho mil quinientos ochenta soles (S/. 158 580.00), los cuales se pagan: quince mil ochocientos cincuenta y ocho (S/. 15 858.00) a la firma del contrato, y el saldo de ciento cuarenta y dos mil setecientos veintidós soles (142 722.00) se pagarán en letras que se pagarán en armadas mensuales de dos mil trescientos setenta y ocho con 70/100 soles, siendo que la primera vencía el 01 de febrero de 1969.

⁶ En: https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2018/03/Informe-sobre-prescripci%C3%B3n-adquisitiva-de-predio-en-posesi%C3%B3n-del-%C2%ABClub-Libertad%C2%BB-ubicado-en-el-centro-hist%C3%B3rico-de-la-ciudad-de-Trujillo-Legis.pe_.pdf



- b) Pacto de reserva de propiedad, de acuerdo al artículo 1426º del Código Civil de 1936, por el cual el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el precio esté íntegramente pagado. (cláusula octava)
- c) Posesión: la que es entregada al comprador, ahora demandante, quien autorizan destinarla a actividades agropecuarias por tratarse de tierras agrícolas. (cláusula décima).

3.2.- De las resoluciones administrativas: **Resolución Directoral 679-74-D.ZA.IV** (fs. 166) y **Resolución Directoral 904-81-DGRA** (fs. 267) , se obtienen los siguientes datos respecto al derecho de propiedad del demandante:

- a) Por Resolución Suprema 0062-68-FO/AR del 19 de julio de 1968, se adjudicó en propiedad a José M y Javier Rodríguez Arnaiz y a Julio Menchelli Corsi la extensión de **263 hás con 9493 metros cuadrados**, denominadas Pampas y Hoyadas de Calanguillo, distrito de Chilca, provincia de Cañete en la siguiente proporción: Para **Julio Menchelli Corsi 119 hectáreas con 0102.20 metros cuadrados**; para José M. Rodríguez Arnaiz, 126 hectáreas con 3980.20 metros cuadrados; y, para Javier Rodríguez Arnaiz, 18 hectáreas con 449.10 metros cuadrados.

Dicha extensión se inmatriculó en el asiento 01 del Tomo 29, foja 473, trasladada a la partida registral 21000306; de la que se independizó en el Tomo 102, foja 113, trasladada a la partida registral 21000595, la extensión de 119 hectáreas con 102 metros cuadrados, a nombre de la sociedad conyugal conformada por Julio Menchelli Corsi y Rosa Montero Fry.

Asimismo, de la antes citada partida registral se independiza el lote 7 de la Parcela B1 en la partida registral **21145277** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete que obra a fojas 488, a nombre de **Paola María Isabel Ceballos Menchelli**.

- b) Por **Decreto Supremo 736-73-AF** del 13 de junio de 1973 el Estado revirtió a su dominio las **263 hás con 9493 metros cuadrados** que fueron adjudicadas por Resolución Suprema 0062-68-FO/AR; y las adjudicó a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura.⁷
- c) Por **Resolución Directoral 679-74-D.ZA.IV** de fecha 05 de agosto de 1974, que obra a fojas 166, se declara como beneficiario del artículo 4º del Decreto Ley 18409⁸, entre otros, al demandante Simón Palomino Guillén⁹.

⁷ Segundo párrafo parte considerativa de la Resolución Directoral No. 904-81-DGRA/AI, fs. 267

⁸ Artículo 4.- Los poseedores de tierras revertidas que hubieran venido trabajándolas directamente, tendrán derecho preferente a su adjudicación hasta el correspondiente límite inafectable que señala el Texto único Concordado del Decreto-Ley No 17716 deduciéndose del valor de éstas las cantidades que acrediten haber entregado por su transferencia al empresario o concesionario cuyos derechos hayan caducado



- d) Por **Resolución Directoral 826-76-DZ-IV** de fecha 22 de octubre de 1976¹⁰, que obra a fojas 94, se declara la reversión a dominio del Estado la extensión de 252 hectáreas con 2400 metros cuadrados (área real del predio obtenido por aerofotografía), la cual debe inscribirse a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.
- e) Por **Resolución Directoral 904-81-DGRA** de fecha 20 de octubre de 1981, que obra a fojas 267, se declaró nulas las resoluciones directorales **679-74-D.ZA.IV** y **826-76-DZ-IV**, y se solicitó al Poder Ejecutivo la expedición de un Decreto Supremo que derogue a su similar D.S. No. **736-73-AF**, que fue declarado Nulo por el Tribunal Agrario mediante Ejecutoria de 11 de febrero de 1975¹¹.
- f) Por **Decreto Supremo 155-81** de fecha 9 de noviembre de 1981, se estableció¹²:

“Artículo 1º Derogar el Decreto Supremo 736-73-AG, de fecha 13 junio de 1973, mediante el cual se revirtió al dominio del Estado la superficie de 263 Hás. 9 493 m2. (Doscintas Sesentitrés hectáreas nueve mil cuatrocientos metros cuadrados) de terrenos del predio rústico “Huertos de Oro de San Hilarión y Pampas y Hoyadas de Calanguillo”, ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima”.

De la parte considerativa del citado Decreto Supremo el mismo se fundamenta en que el **Tribunal Agrario** por ejecutoria del 7 de mayo de 1975, ha declarado la nulidad del mencionado Decreto Supremo, amparando una demanda que en tal sentido interpusieron los adjudicatarios de dicho predio.

3.3.- Conclusiones preliminares.- De lo expuesto en los considerandos 3.1) y 3.2) de esta Sentencia de Vista, se tiene que:

- a) El predio matriz fue adjudicado a José M., Javier Rodríguez Arnaiz y a Julio Menchelli Corsi por Resolución Suprema No. 0062-68-FO/AR, el que luego fue revertido al Estado por Decreto Supremo No. 736-73-AG y **Resolución Directoral 826-76-DZ-IV**; **luego fue** adjudicado a al demandante Simón Palomino Guillén por **Resolución Directoral 679-74-D.ZA.IV**.
- b) Luego el Decreto Supremo No. 736-73-AG fue declarado nulo por resolución del **Tribunal Agrario** por ejecutoria del 7 de mayo de 1975 y derogado por **Decreto Supremo 155-81**.
- c) De lo anterior se colige que la resolución administrativa que adjudicó el predio sub Litis al demandante quedó sin efecto, subsistiendo por tanto la Resolución Suprema No. 0062-68-FO/AR, y por consiguiente, válido también el contrato de compraventa

⁹ Esta Resolución Directoral fue declarada nula por Resolución Directoral 904-81-DGRA, que obra fs. 267.

¹⁰ Citada por Resolución Directoral fue declarada nula por Resolución Directoral 904-81-DGRA

¹¹ Citada por Resolución Directoral fue declarada nula por Resolución Directoral 904-81-DGRA, tercer párrafo de parte considerativa.

¹² Norma legal obtenida del SPIJ



con reserva de propiedad que obra a fojas por el cual el demandante adquiere el predio sub Litis, suscrito el 01 de diciembre de 1968.

- d) El predio sub Litis se ha independizado en la partida registral **21145277** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete que obra a fojas 488, a nombre de **Paola María Isabel Ceballos Menchelli**.

CUARTO: DEL AGRAVIO INCOADO EN EL RECURSO DE APELACIÓN: ANÍMUS DÓMINI

4.1.- La magistrada a quo declara fundada la demanda sustentada en los siguientes razonamientos:

- a) Existe justo título que les otorga la posesión del demandante cual es el contrato de compra venta que obra a fojas veinte.
- b) Existe animus dómuni por cuanto si bien existía un contrato de compra venta a plazos con reserva de propiedad, por el cual el precio debía pagarse en 60 cuotas de s/. 2 378.70 soles cada una, o sea 60 cuotas, iniciándose la primera el 01 de febrero de 1969; sin embargo, señala la magistrada a quo, solo se pagaron 53 cuotas hasta el mes de junio de 1973, por lo que hasta dicha fecha no existía animus domini del demandante, pero a partir de dicha fecha *modificaron su concepto posesorio* de compradores a poseedores con *animus domini*.
- c) Respecto de la posesión pacífica y pública, señala la magistrada a quo que dichos requisitos han sido cumplidos por el demandante.

4.2.- Del **Recurso de apelación** interpuesto por Paola María Isabel Ceballos Menchelli que obra a fojas 981, señala como agravio que el magistrado a quo incurre en error al señalar que luego del vencimiento del pago del saldo de precio el demandante modificó sus calidad posesoria de poseedor-comprador a poseedor con ánimus dómuni, ya que, agregan, el demandante nunca pudo tener *animus domini* ya que estaba sujeto una obligación legal por el contrato con reserva de propiedad.

4.3.- En el presente caso y tomando como premisa la conclusión esbozada por este Considerando 3.3) de esta Sentencia de Vista, al haber quedado sin efecto la resolución administrativa que adjudicó el predio sub Litis al demandante, ello implicó que la vigencia de la Resolución Suprema No. 0062-68-FO/AR que transfería la propiedad del predio matriz, y por consiguiente, válido también el contrato de compraventa con reserva de propiedad que obra a fojas 20 suscrito entre José M., Javier Rodríguez Arnaiz y a Julio Menchelli Corsi y el demandante Simón Palomino Guillén, este último adquiere el predio sub Litis, y por tanto, se tiene que dicha venta fue efectuada con reserva de propiedad.

4.4.- Sobre la venta **con reserva de propiedad** cabe señalar que el artículo 1583º del Código Civil señala: "En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega.



El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.”

La venta con pacto de reserva de propiedad presenta las siguientes características:

- a) El vendedor se reserva la propiedad del bien vendido.
- b) No obstante, si el bien objeto del contrato es entregado al comprador, entonces el vendedor tiene la atribución de disposición y reivindicación, mas no el uso y disfrute, pues en virtud del contrato dichas facultades las transfirió al comprador con pacto de reserva de propiedad.
- c) El derecho de disposición es un derecho limitado en la cabeza del vendedor reservista en la medida que por el mérito del contrato de compra venta éste se ha obligado a transferir el bien al comprador con pacto de reserva de propiedad.

De ello se tiene que la venta con pacto de reserva de propiedad en la cual el vendedor hace entrega del bien al comprador implica la existencia de un poseedor mediato (el vendedor) y un poseedor inmediato (el comprador), siendo que éste, el comprador es titular del derecho de posesión del bien que recibe, pero reconociendo que dicho derecho le ha sido concedido por el poseedor mediato¹³.

4.5.- Por tanto, en el presente caso, el demandante Simón Palomino Guillén y María Irene Loli De Palomino carecen de *animus domini*, en tanto el contrato de venta con pacto de reserva de propiedad implica que poseen no para sí, sino que reconoce encima de ellos a un vendedor o sus sucesores, como titulares de la posesión mediata.

Sobre el particular hay que señalar que el contrato de compra venta con reserva de propiedad que obra a fojas 20 en el que se pactó: **(i)** Precio: ciento cincuenta y ocho mil quinientos ochenta soles (S/. 158 580.00), los cuales se pagan: quince mil ochocientos cincuenta y ocho (S/. 15 858.00) a la firma del contrato, y el saldo de ciento cuarenta y dos mil setecientos veintidós soles (142 722.00) se pagarán en letras que se pagarán en armadas mensuales de dos mil trescientos setenta y ocho con 70/100 soles, siendo que la primera vencía el 01 de febrero de 1969; **(ii)** Pacto de reserva de propiedad, de acuerdo al artículo 1426º del Código Civil de 1936, por el cual el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el precio esté íntegramente pagado. (cláusula octava). **(iii)** Posesión: la que

¹³ Al respecto en el Cuarto Pleno Casatorio Civil y Procesal Civil se argumentó lo siguiente:

“(…) **37.-** El artículo 905º del Código Civil regula lo concerniente a la posesión mediata e inmediata, señalando que es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título, mientras que le corresponderá la posesión mediata a quien confirió el título.

38.- Conforme expresa **Hernández Gil**, la **posesión inmediata** es la que se ostenta o tiene a través de otra posesión correspondiente a persona distinta con la que el poseedor mediato mantiene una relación de donde surge la dualidad (o pluralidad) posesoria, por lo que el poseedor mediato “ostenta” o “tiene” y no “ejerce”, porque en la **posesión mediata** predomina la nota de la **atribución** o el **reconocimiento antes que la del “ejercicio”** propiamente dicho. El poseedor mediato no posee por sí solo, requiere el concurso (no para compartir, sino para superponerse) de un mediador posesorio, que es el poseedor inmediato. Hay una **yuxtaposición vertical** y hasta, en cierto sentido, jerárquica de posesiones. Aunque el poseedor inmediato tiene unos poderes directos sobre la cosa (de ahí que sea inmediato), su posición jurídica dentro de la mediación posesoria, viene terminada por otro u otros poseedores (mediatos)¹²⁴¹.



es entregada al comprador, ahora demandante, quien autorizan destinarla a actividades agropecuarias por tratarse de tierras agrícolas. (cláusula décima); y de las cuales se han pagado 42 cuotas (fojas 24 a 38), siendo la última de ellas en junio de 1973, siendo que al no haberse pagado la totalidad del precio pactado, el predio sigue en propiedad de los vendedores o en este caso sus sucesora Paola María Isabel Ceballos Menchelli, en tanto la posesión mediata la conserva el comprador demandante Simón Palomino Guillén y María Irene Loli Anaya, por lo que al existir título que le otorga la posesión inmediata, carece de *animus domini*, por lo que la sentencia venida en grado de apelación debe revocarse y declararse Infundada.

Por las consideraciones expuestas; SE RESUELVE:

REVOCAR la resolución número setenta y nueve (sentencia) de fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve que obra a fojas novecientos cuarenta y siete expedida por la Jueza del Juzgado Mixto de Mala de la Corte Superior de Justicia de Cañete, en el extremo que **RESOLVIÓ**:

Segundo: Declarar FUNDADA la demanda de folios ciento setenta y dos a ciento ochenta y cuatro y subsanada de folios doscientos treinta y nueve a doscientos cuarenta y cinco; interpuesta por SIMÓN PALOMINO GUILLÉN y MARÍA IRENE LOLI ANAYA DE PALOMINO contra Paola María Isabel Ceballos Menchelli, Julio Menchelli Corsi, Rosita Isolina Menchelli Montaña, Wilmer Céspedes Ocampo y Gabriela Petronila Hurtado Custodio, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio y otra.

Tercero: DECLARO que los demandantes SIMÓN PALOMINO GUILLÉN y MARÍA IRENE LOLI ANAYA DE PALOMINO, HAN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, la propiedad del inmueble constituido por la **Parcela B1 lote 7**, Huertos de Oro de San Hilarión y Pampas de Hoyadas de Calanguillo del distrito de Chilca, Provincia de Cañete, predio que se encuentra inscrito en la Partida N° 21145277 del Registro de Predios de Cañete.

Cuarto: Consentida o ejecutoriada que fuera la presente resolución, REMÍTASE los partes respectivos a los Registros Públicos. Sin costas, ni costos del proceso.

Y, **REFORMÁNDOLA**, se declara **INFUNDADA** la demanda de folios ciento setenta y dos a ciento ochenta y cuatro y subsanada de folios doscientos treinta y nueve a doscientos cuarenta y cinco; interpuesta por SIMÓN PALOMINO GUILLÉN y MARÍA IRENE LOLI ANAYA DE PALOMINO contra Paola María Isabel Ceballos Menchelli, titular registral del predio sub Litis inscrito en la partida registral No. 21145277 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete.-

Notifíquese y remítase el presente expediente al juzgado de origen. *Juez Superior*
Ponente doctor Raúl Jimmy Delgado Nieto.

J.S.

CAMA QUISPE

DELGADO NIETO

OCHOA GALLOSO