



**EXPEDIENTE N° : 00068-2011-0-3102-JR-CI-02**

**MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

**Señores:**

**LI CÓRDOVA**

RODRÍGUEZ MANRIQUE

ALVARADO REYES

**SENTENCIA DE VISTA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO TREINTA Y SEIS (36).-**

Sullana, ocho de Setiembre

Del dos mil veintiuno.-

***I.- RESOLUCIÓN MATERIA DE IMPUGNACIÓN:***

Es materia de grado la sentencia contenida en **la resolución número veintiocho**, de fecha veintiséis de noviembre del dos mil veinte, de folios doscientos setenta y dos a doscientos ochenta y dos, que resuelve:

**1) DECLARAR INFUNDADA** la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, interpuesta por **JULIO ENRIQUE CHAVEZ CABELLO CECCHI**, contra la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, respecto del área de terreno 1,594.60 m<sup>2</sup> ubicado dentro de los límites del inmueble inscrito en la Partida Registral N°019371 de Registros Públicos de Sullana; **2.- Consentida o ejecutoriada** que sea la presente, archívese donde corresponda. **3.- NOTIFÍQUESE.**

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

El letrado José Eduardo Luna Ugarte, en representación procesal del demandante Julio Enrique Chávez Cabello Cecchi, mediante escrito de folios doscientos ochenta y siete a doscientos noventa y uno, fundamenta su recurso de apelación contra la sentencia emitida en autos, alegando básicamente lo siguiente:



**a)** Las pruebas aportadas al presente proceso demuestran de forma contundente que el Señor Julio Enrique Chávez Cabello Cecchi ha venido poseyendo el inmueble de manera continua, pacífica, pública y como propietario por más de 10 años, desde el año 1997.

**b)** Que, obran en autos, documentos que tienen la naturaleza de ser públicos, tanto municipales, como administrativos, notariales, se da también una adjudicación de sub lote 02 previamente sub dividido, la misma que no solo cuenta con licencia de construcción, es decir existe la construcción, se presenta constancia de posesión, constancias de ser contribuyente municipal y no tener adeudo alguno, se presentan planos y memorias descriptivas levantados por Ingeniero verificador SUNARP debidamente visados por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, lo que significa que la entidad municipal para tal efecto realizó una inspección o verificación del predio. Toso esos documentos fueron expedidos con anterioridad a la presentación del escrito de demanda, de esa fecha a la actualidad se han realizado otros actos jurídicos, físicos, licencias y procesos administrativos, incluso como pago de servicios de electricidad, internet, arbitrios, impuesto predial que ofrecerán como medios probatorios, a pesar que con ellos basta. Estos documentos consignan al demandante como titular del inmueble y prueban que, sin oposición alguna, efectuó pagos por servicios prestados efectivamente en el bien, además de haber solicitado el suministro de energía eléctrica y haber celebrado acuerdos relacionados con este servicio. Los documentos arriba indicados no solo acreditan posesión per se, sino además que el demandante se ha comportado y realizado actos de propietario, como el pago de tributos o la implementación de servicios públicos entre otros. -

**c)** Que, los documentos indicados no solo acreditan per se la posesión sino además que el demandante se ha comportado y realizado actos de propietario, como el pago de tributos o la implementación de servicios públicos entre otros; y que los demás medios de prueba actuados en el proceso ratifican que el demandante ha poseído en bien





en forma continua, pacífica, y pública y como propietario desde el año 1997 a la fecha es decir 23 años.

**d)** Señala que como consta en el acta de audiencia de pruebas de fecha trece de junio del dos mil doce, el reconocimiento efectuado por los testigos, quienes reconocen al señor Julio Enrique Chávez Cabello Cecchi, como titular del inmueble. Que, no fueron objeto de cuestión probatoria alguna, ni de preguntas formuladas por el Procurador de la demandada quien se abstuvo de preguntar, y que la prueba debió ser apreciada de manera conjunta por el juzgador

**e)** Que, sobre la continuidad de la posesión el artículo 915 del Código Civil señala que: "Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario"

**f)** Que, en relación a la posesión pacífica del inmueble, no ha existido discusión judicial ni extrajudicial sobre la posesión del demandante, habiéndose expedido constancias municipales, declaraciones de tributos municipales, conexiones de fluido eléctrico y demás documentación anexa a la demanda

**g)** Está probado que con las declaraciones de testigos y demás medios probatorios de la demanda que el demandante ha ejercido su derecho públicamente y no ha pretendido ocultarse, lo cual es verificable con la declaración de los testigos y de la documentación adjunta a la demanda.

**h)** La demandada no ha podido desvirtuar la posesión continua, pacífica, pública y como propietario del demandante, solo se limitó desde un inicio a esgrimir la nulidad del admisorio de la demanda por la supuesta vigencia de la Ley N° 29618 referida a la presunción de posesión del Estado sobre sus bienes, cuya naturaleza el iuris tantum, es decir posible de ser contradicha como en efecto ocurrió.

**i)** Que, el sentenciador no es el juez natural, esto es; el que admitió la demanda, saneo el proceso, admitió los medios probatorios, actuó los mismos y realizó la inspección judicial, solo sentenció dos veces





en contra de la pretensión, y que ha inaplicado el artículo 898 del Código Civil referido a la suma de posesiones.

**j)** El Juzgador sostiene que no se ha probado la posesión, a pesar de existir documentos que así lo demuestran. Alude a que las declaraciones de impuesto predial y pago de los mismos no acreditan posesión alguna, olvida que para que un ciudadano acceda al registro de contribuyente municipal, la entidad previamente realiza una verificación o inspección in situ, para efectos de verificar si el predio está en posesión del solicitante, si tiene las medidas y linderos que dice tener para efectos de determinar el monto de los tributos, porque el impuesto predial y los arbitrios se determinan en función del área y de lo construido y la Ley del Tributación Municipal, en el segundo párrafo del artículo 9° dispone: "Cuando la existencia del propietario no pueda ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios efectos".-

### **III.- FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:**

**1.-** 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

<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).-





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>.-

**2.-** 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.-

**3.-** Corresponde precisar que la prescripción adquisitiva de dominio, es un modo de adquirir la propiedad; siempre y cuando la posesión sea pacífica, continua y pública- *requisitos que deben concurrir de manera copulativa, por el tiempo previsto por la norma-*, debiendo ejercer la posesión como propietario; es decir poseer el bien con el **animus domini**; en ese sentido el artículo 950 de nuestro Código Civil prescribe "La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario, durante diez años. Se

<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).-



*adquiere a los cinco años, cuando median justo título y buena fe*". Debe entenderse que la posesión es pacífica, cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; continua<sup>4</sup> cuando se ejerza de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica sin que exista interrupción natural o jurídica- *el primer caso se presenta cuando el poseedor pierda la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien y el segundo caso cuando se interpela judicialmente al poseedor*"-; pública, cuando exista una exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un derecho, siendo que la prueba de la publicidad se da a través de las testimoniales de los vecinos, que son las personas idóneas para atestiguar si la persona que invoca la prescripción ha ejercido una posesión de público conocimiento y con el animus domini, significa, **que el poseedor debe actuar como propietario**-no se trata de creerse propietario, **sino comportarse como propietario**; por tanto corresponde verificar en el caso *subjudice*, si se cumplen o no con los requisitos que exige nuestro ordenamiento jurídico para que opere la Prescripción Adquisitiva de Dominio.-

**4.-** Ahora bien, para que se constituya la prescripción adquisitiva, se requiere de la posesión como elemento de justicia, y de un largo período de tiempo como elemento de seguridad. Por último, también debe presentarse la inacción del propietario, quien no reclama jurídicamente la devolución del bien poseído por un tercero, y que constituye un elemento de sanción; en el caso de autos, la parte demandante, pretende la prescripción adquisitiva extraordinaria, para lo cual se requiere acreditar haber poseído el bien materia de litis por espacio de diez años con *animus domini*, de manera pública, pacífica y continua; en ese sentido corresponde precisar que la prueba es fundamental, para poder acreditar cada uno de los requisitos que exige nuestro ordenamiento jurídico para adquirir la propiedad mediante la figura de la prescripción regulada en el artículo 950° del Código Civil.-

<sup>4</sup> Casación N° 2029-2007-LIMA- de fecha 29-11-2007





5.- Conforme es de verse del escrito de apelación que nos ocupa, se advierte que ninguno de los argumentos esgrimidos logran desvirtuar los fundamentos de la resolución apelada, en razón a que si bien dentro de sus argumentos señala *“que la posesión data del año 1997 y que obran en autos documentos que tienen la naturaleza de ser públicos, tanto municipales, como administrativos, notariales, precisando que la entidad municipal para tal efecto realizó una inspección o verificación del predio, por lo que los documentos arriba indicados no solo acreditan la posesión per se, sino además que el demandante se ha comportado y realizado actos de propietario, como el pago de tributos o la implementación de servicios públicos entre otros”*, **asimismo** alega que *“como consta en el acta de audiencia de pruebas de fecha trece de Junio del dos mil doce, el reconocimiento efectuado por los testigos, quienes reconocen al Señor Julio Enrique Chávez Cabello Cecchi, como titular del inmueble. Está probado que con las declaraciones de testigos y demás medios probatorios de la demanda que el demandante ha ejercido su derecho públicamente y no ha pretendido ocultarse, lo cual es verificable con la declaración de los testigos y de la documentación adjunta a la demanda”*. **Al respecto** corresponde señalar, que si bien es cierto entre los medios probatorios adjuntados en autos, el actor ha presentado documentales como las declaraciones juradas de P.U Y H.R, así como comprobantes de pago de folios treinta y seis a cincuenta y dos, la Constancia de Posesión N° 094-2002-ADUEI/MDLO de folios quince, mediante la cual se deja constancia que **PEDRO J. CHAVEZ CABELLO CECCI, (persona distinta al demandante)**, es poseedor del lote de terreno ubicado en KM 1212+774.60 Km. 1212+871.42, Antigua Carretera Panamericana – Norte Vichayitos, y que posteriormente en su escrito de folios trescientos setenta y tres (373) de fecha 20 de enero de 2021 adjunta copias simples de constancias de posesión, auto avalúos de impuesto predial y arbitrios municipales del 2011 al 2020, recibos de servicio eléctrico y agua del año 2011 al 2020 y tomas fotográficas, de la primera constancia presentada en su escrito postulatorio de demanda se advierte la discrepancia en el área ahí consignada con el área descrita



en el escrito postulatorio de demanda, así como de persona distinta al demandante; y las posteriores constancias la de folios trescientos uno (301)- Constancia de posesión No 093-2002, la copia es ilegible-, y la de folios trescientos dos (302) – Constancia de Posesión Provisional No 158-2012, así como las copias simples presentadas con posterioridad de folios trescientos tres al trescientos setenta y dos (303 al 372) sobre impuesto predial y arbitrios y servicios eléctrico y de agua del 2011 al 2020; se deben valorar de manera conjunta con los demás medios de prueba lo cual no acreditan de manera fehaciente la posesión continua, pública y pacífica del bien materia de pretensión desde el año 1997; aunado a ello la Constancia emitida por el Capitán de Corbeta SGC, Capitán de Puerto de Talara de folios dieciséis sobre terreno ubicado entre el Km 1212+434 al 121+871.42 con un área total de 3062m<sup>2</sup>; y las declaraciones testimoniales actuadas en el acto de Continuación de Audiencia de Pruebas, de fecha trece de Junio del dos mil doce, de folios ciento setenta y nueve a ciento ochenta y tres, no generan convicción para el Juzgador ni para este Colegiado a efectos de la acreditación del animus domini, toda vez que el poseedor debe actuar como propietario sobre el bien materia de usucapión, pues no solo el hecho de habitar el bien inmueble implica el ejercicio del derecho real de posesión, sino también actos que implican que el posesionario ejerce un control autónomo del bien (Casación N° 995-2013-LIMA).

Asimismo con relación a las documentales expedidas por la Municipalidad distrital de los órganos, consistentes en Declaraciones Juradas de pagos de P.U. y H.R y recibos de pagos por concepto de arbitrio y/o impuestos, dichas documentales no acreditan el animus domini sobre el bien materia de litis, en razón a que el pago de tributos y arbitrios efectuados por el usucapiente, han sido canceladas, no en ejercicio del *animus domini* sobre el bien, sino como prevención a fin de evitar la ejecución coactiva del mismo, conforme lo determina la Casación N° 4675-2010-LIMA.





Por otro lado si bien es cierto se ha actuado declaraciones testimoniales conforme se observa del Acta de Continuación de Audiencia de Pruebas de folios ciento setenta y nueve a ciento ochenta y tres, no debe perderse de vista que las declaraciones testimoniales recibidas al interior de la Continuación de Audiencia de Pruebas no coadyuvan a considerar que la parte apelante mantuvo posesión continua, pública y pacífica y como propietario por el lapso del tiempo alegado de diez años anteriores a la vigencia de la Ley 29618 publicada el 24 de noviembre de dos mil diez en el Diario Oficial El Peruano, por la cual se declara la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado; y sobre el total del área demandada, igual supuesto ocurre en el acta de inspección judicial de fecha quince de Marzo del dos mil doce, de folios ciento setenta y uno a ciento setenta y tres, admitida como medio probatorio de oficio mediante resolución número once, expedida en el Acta de Audiencia de Saneamiento y Conciliación de fecha trece de Enero del dos mil doce, de folios ciento sesenta y cuatro a ciento sesenta y cinco, mediante la cual no se ha logrado acreditar que la parte actora viene poseyendo el total de **1 594,60 m<sup>2</sup>** del área, no siendo de recibo el cuestionamiento a la labor del juzgador de primera instancia por el hecho de que no realizó los actos procesales que señala la defensa; pues dicho magistrado tiene la calidad de titular y por tanto competente y habilitado para actuar en el proceso, por lo que del estudio de autos, se advierte que el *A quo* ha valorado los medios probatorios dentro de los presupuestos a que contrae el artículo 197° del Código Procesal Civil, esto es que el Juzgador ha valorado de manera conjunta y razonada los medios probatorios actuados en autos, habiendo explicado las razones por las cuales, dichos medios probatorios actuados no le han producido convicción a efectos de que pueda determinar que los mismos podrían conllevar a establecer la posesión alegada respecto al bien materia de litis, con el fin de verificar si la parte demandante ha ejercido una posesión legítima conforme se detalla de los fundamentos de la sentencia apelada, sobre todo no debe perderse de vista que el Juzgador de primera instancia se ha convencido, que en todo caso la



parte demandante no ha poseído el bien materia de litis, al no haberse acreditado en autos el *animus domini*.-

**6.-** Por lo que en definitiva este colegiado considera que es inexacta la afirmación de la parte apelante en el sentido que el Juzgador ha efectuado una valoración incorrecta de los medios probatorios ofrecidos en autos, toda vez que en virtud a lo precisado en líneas precedentes la parte demandante a lo largo del presente proceso no ha logrado acreditar el *animus domini*, por lo que estando a que la titularidad de la carga de la prueba recae en la parte que persigue los efectos jurídicos en función a los hechos que sustentan su pretensión, conforme a lo prescrito en la norma contenida en el artículo 196° del Código Procesal Civil, se advierte que en el caso de autos, la parte actora no ha demostrado, a lo largo del presente proceso, con los medios de prueba idóneos, su pretensión; por tanto, no habiendo determinado la existencia de medios probatorios incorporados y valorados al presente proceso, que prueben de manera fehaciente los hechos expuestos en la demanda, por lo que la misma debe desestimarse, toda vez que como ya se ha indicado precedentemente, no existe prueba contundente, con la cual se pueda concluir que la parte actora haya poseído la totalidad del área del bien inmueble que pretende prescribir, así como que dicha posesión se haya producido con *animus domini*, esto es como propietario, y por ende que se haya probado el plazo que le exige la norma para que proceda la prescripción; conforme ya se ha pronunciado en caso similar la Corte Suprema de Justicia de la República – Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente en la Casación No 17818-2019-Sullana<sup>5</sup>

En tal sentido, no habiéndose dado los presupuestos a que se contrae el artículo 950° del Código Civil, al no haberse probado la posesión continua, pacífica y pública, como propietario, por el tiempo de diez años, respecto a la totalidad del área del bien materia de litis, la

<sup>5</sup> Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente Casación N°17818-2019- Sullana - de fecha 23 de abril de 2020





demanda debe desestimarse de conformidad con lo previsto en el artículo 200° del Código Procesal Civil, en consecuencia corresponde a este Colegiado confirmar la apelada, al haber sido emitida con arreglo a ley y a lo actuado en autos, no habiendo logrado la parte apelante desvirtuar los fundamentos que sirvieron de base a la misma.

7.- Asimismo, se tiene que se ha consignado en la parte resolutive de la sentencia recurrida que el área del terreno de 1,594.60m<sup>2</sup> se encuentra ubicado dentro de los límites del inmueble inscrito en la Partida Registral No 019371 de Registros Públicos de Sullana, lo causal de conformidad con la documental de folios veinticuatro al veintiséis corresponde su corrección en armonía con el artículo 407 del Código Procesal Civil<sup>6</sup>; siendo lo correcto que dicho predio se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble Oficina Piura – Oficina Registral Regional – Región Grau en la Ficha No 019371; y no como se había consignado erróneamente

**IV.- DECISIÓN COLEGIADA:**

Por los fundamentos expuestos y dispositivos legales precitados, la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Sullana: **RESUELVE:**

**1.- CONFIRMAR la resolución número veintiocho**, de fecha veintiséis de noviembre del dos mil veinte, de folios doscientos setenta y dos a doscientos ochenta y dos, que resuelve:

**1.1.- DECLARAR INFUNDADA** la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, interpuesta por **JULIO ENRIQUE CHAVEZ CABELLO CECCHI**, contra la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**, respecto del área de del área de terreno 1,594.60 m<sup>2</sup> ubicado dentro de los límites del

---

<sup>6</sup> **Artículo 407.- Corrección.** - Antes que la resolución cause ejecutoria, el Juez puede, de oficio o a pedido de parte y sin trámite alguno, corregir cualquier error material evidente que contenga. Los errores numéricos y ortográficos pueden corregirse incluso durante la ejecución de la resolución. Mediante la corrección las partes también piden al Juez que complete la resolución respecto de puntos controvertidos, pero no resueltos. La resolución que desestima la corrección solicitada es inimpugnabile.





inmueble inscrito en la Partida Registral N°019371 de Registros Públicos de Sullana.

**1.2.- Consentida o ejecutoriada** que sea la presente, archívese donde corresponda. **NOTIFÍQUESE.**

**2.- La CORRIGIERON** en el extremo que se señala que el bien se encuentra “ubicado dentro de los límites del inmueble inscrito en la Partida Registral N°019371 de Registros Públicos de Sullana”; **siendo lo correcto** que el bien se encuentra ubicado dentro de los límites del predio inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble - Oficina Piura – Oficina Registral Regional – Región Grau en la Ficha No 019371; y no como se había consignado erróneamente

**3.- HÁGASE SABER Y DEVUÉLVASE** los actuados al Juzgado de origen para su cumplimiento. Actuando como ponente el Señor Juez Superior Yone Pedro Li Córdova. -

