



EXPEDIENTE N° 0053-2017-0-2603-JM-CI-01

VIENE DEL : JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE CONTRALMIRANTE VILLAR
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDADO : GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES
DEMANDANTE : RICARDO ALBERTO FIORANI SPHILMANN
RELATORA : DRA. CLAUDIA DEL PILAR ALEMÁN DOMINGUEZ

SENTENCIA DE SEGUNDO GRADO

RESOLUCIÓN N° TREINTA Y TRES

Tumbes, cuatro de marzo de dos mil veintidós.-

VISTA la causa en audiencia pública; oído el informe de la defensa técnica de la parte demandante Letrada Ángela Jaramillo Jiménez; la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, con la votación de ley, emite la siguiente sentencia; Y **CONSIDERANDO**:

I.- ASUNTO:

Se trata de absolver el recurso de apelación interpuesto por el demandante Ricardo Alberto Fiorani Spihlmann contra la sentencia (resolución número trece), de fecha 21 de octubre de 2019, emitida por el Juez de la causa declarando infundada la demanda y disponiendo el archivamiento del expediente.

II.- FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PRIMERO.- EL RECURSO DE APELACIÓN:

1.1. EL RECURSO DE APELACIÓN:

El recurso de apelación tiene por finalidad cumplir dos propósitos esenciales: desde la Constitución permite disfrutar de los derechos fundamentales de contradicción, defensa e instancia plural en el marco de un proceso judicial; pero más técnicamente, desde el derecho procesal, habilita la competencia del órgano jurisdiccional superior para revisar una resolución jurisdiccional de primer grado para fundadamente confirmarla o revocarla en todo o en parte, o



para anularla en todo o en parte, y eventualmente para declarar nulo el concesorio o la improcedencia de la demanda. Para ello el recurso debe fundamentarse (indicándose el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución cuestionada, precisarse la naturaleza del agravio y sustentarse la pretensión impugnatoria), de lo contrario será declarado inadmisibile o improcedente, según lo regulado en los artículos 364, 365, 366, 367 y 368 del Código Procesal Civil.

En el presente caso se aprecia que el recurso sub análisis cumple los requisitos formales de ley, en consecuencia, se procederá a revisar el fondo de la resolución impugnada teniendo en cuenta las objeciones del apelante y las normas aplicables al caso concreto, según el principio *lura Novit Curia*, esto es, "el Tribunal conoce el Derecho", por lo tanto aplicará de oficio el Derecho que corresponda a la causa, aunque las partes no lo hubieran invocado o lo hubieran hecho erróneamente, de acuerdo a lo establecido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

1.2. LAS PRETENSIONES POSTULADAS:

***POR EL DEMANDANTE:**

El ciudadano Ricardo Alberto Fiorani Spihlmann interpone demanda, en vía de proceso abreviado, de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria contra el Gobierno Regional de Tumbes, con las siguientes pretensiones: 1) Se le declare propietario del lote de terreno de uso urbano, de un área de 12 hectáreas 1,678.88 m², ubicado en el sector El Rubio en la margen derecha de la carretera Panamericana Norte hacia Tumbes y paralelo a 25.00 metros del eje de esta vía, entre los km 189+974 al km 189+724 (antes del km 1209) del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, que forma parte de un área de mayor extensión denominado "Hacienda Plateritos", inscrito a favor del Estado desde 1978, en el Asiento C00003 de la Ficha 005291 continuada en la Partida Electrónica N° 04003175 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes de la Oficina Registral de Tumbes.- 2) Se disponga la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad Inmueble de Tumbes de la Oficina Registral de Tumbes, previa independización del área objeto de la prescripción adquisitiva de dominio y la cancelación del asiento registral en favor del demandado.

Alega que el predio tiene las coordenadas, linderos y medidas perimétricas que detalla en la demanda. Que el terreno se encuentra cercado en su perímetro aproximadamente 1855.30 ml con postes de algarrobo y guayaquil de aproximadamente 1.50 mts de altura, empotrados con



cemento en el terreno y asegurados con alambre de púa galvanizado con un portón de fierro y guayaquil en su parte frontal mirando hacia la Panamericana Norte.

Agrega que en el interior existen 90 galpones techados, construidos con ladrillo y cemento con sistema de drenaje diseñados para la crianza de ovejos y cerdos, en un área de aproximadamente 2,000 m²; 01 caseta y 01 bungalow de guardianía de aprox 30 m² de material noble combinado con material de la región, viguetas de caña de guayaquil, techo de calamina, 02 ventanas; servicios higiénicos de material noble de aprox 8 m²; 01 almacén de material noble y rústico de uno 30 m², utilizado para almacenamiento de alimentos, vacunas y medicinas para el ganado; 01 corral para ganado caprino; generador eléctrico para abastecerse de energía; pozo y cisterna para abastecimiento de agua; el área de ingreso al predio plana aprox 2000 m² es utilizado para estacionamiento; el resto del área es utilizada para cultivo de cítricos y cultivos varios, crianza y pastoreo de ganado caprino.

Refiere que desde hace 29 años viene ejerciendo la posesión del predio materia de prescripción, sin embargo a la fecha solo puede probar con documentos el ejercicio de la posesión de 17 años. La fecha, forma y el tiempo de la posesión se originan en que en diciembre de 1988, tomó posesión del terreno, delimitando el área el posesionario primigenio David Fiorani Sphilmann en forma pacífica y pública, pues el área estaba libre, sin custodia ni ocupación alguna, sin cercos ni carteles que denotase propiedad ajena.

Con fecha 03 de enero de 2000 David Fiorani Sphilmann mediante contrato de transferencia de derecho de posesión y cesión de derechos, con certificación de firmas ante Juez de Paz de Única Nominación de Cancas, le transfirió el 50% de acciones y derechos que le correspondían sobre el inmueble, es decir 6 hectáreas 2,900.00 m² del terreno de 12.58 ha; como consecuencia de ello sobre dicho inmueble existió una coposesión, conforme a al acta de constatación notarial de fecha 13 de enero de 2000 efectuada por el notario Raúl Ríos Barreto, y a esa fecha el predio se encontraba totalmente cercado con caña y alambre, dentro de él cuenta 04 casas edificadas con material noble. Posteriormente con fecha 22 de diciembre de 2002, con animo domini don David Fiorani Sphilmann le transfirió el otro 50% de acciones y derechos que le correspondían mediante contrato de transferencia de cesión de derechos y transferencia de posesión, suscrito ante el Juez de Paz de Única Nominación, por la suma de S/10,000.00 nuevos soles; con ello se convirtió en el único propietario del total de acciones y derechos y posesión del inmueble; por ello de conformidad con el artículo 898 del Código Civil adiciona a su plazo posesorio el de sus cedentes, computándose dicho plazo para estos efectos desde el 13 de



enero del 2003, fecha en que el notario Raúl Ríos Barreto constató in situ la posesión que se venía ejerciendo en el terreno.

Sostiene que con fecha 03 de abril del 2003, con el ánimo de sanear su posesión, solicitó al Proyecto Especial de Titulación de Tierras - PETT-TUMBES, la libre disponibilidad para la adjudicación del terreno eriazo de 12.58 ha, expediente que dio origen a la emisión de varios pronunciamientos de las diferentes entidades encargadas del proceso de saneamiento. Posteriormente y producto del trámite señalado, el 31 de mayo de 2003 el PETT efectuó una inspección ocular en el terreno, emitiéndose el Informe N° 0142-2003-AG-PETT-OER-TUMBEWS-ASF de fecha 09 de junio de 2003, mediante el cual el responsable del área de saneamiento físico informa al jefe de la oficina PETT las acciones realizadas. A su vez existe un recibo de pago efectuado por su persona a la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar por derecho de inspección ocular por mantenimiento de catastro del predio El Rubio efectuado el 01 de agosto del 2005.

Precisa que el área del terreno a partir del 2004 ha variado de 12 ha 6,800 m² a 12 ha 1,678.88 m² debido al retiro de vía que se debía respetar por el ensachamiento de la carretera Panamericana Norte y la construcción del puente el Rubio. Asimismo el 06 de julio del 2016 la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar realizó una inspección ocular al predio, emitiéndose el Informe N° 290-MPCVZ/FBV-2016, que concluye que se evidencia posesión y cercado del predio, el cual se encuentra dentro de la zona de expansión urbana, resultando procedente otorgar Certificado de Expansión Urbana.

Con fecha 22 de febrero del 2017 se efectuó una constatación notarial al predio por la notaria pública Giudelina Cárdenas García, con presencia de testigos, verificándose lo que contiene.

Agrega que sobre las partidas registrales del inmueble se aprecia que el predio "plateritos" inscrito el 22 de junio de 1978, adquiere la calidad de bien de dominio privado del Estado; el mismo que se encuentra ubicado en una zona de expansión urbana de la provincia de Contralmirante Villar, razón por la cual se le extendió el certificad de expansión urbana N° 010-2016.

Señala que tomó posesión pacífica y pública del lote de terreno y su plazo posesorio a título de propietario es por 17 años, computándose desde el 13 de enero del 2000, sin que el propietario haya turbado su posesión a la fecha de interposición de la demanda.

Informa que el 22 de noviembre del 2016 solicitó ante la Notaría Pública de Contralmirante Villar Giudellina Cárdenas García el trámite de prescripción adquisitiva de dominio de acuerdo a la Ley



27157, donde se cumplió todos los requisitos establecidos en el artículo 5 de la Ley 27333 complementaria a la Ley 26662, de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, (pegado de carteles en el predio y las publicaciones en el diario El Peruano y La Repúblicas por 3 días consecutivos, se notificó a los colindantes y al Gobierno Regional de Tumbes). Este último formuló oposición mediante oficio N° 158-20177GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGTA-JASDS en virtud de la Ley 29618, 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; pero este argumento queda totalmente desvirtuado, porque su propiedad de dominio privado el Estado la ejerce como cualquier persona de derecho privado, siendo estos regulados por la legislación común, es decir por el Código Civil, y el Estado actúa como cualquier persona natural, ejerciendo el derecho de propiedad con las limitaciones de ley y de acuerdo al interés social de la propiedad. En este segundo tipo se encuentra clasificado el terreno materia de la demanda, ya que no tiene la calidad de bien de dominio o uso público; le es aplicable la normatividad prevista en el marco sustantivo civil y las leyes de la materia, inclusive está destinado a su persona, lo que se corrobora con el hecho de que respecto de la Ficha N° 5291 que continúa en la P.E. 04003175, se han efectuado una serie de independizaciones (que indica). Asimismo sostiene que cumple los requisitos comunes de la usucapión, que detalla, con lo demás que expone.

***LA PRETENSIÓN DE LA ENTIDAD DEMANDADA Y LOS LITISCONSORTES:**

-Del **Gobierno Regional de Tumbes**: El Gobierno Regional de Tumbes oportunamente contestó la demanda y solicitó se declare infundada o improcedente en todos sus extremos, porque el bien inmueble de propiedad del Estado, cuya posesión se presume, resulta imprescriptible por disposición expresa de la ley.

Que el consorcio edilicio no tiene competencias para suscribir o emitir documentos concernientes a los terrenos que o posee titularidad, ya que con Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 de fecha 30 de noviembre del 2006, se comunica que mediante Acta de Entrega y Recepción del 26 de mayo del 2006, suscrita por el Ministerio de Economía y Finanzas y los Presidentes de los Gobiernos Regionales, se transfirió a dichos gobiernos regionales la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal. Lo que significa que desde aquella época el Gobierno Regional de Tumbes tenía la titularidad del terreno, los que ha sido inscritos en los



Registros Públicos, como lo expresa el demandante; siendo así no cabría la posibilidad de aplicar la excepcionabilidad antes señalada, por cuanto no son terrenos municipales.

Señala que a Municipalidad de Contralmirante Villar al suscribir planos y memorias descriptivas se encontraría usurpando funciones que no le competen por imperio normativo, además de cometer el delito de abuso de autoridad.

Asimismo que la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial ha emitido el Informe N° 113-2017, señalando que dicho predio se superpone gráficamente con el predio "plateritos", inscrito en la PE 04003175 y se superpone parcialmente con el Exp. Adm. N° 2989-2007 seguido por Inés Hildegarda Olivares de Zacarías, concluyendo que el área solicitada se encuentra comprendida en el área de **dominio restringido** la misma que se rige por la Ley de Playas, por lo que resulta improcedente lo solicitado.

Además conforme al artículo 1 de la Ley N° 29618, publicada en el diario oficial El Peruano el 24 de noviembre de 2010, establece que *"Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad"*. Asimismo el artículo 2 de la citada norma prevé *"Declárese la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal"*. Siendo claro en el presente caso que se trata de un bien inmueble de dominio público y por ende inalienable e imprescriptible; siendo así los demandantes no pueden ser convertidos en propietario en razón a que la posesión que hubiera ejercido contraviene las normas de orden público, máxime si la norma legal establece que tratándose de bienes del Estado la posesión que este ejerce no requiere ser demostrada sino que se presume.

Alega que el demandante no ha actuado de buena fe, pues de público conocimiento que por tratarse de un terreno del Estado que forma parte de zona denominada hacienda plateritos, y por ende de dominio restringido, no puede prescribirse y menos ejercer la posesión con dicho fin; por lo que, está claro que no se cumplen los requisitos para usucapir que exige el Art. 950 del Código Civil, norma que debe ser interpretada de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, toda vez que encontrándose consagrado constitucionalmente la propiedad, es menester la protección del titular del dominio; con lo demás que expone.

-Mediante resolución número seis, de fecha tres de septiembre de dos mil dieciocho (fs 173 - 174), el A quo resolvió integrar a la relación procesal al **Ministerio de Transportes y Comunicaciones** en calidad de litis consorte necesario pasivo, y tuvo por contestada la demanda, con la cual este litis consorte, a través de su Procurador Público, solicitó se declare improcedente o infundada la demanda, porque de los señalado por el demandante y revisados



los documentos presentados, se observa que no se cumple con acreditar el tiempo de la posesión necesario para la prescripción, toda vez que los documentos anexos tan solo acreditan trámites efectuados a favor del predio, más no ocupación continua, pacífica y pública, es evidente que el actor ha pretendido adquirir la propiedad del bien, sin embargo ninguno de los documentos presentados lo demuestra.

Agrega que con relación a la constancia notarial de fecha 13.01.2000, tano solo puede dar certeza sobre la posesión que ostentaban los actores en la fecha de su expedición, no con fecha anterior ni posterior, siendo documentos que no acreditan el *ánimus domini* de la propiedad.

Que en los planos adjuntos no se ha señalado ni precisado el metraje que existe entre el eje de la carretera con el frontis del bien, a fin de deslindar superposición sobre el área del derecho de vía, en este contexto, los planos presentados no son completos, por tanto son insubsistentes para acreditar el área que se pretende prescribir, siendo necesario la elaboración de nuevos planos en el sistema WGS84 para verificar la medida exacta del bien, y que se respeta el área del derecho de vía que constituye bien público, por lo tanto los planos anexos a la demanda no pueden ser valorados que acrediten la ubicación exacta del bien.

En el presente caso el área que se pretende usucapir se superpondría al derecho de vía que corresponde a la carretera Resolución Ministerial N° 855-2005-MTC/02 de fecha 21.11.2005 establece que el derecho de vía de la carretera Sullana Aguas Verdes es de 40 m (medidos 20 m a cada lado del eje de la vía). Derecho de vía que conforme al uso frecuente en proyectos de infraestructura vial, aprobado por Resolución Ministerial N° 660-2008-MTC/02 "es la faja de terreno de ancho variable dentro del cual se encuentra comprendida la carretera, sus obras complementarias, servicios, áreas previstas para futuras obras de ensanche o mejoramiento y zonas de seguridad para el usuario. Su ancho se establece mediante resolución del titular de la autoridad competente respectiva". En esta resolución se establece además que el "patrimonio vial" está constituido por el "conjunto de caminos, arterias, calles o vías férreas, incluidas sus obras complementarias, que con su respectivo derecho de vía conforman la estructura vial de uso y dominio público susceptible de valorización"; ello además de conformidad con el artículo 11 y 22 de la Ley N° 20081; con lo demás que expone.

1.3. LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO: Doctrina básica, con especial mención a la usucapción ordinaria, su régimen jurídico, la figura de la interversión y sobre el justo título.



La Sala comparte la doctrina expuesta en la recurrida sobre la figura de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, la que se encuentra regulada entre los artículos 950 a 953 del Código Civil; y consiste en el reconocimiento por autoridad competente de la adquisición de la propiedad de un bien por un poseedor calificado, con la consecuente cancelación del derecho de propiedad preexistente sobre el mismo bien¹, obtenida por el transcurso del tiempo establecido y cumpliendo los demás requisitos fijados en la Ley.

Requisitos:

Para ello el solicitante (en este caso la demandante) debe acreditar en el proceso los siguientes requisitos conexos y concomitantes: **a)** Ser posesionaria del bien; **b)** Haber poseído por 05 años con justo título y buena fe en el caso de la prescripción ordinaria o corta, y 10 años, aún mediando mala fe, para el caso de la prescripción extraordinaria o larga; **c)** Haber poseído como si fuese propietario; **d)** Que la posesión debe haberse ejercido en forma continua, pacífica y pública.

Es decir, la figura jurídica de la “usucapión o prescripción adquisitiva de dominio” se encuentra diseñada en el Código Civil exclusivamente a favor de los poseedores que reúnan las condiciones anteriormente indicadas; y comprende también implícitamente los supuestos de interversión² de título o de la causa posesoria, esto es, para la consolidación de la presunta propiedad adquirida defectuosamente o de la conversión de una posesión (encargada y ajena o que se detenta en nombre de tercero) en propiedad.

La figura de la interversión:

Para entender la figura de la interversión hay que tener en cuenta que los poseedores pueden ser: **a) poseedores para conservar la cosa o derecho**, es decir, en interés de otro (depositario, administrador, gestor de negocios); o **b) Poseedores para disfrutarla directamente**, es decir,

¹ Puede ser autoridad judicial o administrativa de acuerdo a Ley.

² **Interversión.**- Se define como la acción por la que se produce el cambio o transformación de la calidad con la cual el sujeto posee o detenta el bien pasando esta de ostentar, a la calidad de poseedor con intenciones de usucapir.

La interversión del título o de la causa puede definirse como aquella acción que genera la transformación, cambio o mutación en la causa con la que inicialmente se posee o detenta el ocupante del predio, para posteriormente hacer disposición, uso y disfrute de este para su beneficio propio, entonces pasando a poseerlo con animus domini, desconociendo las de otros poseedores y/o propietarios, y exteriorizando los actos posesorios con la finalidad de poder usucapir el bien. El efecto de la interversión del título es la **conversión del ocupante** que ostentaba la calidad de detentador, tenedor u otro, a poseedor con animus domini. Ahora bien, como lo hemos indicado no solo basta que se tenga la voluntad para realizar esta conversión, sino que tienen que efectuarse actos inequívocos.



en interés propio (usufructuario, usuario, arrendatario, comodatario); o **c)** simplemente **detentadores** (precario).

Cualquiera de tales poseedores puede pasar a poseer en otro concepto (por ejemplo, el que posee como arrendatario puede pasar a poseedor en concepto de dueño). Este fenómeno, que se nutre de lo que ocurre en la realidad, se conoce jurídicamente como **inversión o interversión de la posesión**, figura que si bien no se encuentra regulada detalladamente en nuestro Código Civil, sin embargo, ello no implica desconocerla, y de presentarse el problema debe ser resuelto por los órganos jurisdiccionales acorde a lo dispuesto en el artículo 139° numeral 8 de la Constitución del Estado (*“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: ...8. El principio de no dejar de administrar justicia por vacío o deficiencia de la ley. En tal caso debe aplicarse los principios generales del derecho y el derecho consuetudinario”*). Se produce por los mismos modos por los que el poseedor adquiere o pierde la posesión, siempre que cambie el propio comportamiento inequívoco del poseedor en relación con los interesados en la cosa (Peña Bernaldo De Quirós, 1986, p. 80).

En este orden de ideas, la interversión del título o de la causa puede definirse como aquella acción declaratoria, de que una determinada posesión se ha transformado, cambiado o mutado como causa con la que posee o detenta el ocupante del predio, para hacer disposición, uso y disfrute de la posesión en beneficio propio, pasando a poseerse el bien con animus domini, como si fuese propietario, desconociendo el derecho o el factum de otros poseedores y/o propietarios sobre la cosa, y exteriorizando los actos posesorios, con la finalidad de poder usucapir el bien.

Efecto de la interversión

El efecto de la interversión del título o de la causa es la conversión del ocupante, que al principio ostentaba la calidad de detentador, tenedor u otro, a poseedor con animus domini, merced a que asume un abierto comportamiento como si fuese el real propietario de la cosa. Es decir no solo basta que se tenga la voluntad para realizar esta conversión, sino que tienen que efectuarse actos inequívocos que evidencien sus intenciones de ser el nuevo propietario.

Cabe precisar que esta interversión puede generar que el nuevo poseedor pase a tener la calidad de **ilegítimo por su mala fe**, vicioso, entre otras -sin que ello implique vulnerar la característica de pacífica-, pero aún con esta condición no se le impedirá al poseer con animus



domini para luego obtener una usucapión en el plazo de 10 años, con la concurrencia de los demás requisitos de ley.

Debe precisarse que la “*tradición ficta*” regulada en el numeral 1 del artículo 902 del Código Civil³, se refiere a un **acto jurídico bilateral**, por el cual se entrega ficticiamente la posesión cuando se acuerda o pacta contractualmente en cambiar el título posesorio de quien está poseyendo, tema muy diferente al de la interversión de título, que es un acto netamente unilateral o que se ejecuta a través de un tercero (cuando un no propietario que supuestamente le transferiría la propiedad).

Presupuestos

De acuerdo con lo expuesto los presupuestos concurrentes, necesarios, para que se pueda materializarse la interversión de título o de la causa son:

- i) Ser tenedor, servidor, ocupante, poseedor u otro tipo de poseedor de un determinado bien.
- ii) Realizar actos posesorios claros y concretos, no solo uno.
- iii). Generar publicidad de los actos de posesión que se ejerce, que puedan ser conocidos por el propietario y/o poseedor del bien y los terceros.
- iv) Desconocer y/o rechazar al anterior propietario y/o anterior poseedor y/o terceros, impidiéndoles disponer, usar y/o disfrutar del predio.
- v) Posesión efectiva del predio.
- vi) Posesión para disponer, usar y disfrutar del predio.
- vii) Posesión con animus domini.
- viii) Haber transformado su causa posesoria por acto unilateral o con intermediación de un tercero, de ser el caso.

³ Art. 902 C.C.- “**Sucesión de la tradición**: La tradición también se considera realizada: 1. Cuando cambia el título posesorio de quien está poseyendo.- 2. Cuando se transfiere el bien que está en poder de un tercero. En este caso, la tradición produce efecto en cuanto al tercero sólo desde que es comunicada por escrito”



En la práctica diaria esta figura puede presentarse con un arrendador, usufructuario, superficiario u otra persona que ostenta un derecho superficiario sobre el predio o que simplemente esté detentando el bien, quien procede a transformar o cambiar su calidad/causa, **desconociendo la de su transferente**, otorgante u otras personas, **asumiendo o considerándose poseedor con animus domini, actuando en la realidad como si fuese el propietario**. Por ello, **quien alegue este cambio tiene la carga de la prueba, es decir, debe probar el inicio de la interversión de título o causa**.

Lo expuesto significa que **en el caso del propietario o copropietario no es factible que se produzca la interversión**, no solamente porque el Código Civil dispone que entre el propietario y copropietarios **no es posible aplicar la usucapión⁴**, sino sobre todo porque **quien ya ostenta el derecho de propiedad se encuentra bajo la protección directa del artículo 70° de la Constitución Política del Estado, que dispone: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado la garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie se le puede privar de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluye compensación por el eventual perjuicio (...); careciendo de objeto pretender alcanzar el derecho subjetivo de propiedad que ya se ostenta en la realidad, a través de la figura de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión**.

Por otro lado, cabe anotar que en el caso del heredero la transferencia de posesión (con la propiedad) no se produce por la figura de la interversión, sino que es una transferencia de la posesión, pero por mandato legal y no por un acto unilateral.

Gonzales Barrón sostiene que el *animus domini* no es un elemento subjetivo, una simple intención, lo cual no es relevante para producir efectos o consecuencias jurídicas y que, por lo demás, no podría ser probado en el mundo del Derecho. Por el contrario, se trata de **un comportamiento exterior, notorio, constante, basado en cuestiones objetivas como la causa (origen) de la posesión**. Agrega, para efectos prácticos, que la determinación de si el poseedor actúa como propietario o no, requiere **el conocimiento de la “causa posesoria”**. No hay otra forma de diferenciar una posesión de la otra.

⁴ Artículo 985 del Código Civil.- “Imprescriptibilidad de la acción de partición: La acción de partición es imprescriptible y **ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes**”.



A modo de conclusión:

La interversión del título o de la causa posesoria debe revisarse y analizarse caso por caso, no pueden realizarse generalizaciones, puesto que su presencia y utilidad dependerá de los actos y conducta que ejecute el ocupante para transformar su título posesorio y/o la causa posesoria y poder adquirir el predio por la usucapión.

Se debe indicar que el Código Civil no ha regulado esta figura en forma detallada. Sin embargo, esto no implica desconocerla cuando en la doctrina y en la práctica se viene presentando a diario. De acuerdo con lo indicado y en esta línea de pensamiento, los presupuestos necesarios para la materialización de la interversión de título o de causa, ya indicados precedentemente, deben determinarse que se dan en forma concomitante.

En la práctica diaria esta figura puede presentarse con un arrendador, usufructuario, superficiario u otra persona que ostenta un derecho superficiario sobre el predio o posea o detente un bien, el cual procede a transformar o cambiar su calidad/causa desconociendo la de su transferente, otorgante u otras personas y asumiendo o considerándose poseedor con animus domini. Por ello, quien alegue este cambio tiene la carga de la prueba, es decir, debe probar el inicio de la interversión de título o de causa.

El Justo Título:

La Sala también comparte la doctrina sobre el "justo título", escrita por el Juez Civil de la causa en la recurrida. En el presente caso, la demandante ha formulado su pretensión en función a la prescripción extraordinaria de 10 años y mediando mala fe, prevista en la primera parte del artículo 950 del Código Civil, e invocando también la existencia de "justo título"; y para mayor entendimiento de la figura, en la Casación N° 61-2018 LIMA ESTE, de fecha 11 de agosto de 2020, se establece al respecto que: *"(...) en la Casación N° 3323-2013 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el treinta de abril de dos mil quince, se describe al **justo título** como "el instrumento legal imperfecto mediante el cual se ha transferido la propiedad a favor del adquirente, pero cuyos efectos no se producen debido a causas ajenas al mismo; por lo tanto, quien detenta tal instrumento [...] puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos la prescripción adquisitiva a su favor, prevista en el segundo párrafo de la norma citada [prescripción adquisitiva corta de bien inmueble]". Igualmente, el autor Claudio Berastain,*



*comentando esta norma, refiere “(...) el justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, (...) que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 C.C. para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo título), pero que **no produce efectos transmitivos de propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerlo**”. Por lo que, se concluye que el **justo título** previsto en el artículo 950 del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero por determinadas causas resulta ineficaz, lo que excluye aquellos casos en los que solamente se transmite la posesión (...)”. Criterio que sigue la Sala por ser el aceptado por la doctrina y la jurisprudencia, y ser acorde con el espíritu inspirador de la fórmula normativa contenida en el artículo 950 del Código Civil. Resulta esclarecedor lo referido por el autor y Magistrado Supremo del Poder Judicial Dr. Héctor Lama More sobre el tema en su trabajo titulado “El Título Posesorio en el Derecho Civil Peruano”, allí nos dice:*

*“(...)**3. TÍTULO PUTATIVO Y JUSTO TÍTULO, COMO TÍTULOS POSESORIOS:***

El título putativo y el justo título, adquiridos de buena fe por el poseedor, aun cuando constituyen una variedad de la posesión ilegítima, constituyen títulos posesorios que pueden justificar válidamente la posesión de bienes, en tanto, según las circunstancias, no se desvirtúa por completo la buena fe, o en su caso, no se declaren –por el órgano jurisdiccional- su invalidez o ineficacia.

Se considera título putativo al título inválido obtenido de buena fe.

Salvat, comentando el artículo 2357° de su país, refiere que en el derecho argentino el título putativo es aquél que solo existe en la creencia del poseedor, y que puede presentarse en dos supuestos: 1) cuando el título falta de modo absoluto; y 2) cuando el título existe pero no se aplica a la cosa poseída; para explicar el primer supuesto, se refiere al caso del legatario que ha entrado en posesión de la cosa legada, ignorando que el testamento había sido revocado, y si después aparece un nuevo testamento donde consta que la cosa ha sido legada a otro, que la reivindica, resulta necesario saber si existía o no buena fe; agrega el jurista argentino que para resolver esta cuestión se debe tener en cuenta si existía o no justo título y la ley resuelve que cuando el título existía solo en apariencia o para emplear la fórmula legal, en la creencia del poseedor, el



título es eficaz; con relación al segundo supuesto se expone el caso de una persona que entra en posesión de los bienes que, según él, son de herencia, pero luego toma conocimiento que no era así.

Es necesario, sin embargo, distinguir entre título putativo y justo título.

En principio diremos que el primero de ellos es insuficiente para adquirir bienes por la prescripción ordinaria, así lo reconoce Salvat en el derecho argentino, y el maestro sanmarquino Jorge Eugenio Castañeda en nuestro país; este último infiere que si bien el título putativo no sirve para la usucapión, dicho título no transforma al poseedor en poseedor de mala fe, ya que para la posesión de buena fe –aunque ilegítima- solo se requiere el título, “aun cuando éste sea rematadamente malo”.

Un caso típico de título putativo, expone el reputado jurista nacional, es el que si A otorga poder a B para que le compre un inmueble determinado; en efecto, B afirma haberlo comprado y pone en posesión de dicho inmueble a su mandante A, es obvio que la posesión de A no se sustenta en un justo título –sino en título putativo-, si realmente B no compró el bien y no comunicó de tal hecho a su mandante.

Por otro lado, la posesión puede estar sustentada en el denominado justo título. A diferencia del título putativo, el justo título que **es en esencia un acto traslativo de dominio –adquirido de buena fe de quien no es propietario-** permite al poseedor adquirir por prescripción corta –u ordinaria- el bien que tiene en su poder. Aún cuando nuestro Código no ha establecido las características que debe tener tal título posesorio, la doctrina nacional y la que se expone en el derecho comparado, es uniforme al considerar que se trata de un título suficiente para adquirir el dominio del bien que se posee, según los modos o formas prescritos por la ley. Así por ejemplo, si una persona recibe en posesión un bien en virtud de una compra venta, pensando que quien le vendió era propietario y en realidad no lo era, ni se encontraba autorizado a enajenar el bien; o cuando se posee en virtud de una donación hecha a favor del poseedor, cumpliendo las formalidades establecidas en la ley para tal acto jurídico, -por escritura pública si se trata de inmueble-, pero el donante no se encontraba habilitado para efectuar la transferencia (...).



En resumen: el **justo título** previsto en el artículo 950 del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero que por determinadas causas para el ordenamiento jurídico resulta ineficaz, lo que excluye aquellos casos en los que solamente se transmite la posesión. Albaladejo, citado por Lama More, refiere que ello significa acto transmisivo, como compraventa, donación, transacción, permuta, etc, apto para –en abstracto- haber producido la adquisición del derecho (subjetivo de propiedad u otro) de que se trate, y que en el caso concreto no lo produjo, por cualquier razón externa a él, -como por ejemplo que la cosa que compramos, se nos donó o concedió en transacción no era del vendedor o donante o transigente.

En términos generales, precisamos con Lama, que el justo título debe ser transmisivo o traslativo (formalmente del derecho de propiedad), y no debe ser originario; así por ejemplo no constituye justo título el que se tiene por poseer una cosa abandonada (título pro derelicto). Si se tratara de un bien mueble abandonado, se trataría de una *res nullius*, es decir de una cosa sin dueño y puede adquirirse la propiedad por apropiación; pero tratándose de bienes inmuebles abandonados la propiedad de estos será siempre del Estado por disposición del artículo 54 de la Carta Fundamental⁵.

La acción de prescripción adquisitiva de dominio sobre los bienes inmuebles del Estado:

Cuando un ciudadano o ciudadana particular interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble de propiedad del Estado (como ocurre en el presente caso), lo que sostiene implícitamente en la demanda es que el inmueble es de **dominio privado del Estado y de libre disponibilidad**, condición que debe acreditarse en el proceso, y además la parte demandante queda sujeta a las limitaciones establecidas por la Constitución y la ley para privar al Estado y a sus instituciones públicas del derecho de propiedad mediante la usucapión; como ocurre con las disposiciones del artículo 73 de la Constitución Política del Perú (sobre inalienabilidad e imprescriptibilidad de los bienes de dominio público), de la Ley de Playas N° 26856 (sobre imprescriptibilidad de la zona de playa y de dominio restringido) y también con las disposiciones de la **Ley N° 29618**, publicada en el diario oficial El Peruano de fecha 24 de noviembre de 2010, en cuyos artículo 1 y 2 se establece lo siguiente:

⁵ Art. 54 Const.- “El territorio del Estado es inalienable e inviolable. Comprende el suelo, el subsuelo, el dominio marítimo, y el espacio aéreo que los cubre (...)”.



"Artículo 1.- Presunción de la posesión del Estado respecto de los inmuebles de su propiedad: Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad.

Artículo 2.- Declaración de imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal.- Declárese la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado estatal".

Consecuentemente, desde el 25 de noviembre del año 2010, y en base a la teoría de los hechos cumplidos contenida en el artículo 103° de la Constitución del Estado (que establece que "(...) La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos (...)"), debe asumirse de pleno derecho que todos los inmuebles de propiedad pública (sean demaniales o de dominio público o de dominio privado) se encuentran en posesión efectiva del Estado (presumirse que siempre se encuentran ocupados) y que los bienes de **dominio privado del Estado y de libre disponibilidad también son imprescriptibles**. Asimismo que resulta de aplicación lo dispuesto en la Ley N° 29618 sobre las consecuencias de aquellas relaciones y situaciones jurídicas pendientes de resolver a la entrada en vigencia de la Ley, que no pudieron ser resueltas con las normas legales anteriores a su existencia.

1.4. LA FINALIDAD DE LOS MEDIOS PROBATORIOS:

Los hechos alegados como sustento de las pretensiones por cada una de las partes procesales deben ser acreditados de manera idónea, suficiencia, útil y conducente; de ahí que el artículo 188 del Código Procesal civil establezca que "*Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto a los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones*" y en su artículo 197 "*Valoración de la prueba: Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión*". Acorde al artículo 196 del Código Procesal Civil "*La carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos*", salvo disposición legal diferente.

SEGUNDO.- LAS POSTURAS ANTAGÓNICAS DEL GRADO:

2.1. LA DEL JUEZ DE LA CAUSA:

El Juzgado Civil sustenta en la recurrida su decisión de declarar infundada la demanda, básicamente en las siguientes consideraciones:

"(...) Identificación del bien, del propietario anterior y forma de adquisición de la posesión:



TERCERO.- De autos se establece lo siguiente:

3.1. Identificación del bien, debe tomarse en cuenta que el bien cuya adquisición por prescripción judicial se pretende es el predio de expansión urbana del Distrito de Zorritos, con un área de 12 Has 1,678.88 m², ubicado en el Sector El Rubio en la margen derecha de la Vía Carretera Panamericana Norte hacia Tumbes y Paralelo a 25.00 metros del eje de esta vía, entre los Km 189+974 al Km 189+724 (antes Km 1209) del Distrito Zorritos, Provincia de Contralmirante Villar, Departamento de Tumbes, predio que forma parte de un área de mayor extensión denominado "Hacienda Plateritos", que corre inscrito a favor del Gobierno Regional de Tumbes, de acuerdo a la Transferencia de Dominio Interestatal que corre inscrita en el Asiento C00003 de la Ficha N° 005291 continuada en la Partida Electrónica N° 04003175 ORT del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes.

3.2. Identificación de los propietarios anteriores, se tiene que conforme aparece de la demanda, las 12 Has 1,678.88 m², forma parte del bien inmueble de mayor extensión denominado Plateritos, que a su vez corre inscrito en la Ficha N°005291 (predio rústico) del Registro de Propiedad Inmueble de Tumbes, inscrito a nombre de la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural perteneciente a la estructura del entonces Ministerio de Agricultura y Pesquería, que de su antigua denominación de Ministerio de Agricultura y Pesquería (Decreto Ley N° 17533), pasó a denominarse Ministerio de Agricultura (Decreto Ley N° 21022), luego Ministerio de Agricultura y Alimentación (Decreto Ley N° 22232), nuevamente Ministerio de Agricultura (Decreto Legislativo Nos. 21, 424 y 565, Decreto Ley N° 25902 y Decreto Legislativo N° 997) y ahora Ministerio de Agricultura y Riego (Ley N° 30048) seguidamente a partir del 17 de agosto del 2016, mediante Resolución Ministerial N°0205-2016-MINAGRI, transferido a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes.

3.3. Forma de adquisición de la posesión, al respecto, se puede señalar que según lo alegado en el escrito de demanda que en autos obra a fojas cincuenta y siete, esta es a título originario⁶, desde el trece de enero

⁶ **Formas de adquirir la posesión.** Se considera que la posesión se adquiere tanto a título originario como a título derivativo. Es originaria la adquisición cuando se funda en el solo acto de voluntad unilateral del adquirente, en cambio, es derivativa cuando se produce por una doble intervención activa del adquirente y del precedente poseedor y el fenómeno adquisitivo tiene su causa y su origen en la disposición de ese poseedor precedente. Nuestro ordenamiento jurídico, en el artículo 900 del Código Civil, señala que la posesión se adquiere de manera derivativa (usa el término tradición) u originaria. Esta última se sustentará en el solo acto volitivo del adquirente, en tanto que la primera requerirá la existencia de un poseedor que entregue la posesión y un segundo que la reciba.

del año 2000, fecha en que la posesión primigenia fue constata por el Notario Público Raúl Rios Barreto.

(...)

Posesión continua, con animus domini:--.--.--.--.--.--.--.--.--.--.--.--.--.--.--

QUINTO.- Se entiende por posesión continua⁷ aquella que se presenta en el tiempo sin intermitencias ni lagunas; sin embargo, no es necesario que el poseedor haya estado en permanente contacto con el bien y basta que se haya comportado como lo hace un dueño cuidadoso y diligente, que realiza sobre el bien los diversos actos de goce de acuerdo con su particular naturaleza⁸. En el caso de autos, se determina lo siguiente:

5.1. El demandante afirma que desde el trece de enero del dos mil ostenta la posesión del predio de 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, ubicado en el Sector El Rubio del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito en la Partida Electrónica Nº 04003175 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes, a título de propietario de más de diez años, solicitando al Proyecto Especial de Titulación de Tierras -PETT - Tumbes, la libre disponibilidad del Estado de terreno eriazado para adjudicación el tres de abril del año 2003, empero como se ha señalado - se considera su declaración como hecho propio⁹- que su causa posesoria es la solicitud de libre disponibilidad para adjudicación de terreno eriazado, en tal contexto la posesión reconoce una situación superior porque solicita se otorgue la propiedad, apreciándose la falta de intención de apropiarse para sí, antes de esta fecha.

En **Casación 2229-2008-Lambayeque**, Sentencia del Pleno Casatorio, de la Corte Suprema de Justicia de la República, Pleno Casatorio Civil. F.J.26, 27.

⁷ "... Se sostiene que **la continuidad** consiste en la reiteración de la posesión y la no continuidad, por tanto, es la intermitencia en la posesión sin dejar de subsistir, mientras que la interrupción es la desaparición de la posesión. Ha llegado a decirse que la continuidad es un requisito de la posesión y la no interrupción de un requisito de la usucapión... En rigor, no existe duplicidad de conceptos. La continuidad, entendida como falta de interrupción, es un modo de definir la posesión no interrumpida. Por lo mismo, cierta discontinuidad en el ejercicio, que puede excluir la estricta continuidad, si no constituye interrupción (...) no afecta para nada a la posesión ni a la usucapión..." **Hernández Gil**, Antonio (1980), *La posesión*. Editorial Civitas S.A. Madrid. Pag. 461.

⁸ **ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max y CARDENAS QUIROS, Carlos**: *Exgésis del Código Civil de 1984*. Tomo V, Derechos Reales. WG Editor. Primera Edición Marzo 1993; página 14.

⁹ **La aplicación de la teoría de los actos propios**, la teoría de los actos propios constituye una Regla de Derecho derivada del principio general de la Buena Fe, que sanciona como inadmisibles toda pretensión lícita pero objetivamente contradictoria con respecto al propio comportamiento anterior efectuado por el mismo sujeto. **Borda Alejandro**, *La teoría de los actos propios*, 4ª ed. ampliada y actualizada, Buenos Aires, LexisNexis, Abeledo-Perrot, 2005. Según la doctrina, la Teoría de los Actos Propios tiene como presupuestos: **a) Una conducta vinculante; b) Una pretensión contradictoria y, c) Identidad de sujetos**. **Díez-Picazo Ponce de León, Luis María**, *La doctrina de los propios actos; en Casación 1465-2007-Cajamarca*, Sentencia del Pleno Casatorio, de la Corte Suprema de Justicia de la República, Pleno Casatorio Civil. F.J. 41 y 43.



5.2. Es necesario verificar el inicio del ejercicio de la posesión de 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, inscrito en la partida electrónica 04003175 de la Zona Registral N° I - Sede Piura, Oficina Registral Tumbes, según fojas cuarenta y cinco/cincuenta y seis, porque se trata de bienes estatales, acorde a la Ley 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, comprenden los bienes muebles e inmuebles, de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que en su representación conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, El Estado representado inicialmente desde el 04 de setiembre de 1996 por el Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, que incluye al Ministerio de Agricultura y Riego - MINAGRI, seguidamente a partir del 17 de agosto del 2016, transferido a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes (Resolución Ministerial N°0205-2016-MINAGRI fojas 56), como una de las entidades que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales (art. 8 Ley 29151), considerando que es de dominio privado, según la Ley 29618 ha establecido la imprescriptibilidad de los predios del Estado a partir de su vigencia el veinticinco de noviembre del dos mil diez, lo que nos permite establecer que posterior a esta fecha no es computable plazo prescriptorio.

5.3. Al solicitar la libre disponibilidad de un terreno eriazo del Estado para adjudicación de las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados según formato del nueve de abril del 2003, que corre a fojas diez, señala ha generado el expediente administrativo con registro 362-2003, presentado ante el Proyecto Especial de titulación de Tierras y Catastro, manifiesta no se posee en concepto de dueño o propietario, porque reconoce una posesión superior a quien solicita le adjudique el predio, la causa posesoria desviste su intención de poseer con animus domini y como tal no puede tener éxito en la usucapión, como se dijo su causa posesoria es la liberalidad del propietario registral a quien solicita el demandante le adjudique y lo reconoce como propietario, para que le transfiera la propiedad - adjudicación previos requisitos y con el abono del valor del terreno bajo la regulación de la Resolución Ministerial N°518-AG-97, como señala el Informe N°0142-2003-AG-PETT-OER-TUMBES-ASF, de fojas quince, procedimiento administrativo para identificar la disponibilidad de tierras eriazas a efecto de su posterior otorgamiento bajo la modalidad de subasta pública para



concesión o venta, por lo que corresponde verificar desde cuando el demandante acredita la posesión en concepto de propietario, aún cuando la norma procesal contenida en el artículo 505.1 del Código Procesal Civil imponen señale la fecha de adquisición en concepto de propietario, en todo caso desde cuando se ejecutaron actos que permitirían deducir inequívocamente una posesión en concepto de propietario de las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, ubicado en el Sector El Rubio del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito en la Partida Electrónica N° 04003175 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes.

5.4. *Del aporte probatorio, señala ha tramitado el expediente administrativo N°362-2003, presentado ante el Proyecto Especial de titulación de Tierras y Catastro, que en copias fedateadas obra de fojas diez, en este se ha realizado una inspección ocular que señala el Informe N°0142-2003-AG-PETT-OER-TUMBES-ASF, de fecha nueve de junio del dos mil tres, de fojas quince, empero, para la adjudicación solicitada; no existe mayor aporte probatorio, la posesión no puede verificarse al trece de enero del año dos mil que alega en la demanda, ni anticiparse al tres de abril del año dos mil tres, que inicia el trámite de saneamiento físico legal -adjudicación de terreno, para cumplir con los requisitos de adjudicación que requiere la Resolución Ministerial N°518-AG-97, señala el terreno es uno eriazo, no ofrece mayor detalle, del contenido del mismo no se puede apreciar mayor aporte probatorio sobre la usucapión de las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, para tal efecto, tampoco se cumple con la norma procesal contenida en el artículo 505.2 del Código Procesal Civil, que señala debe describirse el bien con mayor exactitud posible acompañando los planos de ubicación y perimétricos con las edificaciones existentes, visados por la autoridad catastral correspondiente, para el caso presente al tratarse de un predio eriazo, entonces la posesión no puede anticiparse a la fecha que alega en la demanda.*

5.5. *Se pretende acreditar, la posesión en concepto de propietario con el acta de constatación notarial de fojas veintiocho, que el veintidós de febrero del año dos mil diecisiete, señala la posesión del demandante con documentación emitida por la municipalidad y por el Gobierno Regional que viene ejerciendo la posesión del predio a prescribir de forma pública, pacífica y continua por más de catorce años, lo que nos reconduce en igual forma, al año dos mil tres, (es corroborado con la*



solicitud de fojas doscientos veintiocho que señala Ricardo Alberto Fiorani Spihlmann poseer desde el año 2003), sin embargo, no existe en dicho expediente aporte probatorio que indique se conducía como propietario, es de tal forma que, el inicio de la posesión en concepto de propietario¹⁰ de la cabida o área materia de prescripción adquisitiva resulta más que resaltante para verificar la consumación de la usucapión o si de esta, se ha producido la interrupción de la usucapión antes del plazo ordinario, mediante los actos, los hechos y las conductas, que corrobore un comportamiento externo, continuo y permanente, cuya finalidad sea poseer la cosa para sí, porque tal como lo ha señalado el demandante en su escrito postulatorio, indica que ha iniciado ante el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural PETT - Tumbes, la adjudicación del predio que incluso no se ha acreditado se haya materializado, porque se ha pretendido prescribir notarialmente el año dos mil diecisiete.

5.6. Entonces, se tiene en cuenta que el demandante acredita posesión relativa, a la fecha de ingreso de solicitud de libre disponibilidad del Estado para adjudicación el nueve de abril del año 2003, sin embargo, no lo acredita en concepto de propietario a partir de dicha fecha, menos desde el año 2000 y en todo caso aún en la hipótesis negada de que la posesión de hubiere iniciado con anterioridad a la fecha de solicitud de adjudicación e inspección como sostiene el demandante, sin embargo, no existe prueba que acredite que el inicio de la posesión se haya dado el año dos mil, porque siendo el demandante quien debe señalar la fecha del inicio de la posesión en concepto de propietario, sin embargo no precisa la fecha exacta, la constatación del predio de fojas diecisiete, tiene un valor muy relativo, circunscrito en el mejor de los casos a la fecha en que se realizó, siempre que conste de algún mecanismo que permite fecharlo con certeza o se corrobore con otros, por tanto no se acredita el concepto posesorio en concordancia con la causa posesoria al no aportar medios probatorios que se ejecutaron actos que permitirían deducir inequívocamente una posesión en concepto de propietario.

5.7. Una deducción lógica nos permite apreciar que por hecho propio el demandante señala que acudió al Proyecto Especial de Titulación de

¹⁰ El primer párrafo del artículo 950 del Código Civil regula la prescripción adquisitiva larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión se ejerza de manera continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Del texto de la norma, se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir **copulativamente** en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad, no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con animus domini. en **Casación 3246-2015-Lima**.



Tierras y Catastro Rural PETT - Tumbes a efectos de solicitar la libre disponibilidad de un terreno eriazo del Estado para posterior otorgamiento bajo la modalidad de subasta pública para concesión o venta, que establece la Resolución Ministerial N°518-AG-97, según Informe N°0142-2003-AG-PETT-OER-TUMBES-ASF, de fojas quince, sin embargo, el principio base que informa los modos de adquisición a título derivado es la relación de dependencia entre el derecho de enajenante según contrato de transferencia de derecho de posesión y cesión de derecho de fojas cuatro/cinco, de fecha tres de enero del año dos mil (David Carlos Fiorani Spihlman transfiere posesión vía tradición) y el derecho del adquirente (el demandante solo recibe posesión) lo que da lugar a que el adquirente recibe el derecho tal como se encontraba en la cabeza del enajenante, esto es solo posesión, que reconoce a un propietario a quien en el expediente administrativo N°362-2003, presentado ante el Proyecto Especial de titulación de Tierras y Catastro, le solicita transfiera la propiedad del terreno vía concesión o venta.

5.8. *El ejercicio de la posesión se reconduce relativamente al nueve de abril del año 2003 según solicitud ante el Proyecto Especial de titulación de Tierras y Catastro dos,... además no se ha señalado que hechos de posesión se han dado antes desde el años dos mil al año 2003,... que denoten el control autónomo y permanente del bien, cuya autoría corresponda al demandante o representante, como lo serían los actos posesorios de cultivo, edificación, percepción de frutos, la acción de cercar o alambrar o actos posesorios mediatos consistentes en los negocios jurídicos destinados a ceder el uso y/o disfrute a cambio de tener una renta o algún provecho, acorde incluso con la extensión del área o cabida a prescribir, como lo son el desarrollo de actividades económicos, aporte probatorio que debieron ser obtenidas en un periodo no sospechoso, esto es, con mucha anterioridad al tiempo de la demanda, sin embargo se advierte que todo el caudal probatorio se levanto (2003) con posterioridad de la solicitud presentada para la adjudicación solicitada, pues no produce la certeza necesaria para comprobar un hecho anterior, en buena cuenta, las pruebas acreditadas de la posesión deben corresponder al momento histórico en el cual se desarrollaron la posesión, pues por el contrario, no son pruebas pre-constituidas y carecen de verosimilitud, la representación incluso lo puede hacer un propietario ausente.*



5.9. La constatación del Juez de Paz de Única Nominación de Cancas a fojas diecisiete, que señala acredita la posesión, no señala la ubicación del predio acorde con el plano de fojas cuarenta y tres, no establece que geografía presenta, con presencia de arbustos y plantas silvestres, que pretende adicionar dicho plazo posesorio, encontrando un hecho no congruente con su pretensión pues este medio probatorio señala posee desde el año 2000, empero la solicitud de prescripción adquisitiva notarial de fojas doscientos veintiocho que señala Ricardo Alberto Fiorani Spihlmann poseer desde el año 2003; asimismo, esta posesión no se daba en condición de propietario para que consolide el inicio de la posesión para prescribir, porque la solicitud en expediente administrativo N°362-2003, presentado ante el Proyecto Especial de titulación de Tierras y Catastro, establece que el demandante reconoce a un propietario, a quien solicita le adjudique, es a partir de esta fecha -nueve de abril del 2003- que se establece que posee, como tal, el periodo anterior se descarta, a ello se congrega que reconoce al Estado propietario, en caso contrario no requería acudir a Proyecto Especial de titulación de Tierras y Catastro establezca ser de libre disponibilidad del Estado y posterior concesión o venta de derecho alguno, esto es, la causa posesoria, que según declaración propia en su demanda, señala solo se puede reconducir al tres de abril del año 2003, desacreditándose por hecho propio el hecho de señalar posee desde trece de enero del 2000, con la solicitud de prescripción adquisitiva notarial que señala posee desde el año 2003, empero incluso, esta solicitud de verificación de libre disponibilidad de un terreno eriazado del Estado desacredita también al demandante, pues establece no poseía en concepto de propietario, reconociendo derecho superior sobre el bien que alega, no se requiere solicitar a libre disponibilidad, si ya se consideraba propietario, lo que nos permite concluir también que no poseía en concepto de propietario desde el trece de enero del año 2000, incluso cuando se remite a diciembre de 1988, pues reconocía al Estado con derecho sobre el bien exigiendo a esta le otorgue concesión o venta de la propiedad incluso formando un expediente de adjudicación, donde se ha generado el Informe N°0142-2003-AG-PETT-OER-TUMBES-ASF, de fojas quince, y precisa la realización de una inspección ocular según la Resolución Ministerial N°518-AG-97.

5.10. Al haber obtenido un contrato de transferencia de derecho de posesión y cesión de derechos de fecha tres de enero del 2000 de fojas



cuatro/cinco, corresponde verificar si esta posesión se ha dado en concepto de propietario, en forma continua, pacífica y pública, con pruebas preconstituidas que den verosimilitud de lo que alega y se extiendan a dicha fecha año dos mil tres, del aporte probatorio se tiene una constatación notarial de verificación de hecho, del trece de enero del año dos mil, que obra a fojas seis/siete, emitida por un Notario de los Órganos, quien señala un predio de ubicación en el sector denominado El Rubio, margen derecha de la Panamericana Norte, a la altura del kilómetro mil doscientos nueve, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, de coposesión de los solicitante, que no conecta con la demanda, además, queda desacreditado porque con posterioridad en el año dos mil tres acude al Proyecto Especial de titulación de Tierras y Catastro con la finalidad de tramitar un expediente de adjudicación de 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, a ello se congrega que la constatación se trata de un uso irregular de las facultades que no tenía el Notario, la prueba anticipada de inspección judicial resulta ser la idónea para perennizar un hecho que a futuro se va plantear la pretensión principal, pues se requiere de un nivel de conocimiento especializado en ingeniería que precise áreas o cabidas, colindancias, si se encontraba inmerso en la prohibición de propiedad o si se trata de un bien de dominio privado o establecer con certeza su ubicación y la identidad de lo pretendido, dicha constatación no tiene como respaldo su expediente administrativo en el presente proceso, en el que conste las pruebas que justificaría arribar a la conclusión que expresa de posesión desde el año 1988, donde se haya citado o permitido al titular registral participar en dicha diligencia con publicidad de su ejercicio e intervención en sus atribuciones de funcionario público, incluso para darle la oportunidad que pueda oponerse conforme a sus intereses o apreciar que se encuentran en situación de abandono por parte de las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales o existe la permisibilidad para poseer, como tal, tiene un valor muy relativo, circunscrito, en el mejor de los casos que poseía a la fecha en el cual se extendió el trece de enero del año dos mil, único medio probatorio que no identifica que es lo que se está inspeccionando y su ubicación, no consta de algún mecanismo que permita fecharlo con certeza, por tanto, nunca acredita para el pasado, e incluso, en el presente, su eficacia es referencial y limitada, pues, en realidad, se trata de una testimonial (declaración de



tercero) mal actuada, en tanto el sujeto no ha comparecido ante el Juez con todas las garantías de espontaneidad, inmediación y contradicción de la prueba para que corrobore el derecho del demandante que consigna, mediante el cerco de caña y alambre, que es materia de análisis en la presente, como tal, nadie puede ser considerado propietario por un simple constatación de posesión de un cerco que lo delimita si en su interior solo presenta arbustos y plantas silvestres, que no señala el lugar del área inspeccionada y edificaciones existentes en las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados y su ubicación en el área materia de prescripción, únicamente verifica la existencia de un cerco en una geografía no descrita, sin servicios básicos, con arbustos y plantas silvestres, incluso desacredita el aporte probatorio, pues se trata de un terreno sin construir o modificación de su naturaleza eriaza; asimismo, si el funcionario comprobó la posesión constante que señala, entonces debió llevar a cabo una inspección con mínimas condiciones de seriedad y legalidad, pero no por una simple declaración de ostentar la posesión constante y pacífica como propietario, la constatación queda descartada para ser considerada el inicio de la posesión de 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados en concepto de propietario.

5.11. Seguidamente, no se aprecia que en relación anterior a esta fecha trece de enero del 2020, exista razonablemente aporte probatorio de lo que se alega, ...que permita apreciar la alegación de posesión en concepto de propietario de 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, porque no acompaña declaraciones juradas de pago, que den cuenta en forma circunstanciada del contexto de prueba aportada en el cual se produjo el ejercicio de la posesión del demandante sobre de las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, que solicita sea declarado judicialmente propietario, que se considera como aporte probatorio en el proceso a partir de la incorporación de hechos que se reconduce en el mejor de los casos al visto del nueve de abril del año 2003, empero de forma alguna puede retrotraerse al trece de enero del año 2000, como alega en la demanda.

5.12. Los testigos Rossana Graciela Rizo Patron Cabada, Fermin Flores Santos, Artemio Rosillo Yarleque, se descartan, pues sus versiones son idénticas, lo que demuestra un paralelismo de voluntades inciertas, pero ninguno da cuenta en forma circunstanciada de sus dichos, ni del contexto en el cual se produjo el ejercicio de la posesión del demandante Ricardo Alberto Fiorani Spihlmann desde el año dos mil, por



tanto se tratan de versiones insuficientes sobre la presencia del demandante en el predio, no aparecen corroboradas con las otras pruebas aportadas, que permitan comprobar el inicio de la posesión en el año 2000 que se alega por el demandante, para poder aliviar con las presunciones legales de posesión intermedia, porque si bien acredita de manera relativa la posesión en forma actual en parte del predio, no se acredita en el pasado, para gozar de la presunción de haber poseído en el periodo intermedio, incluso su declaración viene desacreditada en cuanto al inicio de la posesión, nos reconduce al año 1996, periodo que no ha sido alegado poseía la demandante.

5.13. En resumen, el inicio de la posesión de Ricardo Alberto Fiorani Spihlmann, demandante, se reconduce en el mejor de los casos como propietario según aporte probatorio al nueve de abril del dos mil tres en delante de un área de 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, con la declaración asimilada en los documentos de solicitud de prescripción notarial y el periodo anterior se descarta, por tratarse de alegaciones de la demandante sin corroboración probatoria que no producen certeza sobre la posesión se conducía como propietario, sin requerir de tercero o autoridad le otorgue derecho alguno, conforme se ha considerado, por tanto, si la demanda de prescripción adquisitiva se planteó el veintiséis de diciembre del año dos mil diecisiete, según fojas cincuenta y siete, para esta fecha la usucapión ya debió estar completada, pero la posesión se comprueba su inicio con el aporte probatorio desde el nueve de abril del dos mil tres en adelante sobre parte de las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, correspondiendo verificar si a partir de esta fecha le alcanza el plazo para prescribir (la solicitud de libre disponibilidad de terreno eriazado del Estado para otorgamiento concesión o venta), entonces, la conclusión evidente es que no se cumplió el plazo decenal que exige el artículo 950 del Código Civil, a la fecha de vigencia de la Ley 29618, que ha establecido la imprescriptibilidad de los predios del Estado a partir del veinticinco de noviembre del dos mil diez, por lo que la demanda es infundada, máxime si se trata de un periodo tan prolongado (diez años para la prescripción extraordinaria), que exige que la demandante cuente con diversos medios de prueba para fundar su pretensión.

Posesión pública:

SEXTO.- No obstante que lo considerado sería suficiente para desestimar la demanda, empero se hará un análisis de los otros elementos de la



usucapión aplicados al caso concreto; La *possessio ad usucapionem* debe ser pública¹¹; es decir a la vista de todos y no oculta o clandestina; además, debe ser pacífica¹², esto es, marginada de todo acto violento por parte del poseedor; en efecto, la sola posesión no es suficiente para obtener la usucapión, pues se requiere el concepto de propietario, la condición de pacífica, pública y continua, sin que se haya producido interrupción; En el presente caso, analizando las pruebas que obran en autos¹³, se determina lo siguiente:

6.1. Ricardo Alberto Fiorani Spihlmann, el demandante, señala que durante el periodo de prescripción, el terreno se encuentra cercado con postes de algarrobo y Guayaquil empotrados en el terreno con cemento y asegurados con alambre de púa galvanizado, con un porton de fierro en la parte frontal, en el interior existen 90 galpones, techados de ladrillo y cemento, una caseta y un bungalow de guardianía, servicios higiénicos, un almacén, un corral para ganado caprino, generador eléctrico, pozo y cisterna para abastecimiento de agua, área de estacionamiento, el resto es utilizado para cultivo de cítricos, cultivos varios, crianza y pastoreo de ganado caprino, con lo cual ejerce posesión a la actualidad, sobre las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, ubicado en el Sector ubicado en el Sector El Rubio del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, que forma parte de uno de mayor extensión denominado Plateritos inscrito en la Ficha N°005291 y continuada en la Partida Electrónica Nro. 04003175 de la Zona Registral N° I - Sede Piura, Oficina Registral Tumbes, lo que equivale a comprobar si a partir de dicha fecha la posesión sobre toda la extensión de las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, la ha ejercido Ricardo Alberto Fiorani Spihlmann, como lo alega para que solicita sea declarado judicialmente propietario y si esta se encontraba consolidada al ser

¹¹ No hay una posesión no pública frente a una posesión pública, sino que la general publicidad propia de la posesión aparece aquí subrayada. Por otra parte, la posesión mas rigurosamente pública no es una posesión a la vista del público. Siempre que se dé el grado de exteriorización propio del uso de las cosas, según la naturaleza de éstas y las circunstancias, la posesión será pública. Lo que ha de hacer el usucapiente es comportarse en el utilización de la cosa, no de un modo especial, sino conforme a los criterios empíricos usuales. Todo ello habrá de ser objeto de prueba, como todos los demás requisitos, y será materia de debate de manera, si se requiere, más estricta..." **Hernandez Gil**, Antonio (1980), *La posesión*. Editorial Civitas S.A. Madrid. Pag. 365.

¹² Se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauro el nuevo estado de cosas. **Albaladejo García**, Manuel, *La usucapión*, Madrid, 2004 pag. 69.

¹³ **La actividad probatoria** en el proceso está sujeta al principio dispositivo y al de aportación. Sobre ellas recae la carga de alegar los hechos que son el supuesto base de la norma cuya aplicación piden, y sobre ellas recae también la carga de probar la existencia de estos hechos, de convencer al juez de su realidad o de fijarlos conforme a las normas legales de valoración. **MONTERO AROCA**, Juan. "Nociones generales sobre la prueba (entre el mito y la realidad)", en: **La Prueba, Consejo Nacional del Poder Judicial**, Madrid, 2000, pp. 36-37.



notoria e inequívoca, en buena cuenta, las pruebas acreditativas de la posesión deben corresponder al momento histórico en el cual se fue desarrollando la posesión, en caso contrario no son preconstituidas y carecen de verosimilitud.

6.2. *Al respecto la posesión como hecho de la realidad material, o situación fáctica, solamente existe si el hecho se manifiesta socialmente, esto es, si se ejerce de modo visible, y no oculta, de tal suerte que se pueda revelar exteriormente la intención de sujetar la cosa. Las pruebas de posesión pública deben conducir a la convicción que el control del bien se realiza ante la presencia de vecinos, colindantes y de cualquier sujeto; lo que implica naturalidad y frecuencia de los actos posesorios. Puede utilizarse la declaración de testigos, ejecución de obras y construcciones, instalación de negocios, arrendamiento del bien, presencia en actividades comunales, uso y pago de los servicios públicos, entre otros. En realidad, las pruebas de la posesión, si es tal, son indicativas de la publicidad. Por ejemplo, la prueba de la licencia municipal de funcionamiento o de anuncios, o de las declaraciones mensuales tributarias, hace suponer en forma evidente que la posesión del sujeto que conduce la actividad económica, es notoria y manifiesta. Por tanto, una vez acreditada esta posesión, la carga de la prueba respecto a la clandestinidad corresponde a la parte demandada¹⁴.*

6.3. *Entonces, si se ha considerado precedentemente a decir del demandante..., y la inspección judicial del veintitrés de septiembre del año dos mil diecinueve, que el área materia de proceso se trata en su mayor extensión de un bosque seco, delimitado por un cerco de alambre púa y palos, la ilustración de lo señalado lo otorga las tomas fotográficas de fojas cuarenta/cuarenta y dos, con líneas de alta tensión que cruzan el predio, asimismo quebrada existente que se activa en época de lluvias, las tomas fotográficas con ocasión de la inspección judicial de fojas doscientos cincuenta y seis/doscientos setenta y seis, nos permite visualizar el bosque seco donde el demandante realiza el pastoreo del ganado descrito, sobre la vegetación natural, de manera alguna permite verificar la posesión con animus domini, sino por el contrario se aprecia con meridiana claridad el derecho de uso y usufructo de manera unilateral de los pastos naturales y subproductos*

¹⁴ Informe sobre prescripción adquisitiva de predio en posesión del "Club Libertad", ubicado en el centro histórico de la ciudad de Trujillo. **Gonzales Barron Gunther Hernan.**



forestales que se ha delimitado con el cerco antes descrito, las líneas de alta tensión que discurren y la quebrada inactiva, asimismo, las instalaciones en un área menor, corresponde verificar que actos comprueban la condición posesoria de titular de forma pública sobre la totalidad de las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados desde el trece de enero del año dos mil que alega.

6.4. *La constatación de hecho otorgada por el Notario de los Organos, de fojas seis/siete, que verifica el cerco con caña y alambre, como indicativo de publicidad de la posesión sobre 12,580 metros cuadrados, se reconduce al trece de enero del año dos mil, solo contiene la alegación de que el inmueble se encuentra totalmente cercado y se consigna unilateralmente en el acta de constatación, como prueba mal actuada porque se trata de un uso irregular de las facultades que no tenía dicho Notario y no tiene efecto retroactivo, en dicho sentido la constatación del terreno, conjuntamente con las tomas fotográficas que se anexan de fojas cuarenta/cuarenta y dos, tiene valor circunscrito a la fecha de expedición, donde se aprecia el terreno en toda su extensión bosque seco, con ciertas ondulaciones geográficas y quebrada existente, que se activa en época de lluvias, como tal no podría acreditar posesión anterior pretende retrotraer la posesión al tiempo pretérito también debió comprobar tal hecho en tal fecha (el año mil novecientos ochenta y ocho que señala el guardia), pero no por una simple declaración de ostentar la posesión constante y pacífica como propietario.*

6.5. *La invocación de los elementos de prescripción adquisitiva para consolidar un concepto de propietario con el título de propiedad alegado, que permitan apreciar que la posesión fue pública y en concepto de propietario de 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, se desacredita con la falta de inscripción como contribuyente del impuesto predial desde el año dos mil de un predio que alega se encuentra dentro de una zona de expansión urbana, que pone en duda la posesión en concepto de propietario alegada, no resulta suficiente el señalar que el predio no se encuentra catastrada, porque el oficio N°169-2003-A-MPCVZ de fojas dieciséis, desacredita lo alegado, la falta de pago del impuesto predial como acto único anual no demuestra la posesión en concepto de propietario, a la fecha alegada del año 2000, no demostrando el ánimo de poseer en forma pública en cada uno de los pagos que correspondió en el*



tiempo de la posesión que alega¹⁵ máxime si el pago del impuesto predial es de forma anual, como tal, no corroboran ni consolidan el concepto de propietario con el pago en la oportunidad que debió efectuarse el pago; asimismo, la edificación y cercado, al no comportarse también en concepto de propietario de forma externa ante la Municipalidad sobre el predio que señala ha edificado, inscribiéndose como contribuyente, o solicitando la respectiva autorización para construir las diversas edificaciones verificados en la inspección judicial, cuyo comportamiento de solicitar la autorización municipal para edificar que toda obra requiere, esto es, con conocimiento de la autoridad municipal dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble, era suficiente para que ratifique la causa posesoria de forma pública que indica; como tal, no se acredita actos ejecutados que permitirían deducir inequívocamente una posesión en concepto de propietario manifestado socialmente, porque es a partir de dichos actos que se manifiesta un comportamiento externo, pues como lo señala la memoria descriptiva y plano de fojas veinticuatro/veintiséis, así como el plano de fojas cuarenta y tres, lo cual se corroboraría con la condición de contribuyente del impuesto predial.

6.6. Se congrega que no ha existido publicidad de la posesión en concepto de propietario de las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados desde el trece de enero del año dos mil, al no tomar posesión de toda la extensión del terreno de bosque seco, al no comportarse también en concepto de propietario de forma externa ante la Municipalidad sobre el predio que solicita sea declarado judicialmente propietario, solicitando la respectiva autorización para construir o el cercado correspondiente y las plantaciones verificadas en la inspección judicial, cuyo comportamiento de solicitar la autorización municipal para edificar que toda obra requiere, esto es, con conocimiento de la autoridad municipal dentro de cuya jurisdicción se halla el terreno, era suficiente para que ratifique la causa posesoria que indica se remonta incluso al año 2000, como tal, una presunción nacida de una máxima de experiencia nos lleva a señalar que la posesión de la cabida objeto de prescripción en el presente proceso, no expresaba un comportamiento externo público, pues de ser así, la conducta que compruebe la condición posesoria de titular

¹⁵ La Corte Suprema ha señalado que: "la posesión es pública cuando esta se materializa en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien" (Casación Nº 2064-2004-Callao).



se debió realizar con la autorización municipal para construir en el año 2000, o en el año 1988, que determine la intención de apropiación de toda la extensión de las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados.

6.7. Finalmente las declaraciones testimoniales¹⁶ de Rossana Graciela Rizo Patron Cabada, Fermin Flores Santos, Artemio Rosillo Yarleque según acta de fecha veintitrés de septiembre del dos mil diecinueve y veintiuno de octubre del dos mil diecinueve, vienen desacreditadas en cuanto al inicio de la posesión, porque Rizo Patron Cabada nos remite al año 1998, Flores Santos nos remite al año 1995 y Rosillo Yarleque nos remite al año 1996, lo que contradice lo alegado en la demanda, periodo que en la demanda no ha sido alegado por el demandante, ni en el aporte probatorio se ha corroborado, en igual sentido, se descartan sus versiones por sus detalles oportunistas que por regla general presenta menor credibilidad, incluso difieren de lo que el demandante señala, ninguno da cuenta en forma circunstanciada de sus dichos, los datos o información no han sido incorporadas por los testigos sobre las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, si en las preguntas con la respuesta sugerida por el abogado del demandante, como tal denotan un interés indirecto en el resultado del proceso, asimismo, en sus versiones según interrogatorio del demandante, ninguno da cuenta en forma circunstanciada de sus dichos, del contexto en el cual se produjo el ejercicio de la posesión del demandante o sus servidores de la posesión sobre la amplia extensión de 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, que solicita sea declarado judicialmente propietario, porque el relato efectuado se encuentra referido al área que ocupan los galpones y bungalows en un amplio terreno de 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, dicha declaraciones no tienen corroboración periféricas en las pruebas documentales, como tal, no tienen credibilidad suficiente porque no identifican la posesión en totalidad del terreno materia del presente proceso de 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, por tanto, se descartan, pues sus versiones son idénticas, demuestra un paralelismo de voluntades inciertas, no precisan la fecha del inicio de la posesión, la forma del área, sus construcciones

¹⁶ las deducciones o ilaciones lógicas relatadas por el testigo valen como hechos subjetivos, es decir, personales suyos, y no como expresión de lo que objetivamente debe estimarse como consecuencia de determinados hechos, según las enseñanzas de alguna ciencia o arte, pues ello constituye misión propia del perito. **Principios de Derecho Procesal Civil por José Chiovenda**, Traducción Española de la Tercera Edición Italiana del Profesor José Casais y Santalo, Tomo II, Madrid Editorial Reus (S.A.) 1925.



anteriores, que permitan apreciar que la posesión fue pública como tal, una presunción nacida de una máxima de experiencia nos lleva a señalar que la posesión de la cabida objeto de prescripción en el presente proceso, no expresaba un comportamiento externo, pues de ser así, la conducta que compruebe la condición posesoria de titular se debió acreditar inequívocamente, sobre toda la extensión de las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados ¹⁷.

Posesión pacífica:

SEPTIMO.- La *possessio ad usucapionem* además, debe ser pacífica¹⁸, esto es, marginada de todo acto violento por parte del poseedor que permita la continuidad y permanencia cuya finalidad sea apropiarse de la cosa para sí.

7.1. En el presente caso, la posesión en su condición pacífica de hecho a partir de su publicidad, se denota según la inspección judicial de fojas doscientos cinco/doscientos nueve, donde se aprecia a la fecha de su realización el veintitrés de septiembre del 2019, se ha verificado la delimitación a la fecha de su realización de palos, caña Guayaquil y alambre de púas, con bosque seco, con la presencia de galpones, techados de ladrillo y cemento, caseta y bungalow de guardianía, servicios higiénicos, almacén, corral para ganado caprino, generador eléctrico, pozo y cisterna para abastecimiento de agua, área de estacionamiento, cultivo de cítricos, lo que se presume que en dicha fecha no se ha requerido de actos violentos para mantener la posesión y en todo caso, no hay prueba que desmienta tal presunción nacida de una máxima de la experiencia.

7.2. Sin embargo, si bien no hay hechos violentos, a la fecha de la inspección judicial, del veintitrés de septiembre del 2019, incluso a la fecha de interposición de la demanda el veintiséis de diciembre del dos mil diecisiete, tampoco se cumple con acreditar la consolidación de la prescripción adquisitiva antes que la Ley N°29618 entrara en vigencia, el plazo prescriptorio es alcanzado a la entrada de la vigencia de la

¹⁷ Quien pretenda el reconocimiento del orden jurídico como propietario, no puede esconderse u ocultarse, y no puede tener conductas equívocas o fundarse en la mera tolerancia del verdadero poseedor, pues la clandestinidad es mirada con repulsa, en cuanto sustrae una cosa del curso natural de las interacciones humanas, a través de la negación de un valor social fundamental como es la comunicación. **HERNÁNDEZ GIL, Obras completas, HERNÁNDEZ GIL T. II, p. 375.**

¹⁸ Se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauro el nuevo estado de cosas. **Albaladejo García, Manuel, La usucapion, Madrid, 2004 pag. 69.**



Ley N°29618¹⁹, por tanto, no adquiere la propiedad, pues por aplicación inmediata de la norma, los bienes del Estado no son prescriptibles si el plazo de prescripción decenal no transcurrió antes de promulgada el 10 de noviembre del 2010, que interrumpe el curso de la prescripción, al ser un bien estatal y considerando que se trata de un bien de dominio privado, según la Ley 29618, también ha establecido la imprescriptibilidad de los predios del Estado a partir de su vigencia.

Falta del requisito de posesión como propietario:

OCTAVO.- 8.1. El demandante Ricardo Alberto Fiorani Spihlmann alega poseer 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, ubicado en el Sector... El Rubio del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, que forma parte de uno de mayor extensión denominado Plateritos inscrito en la Ficha N°005291 y continuada en la Partida Electrónica Nro. 04003175 de la Zona Registral N° I - Sede Piura, Oficina Registral Tumbes; es requisito para su constitución que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapión, entiéndase la posesión en concepto de propietario como voluntad dirigida a apropiarse de la cosa como suya, sin reconocer posesión superior, lo que se manifiesta mediante la causa posesoria y en forma complementaria, por los actos externos, notorios y constantes del poseedor de lo corroboren, de tal forma que son los actos, los hechos, las conductas quienes sirven para corroborar la intención o para aclarar las dudas cuando tal intención sea equívoca.

8.2. Si bien es cierto en inspección judicial de fojas doscientos cinco/doscientos nueve, donde se aprecia a la fecha de su realización el veintitrés de septiembre del 2019 (durante la vigencia de la Ley N°29618), ...la delimitación de caña Guayaquil y palos y la existencia de edificaciones, un acceso de ingreso, de las pruebas aportadas²⁰ por

¹⁹ la Ley número 29618, entró en vigencia el veinticinco de noviembre de dos mil diez, ésta resultaba aplicable al caso sub judice, en concordancia con el artículo 103 de la Constitución Política del Perú y el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, la cual desarrolla la teoría de los hechos cumplidos, por el cual todo hecho ocurrido o cumplido durante la vigencia de una norma se rige por ésta, por tanto los derechos que ingresaron dentro del patrimonio de una persona al amparo de una norma vigente en ese tiempo, no pueden ser desconocidos por nuevas normas jurídicas expedidas con posterioridad, por lo que, haciendo una aplicación inmediata de la teoría de los hechos cumplidos al caso puesto a debate, solo resultan prescriptibles los bienes privados del Estado cuando el requisito de ejercicio de la posesión por un periodo de diez años se haya cumplido antes de la entrada en vigencia de la Ley número 29618. En **Casación 1673-2015-Moquegua**.

²⁰ **La carga de la prueba contiene dos reglas:** una de distribución de la carga de la probar y otra de juicio. La primera regla esta dirigida a las partes y en virtud de la cual se atribuye a ellas qué hechos deben probar, el demandante tiene la carga de probar los hechos en los que funda su pretensión y el demandado los hechos que sustentan sus defensas. La segunda es una regla de juicio dirigida al Juez que establece cómo debe considerarse la probanza de los hechos, por tanto la fundabilidad de la pretensión o, en su caso de las defensas, ante la ausencia o deficiencia de pruebas en el proceso que va a fallar. en **Casación 4664-2010-Puno**, Sentencia del Tercer Pleno Casatorio, de la Corte Suprema de Justicia de la República, Pleno Casatorio Civil. F.J. 89.



el demandante actuadas en el proceso, denotan que no ha demostrado el demandante el hecho efectivo de la posesión del predio sub litis, en la totalidad del área con manifestaciones objetivas como son los actos de utilización del predio en concepto de propietario²¹ desde el año dos mil que alega poseer, según aporte probatorio ofrecido por el mismo demandante consistente en solicitud de verificación de libre disponibilidad de un terreno eriazo del Estado, generando el expediente administrativo con registro 362-2003, presentado ante el Proyecto Especial de titulación de Tierras y Catastro de fojas diez, contradice lo alegado, porque reconoce a Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro - Estado, como propietario y solicita a este como acto de liberalidad le otorgue en concesión o venta bajo la regulación de la Resolución Ministerial N°518-AG-97, según Informe N°0142-2003-AG-PETT-OER-TUMBES-ASF, de fojas quince, de las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, pretende un acto de transmisión de la propiedad y posee vinculado con el propietario, pretende una adquisición derivada que en los hechos no se ha otorgado, como tal, no es prueba relevante ni suficiente de posesión en concepto de propietario, menos aún sobre la totalidad de 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, ubicado en ubicado en el Sector El Rubio del distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes.

8.3. En realidad la posesión del demandante, según pruebas aportadas al proceso, se remontan como máximo a la fecha de la inspección ocular que señala el Informe N°0142-2003-AG-PETT-OER-TUMBES-ASF, de fecha nueve de junio del dos mil tres, de fojas quince en concepto de propietario²², pues es recién a partir de ese momento que se ha podido constatar hechos efectivos de posesión, aún cuando no se expresa sobre las 12 Hectáreas

²¹ Se entiende que el poseedor debe actuar con **animus domini** sobre el bien materia de usucapión. A decir de Hernandez 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, permites su uso continuado. **Hernandez Gil**, Antonio (1980), **La posesión**. Editorial Civitas S.A. Madrid. Pag. 423.

²² En ese sentido el concepto de dueño se presenta "...cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocos dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma, no coincidiendo el 'concepto de dueño' con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor, siendo necesario que ello se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño" **Casación 2195-2011-Ucayali**, Sentencia del Pleno Casatorio, de la Corte Suprema de Justicia de la República, Pleno Casatorio Civil. F.J. 46.



1,678.88 metros cuadrados, por tratarse de bosque seco que en su mayoría de extensión contiene especie protegida como es el algarrobo, la solicitudes anterior en vía administrativa de adjudicación bajo el amparo legal de la Resolución Ministerial N°518-AG-97, estas se encuentran referidas a la concesión o venta de tierras eriazas de propiedad del Estado, entonces, se corrobora que posee vinculado al propietario, porque reconoce a la Dirección Regional de Agricultura como propietario registral de las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, empero de forma alguna con la finalidad de apropiarse de la cosa para sí, es el mismo demandante quien en el escrito de demanda señala haber acudido a solicitar su verificación de libre disponibilidad, no se aprecia bajo un comportamiento objetivo una voluntad causal originada en dato comprobable a partir del año dos mil, basado en el comportamiento que se aprecia a la actualidad según la inspección judicial efectuada el veintitrés de septiembre del dos mil diecinueve, donde no se ha distinguido la voluntad de apropiar las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, para sí y que conlleve a conectar el concepto posesorio con la causa posesoria antes de la interposición de la demanda, nótese además de las tomas fotográficas de fojas cuarenta/cuarenta y dos, que no indica el demandante corresponden al 2000, no evidencias hechos posesorios en toda la extensión del bosque seco.

8.4. La conclusión evidente es que no se cumplió con el plazo decenal que exige el artículo 950 del Código Civil, manifestando ese comportamiento dominial sobre la cosa, en la extensión de 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, según su pretensión de declaración judicial de propietario, exige que para que proceda la prescripción adquisitiva extraordinaria debe poseerse como propietario en forma continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, antes de la interposición de la demanda; en ausencia de cualquiera de estas condiciones no opera la usucapión postulada; en el presente caso, invoca posesión originaria, sin embargo, posee vinculado con el propietario a quien lo reconoce como tal, solicitando la transmisión del dominio, esto es, una adquisición derivada que no se ha producido, asimismo, en el mejor de los casos, su posesión verificada en el procedimiento de adjudicación a partir del año dos mil tres no consolida la prescripción adquisitiva con el plazo decenal antes que entrara en vigencia la Ley N°29618, por lo que, estando a lo dispuesto por el artículo 200 del Código Procesal Civil -no habiendo demostrado los fundamentos de su



pretensión²³- corresponde declarar infundada la demandada en todos sus extremos.

Precisión sobre la vigencia de la Ley 29618:

NOVENO.- De lo expuesto en los considerandos anteriores, se puede concluir que en el caso de autos, si bien el demandante reúne los requisitos de posesión actual directa, continua, pública y como propietario sobre la extensión de 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados, como fundamento de su pretensión no acreditado el tiempo de posesión en el plazo decenal que exige el artículo 950 del Código Civil, es necesario precisar que si con la entrada en vigencia de la Ley 29618, el accionante no ha cumplido con relación a dicha área o cabida con el requisito de posesión cualificada desde el año dos mil que invoca, sin precisar qué fecha toma posesión, para cumplir con el rol declarativo de propiedad del proceso, dado que dicha norma interrumpe el plazo válido de posesión desde su entrada en vigencia, sobre las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados que se encuentran inscritos en la Ficha N°005291 (predio rústico) Partida N° 04003175 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes, con inscripción a nombre del Estado, como tal, se trata de un bien de dominio privado, según la Ley 29618, también ha establecido la imprescriptibilidad de los predios del Estado a partir de su vigencia el veinticinco de noviembre del dos mil diez y ante la posesión verificada en inspección judicial, dicha norma le faculta acogerse a los mecanismos de compraventa de las 12 Hectáreas 1,678.88 metros cuadrados a valor comercial, previo cumplimiento de los requisitos de la Ley 29151.

9.2. La Ley 29618 ha establecido la imprescriptibilidad de los predios del Estado a partir de su vigencia el veinticinco de noviembre del dos mil diez, ampliando la protección del artículo 73 de la Constitución a los bienes de dominio privado, con la imposibilidad de adquirir bienes estatales de dominio privado mediante la prescripción, aún cuando se posibilite su uso de buena fe, advirtiéndose que los bienes de dominio privado pueden ser adquiridos por otros medios, como lo es a título oneroso, lo que genera que el Estado reciba una contraprestación por la transferencia de tal propiedad, la informalidad en las invasiones de

²³ En la doctrina se ha establecido la **diferencia entre la carga y obligación o deber procesal**: en la primera el litigante no tiene el imperativo de cumplir una determinada conducta, sino que es una exigencia de que la cumpla para que obtenga una consecuencia favorable dentro del proceso. En la obligación procesal el sujeto tiene el imperativo de cumplir una conducta, que de no hacerlo se le impone una sanción jurídica; por tanto, en la carga procesal el vínculo se impone al sujeto en su propio interés, en tanto que en la obligación tal vínculo se impone en interés ajeno. **Devis Echandia, Hernando. Teoría General de la Prueba Judicial.** Tomo I. Bogotá, Temis, 2002, pag. 401.



terreno ha venido siendo afrontada por el Estado, es de tal forma que Ley 29618 que mantiene su vigencia, incluso al haberse ratificado su constitucionalidad en el expediente 0014-2015-PI/TC (...)"

2.2. LA POSTURA DEL APELANTE:

A folios 349 - 363 el accionante, apelante, solicita en con su recurso impugnatorio se revoque la sentencia de primera instancia y se declare fundada la demanda, en atención a las siguientes consideraciones centrales:

a) El juzgador no ha fundamentado adecuadamente las razones por las cuales considera que los medios probatorios ofrecidos no acreditan el animus domini, porque su motivación en realidad resulta insuficiente para demostrar una correcta administración de justicia, pues en sus fundamentos se ve una apreciación parcial de la controversia; ya que sus medios probatorios si acreditan plenamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil.

b) Asimismo debe precisarse que la exigencia de la motivación garantiza que se pueda comprobar que la solución del caso viene de una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad del Juez,; y que si bien la sentencia tiene una exposición argumentativa que da la impresión de construir una justificación razonada de lo decidido, en realidad se encuentra compuesta por razones que al ser adecuadamente evaluadas resultan inapropiadas para arribar a la conclusión adoptada; así tenemos que en el ítem 5.3 de la apelada el Juez concluye erróneamente que con fecha 09 de abril del 2003 el demandante solicitó al PETT-Tumbes la libre disponibilidad de terreno eriazo que venía poseyendo para su adjudicación de 12 Ha 1,78.89 m²; situación que pondría de manifiesto que no poseía en concepto de dueño o propietario, porque reconoce a una posesión superior a quien solicita le adjudique el predio, afirma que esta sería una causa que desviste la intención de poseer con animus domini y como tal no puede tener éxito en la usucapión. Lo mismo manifiesta en el ítem 5.9. LO que comprueba que la posesión a partir del 09 de abril del 2003 en adelante sobre parte de las 12 Ha 1,678.88 m², correspondiendo verificar si a partir de esta fecha le alcanza el plazo para prescribir, la conclusión evidente es que no cumplió el plazo decenal que exige el artículo 950 del Código Civil a la fecha de vigencia de la Ley 29618 que ha establecido la imprescriptibilidad de los predios del Estado a partir del 25 de noviembre del año 2010, por lo que la demanda es infundada.



De los fundamentos glosados se establece que el Juez no ha ponderado adecuadamente todos los medios probatorios ofrecidos, vulnerando el derecho a la prueba de conformidad con el artículo 197 del Código Procesal Civil. No se ha hecho una prueba conjunta de los medios probatorios que sustentan su posesión antes del 9 de abril del 2003, ni se ha pronunciado respecto de alguno de ellos, como son a) el contrato de transferencia de posesión y cesión de derechos de fecha 03 de enero del 2000 suscrito ante el Juez de Paz de Cancas, para el momento del cómputo del plazo prescriptorio.- b) acta de constatación notarial de verificación de hecho expedida por el notario público Raúl Ríos de fecha 13 de enero del año 2000. Sostiene que como consecuencia de la transferencia antes mencionada a partir del 03 de enero del año 2000 existió una coposesión, conforme se demuestra con la constatación notarial, quien actuó de acuerdo a sus facultades contenidas en ese entonces en el artículo 98 del Decreto Legislativo 26002 como el mismo lo describe en el acta y no como erróneamente se trata de incuso irregular de las facultades que no tenía el notario, lo que a su parecer la prueba anticipada de inspección judicial es la más idónea y demás argumentos que se extralimitan en el presente caso; y que el Juez por su mero capricho descarta esta constatación notarial como medio de prueba idóneo que sustenta su posesión desde el 13 de enero del año 2000.

c) Que con el contrato de transferencia de posesión y acciones y derechos, de diciembre del 2002, suscrito ante Juez de Paz de Cancas, se convierte en propietario del total del terreno que hasta el 03 de enero del año 2000 lo mantenían en copropiedad con su hermano. Contrato que tampoco ha sido valorado para el cómputo del plazo prescriptorio, que conforme a lo establecido en el artículo 898 del Código Civil con esta transferencia adiciona a su plazo posesorio el de sus cedentes, computándose el plazo desde el 13 de enero del 2000, habiendo poseído con animus domini hasta la fecha de interposición de la demanda 17 años de ejercicio de posesión continua, pacífica y pública del lote de terreno sub materia.

d) Que conforme al oficio N° 169-2003-A-MPCVZ de fecha 5 de julio del 2003, emitido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, el área solicitada por su persona se encuentra dentro de la zona de expansión urbana, situación en la que el PETT no tenía competencia; y que el procedimiento que se pretendía efectuar ante el PETT está enfocado en aquellos poseedores de tierras eriazas **de propiedad del Estado** ubicadas fuera de la expansión urbana que hayan habilitado y destinado las mismas a una actividad agropecuaria o ganadera, **lo cual encajaba perfectamente con la condición y conducción que le estaba dando a mi propiedad**, sin embargo el hecho de que el predio se encuentre ubicado dentro de la zona de expansión urbana truncó el trámite; con lo demás que expone.



TERCERO.- LOS PUNTOS CENTRALES DEL GRADO:

Delimitados de esta manera los contornos de la controversia venida a la instancia, se advierte que los puntos centrales que requieren profundidad de análisis para arribar a la decisión absoluta del grado, son los siguientes: **1)** Determinar si el demandante ha acreditado el cumplimiento de todos los requisitos legales para ampara su pretensión prescriptiva antes del 24 de noviembre del 2010.- **2)** Efectuar la concreta revisión de la sentencia recurrida; todos comprendidos dentro de los puntos controvertidos y no controvertidos de la causa.

CUARTO.- ABORDAMIENTO DE LOS TEMAS PLANTEADOS:

4.1. DETERMINACIÓN SI EL DEMANDANTE HA ACREDITADO EL CUMPLIMIENTO DE TODOS LOS REQUISITOS LEGALES PARA AMPARA SU PRETENSIÓN PRESCRIPTIVA ANTES DEL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2010.

4.1.1. Recordemos que los requisitos para pretender y amparar la prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble de propiedad estatal son los siguientes: **(i)** Acreditar que se trata de un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.- **(ii)** Ser posesionaria del bien; **(iii)** Haber poseído por 05 años con justo título y buena fe en el caso de la prescripción ordinaria o corta, y 10 años, aún mediando mala fe, para el caso de la prescripción extraordinaria o larga antes de la vigencia de la Ley N° 29618.- **(iv)** Haber poseído como si fuese propietario; **(v)** Que la posesión debe haberse ejercido en forma continua, pacífica y pública. Veamos a continuación si el demandante ha logrado acreditar cada uno de estos requisitos concurrentes para amparar la demanda:

4.1.2. Sobre la acreditación que se trata de un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.

Sobre este punto el accionante alega en la demanda que el inmueble objeto de la usucapión pretendida es de dominio privado del Estado, más no lo acredita, y el Procurador Público del Ministerio del Gobierno Regional de Tumbes alega en la contestación de la demanda que el predio materia de litis no es de libre disponibilidad, por cuanto se encuentra ubicado en la zona de dominio restringido establecida por la Ley de Playas, además porque a la fecha de interposición de la demanda, por aplicación inmediata de la Ley, resulta de aplicación al



demandante imprescriptibilidad de los bienes inmuebles del Estado dispuesta por la Ley N° 29618 publicada en el diario oficial El Peruano el 24 de noviembre del año 2010. Por su parte el Procurador Público del Ministerio de Transportes y Comunicaciones en la contestación de la demanda alega que el predio materia de demanda tampoco es de libre disponibilidad y es imprescriptible por mandato del artículo 73° de la Constitución del Estado, por cuanto se encuentra superpuesto con el derecho público de vía, de 20 metros al costado de la carretera Panamericana Norte, a lo largo del frontis del predio; resultando así infundada la demanda.

Al respecto el actor alega que posee el inmueble sub litis desde el 13 de enero del año 2000, sin embargo a la fecha de interposición de la demanda 26 de diciembre de 2017 (véase folio 57), resulta claro que no ha podido consolidar el derecho de propiedad con las normas legales vigentes hasta antes de la vigencia de la Ley N° 29618 (antes del 24 de noviembre del 2010); por lo que ateniéndonos a la teoría de los hechos cumplidos contenida en el artículo 103° de la Constitución Política del Perú ("*...La ley desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y **situaciones jurídicas existentes** y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en amos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo...*"), resulta inexorablemente aplicable a la situación del demandante lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N° 29618, que establece la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado del Estado. Ergo, desde este punto de vista deviene en infundada la pretensión prescriptoria postulada con la demanda.

El establecimiento de este solo aspecto del proceso es suficiente para la emisión del pronunciamiento de fondo sobre el grado, pues, las situaciones referidas al saneamiento de la posesión y la propiedad sobre predios ocupados de propiedad del Estado pendientes de solución a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618 (25 de noviembre de 2010 hacia adelante), se rigen por dicha Ley de manera inmediata y no por la legislación derogada o reemplazada por el Estado; sin embargo, a fin de que no quede duda sobre la legitimidad del fallo prosequiremos con el análisis de los demás requisitos.

4.1.3. Ser poseionaria del bien

La figura invocada en la demanda para lograr el reconocimiento de la existencia del derecho de propiedad sobre la cosa, por usucapión, no se refiere la acreditación de la existencia de una "posesión formal" del demandante (entiéndase documental o plasmada en documentos de todo tipo), sino a la existencia de una posesión fáctica y real sobre el inmueble litigioso, materializada



a través de cercos, sembríos de plantaciones, movimientos de tierra, construcciones, instalación de servicios, etc, y debe acreditarse la fecha cierta de estos actos posesorios.

Sobre este punto, con el mérito del Acta de Inspección Judicial de fecha 23 de septiembre del 2018 obrante a fs 207 - 211 y tomas fotográficas de fs 258 - 278 (parte de la inspección judicial), se aprecia que el demandante viene ejerciendo posesión real y activa sobre el área del predio materia de demanda de 1 hectárea 1,678.88 m², donde tiene instalada una granja cercada con cerco de caña de guayaquil y alambres de púas, existe un portón de fierro en la parte frontal de ingreso mirando la carretera Panamericana Norte si afectación del derecho de vía, 90 galpones techados construidos con ladrillo rustico y cemento, 01 caseta y 01 bungalow , servicios higiénicos, un área utilizada como almacén del mismo material rustico, un corral para ganado, un pozo de agua y una cisterna para abastecimiento de agua y la mayoría del predio encerrado se encuentra lleno de arboles y pasto natural, sin cultivar, utilizado para el pastoreo del ganado; lo cual acredita que es posesionario del área del inmueble que se indica a la fecha de interposición de la demanda (26 de diciembre de 2017) y hasta la fecha de la inspección de judicial.

4.1.4. Haber poseído por 05 años con justo título y buena fe en el caso de la prescripción ordinaria o corta, y 10 años, aún mediando mala fe, para el caso de la prescripción extraordinaria o larga antes de la vigencia de la Ley N° 29618.

En la demanda el accionante postula se le declare propietario, por usucapión, del inmueble de propiedad del Estado peruano denominado "Plateritos", de 1 hectárea con 12 hectáreas 1,678.88 m² ubicado dentro del predio de mayor extensión inscrito en la ficha N° 005291 continuada en la PE N° 040031275 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, primero a nombre del Ministerio de Agricultura y Riego y posteriormente transferido al Gobierno Regional de Tumbes, alegando poseerlo de manera continua, pública y pacífica, **mediando mala fe**, por más de 17 años, desde el 13 de enero del año 2000, invocando el cumplimiento del periodo posesorio decenal. Por lo tanto el análisis se centrará en verificar si el accionante ha logrado probar haber poseído el inmueble por más de 10 años continuos antes de la vigencia de la Ley N° 29618, o sea, antes del 25 de noviembre del año 2010.

Sobre este ítem, en autos corre los siguientes medios probatorios ofrecidos con el demandante:

a) Contrato de transferencia de **derecho** posesorio y cesión de **derechos** que otorga David Carlos Fiorani Spihlmann a favor de Ricardo Alberto Fiorani Spihlmann, de fecha 03 de enero del año 2000, obrante a fs 04 - 05, que no acredita por sí mismo la existencia de posesión fáctica



real y concreta sobre el predio materia de litis (por no constituir este contrato acto posesorio alguno), y por versar sobre presuntos "**derechos posesorios**" que en realidad no tiene el presunto cedente David Carlos Fiorani Spilhmann, en razón de que el predio a esa fecha, como ahora, continúa siendo de propiedad del Estado, y no corre en autos medio probatorio alguno donde conste que el verdadero propietario del inmueble le hubiera vendido con anterioridad a la fecha de dicho contrato privado la posesión o le hubiera autorizado el aprovechamiento o tenencia del inmueble. Consecuentemente, por más que se diga lo diga en el texto de dicho contrato privado, la realidad jurídica es que David Carlos Fiorani Spilhmann no puede ceder y/o traspasar a Ricardo Alberto Fiorani Spilhmann **derechos** que no tiene, ni ha adquirido a esa fecha con arreglo a Ley. Además no corre en autos medio probatorio alguno que a la fecha del mencionado contrato privado David Carlos Fiorani Spilhmann hubiera realizado verdaderos, reales y concretos actos posesorios sobre la totalidad del predio materia de litis, más que corre en autos los simples dichos unilaterales de ambas personas (hermanos), vaciados en un contrato privado, de cuya certeza no tiene elemento alguno el órgano jurisdiccional para reafirmarlo. Ergo este contrato no acredita las posesión calificada y de facto exigida por la ley para cancelar el derecho de propiedad del actual titular del derecho de dominio sobre el bien (el Estado peruano) y convertir al demandante en nuevo propietario del inmueble por usucapión.

b) Acta de constatación notarial, de fecha 13 de enero del año 2000, realizada por el notario público de la ciudad de los **Órganos - provincia de Talara - departamento de Piura**, obrante a fs 06 - 07, que no causa convicción en el Colegiado por haber sido diligenciada por un notario público ejerciendo funciones fuera de su ámbito territorial, sobre un predio ubicado en la provincia de **Contralmirante Villar - departamento de Tumbes**, donde no tenía autorización legal para actuar, conforme a la prohibición establecida en el artículo 4 y 17 inciso g) del Decreto Ley N° 26002 - Ley del Notariado vigente a la fecha del acta notarial, modificada por Ley N° 28580, que establecía: "*El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina*"; "*está prohibido al notario: ... g) Ejercer la función fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado, con excepción de lo dispuesto en el inciso k) del artículo 130*". Por lo tanto dicha acta de constatación notarial deviene en ineficaz, por haberse emitido por un notario incompetente para actuar en la provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, habiendo procedido con abuso o extralimitación de sus atribuciones, que afectan la



eficacia jurídica del documento. Ergo esta acta no acredita el hecho de la posesión invocada por el demandante para usucapir.

c) Contrato privado de cesión de derechos y transferencia de posesión, de fecha 20 de diciembre del año 2002, celebrado entre los hermanos David Carlos Fiorani Spihlmann con Ricardo Alberto Fiorani Spihlmann, de fs 08 a 09, que similar al contrato privado anterior, tampoco acredita por sí mismo la existencia de posesión fáctica real y concreta sobre el predio materia de litis (por no constituir este contrato algún tipo de acto posesorio sobre el predio exigido por el ordenamiento jurídico para usucapir), y por versar sobre presuntos "**derechos posesorios**" que en realidad no tiene el presunto cedente David Carlos Fiorani Spihlmann, en razón de que el titular del predio a esa fecha, como ahora, continúa siendo de propiedad del Estado, y no corre en autos medio probatorio alguno de acto jurídico a través del cual el verdadero propietario del inmueble le hubiera vendido con anterioridad a la fecha de dicho contrato privado la posesión o le hubiera autorizado al presunto cedente el aprovechamiento o tenencia del inmueble. Consecuentemente, por más que se diga lo se diga en el texto de dicho contrato privado, la realidad jurídica es que David Carlos Fiorani Spihlmann no puede ceder y/o traspasar a Ricardo Alberto Fiorani Spihlmann **derechos** que no tiene, ni ha adquirido a esa fecha con arreglo a Ley. Además no corre en autos medio probatorio alguno que evidencia que a la fecha del mencionado contrato privado David Carlos Fiorani Spihlmann hubiera realizado verdaderos, reales y concretos actos posesorios sobre la totalidad del predio materia de litis, más que corre en autos (en los contratos privados) los simples dichos unilaterales de ambas personas, vaciados en un contrato privado, de cuya certeza no tiene elemento alguno el órgano jurisdiccional para reafirmarlo. Ergo este contrato no acredita las posesión calificada exigida por la ley para cancelar el derecho de propiedad del actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble y convertir al demandante en nuevo propietario por usucapión.

d) Solicitud de fecha 09 de abril del 2003 presentada por el demandante al Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT)- Tumbes, requiriendo la confirmatoria por parte de la entidad de que el terreno eriazado materia de litis a esa fecha era de "libre disponibilidad", con la finalidad inocultable de sanear la propiedad, de acuerdo a las normas reguladoras del PETT del Ministerio de Agricultura; documento que no acredita la existencia de los actos posesorios exigidos por el ordenamiento jurídico para lograr la prescripción adquisitiva de dominio desde la fecha que



indica el accionante en su escrito de demanda; solo acredita la existencia de un trámite administrativo y otros que se analizarán más adelante distinto a un acto posesorio.

e) Memoria descriptiva de fecha abril del 2003, corriente a fs 11, es un documento que pretende describir la ubicación, descripción de linderos y colindantes, y la ubicación lo más exacta posible del predio en la realidad; por lo tanto, no acredita la existencia de actos posesorios del accionante durante el periodo de tiempo que indica en la demanda, como para el amparo de la usucapión.

f) Informe N° 0106-2003-AG-PETT-OER-TUMBES-ASF de fecha 28 de abril del 2003, emitido por el Jefe de la Oficina PETT de ejecución regional Tumbes, referido a que "visto el expediente y después de revisar los planos centrales que obran en esta oficina se ha podido determinar que no existe superposición con denuncia alguno. Por lo tanto soy de la opinión de que el expediente continúe con su trámite"; solo acredita la existencia de un trámite administrativo ante dicha oficina estatal, pero no acredita la existencia de actos posesorios sobre el inmueble materia de litis y menos por todo el periodo invocado en la demanda, para usucapir.

g) Oficio N° 476-2003-AG-PETT-OER-TUMBES-0, de fecha ilegible (fs 13), dirigido a la Registradora Pública de Tumbes solicitando certificado negativo de inscripción o inmatriculación de predio, tampoco acredita la existencia de actos posesorios sobre el inmueble materia de litis y menos por todo el periodo invocado en la demanda, para usucapir; solo evidencia la existencia de un procedimiento administrativo ante el PETT; obrando a fs 14 la respuesta de la oficina registral informando que el predio se encuentra inscrito en la ficha matriz N° 5291 que en copia adjunta, que tampoco acredita la existencia de actos posesorios del accionante.

h) Informe N° 0142-2003-AG-PETT-OER-TUMBES-ASF, de fecha 09 de junio del 2003 (fs 15), emitido al Jefe de la oficina del PETT de ejecución regional Tumbes, sobre acciones y resultados de la inspección ocular llevada a cabo el día 31 de mayo de dicho año, a horas 11.00 am, al terreno eriazo **solicitado** por el demandante, precisando su ubicación, acceso; no conteniendo data que evidencie la existencia de actos posesorios con la calidad exigida por la ley para usucapir.

i) Oficio N° 169-2003-A-MPCVZ, de fecha 15 de julio del 2003 (fs 16), emitido por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar al Jefe de la oficina PETT de ejecución regional



Tumbes, haciéndole saber que el área **solicitada** por el demandante se encuentra dentro de la zona de expansión urbana, de acuerdo al plano catastral correspondiente; que no acredita la existencia de actos posesorios con la calidad de para usucapir, y menos por todo el periodo invocado en la demanda.

j) Acta de Constatación e Inspección Ocular, de fecha **03 de agosto del 2004**, emitida por el Juez de Paz de Única Nominación de Cancas (fs 17), realizada sobre el predio materia de demanda, señalando que se constituyó al predio "a petición del señor Ricardo Alberto Fiorani Spihlmann", sin embargo no aparece la firma de la indicada persona en el texto del acta. Asimismo indica que "constato que la mencionada persona viene poseyendo un lote de terreno de un área de 12 Hectáreas con 1,678.88 m² y un perímetro de 1,855.30 metros lineales", sin embargo no consta en el acta la forma en que obtuvo esas medidas ni de qué instrumentos de medición precisos se valió para obtener esos datos exactos; señalando que los datos los tomó "del plano y memoria descriptiva levantados por Ingeniero Civil" (que no identifica) y que "El señor Ricardo Alberto Fiorani Spilhmann presenta Planos y Memoria Descriptiva elaborados por Ingeniero Civil" (que nuevamente no identifica); lo que evidencia que el Juez de Paz se limitó a colocar la data emanada de los planos y memoria descriptiva que le presentó el ahora demandante, sin que hubiera corroborado en el terreno la veracidad de los mismos; por lo que la información que contiene dicha acta del Juez de Paz no genera convicción en el colegiado respecto a las particularidades del terreno; aunque señala que en esa fecha el lote se encuentra delimitado por cerco de palos e hitos de concreto, se observa crianza de ganado porcino y caprino en un aproximado de 60 cabezas, además de cultivo de cítricos y otros, una construcción de material noble y rústico habitado por guardián, apreciándose también ambientes destinados a almacén además una casa-habitación, sistema de pozo subterráneo y cisterna para almacenar agua, un generador eléctrico que administra energía a los ambientes, y que al predio se accede por un portón principal ubicado frente a la carretera Panamericana Norte; que evidentemente constituyen actos posesorios en esa fecha.

k) Certificado de Búsqueda Catastral, de fecha 09 de junio de 2016 (fs 19-21), emitido por la Oficina Registral **Piura**, que da cuenta que el predio materia de demanda se encuentra totalmente de manera gráfica en el ámbito de la Hacienda Plateritos registrado en la Partida N° 04003175 de la Oficina Registral Tumbes, a nombre del Estado peruano; asimismo "*El predio solicitado en búsqueda se encuentra totalmente (de manera gráfica), al frente de las áreas*



costeras del distrito de Zorritos. Asimismo se encuentra totalmente (de manera gráfica) en el ámbito de la zona de dominio restringido según lo indicado en el artículo 2 de la Ley de Playas N° 26856, sin embargo entre la línea de alta marea y el predio en consulta se encuentra la Carretera Panamericana, lo cual rompe la continuidad". Lo importante, a los fines del proceso, es que este documento tampoco acredita la existencia de actos posesorios por parte del accionante con la calidad necesarias para usucapir.

I) Certificado de expansión urbana, de fecha 08 de julio del 2016 (fs 22 a 23), extendido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, que señala que el predio que allí describe y que **"viene tramitando"**, que según el accionante es el que posee (no existe en autos medio probatorio alguno que determine la identidad del predio descrito en este documento con el que es materia de litis), se encuentra en zona de expansión urbana de la provincia de Contralmirante Villar, según el Plan Director de la ciudad de Zorritos 2010, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 07-2001-MPCVZ. Sin embargo este documento no acredita la existencia de acto posesorio alguno, real y concreto, sobre el inmueble sub litis por parte del accionante por el periodo invocado en la demanda, para amparar la usucapición.

II) Memoria descriptiva y planos de ubicación y perimétricos, visados por la autoridad municipal (fs 24 a 27), del mes de septiembre del año 2016, solo acreditan a esa fecha la descripción de linderos, medidas perimétricas y las coordenadas de ubicación del predio; pero no acreditan la existencia de actos posesorios con vocación prescriptoria de dominio por parte del accionante por todo el periodo invocado en la demanda.

m) Acta de Constatación Notarial, de fecha 22 de febrero de 2017, realizada por la notaria pública de la provincia de Contralmirante Villar Giudelina Cárdenas García (fs 28 a 29), que indica que se constituyó al predio *"(...) y conforme a los planos, memoria descriptiva y certificado de búsqueda catastral que expone el solicitante demuestra que se encuentra formando parte de un terreno de mayor extensión denominado "hacienda plateritos" cuyo dominio y titularidad corre inscrito en la Ficha 005291 y continuada en la Partida Electrónica N° 04003175 del Registro de la Propiedad Inmueble de la oficina registral de Tumbes, el predio está localizado en área de expansión urbana, se verificó que no se encuentra ubicado en zona de playa ni en zona de dominio restringido"* (pero no dice con qué instrumentos de precisión pudo verificar lo que expone); luego continúa: *"De aproximadamente 12 has con 1,678.88 m2 cuyas coordenadas de*



ubicación se precisan en el plano y memoria descriptiva que se adjuntan a la presente" (es decir no consigna la información tomada por ella sobre la realidad del predio que visualiza, sino la información que sobre el predio le suministra el ahora demandante de acuerdo a su interés particular con los planos y memoria descriptiva que le presentó a la notaria, lo que desacredita el mérito probatorio de dicha acta). Luego prosigue: "El cerco frontal que delimita el aldo colindante con la carretera panamericana tiene un portón de ingreso de fierro, el cerco perimetral está constituido por postes de troncos de algarrobo y otras especies, empotrados en el terreno con cemento y asegurados con alambre de púa galvanizado, la altura de los postes es de aproximadamente 1.50 metros, el espacio de separación entre ellos es de aproximadamente 01 metro lineal, se visualiza un terreno inicialmente plano y hacia el fondo con elevaciones de terreno y afloraciones rocosas, se recorrió el terreno en su totalidad, verificando la existencia de cerco perimétrico que delimita el predio. en el interior pudimos advertir la presencia de construcciones consistentes en galpones contruidos de ladrillo y cemento, toda el área de este espacio está techada para crianza de ovejos y cerdos, tiene aproximadamente 90 galpones, caseta de guardianía hecha de material de la región, almacén de alimentos, vacunas y medicina para el ganado, vivienda del guardián construida de material de la región, cuenta con generador eléctrico, cisterna de agua, área de cultivo de cítricos, área de estacionamiento, servicios higiénicos (...)", que sin duda da cuenta de la existencia de actos posesorios en el predio a la fecha del acta.

n) Avisos publicados en periódicos de fechas 27 de febrero, 03 de marzo y 9 de marzo de 2017 (fs 30 a 34), y diversos oficios cursados por la notaria Giudelina Cárdenas García (fs 35 a 36), así como el Oficio N° 158-2017/GO.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS de fecha 17 de abril del 2017, del Gobierno Regional de Tumbes oponiéndose al trámite de prescripción adquisitiva de dominio (fs 37 a 39); que prueban la existencia de un procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio notarial, ante la notaria Giudelina Cárdenas García; pero no acredita la existencia de actos posesorios sobre el predio materia de litis.

ñ) Panel fotográfico de fs 40 a 42, sobre las construcciones existentes en el predio materia de litis, que evidencian la existencia de actos posesorios a la fecha de interposición de la demanda, pero no acreditan que dichos actos se hubieran extendido por todo el periodo invocado en la demanda.



o) Planos del terreno (fs 43 y 44), que no acreditan la existencia de actos posesorios con vocación de usucapir por parte del demandante sobre el predio materia de demanda.

p) Y la Ficha N° 005291 con la Partida Electrónica N° 04003175, del Registro de la Propiedad Inmueble a cargo de la Oficina Registral de Tumbes, que acreditan que el predio materia de litis es de propiedad del Estado peruano, actualmente representado por el Gobierno Regional de Tumbes; pero que no acreditan la materialización de actos posesorios con vocación de usucapir por parte del accionante sobre dicho terreno.

Evaluación conjunta de los medios probatorios:

Meritados en conjunto los mencionados medios probatorios ofrecidos por el demandante, tampoco acreditan que hubiera ejercido posesión efectiva y real sobre el predio materia del proceso, desde el año 2000, como se indica en la demanda.

A esta conclusión en nada abona lo constatado en la inspección judicial de fecha 23 de septiembre de 2019 de fs 207 a 211, ni el panel fotográfico de fs 258 a 278, ya que solo constatan la existencia de actos posesorios a la fecha de la diligencia y no por todo el periodo de tiempo invocado en la demanda.

4.1.5. Haber poseído como si fuese propietario:

Poseer un bien como si fuese propietario, a pesar que no lo es, se refiere al *ánimus domini*, con voluntad y conciencia de dominar plenamente el bien. Quiere decir que el poseedor debe haber aprovechado el bien, rechazando y desconociendo en la realidad cualquier otro derecho real de tercero sobre el mismo bien, incluido el propietario con derecho inscrito en los Registros Públicos; es decir, debe haber actuado con señorío pleno, de manera pública y no a escondidas, sin reconocer dominio, posesión o potestad alguna sobre el mismo bien de ninguna otra persona. De lo contrario, no podría alegarse haberse comportado en la posesión con *ánimus domini*.

En el caso concreto, desde tiempo desconocido y hasta el mes de febrero del año 2017 (en que inició el trámite administrativo de prescripción adquisitiva de dominio ante la notaria pública Giudelina Cárdenas García), el demandante, no obstante los claros actos de posesión que fue realizando paulatinamente sobre el predio materia de litis, como lo corrobora además las testimoniales actuadas en el proceso en la audiencia de pruebas, se encuentra acreditado en autos que no actuó con *ánimus domini*; pues, siempre reconoció que el predio era de propiedad del Estado peruano, razón por la cual, acepta en la demanda que en el mes de julio del año 2016



inició trámite administrativo ante la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar para que se le otorgue Certificado de Expansión Urbano, con fines de saneamiento de la propiedad, como en efecto se le extendió el certificado de expansión urbana de fs 22; asimismo que en el mes de abril del año 2003 inició trámite administrativo ante el Proyecto de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT) del Ministerio de Agricultura - Tumbes, sobre declaración de libre disponibilidad del terreno materia de demanda, con claros fines de saneamiento de la propiedad con arreglo a las normas de la materia emitidas por el Estado propietario del predio, para la operatividad del PETT, acorde se advierte de los actuados obrantes de fs 10 a 16. Es decir, era consciente que el terreno no le pertenecía, que el propietario siempre lo fue y es el Estado peruano, cuyo derecho siempre se superponía a su precaria posesión, e intentó que el real propietario (El Estado peruano), le transfiriera la propiedad en las condiciones establecidas durante ese periodo en las normas legales vigentes; lo que importa el reconocimiento del derecho superior de propiedad del titular del dominio, que se imponía sobre su tenencia posesoria, que en la praxis doblegó su *ánimus domini* durante el periodo precisado, y que pone en evidencia, que no ejerció la posesión con la determinación y señoría necesarios para lograr la usucapión.

Por lo tanto, como señala el A quo, recién a partir del mes de febrero del año 2017, como consecuencia de su decidida voluntad de convertirse en propietario y haber promovido el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio ante la notaria Giudelina Cárdenas García, el actor comenzó a comportarse como *ánimus domini* sobre el área materia de litis; pero lamentablemente, ya a esa fecha le resulta de aplicación los alcances de los artículos 1 y 2 de la Ley N° 29618, que desde el 25 de noviembre del año 2010 dispone la ficción legal de que en todos los predios de su propiedad el Estado ejerce posesión y que los terrenos de propiedad del Estado, de dominio privado estatal, son imprescriptibles. Por lo tanto no se cumple el requisito de haber poseído el inmueble materia de demanda, por el periodo decenal, antes de la vigencia de la Ley N° 29618, con *ánimus domini*.

4.1.6. Que la posesión debe haberse ejercido en forma continua, pacífica y pública.

De autos se aprecia que la posesión en las condiciones establecidas precedentemente, ha sido ejercida en forma continua, pacífica y pública, aunque no por el tiempo de ley, ni con *ánimus domini*, como para amparar la usucapión extraordinaria pretendida con la demanda. Ergo, deviene en infundada la demanda.



No obstante, además, conforme se evidencia del Informe N° 027-2018/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 30 de enero del 2018 (de fs 224), emitido por la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes, el predio materia de litis: "(...) **se superpone parcialmente con el Exp. Administrativo N° 2989-2007 seguido por Inés Hildegarde Olivares de Zacarías, con un área de 4,128.34 m2.- Asimismo con el Expediente N° 4573-2008 seguido por Marco Tulio Moscol León con un área de 31,583.92 m2 (...)**", **superposiciones que se grafican en el plano de fs 231**, de donde se desprende que sobre gran parte del área que el demandante dice poseer de manera continua, pacífica y pública existen dos personas naturales más que viene tramitando la transferencia de dominio ante el Gobierno Regional de Tumbes; hecho que desacredita en gran medida lo expuesto por el demandante.

4.2. REVISIÓN DE LA SENTENCIA RECURRIDA:

Estando a lo analizado a lo largo de la presente resolución resulta evidente que la sentencia recurrida, merece confirmarse, por encontrarse ajustada al mérito del proceso, a la Constitución y a la Ley, además por sus propios fundamentos y los alegados por el señor Fiscal Superior en su dictamen de folios 403 a 413.

QUINTO.- EVALUACIÓN DE LOS ARGUMENTOS DEL APELANTE:

No resultan atendibles los argumentos contenidos en el recurso de apelación, por no haber tenido en cuenta lo discernido por la Sala; asimismo porque la venida en grado contiene suficiente motivación de hecho y de derecho sustentatoria de la decisión de declarar infundada la demanda.

III.- DECISIÓN DE SALA:

Por las consideraciones anotadas, la Superior Sala Civil **DECIDE:**

(1ro) Declarar infundado el recurso de apelación motivo del grado y **CONFIRMA** la sentencia recurrida (resolución número trece), de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, emitida por el Juzgado Civil Permanente de la provincia de Contralmirante Villar a fs 315 - 342, que declara infundada la demanda interpuesta por Ricardo Alberto Fiorani Spihlmann contra el



Gobierno Regional de Tumbes, sobre prescripción adquisitiva de dominio; con lo demás que contiene y no se oponga a la presente resolución.

(2do) Dispone la notificación de partes y la devolución del expediente al Juzgado de origen para los fines de ley. Actuó como ponente el señor Juez Superior Percy Elmer León Dios.-

SS.

LEÓN DIOS

FERNANDEZ CHUQUILIN

ESPÍRITU CATÑO