

EXPEDIENTE : 00807-2016-0-1601-JR-CI-07
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
JUEZ : GABRIEL ERNESTO OTINIANO CAMPOS
SECRETARIA : MARÍA TRINIDAD NORIEGA CÓRDOVA
DEMANDADO : PERSONAS INCIERTAS
DEMANDANTES : SEGUNDO APOLONIO GARCÍA BARRIONUEVO
AUREA INÉS GALLARDO GARCÍA DE GARCÍA

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO: TREINTA Y DOS

Trujillo, cinco de abril
Del año dos mil veintiuno. -

VISTOS, con lo actuado en el proceso, conforme al estado de la presente causa, se emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO:

El presente proceso materia de análisis, se trata de un **PROCESO ABREVIADO de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** seguido por **SEGUNDO APOLONIO GARCÍA BARRIONUEVO y AUREA INÉS GALLARDO GARCÍA DE GARCÍA** respecto al inmueble ubicado en Calle Tumbes N° 230-232 de la Urbanización Aranjuez, distrito y provincia de Trujillo.

II. ANTECEDENTES:

2.1 Sobre las pretensiones postuladas por la parte demandante:

Mediante escrito de demanda de fojas 87 a 101, los demandantes Segundo Apolonio García Barrionuevo y Aurea Inés Gallardo García de García, acuden al presente órgano jurisdiccional interponiendo demanda de prescripción adquisitiva de dominio respecto del bien inmueble ubicado en la Calle Tumbes N° 230-232, urbanización Aranjuez, distrito de Trujillo, Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, inscrito dentro de la P.E N° 11008875 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo.

Fundamenta su pretensión en los siguientes fundamentos fácticos:

- Ejercen la posesión pacífica, continua y pública como propietario desde hace más de 53 años, por lo que, han adquirido por prescripción adquisitiva de acuerdo al Artículo 950° del Código Civil.
- Cuenta con justo título y buena fe porque con fecha 25 de junio de 1964, la propietaria registral originaria del predio matriz denominado Fundo Aranjuez, Hilda Ortega Gonzales enajenó a su favor el inmueble.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD SÉPTIMO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO

- Se cuentan con documentos suficientes aparejados a la demanda que acreditan una posesión mayor a los diez años, como son los certificados de contribuyente emitidos por el SATT, Hidrandina, y declaraciones juradas de impuesto predial.
- Su título se sustenta en la escritura pública de compraventa judicial otorgada a favor del demandante con fecha 08 de octubre de 1981, siendo además su posesión de buena fe.
- Sobre la ubicación del inmueble, forma parte del predio matriz de mayor extensión denominado Fundo Aranjuez, inscrito en la Partida N° 11008875, cuya área total asciende a 345 m².
- Fundamenta su pretensión en los dispositivos normativos que invoca.

2.2 Sobre la admisión de la demanda y notificación a personas inciertas:

Admitida la instancia por resolución judicial número dos de fecha 20 de abril de 2016 de fojas 108, en la vía del proceso abreviado, se tiene por ofrecidos los medios probatorios y se ordena la notificación de personas inciertas conforme a ley.

2.3 Sobre el emplazamiento y comparecencia del curador procesal

- Luego de realizarse el emplazamiento de personas inciertas conforme a ley, ante la falta de presentación de alguna persona que muestre interés en el proceso, se nombró curador procesal a través de la resolución número seis de fecha 06 de enero de 2017, de fojas 142, quien contestó la demanda interpuesta a través del escrito de fojas 172 argumentando principalmente que el cumplimiento de los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio deben ser analizados por el órgano jurisdiccional, para verificar si efectivamente la demandante se ha conducido como propietaria del inmueble.

2.4 Saneamiento del proceso y Fijación de los puntos controvertidos:

Mediante resolución judicial número doce de fecha 27 de noviembre de 2017, de fojas 180 se dispuso declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida y saneado el proceso.

Asimismo, mediante resolución número trece de fecha 22 de diciembre de 2017, se fijó como punto controvertido:

“Determinar si los demandantes vienen detentando la posesión continua, pública, pacífica como propietarios durante diez años sobre el inmueble ubicado en calle Tumbes N° 230-232, Urbanización Aranjuez, distrito y provincia de Trujillo, Región La Libertad, con un área total de 345m²”

2.5 Audiencia de pruebas

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD SÉPTIMO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO

Con fecha 04 de abril de 2018 se realizó la inspección judicial, según fluye del acta de fojas 194, mientras que con fecha 18 de julio de 2018 se actuaron las declaraciones testimoniales, según acta de fojas 216.

Mediante resolución número dieciséis se ordenó la actuación de un medio probatorio de oficio consistente en el informe pericial que deberán realizar dos peritos civiles así como la copia literal del predio de mayor extensión al que pertenece el inmueble materia de litis, el cual fue presentado a través del escrito de fojas 622.

Por otro lado, a fojas 693 se emitió el informe pericial de fecha 04 de noviembre de 2020, el cual ha sido explicado en la audiencia de ratificación pericial de fecha 29 de enero de 2021.

Por tanto, luego de actuados los medios probatorios, se comunica que el proceso se encuentra pendiente para sentenciar, por lo que, siendo su estado corresponde emitir la que corresponde, y **CONSIDERANDO:**

III. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PRIMERO: *Sobre la prescripción adquisitiva*

La prescripción adquisitiva constituye una de las formas de adquirir el derecho real de propiedad que se efectiviza a partir de la verificación del paso de tiempo y el cumplimiento de algunos requisitos legales que deben ser compulsados por el Juzgador.

De acuerdo a nuestra Corte Suprema: “(...) *la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve, además, a la seguridad jurídica del derecho (...)* Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua pacífica, y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)”¹.

Para Gonzáles Linares, “*la usucapión o prescripción adquisitiva de propiedad, en armonía de los artículos 950° y 951° del Código Civil, es el modo originario de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, con presencia o ausencia de justo título y buena fe (...)*”².

El artículo 950° del Código Civil regula las dos formas de adquisición de propiedad: la prescripción adquisitiva corta (ordinaria) y la prescripción adquisitiva larga (extraordinaria); la primera se fundamenta en la buena fe del poseionario y en el justo título, mientras que la segunda se produce cuando el poseionario no cuenta con justo título ni buena fe, por lo que solo basta el ejercicio de la posesión como propietario (*animus domini*) dentro de los requisitos legales previstos en el artículo 950° del Código Civil.

¹ Tercer Pleno Casatorio, CAS. N° 2229-2008-Lambayeque, F.J. 43.

² Gonzáles Linares, Nerio: “Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales”. Jurista Editores. Segunda Edición. Lima. 2012. P. 457.

SEGUNDO: *Sobre la identificación del bien materia de usucapión*

Al respecto, cabe indicar que a este órgano jurisdiccional le corresponde analizar los medios de prueba ofrecidos por ambas partes a fin de determinar si, en el caso concreto, se cumplen los presupuestos legales previstos en el Artículo 950° del Código Procesal Civil, y si, como tal corresponde o no declarar a los demandantes como propietarios por usucapión del inmueble ubicado en la Calle Tumbes N° 230-232 de la Urbanización Aranjuez del distrito y provincia de Trujillo, que se encuentra dentro del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Electrónica N° 11008875.

Bajo ese contexto, tenemos que la parte demandante pretende que se le declare propietaria de un inmueble de 345 m², según se detalla en el escrito postulatorio y se corrobora con el certificado de búsqueda catastral de fojas 55, el informe N° 0289-2016-ZR-V-ST/OC de fojas 59, la memoria descriptiva de fojas 79 y plano perimétrico, plano de ubicación y localización de fojas 81 a 83, debidamente autorizados por Ingeniero Civil y visados por la Municipalidad Provincial de Trujillo, conforme exige el Artículo 505° inciso 2 del Código Procesal Civil.

En ese sentido, habiendo identificado el bien cuya prescripción se solicita, el cual se encuentra sin independizar dentro del bien de mayor extensión inscrito en SUNARP, según partida Registral N° 11008875 y certificado de Búsqueda Catastral de fojas 55, corresponde efectuar el análisis de los presupuestos de la prescripción adquisitiva.

TERCERO: *Sobre el cumplimiento de los presupuestos para adquirir el derecho de propiedad por prescripción*

Corresponde efectuar el análisis independiente de cada uno de los presupuestos legales previstos en el Artículo 950° del Código Adjetivo a fin de determinar si confluyen en el presente caso.

- **Poseción Continua:** Este primer requisito legal implica que el poseedor debe haber ejercido actos de posesión sobre el bien sin solución de continuidad; siendo que, en el caso concreto, se evidencia que la parte demandante habría adquirido el bien en mérito al transcurso del tiempo (prescripción larga) que viene poseyendo, según es de verse, con la constancia de inscripción como contribuyente del SATI de fojas 07, la Carta N° 095-2015-SEDALIBSA de fojas 08, la Resolución Directoral N° 377-98-OGR/MPT de fojas 09, la constancia de usuario de servicio eléctrica emitida por Hidrandina SA a fojas 10, las declaraciones juradas de autovalúo de fojas 11 a 54, en los que se advierte claramente que estas instituciones públicas y empresas prestadoras de servicio público, reconocen como titular del bien y usuarios de servicios a ambos demandantes sobre el predio ubicado en la Calle Tumbes 230 de la Urbanización Aranjuez desde el año **1968** incluso, como se consigna en la fecha de adquisición de las declaraciones juradas de autovalúo.

En dichos documentos se advierte que la parte demandante ha logrado acreditar que ha ejercido posesión sobre el bien en litigio, de manera continua y sin interrupciones desde el **año 1968**. Asimismo, con la escritura pública de fojas 61, otorgada por mandato judicial, se advierte que con fecha 05 de octubre de 1981 se elevó a escritura pública la inicial minuta de compraventa a favor de los hoy demandantes mediante el cual se les transfirió la propiedad del bien que, de acuerdo a la cláusula tercera de dicho documento, vienen poseyendo **desde el año 1964**.

Por tanto, el hecho de la posesión continua está acreditado, apreciándose que los recurrentes se han venido comportando de manera continua como propietarios del bien; por lo que, es posible advertir el cumplimiento del primer presupuesto legal, ya que se ha ejercido la posesión por un período aproximado de 52 años al momento de la interposición de la demanda.

- **Posesión pública:** De acuerdo a este presupuesto, la posesión debe haberse ejercido con conocimiento de la sociedad en base a la exteriorización de los actos posesorios.

En este caso dicho presupuesto ha sido satisfecho, pues, la declaración testimonial de tres personas mayores de edad, según acta de fojas 216, genera convicción sobre los actos de posesión que ha realizado la parte demandante, hecho que se corrobora con la publicación de Edictos respecto a la Prescripción Adquisitiva de Dominio, en los diarios El Peruano y La República, tal como consta en fojas 119 a 124, garantizando la publicidad de la pretensión de la parte actora. Asimismo, como se ha mencionado al analizar el presupuesto anterior, la posesión del actor ha sido reconocida por autoridades municipales como la Municipalidad Provincial de Trujillo y el SATT que ha emitido sendos actos administrativos a su favor, además, se han presentado (sin ninguna observación) declaraciones juradas de autovaluo desde el año 1973.

- **Posesión pacífica:** De acuerdo a este presupuesto, la posesión del usucapiente debe ser ejercida sin que medie ningún acto de violencia material sobre el bien. Asimismo, no debe existir ningún tipo de cuestionamiento sobre la posesión por parte del demandado o de algún tercero, ni el requerimiento extrajudicial o judicial de devolución del bien.

En el presente caso, no se ha logrado demostrar la existencia de un hecho perturbatorio o violencia de la parte demandante, ni tampoco se ha podido probar que la posesión ejercida haya sido alterada por parte de terceros o de quien registralmente se encuentra como propietario, razón por la cual se cumple este presupuesto. Cabe indicar que esta posesión pacífica ha sido corroborada en la inspección judicial correspondiente, donde se pudo verificar *in situ* que los vecinos reconocen a los demandantes como propietarios del bien sin ninguna observación.

- **Animus domini:** Este último presupuesto requiere que los actos de posesión ejercidos siempre hayan sido en la plena convicción de ser propietario y no en base a otra figura o

título. En ese sentido, en el caso de autos se ha logrado comprobar a través del *Acta de Inspección Judicial* que la parte demandante se encuentra actualmente poseyendo el bien materia de Litis como propietarios, a pesar de que registralmente se encuentra a nombre de otras, y que además cuentan con justo título que ratifica su adquisición a título oneroso del bien, razón por la cual corresponde estimar la pretensión planteada, pues, existe *animus domini* sobre el inmueble.

CUARTO: Sobre el acceso al Registro

Del análisis efectuado en el considerando precedente, se verifica que la parte demandante ha acreditado el cumplimiento de los cuatro presupuestos legales necesarios para que se declare judicialmente que ha adquirido la propiedad del inmueble sub litis por la figura de la prescripción adquisitiva, por lo que, se debe estimar su demanda en dicho extremo.

Por otro lado, conforme al Artículo 952° del Código Civil la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño. Sin embargo, en el caso concreto se evidencia que el bien adquirido aún no se encuentra claramente independizado en Registros Públicos, por lo que la partida Registral N° 11008875 aún se refiere al bien matriz del cual se han derivado varios lotes de la Urbanización Aranjuez, por lo que, es obvio que la inscripción de esta sentencia se encuentra supeditada al trámite de independización que deberá realizar la demandante en la vía pertinente.

IV. PARTE RESOLUTIVA:

Por las consideraciones expuestas y administrando justicia a nombre de la Nación, **SE RESUELVE:**

1. **DECLARAR FUNDADA** la demanda interpuesta por **SEGUNDO APOLONIO GARCÍA BARRIONUEVO Y AUREA INÉS GALLARDO GARCÍA DE GARCÍA** contra **personas inciertas**, sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**.
2. **DECLARAR** que don **SEGUNDO APOLONIO GARCÍA BARRIONUEVO** y doña **AUREA INÉS GALLARDO GARCÍA DE GARCÍA** son **propietarios** por prescripción adquisitiva del bien inmueble ubicado en la Calle Tumbes N° 230-232, urbanización Aranjuez, distrito de Trujillo, Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, inscrito dentro de la P.E N° 11008875 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo, Distrito de Trujillo, Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, el cual forma parte del bien matriz inscrito en la **P.E N° 11008875** del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo (SUNARP).

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD SÉPTIMO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO

3. **Consentida** o ejecutoriada que sea la presente resolución, **DISPONER** su inscripción en el Registro Predial correspondiente, previo procedimiento registral de independización a cargo de la parte interesada.
4. **DISPONER** la cancelación del asiento registral anterior y la inscripción a favor de la parte demandante en el Registro Predial correspondiente, previo procedimiento registral de independización a cargo de la interesada.
5. **CONSENTIDA** o **EJECUTORIADA** que sea la presente resolución, **ARCHIVAR** los actuados en el modo y forma de ley.
6. **NOTIFÍQUESE** conforme a ley. Interviniendo el Secretario Judicial que da cuenta por disposición superior.-