

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ**

**FACULTAD DE DERECHO**



**Informe Jurídico sobre el Análisis de la sentencia de segunda instancia, contenida en la Resolución N° 30, del 4 de junio de 2019, emitida en el Expediente N° 028-2013, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio**

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar por el Título de Abogada que presenta:**

**Maricielo Yadmé Céspedes Bolarte**

**ASESORA**

**Raquel Limay Chavez**


**Lima, 2024**

## Informe de Similitud

Yo, RAQUEL LIMAY CHAVEZ, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado “Análisis de la sentencia de segunda instancia, contenida en la Resolución N° 30, del 4 de junio de 2019, emitida en el Expediente N° 028-2013, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio” del autor CESPEDES BOLARTE, MARICIELO YADME, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 27%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 08 de julio del 2024.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 12 de julio del 2024

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> <u>LIMAY CHAVEZ, RAQUEL</u>	
DNI: 46661906	
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0001-9278-1067">https://orcid.org/0000-0001-9278-1067</a>	
Firma:	

## **RESUMEN**

El presente informe buscará resolver, como incógnita principal, si fue adecuada la justificación brindada por la Sala Superior, para sustentar su decisión de declarar infundada la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta en el caso estudiado.

Para estos efectos, este trabajo se sustentará en instrumentos normativos como la legislación nacional, doctrina y jurisprudencia. Concretamente, las principales fuentes que se emplearán se tratan del Código Civil, Código Procesal Civil, diversas sentencias emitidas por la Corte Suprema y por el Tribunal Constitucional, doctrina, la Ley N° 29618, el Decreto Legislativo N° 1089, el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, entre otros.

A lo largo de este informe, lo primero que advertiremos es que los errores en los que incurrió la Sala Superior, al emitir la sentencia de vista analizada, guardan relación con la indebida valoración de las constancias de posesión, que forman parte de las pruebas ofrecidas al proceso; así como la insuficiente motivación desarrollada en la sentencia expedida.

Verificaremos, además, que el poco desarrollo jurisprudencial que existe sobre la materia en debate ha ejercido un rol importante en la formación de los criterios dispares de valoración probatoria que se ha presentado en el caso analizado, tanto en primera como en segunda instancia, respecto de las constancias de posesión ofrecidas como prueba posesoria.

Finalmente, analizaremos también cómo es que el sentido del fallo expedido no solo se ha limitado a afectar los derechos a la prueba y a la debida motivación de las resoluciones judiciales del prescribiente, sino que ha trascendido al plano material, generando que el demandante atravesase por la imposibilidad de recurrir a otras vías previstas en nuestro ordenamiento jurídico para poder formalizar y regularizar el derecho que ostentaría sobre el predio objeto de prescripción.

### **Palabras clave**

Prescripción Adquisitiva de Dominio – Indebida Valoración Probatoria – Motivación Insuficiente – Posesión Calificada- Constancias de Posesión

## **ABSTRACT**

*This report will seek to resolve, as the main question, whether the justification provided by the Upper Court was adequate to support its decision to declare unfounded the claim of acquisitive prescription filed in the case under study.*

*For these purposes, this work will be based on normative instruments such as national legislation, doctrine and jurisprudence. Specifically, the main sources to be used are the Civil Code, the Code of Civil Procedure, various judgments issued by the Supreme Court and the Constitutional Court, doctrine, Law No. 29618, Legislative Decree No. 1089, Supreme Decree No. 032-2008-VIVIENDA, among others.*

*Throughout this report, the first thing we will notice is that the errors made by the Upper Court, when issuing the judgement analyzed, are related to the improper evaluation of the proofs of possession, which form part of the evidence offered in the process, as well as the insufficient reasoning developed in the judgement issued.*

*We will also verify that the lack of jurisprudential development that exists on the matter under debate has played an important role in the formation of the disparate criteria of evidential evaluation that has been presented in the case analyzed, both in the first and second instance, regarding the proofs of possession offered as evidence of possession.*

*Finally, we will also analyze how the meaning of the ruling issued has not only been limited to affecting the rights to proof and to the due motivation of the prescribing party's judicial decisions, but has also transcended to the material level, causing the plaintiff to find it impossible to resort to other means provided for in our legal system in order to formalize and regularize the right that he holds over the property that is the object of the claim.*

### **Keywords**

*Acquisitive Prescription of Dominion - Improper Evidential Value – Inadequate Motivation  
- Qualified Possession - Proofs of Possession*

## ÍNDICE

<b>PRINCIPALES DATOS DEL CASO</b> .....	4
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	5
1.1 Justificación de la elección de la resolución .....	5
1.2 Presentación del caso.....	7
<b>II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES</b> .....	10
2.2 Hechos relevantes del caso .....	10
<b>III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS</b> .....	16
3.1 Problema principal .....	16
3.2 Problemas secundarios .....	17
<b>IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A</b> .....	17
4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios.....	17
4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución.....	20
<b>V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS</b> .....	21
5.1 Problema Secundario N° 1: ¿Cuál es el criterio de valoración probatoria de las constancias y actas de posesión que se ha efectuado tanto en primera como en segunda instancia? .....	21
5.2 Problema Secundario N° 2: ¿Cuáles son los defectos detectados en la sentencia de segunda instancia? .....	34
5.3 Problema Secundario N° 3: ¿Es suficiente el actual desarrollo jurisprudencial que existe sobre valoración probatoria de la constancia de posesión, como prueba de posesión calificada en las demandas de prescripción adquisitiva de dominio? .....	44
5.4 Problema Secundario N° 4: ¿Cuál es la posición individual sobre el fallo de la sentencia analizada? .....	48
<b>VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES</b> .....	54
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	57

### Cuadro de datos principales del caso

<b>No. Exp. / No. Resolución o sentencia / nombre del caso</b>	Expediente N° 028-2013/ Resolución N° 30, del 4 de junio de 2019 / Prescripción Adquisitiva de Dominio
Área(s) del derecho sobre las cuales versa el contenido del presente caso	Derecho Procesal, Derechos Reales, Derecho Civil
Identificación de las resoluciones y sentencias más importantes	Resolución N° 20, del 24 de octubre de 2013, en la que se admiten las pruebas ofrecidas por las partes; Acta de Audiencia de Pruebas realizada el 26 de diciembre de 2013; sentencia de primera instancia, emitida mediante Resolución N°134, del 25 de mayo de 2017; y sentencia de vista, emitida mediante Resolución N° 30, del 4 de junio de 2019.
Demandante / Denunciante	Gabriel Jesús Caycho Arias
Demandado / Denunciado	SBN y Agroindustrias San Andrés S.A.C.
Instancia administrativa o jurisdiccional	Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete
Otros	-

## **I. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Justificación de la elección de la resolución**

El caso escogido resulta particularmente interesante y complejo, dados los graves defectos advertidos en la sentencia de vista analizada; la disparidad de criterios valorativos que han mostrado ambas instancias, al analizar las constancias y actas de posesión ofrecidas como pruebas de la demanda; y la repercusión material que ha presentado la sentencia estudiada.

Después de analizar la sentencia de vista, así como la sentencia de primera instancia, podemos advertir que los operadores judiciales no cuentan con una línea clara de interpretación sobre el criterio valorativo que debían emplear para analizar las constancias y actas de posesión ofrecidas como prueba posesoria, para efectos del proceso de usucapión iniciado. En el caso concreto, esta situación ha generado que el usucapiente haya tenido que someterse a pronunciamientos arbitrarios y lesivos, pues tuvo que tolerar distintos criterios interpretativos impartidos por los jueces de ambas instancias.

Conforme se expondrá en los acápites posteriores de este informe, de la sentencia de vista analizada resalta la inadecuada valoración probatoria que realizó la Sala Superior, respecto de las actas y constancias de posesión ofrecidas como prueba por el prescribiente; así como los graves defectos de motivación en que incurrió al emitir su pronunciamiento.

En buena cuenta, lo que hizo la Sala fue concluir que tales constancias y actas de verificación de posesión no acreditaban la posesión calificada del demandante, toda vez que no contaban con coordenadas UTM de ubicación que permitieran identificar adecuadamente al bien objeto de prescripción. Para el órgano colegiado, la utilidad de estas pruebas dependía enteramente de que cuenten con este requisito técnico, pues solo así podían acreditar, de modo inequívoco, que se estaban refiriendo al bien objeto de litis.

La valoración probatoria realizada por la Sala, y la formulación de los argumentos brindados para declarar infundada la demanda, transgredieron los derechos a la prueba, al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales del demandante.

Esto es así, porque para descartar la utilidad probatoria de las constancias y actas de verificación de posesión ofrecidas como prueba, solo porque no contaban, individualmente, con coordenadas UTM de ubicación, la Sala desarrolló un argumento que contrarió el derecho a la prueba del prescribiente. Además, estas transgresiones también se produjeron porque la Sala no cumplió con su deber de motivar de forma adecuada y suficiente la sentencia, así como de valorar de forma conjunta la prueba ofrecida. Por tal motivo, no advirtió que en este caso sí había quedado acreditada la identificación del predio, así como la existencia de actos posesorios desplegados por el demandante y por su padre, el anterior poseedor, respecto del bien.

En tal sentido, si la Sala hubiera realizado una adecuada valoración de las pruebas, y hubiera motivado adecuadamente la sentencia de vista, no habría descartado la existencia de la posesión invocada en la demanda. Por el contrario, habría podido advertir que la razón correcta por la que debió declarar infundada la demanda se debía a la falta de acreditación de los requisitos de posesión calificada, establecidos en el artículo 950° del Código Civil; a saber, la posesión continua, pacífica, pública y como propietario.

Tomando en cuenta el recuento expuesto, la razón por la que se ha escogido el expediente mencionado, para fines del presente informe, reside en la complejidad e importancia de los temas abordados en el caso.

Y es que al analizar el dispar e inadecuado criterio de valoración probatoria que se ha presentado tanto en primera como en segunda instancia, respecto de las constancias y actas de posesión como prueba posesoria para la prescripción adquisitiva de dominio, advertimos que estas apreciaciones ambivalentes continúan presentándose en la práctica por una indebida técnica jurisdiccional sobre la materia, que se ve motivada, a su vez, por la falta de desarrollo jurisprudencial del tema.

Del mismo modo, el análisis del caso expuesto nos permitirá advertir cómo la emisión de una sentencia indebidamente justificada puede trascender e impactar en el plano material, pues en este caso, el pronunciamiento emitido también generó que el prescribiente se vea imposibilitado de recurrir a vías alternativas previstas en nuestro ordenamiento jurídico, para procurar la formalización y regularización de su propiedad sobre el terreno controvertido.



## 1.2. Presentación del caso

El caso versa sobre un proceso de prescripción adquisitiva de dominio de un área de 51.6726 hectáreas, ubicada a la altura del kilómetro 73 de la Panamericana Sur, Distrito de Santa Cruz de Flores, Provincia de Cañete, Departamento de Lima. Este terreno forma parte de un área de mayor extensión, inscrita en la Partida N° 02572589 del Registro de Predios de Cañete.

La posesión ejercida por el demandante sobre dicho terreno, que tiene la condición de eriazó, se habría manifestado a través de la crianza de animales menores en el bien, habilitación agrícola, mejora de caminos internos en el terreno, plantación de nuevas especies, entre otros actos de labor agraria.

Como sustento de su demanda, el demandante alega que viene poseyendo el bien sublitis durante más de 12 años. Esta posesión fue iniciada el 24 de abril del 2000, por su padre y anterior poseedor, Gabriel Caycho Chumpitaz, quien mediante Contrato de Transferencia de Terrenos del 18 de mayo de 2005, transfirió al demandante la posesión sobre el predio.

Así, invocando la suma de plazos posesorios, el demandante adujo que se mantuvo en posesión calificada del predio, durante más de diez años, cumpliendo además con el resto de los requisitos exigidos en el artículo 950° del Código Civil.

Las demandadas en este proceso son la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por ser titular del predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 02572589; y Agroindustrias San Andrés S.A.C., por contar con un derecho de posesión inscrito en la Partida N° 02572589, respecto de un área que se superpone parcialmente con el área controvertida.

Como pruebas de la demanda se ofrecen, básicamente, constancias y actas de verificación de posesión emitidas en los años 2000, 2001, 2007 y 2012, por parte del Juzgado de Paz de Santa Cruz de Flores, Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores, Gobernación Distrital de Santa Cruz de Flores, y Juzgado de Paz de Santa Cruz de Flores, respectivamente.

Se ofrecen como pruebas adicionales el Contrato de Transferencia de Terrenos del 18 de mayo de 2005, suscrito con el anterior poseedor del bien sublitis; declaraciones

testimoniales; inspección judicial sobre el predio; y Constancia de Contribuyente emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores el 11 de setiembre de 2012, que acredita que el demandante venía pagando impuestos respecto del bien desde el año 2006 al 2012.

Adicionalmente, existen pruebas de oficio que fueron actuadas cuando la primera sentencia de primera instancia fue anulada por inadecuada valoración probatoria. Dichas pruebas consistían en informes adicionales exigidos a las autoridades que emitieron las constancias y actas de verificación de posesión, a fin de que precisen si las verificaciones realizadas estuvieron apoyadas de un especialista o profesional que los haya asistido para determinar la extensión y ubicación del bien sublitis; así como un informe adicional exigido a la Municipalidad Distrital de Santa Cruz, a fin de que comunique sobre los pagos prediales totales realizados por el demandante y por el anterior poseedor del predio controvertido, desde el año 2000 al año 2012.

Posteriormente, se emitió por segunda vez la sentencia de primera instancia. En esta, el Juzgado declaró fundada la demanda, señalando que, de una valoración conjunta de las pruebas ofrecidas, se advertía la posesión calificada ejercida por el demandante, durante más de 10 años. Apoyó esta conclusión en la eficacia de las pruebas aportadas por el demandante, toda vez que no fueron cuestionadas por tachas por las demandadas.

En segunda instancia, la Sala revocó la sentencia emitida, y declaró infundada la demanda. En buena cuenta, el pronunciamiento de la Sala se sustentó en la valoración de las constancias y actas de posesión ofrecidas como pruebas, señalando el Ad Quem que tales documentos no acreditaban la posesión calificada ejercida por el demandante, toda vez que no contaban con información técnica suficiente que permitiera identificar inequívocamente al bien; en concreto, porque no contaban con coordenadas UTM que reflejaran su ubicación exacta.

De este modo, después de evaluar las pruebas aportadas por el demandante, en función de la exigencia técnica impuesta, la Sala decidió declarar infundada la demanda en todos sus extremos.

Frente a este recuento, en este informe abordaremos como problema principal si fue adecuada la justificación brindada por la Sala Superior, para declarar infundada la demanda interpuesta.

Adicionalmente, abordaremos como problemas secundarios cuáles han sido los criterios dispares de valoración probatoria que han tenido ambas instancias en este proceso; cuáles son los defectos detectados en la sentencia de segunda instancia; y si es suficiente el actual desarrollo jurisprudencial que existe respecto de la constancia de posesión, como prueba de posesión calificada de las demandas de prescripción adquisitiva de dominio.

Finalmente, como último capítulo de este informe, desarrollaremos una opinión personal sobre el fallo emitido por la Sala Civil.

De forma preliminar, consideramos que los defectos advertidos en la sentencia de vista analizada se dividen en vicios de indebida valoración de las pruebas ofrecidas por el prescribiente y de indebida motivación de las resoluciones judiciales.

La Sala superior incurrió en tales vicios, pues no valoró de forma conjunta la prueba ofrecida y admitida al proceso; y como consecuencia de ello, no pudo advertir que los medios probatorios incorporados sí cumplían con identificar de forma técnica al predio, y también acreditaban los actos posesorios ejercidos por el prescribiente y por su padre. Del mismo modo, la Sala incurrió en los vicios descritos, porque a fin de declarar infundada la demanda, empleó argumentos que fueron formulados en contravención al derecho a la prueba del prescribiente.

Como resultado de lo expuesto, la Sala no advirtió que la razón correcta para declarar infundada la demanda en realidad guardaba relación con la falta de acreditación de los requisitos de la posesión calificada, establecidos por el artículo 950° del Código Civil. De este modo, adoptando un criterio errado, el órgano colegiado se limitó a descartar por completo la existencia de posesión ejercida durante los años 2000 al 2009 por el prescribiente.

Al incurrir en tales vicios, la Sala Superior no solo contravino los derechos a la prueba y a la debida valoración de las resoluciones judiciales del demandante, sino que además, emitió una sentencia con calidad de cosa juzgada, cuyos efectos generaron que el prescribiente se viera impedido de recurrir a vías alternativas, previstas en nuestro ordenamiento jurídico, para procurar la formalización y regularización de su derecho de propiedad sobre el terreno controvertido.

## II. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES

### 2.1. Hechos relevantes del caso

#### i) Actuaciones procesales antes de la expedición de la sentencia. -

1. La demanda fue interpuesta el 8 de marzo de 2013, por Gabriel Jesús Caycho Arias. En esta se planteó como pretensión principal la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de un área de 51.6726 hectáreas, ubicada a la altura del kilómetro 73 de la Panamericana Sur, Distrito de Santa Cruz de Flores, Provincia de Cañete, Departamento de Lima. Este terreno forma parte de un área de mayor extensión, inscrita en la Partida N° 02572589 del Registro de Predios de Cañete.

A su vez, se solicitó como pretensión accesoria el cierre parcial de la Partida N° 02572589, y la independización del bien sublitis.

2. Como sustento de la demanda, Gabriel Caycho alegó haber ejercido una posesión calificada, durante más de 12 años, sobre el terreno descrito, que tiene la condición de eriazo. Esta se habría manifestado a través de la crianza de animales menores en el bien, ampliación de habilitación agrícola, mejora de caminos internos en el terreno, plantación de nuevas especies, entre otras actividades agropecuarias.

Además, el demandante invocó la suma de plazos posesorios como sustento de su demanda, pues adujo que su padre y anterior poseedor, Gabriel Caycho Chumpitaz, le transfirió la posesión del terreno a través del Contrato de Transferencia de Terrenos del 18 de mayo de 2005.

Como pruebas de la demanda se ofrecieron, básicamente, constancias y actas de verificación de posesión emitidas en los años 2000, 2001, 2007 y 2012, por parte del Juzgado de Paz de Santa Cruz de Flores, Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores, Gobernación Distrital de Santa Cruz de Flores, y Juzgado de Paz de Santa Cruz de Flores, respectivamente.

Se ofrecieron como pruebas posesorias adicionales el Contrato de Transferencia de Terrenos del 18 de mayo de 2005, suscrito con el anterior poseedor del bien sublitis; declaraciones testimoniales; inspección judicial sobre el predio; y

Constancia de Contribuyente emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores el 11 de setiembre de 2012, que acredita que el demandante venía pagando impuestos respecto del bien desde el año 2006 al 2012.

3. Las demandadas en este proceso fueron la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, la "SBN"), por ser titular del predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 02572589; y Agroindustrias San Andrés S.A.C., por contar con un derecho de posesión inscrito en la Partida N° 02572589, respecto de un área que se superponía parcialmente con el terreno controvertido.
4. Al contestar la demanda, la SBN adujo, en buena cuenta, que las pretensiones debían ser declaradas improcedentes, toda vez que la Ley N° 29618, que entró en vigor el 25 de noviembre de 2010, estableció la imprescriptibilidad de bienes de dominio privado del Estado. Por este motivo, para la SBN, la demanda contendría un petitorio jurídicamente imposible, pues el bien sublitis se trataría de uno de dominio privado del Estado que no podría ser adquirido por prescripción por el demandante.

Por otro lado, la SBN también adujo que la demanda debía ser declarada infundada, pues el accionante no habría cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil, para adquirir el bien por prescripción. Esto sería así, debido a que la otra demandada, Agroindustrias San Andrés S.A., también estaría en posesión de un terreno de mayor extensión, de 269.3454 hectáreas, que contendría al bien controvertido en este proceso.

Incluso, la SBN advirtió que Agroindustrias San Andrés S.A. también había iniciado un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, que venía siguiéndose ante el mismo despacho judicial, a fin de que se declare a esta empresa propietaria del terreno de mayor extensión antes señalado.

5. En virtud de este recuento, la SBN sostuvo que ninguna de las dos partes estaría ejerciendo una posesión plena y exclusiva sobre el área controvertida, por lo que la demanda devendría en infundada.

Por otra parte, la SBN también refutó la suma de plazos posesorios que invocó el demandante, pues señaló que para estos efectos debió existir una válida

transmisión de la posesión. La ocurrida en este caso no sería válida porque sería imposible transferir un derecho de posesión que solo corresponde al Estado.

Por lo demás, la SBN adujo que no se habrían ofrecido suficientes pruebas de posesión al proceso, que justifiquen el amparo de la demanda.

6. Por su parte, Agroindustrias San Andrés S.A.C. alegó, básicamente, que sería esta parte la que se encuentra en verdadera posesión del predio. Su derecho de posesión obraba inscrito en la Partida N° 02572589 del Registro de Predios de Cañete.

Precisó que incluso había iniciado antes un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, que venía tramitándose ante el mismo Juzgado, bajo Expediente N° 148-2010.

Adujo que se encontraba en posesión del terreno controvertido desde hace más de 18 años, pagando los impuestos correspondientes por el bien, de forma ininterrumpida, desde el año 1995 al 2013, fecha en que contestó la demanda.

Señaló además que su posesión se manifestó mediante la construcción de viviendas para su personal; construcción de sistemas de regadíos; plantaciones de diversas especies, entre otros.

Por los motivos expuestos, afirmó que la demanda debía ser declarada infundada.

7. A su vez, esta parte reconvino la demanda, postulando una pretensión de indemnización por la suma de S/. 700,000.00 (Setecientos Mil con 00/100 Soles), más intereses, costos y costas, por todos los daños que el señor Gabriel Caycho le habría ocasionado, al iniciar este proceso de prescripción adquisitiva de dominio, sabiendo que no contaba con posesión alguna sobre el predio.

Posteriormente, antes de que se expidiera la segunda sentencia de primera instancia, Agroindustrias San Andrés S.A.C. comunicó haber llegado a un acuerdo conciliatorio con el demandante, allanándose por tal motivo a la demanda interpuesta y desistiéndose de la reconvención formulada.

ii) **Primera sentencia de primera instancia:**

8. En el año 2014 se emitió la primera sentencia de primera instancia, que declaró fundada la demanda. Posteriormente, en el año 2015, esta fue anulada por la Sala Superior, instancia que señaló que no se realizó una adecuada valoración de las pruebas ofrecidas por el demandante y tampoco se motivó adecuadamente la sentencia.

Al anularla, la Sala requirió al Juzgado inferior que actúe pruebas de oficio, en función de las cuales se requiera a las entidades que expidieron las constancias y actas de posesión que informen si contaron con personal técnico o profesional, que los haya asistido para determinar la ubicación y extensión exacta del predio, considerando su área mayor a las 52 hectáreas. Además, ordenó que se requiera de oficio a la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores que remita una copia fedateada de las declaraciones juradas de pago de impuesto predial del predio sublitis, desde el año 2000 al 2012, a nombre del demandante y de su padre, a fin de verificar adecuadamente si se cumplió o no con el pago de los impuestos respectivos.

Al retornar los actuados al Juzgado de origen, se actuaron las señaladas pruebas de oficio.

iii) **Segunda sentencia de primera instancia:**

9. Después de recibir los informes correspondientes, en virtud de las pruebas de oficio incorporadas; y luego de realizar una inspección más sobre el terreno en controversia, el Juzgado volvió a emitir la sentencia de primera instancia, en el año 2017, declarando fundada la demanda, en virtud de los siguientes argumentos:

- Como premisa inicial, señaló que ninguna de las pruebas ofrecidas por el demandante han sido objeto de tacha, por lo que conservan plena eficacia probatoria.

Además, adujo que en virtud de los planos y memoria descriptiva visados por COFOPRI, y dada la inspección judicial realizada, se había cumplido con determinar plena y adecuadamente el área objeto de prescripción, así como su ubicación.

- Por otro lado, señaló que de la valoración conjunta de las pruebas ofrecidas, se habría acreditado la posesión ejercida por el anterior poseedor y padre del demandante, así como la transferencia válida de posesión, que sustentó la suma de plazos posesorios. Además, que sin perjuicio de que al responder los oficios remitidos como parte de la actuación de las pruebas de oficio incorporadas, las autoridades que expedieron las actas y constancias de posesión señalaron que desconocían si estas fueron realizadas en su momento con apoyo técnico, lo cierto es que tales documentos conservaban eficacia probatoria por no haber sido cuestionados por los demandados, y además, dichas pruebas debían analizarse conforme a los principios de buena fe procesal y principio administrativo de conducta procedimental.

Sobre la base de estas consideraciones, el Juzgado señaló que para expedir las constancias y actas de posesión, algunas autoridades en cuestión no requerían auxilio técnico especializado para determinar la ubicación y extensión exacta del predio, toda vez que tuvieron a la vista el plano perimétrico del bien, al realizar las respectivas diligencias de constatación, y además, porque el predio estaba delimitado por estacas de madera ubicadas a 100 metros cada una, por lo que bastaba, en el caso concreto, una apreciación guiada por la máxima de la experiencia.

En el caso específico de una de las constancias de posesión ofrecidas como prueba, la autoridad correspondiente respondió señalando que sí contó con el apoyo de un topógrafo al realizar la constatación respectiva. Este documento, para el Juzgado, permitió acreditar la posesión invocada por el demandante.

En cualquier supuesto, para el Juzgado, la falta de apoyo técnico para la expedición del resto de constancias de posesión no negaba el que se haya realizado una inspección judicial sobre el terreno para advertir la posesión del demandante.

- Finalmente, el A Quo también alegó que ninguna de las demandadas acreditó haber estado en posesión del terreno que el demandante reclamaba. Tampoco habrían acreditado mantener un litigio contra el



demandante, por el área reclamada, entre los años 2000 a 2012. Y, además, ninguna de las demandadas habría acreditado la interrupción o violencia en la posesión del demandante.

- En cuanto a las alegaciones concretas formuladas por la SBN, el Juzgado señaló que no puede aplicarse de forma retroactiva la Ley N° 29618. En tal sentido, como el demandante consolidó su propiedad por prescripción adquisitiva antes de la entregada en vigencia de esta ley, la misma no puede aplicarse al caso concreto, como para impedir el amparo de la demanda.
- En suma, para el Juzgado, el análisis conjunto de las pruebas aportadas, así como la presunción de continuidad en la posesión, establecida en el artículo 915° del Código Civil, y la suma de plazos posesorios, prevista en el artículo 989° del Código Civil, le generó la convicción suficiente para declarar fundada en parte la demanda, amparando la pretensión principal, pero declarando improcedente la pretensión accesorio.
- Esta sentencia fue posteriormente apelada, y los actuados fueron remitidos a la Sala Superior de Justicia de Cañete.

**iv) Sentencia de segunda instancia:**

10. Al resolver la apelación interpuesta, la Sala Civil de Cañete expidió la sentencia de vista en el año 2019, revocando la sentencia de primera instancia, y declarando infundada la demanda, en base a los siguientes argumentos:

- Como premisa básica, explicó que las coordenadas UTM son las que permiten reconstruir el predio, ubicándolo en el espacio. En tal sentido, esta información resultaría necesaria para la adecuada identificación de los inmuebles, especialmente en casos de prescripción adquisitiva de dominio como el que nos atañe.

En función de esta idea, el Ad Quem advirtió que ninguna de las actas y constancias de posesión ofrecidas como pruebas contaban con este dato técnico, sino que solo se limitaban a señalar, en el mejor de los casos, las medidas perimétricas del bien.

Por tal motivo, estos documentos no acreditaban la posesión invocada en la demanda.

- De igual modo, el órgano colegiado advirtió que del contenido de las actas y constancias de posesión ofrecidas como pruebas, y las fotografías que obraban aparejadas a algunos de estos documentos, no se advirtió explotación económica de todo el predio, sino que se vislumbraba aún su condición de eriazo. Por tanto, para la Sala, estas pruebas tampoco acreditaban la posesión invocada por el demandante.
- En suma, por las observaciones expuestas, para la Sala, las referidas actas y constancias de posesión no acreditarían la posesión alegada.

Dicha posesión solo habría quedado verificada a partir de la inspección judicial realizada sobre el predio en el año 2009. No obstante, del 2009 al 2013 (fecha en que se presentó la demanda) no había transcurrido el plazo exigido por el artículo 950° del Código Civil, para declarar la prescripción adquisitiva de dominio.

Esto, aunado al hecho de que la Ley N° 29618 (que declaró la imprescriptibilidad de bienes de dominio privado del Estado) entró en vigor el 25 de noviembre del año 2010; y dado que el área controvertida era de propiedad privada del Estado, para la Sala, no se consolidó el derecho del prescribiente antes de la entrada en vigor de dicha norma, por lo que decidió revocar la sentencia de primera instancia y declarar infundada la demanda.

11. La sentencia de vista antes aludida quedó finalmente consentida, pues si bien el demandante interpuso una casación contra dicho pronunciamiento, la misma fue declarada improcedente en el año 2020 por la Corte Suprema.

### **III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS**

#### **3.1. Problema principal**

¿Fue adecuada la justificación brindada por la Sala Superior, para declarar infundada la demanda interpuesta?

### **3.2. Problemas secundarios**

- ¿Cuál es el criterio de valoración probatoria de las constancias y actas de posesión que se ha efectuado tanto en primera como en segunda instancia?
- ¿Cuáles son los defectos detectados en la sentencia de segunda instancia?
- ¿Es suficiente el actual desarrollo jurisprudencial que existe respecto de la constancia de posesión, como prueba de posesión calificada en las demandas de prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Cuál es la posición individual sobre el fallo de la sentencia analizada?

## **IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A**

### **4.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios:**

#### **4.1.1. ¿Fue adecuada la justificación brindada por la Sala Superior, para declarar infundada la demanda interpuesta?**

No, pues en primer lugar, la Sala incumplió con su deber de motivar adecuadamente la sentencia, al incurrir en los vicios de falta de motivación externa del razonamiento y motivación insuficiente.

Estos defectos se presentaron porque la Sala se limitó a brindar argumentos indebidos para sustentar su decisión, y al hacerlo, omitió brindar una justificación adecuada para resolver esta controversia. En nuestra opinión, la demanda debió declararse infundada no por la falta de acreditación de posesión, como concluyó la Sala, sino por la falta de acreditación de los elementos de la posesión calificada para prescripción, establecidos por el artículo 950° del Código Civil.

Por otro lado, el defecto de falta de motivación externa del razonamiento se sustenta en que los argumentos dados por la Sala, para justificar su decisión, fueron inválidos, debido a que se sustentaron en premisas inválidas.

En concreto, este error se advierte cuando la Sala concluyó que las constancias y actas de posesión ofrecidas como prueba no resultaban útiles para acreditar la

posesión invocada, solo porque no contaban, individualmente, con coordenadas UTM de ubicación. A nuestro parecer, este argumento resulta indebido por los siguientes motivos:

- i) En primer lugar, porque en virtud del derecho a la prueba que asiste al prescribiente, este contaba con la libertad de ofrecer al proceso todas las pruebas que considerase pertinentes para acreditar los hechos que sustentaban sus pretensiones.

En tal sentido, contrario a lo alegado por la Sala, el demandante no estaba limitado a acreditar su posesión calificada en virtud de medios probatorios que contaran necesariamente con coordenadas UTM.

Por lo demás, el argumento expuesto por la Sala también resulta desmedido, pues tal como está planteado, nos podría dirigir a la incongruente conclusión de que, para acreditar la posesión calificada, sería necesario que todas las pruebas del prescribiente cuenten con coordenadas UTM de ubicación, pues solo así se podría identificar inequívocamente al predio.

- ii) En segundo lugar, también resulta inadecuado que la Sala haya desestimado por completo la utilidad probatoria de las constancias y actas de verificación de posesión ofrecidas por el demandante, únicamente porque carecían de coordenadas UTM.

Ello, debido a que este dato técnico no era el único que permitía arribar a la conclusión de que la información posesoria registrada en las constancias y actas de posesión se refería efectivamente al bien objeto de prescripción.

Conforme expondremos en los siguientes apartados de este informe, tales documentos en realidad contaban con otros datos adicionales que sí permitían que el juzgador pudiera advertir rasgos posesorios ejercidos por el usucapiente y por el poseedor anterior, sobre el predio controvertido.

Y más aún, si la Sala hubiera realizado un análisis integral de todas las pruebas ofrecidas por el prescribiente, habría podido advertir que incluso la exigencia técnica de la identificación del predio a través de coordenadas UTM también se encontraba satisfecha con las pruebas aportadas.

- iii) Finalmente, el argumento dado por la Sala también resulta indebido, porque a pesar de que, tras analizar integralmente las pruebas, se podía llegar a la conclusión de que se satisfacía la exigencia de acreditar de forma técnica la ubicación del predio, lo cierto es que este hecho no resultaba suficiente para cambiar el sentido de la decisión y amparar la demanda, pues en este caso, el usucapiente no ofreció al proceso pruebas que acreditaran sólidamente su posesión calificada, en los términos exigidos por el artículo 950° del Código Civil.

Por otro lado, la Sala también incumplió con su deber de valorar adecuada y conjuntamente todas las pruebas ofrecidas al proceso, al limitarse a valorar individual y aisladamente las constancias y actas de posesión ofrecidas. Como consecuencia de ello, no pudo advertir que, de un análisis conjunto de todas las pruebas, podía concluirse que sí estaba satisfecha la exigencia técnica de identificar la ubicación y extensión del predio con coordenadas UTM; y que, por tanto, tales pruebas sí permitían acreditar una posesión simple ejercida por el prescribiente.

#### **4.1.2. ¿Cuál es el criterio de valoración probatoria de las constancias de posesión que se ha efectuado tanto en primera como en segunda instancia?**

En primera instancia, el Juzgado declaró fundada la demanda, señalando que las constancias y actas de posesión ofrecidas como prueba contaban con plena eficacia probatoria, por no haber sido cuestionadas en el proceso. En tal sentido, en base a los principios de veracidad y buena fe, el Juzgado concluyó que las autoridades que expidieron tales documentos constataron la posesión efectiva que habrían ejercido tanto el demandante como su padre, a la fecha de la constatación respectiva, por lo que habría quedado acreditada la posesión calificada ejercida por el usucapiente, en los términos exigidos por el artículo 950° del Código Civil.

En segunda instancia, la Sala Superior revocó la decisión de primera instancia y declaró infundada la demanda, señalando que las constancias y actas de posesión no podían acreditar la posesión alegada sobre el predio sublitis, debido a que no contaban con coordenadas UTM.

En tal sentido, dado que para la Sala resultaba imprescindible que estos documentos presenten coordenadas UTM para que puedan contar con utilidad probatoria (pues solo así quedaría probado que se referían, exactamente, al predio objeto de prescripción), entonces no estarían probados los primeros años de posesión del plazo prescriptorio invocado en la demanda.

Por tal motivo, para la Sala, el demandante no habría acreditado el requisito temporal de diez años de posesión calificada, previsto en el artículo 950° del Código Civil, para la consolidación de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

#### **4.1.3. ¿Es suficiente el actual desarrollo jurisprudencial que existe respecto de la constancia de posesión, como prueba de posesión calificada en las demandas de prescripción adquisitiva de dominio?**

No es suficiente el actual desarrollo jurisprudencial que existe respecto del valor probatorio con el que cuenta la constancia de posesión, como prueba de posesión calificada en las demandas de prescripción adquisitiva de dominio, pues además de que son pocos los pronunciamientos que existen sobre la materia, en todas estas sentencias se desarrollan criterios dispares de valoración.

Tomando como referencia las sentencias de casación recaídas en los Expedientes N° 16191-2013-SULLANA, N° 4915-2016-PUNO, N° 5497-2017-LIMA ESTE, N° 1136-2017-LIMA NORTE y N° 619-2018-HUÁNUCO, advertimos que en algunos de estos pronunciamientos, la Sala Suprema consideró a las constancias de posesión como “prueba plena”; en otros, las valora como pruebas que acreditan la posesión pública; y en otros, acota que solo permiten acreditar la posesión simple, mas no la calificada que se requiere para la consolidación de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

Consideramos que el poco y dispar criterio interpretativo sobre las constancias de posesión que existe a nivel jurisprudencial ha coadyuvado también a que, en el caso analizado, las instancias no hayan podido contar con un referente analítico claro y uniforme, y por ende, esto también las haya llevado a realizar valoraciones desiguales.

#### **4.2. ¿Cuál es su posición individual sobre el fallo de la sentencia analizada?**

Nos encontramos de acuerdo con la decisión de revocar la sentencia de primera instancia y declarar infundada la demanda, pero consideramos que es incorrecto el análisis efectuado y la justificación brindada por la Sala Superior.

Como principal crítica, consideramos que la Sala motivó indebidamente la sentencia, pues su argumentación presentó vicios de falta motivación externa del razonamiento y motivación insuficiente. Además, consideramos que la Sala tampoco cumplió con realizar una valoración conjunta y razonada de todas las pruebas ofrecidas al proceso.

Para resolver este caso, lo adecuado hubiera sido que la Sala analice y advierta la insuficiencia probatoria que presentaba la demanda, pues las pruebas aportadas no permitían acreditar la posesión calificada del prescribiente, en los términos establecidos en el artículo 950° del Código Civil.

Esto es así, pues el material probatorio aportado no acreditaba la posesión pacífica, continua, pública y como propietario que alegó haber ejercido el demandante sobre el terreno controvertido.

## **V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

### **5.1. Problema Secundario N° 1: ¿Cuál es el criterio de valoración probatoria de las constancias y actas de posesión que se ha efectuado tanto en primera como en segunda instancia?**

#### **5.1.1. Sobre la valoración realizada en primera instancia. –**

A fin de abordar el análisis de primera instancia, debemos recordar antes que, en la demanda, Gabriel Caycho invocó la suma de plazos posesorios, a fin de que pueda incorporar a su favor la posesión ejercida sobre el inmueble por su padre, Gabriel Caycho Chumpitaz, desde el 24 de abril del 2000 al 18 de mayo de 2005, fecha en que transfirió su posesión al demandante.

En tal sentido, con el fin de acreditar la conducta posesoria ejercida por su padre, Gabriel Caycho ofreció como únicas pruebas dos constancias de

posesión, expedidas por distintas autoridades públicas, en los años 2000 y 2001.

La primera constancia de posesión fue expedida el 24 de abril del año 2000, por el Juez de Paz de Santa Cruz de Flores, Juan V. Huapaya Ayala. En dicho documento, se dejó constancia de la ubicación referencial, colindancias, así como del metraje del predio; y de ciertos elementos ubicados dentro del inmueble, tales como una vivienda de triplay, un tanque de agua, y pozas de tierra con plantas de granada.

De igual modo, en este documento se precisó que el solicitante (Gabriel Caycho Chumpitaz) vendría ejerciendo una posesión pacífica y pública sobre el inmueble.

Al valorar esta prueba, lo primero que señaló el Juzgado Mixto de Mala es que dicho documento conservaba eficacia probatoria, pues su validez no había sido cuestionada mediante tacha alguna en el proceso.

De igual modo, se refirió al Oficio N° 2015-17-CSJC-JPSCF, expedido por el Juzgado de Paz de Santa Cruz de Flores, con ocasión de la prueba de oficio que ordenó actuar la Sala Superior, cuando anuló la primera sentencia de primera instancia.

Sobre este punto, es necesario recordar que la finalidad contemplada por la Sala, al ordenar la incorporación y actuación de estas pruebas de oficio, estaba dirigida a conseguir que las autoridades que expedieron las actas y constancias de posesión analizadas, precisen si las verificaciones realizadas estuvieron respaldadas con algún especialista o profesional, como ingenieros o arquitectos, que hayan apoyado en la determinación de la extensión y ubicación del bien controvertido.

De este modo, en el aludido Oficio N° 2015-17-CSJC-JPSCF, el Juzgado de Paz de Santa Cruz de Flores precisó que desconocía la forma en que fue realizada la constatación plasmada en el acta ofrecida como prueba, dado el cambio de funcionarios que hubo con el transcurrir del tiempo.



Sin perjuicio de lo expuesto, para el Juzgado de primera instancia, esta falta de precisión no justificaba la desestimación del documento analizado, pues por su contenido y naturaleza, se podía concluir que fue elaborado por el funcionario correspondiente, con veracidad y buena fe. En suma, para este órgano, se debía considerar que, a la fecha de la constatación, se encontró presente en el inmueble el Juez de Paz de Santa Cruz, quien además de verificar la posesión ejercida en dicho momento por Gabriel Caycho Chumpitaz, también constató que el predio se encontraba a la altura del km. 73 de la Autopista Panamericana Sur, y se encontraba delimitado por estacas de madera ubicadas cada cien metros, aproximadamente, que encerraban todo su perímetro.

En opinión del Juzgado, dicha verificación resultaba válida, aún cuando no se realizó con el apoyo técnico respectivo, pues para estos efectos, bastaba el uso de la propia máxima de la experiencia de la autoridad que expidió el documento en cuestión. Por tal motivo, el Juzgado concluyó que esta prueba acreditaba que Gabriel Caycho Chumpitaz ejerció una posesión pacífica y pública sobre el inmueble, a la fecha de expedición del documento.

Por otro lado, la segunda constancia de posesión emitida a nombre de Gabriel Caycho Chumpitaz, ofrecida como prueba de la demanda, se trató de la instrumental expedida el 22 de febrero de 2001, por el alcalde de la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores de la Provincia de Cañete, Victor Manuel Huapaya.

En dicho documento se dejó constancia de la posesión que venía ejerciendo Gabriel Caycho Chumpitaz sobre el terreno de 55.4 hectáreas, ubicado a la altura del kilómetro 73 de la Autopista Panamericana Sur.

A su vez, en el correspondiente informe de precisión, el alcalde de la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores señaló que para expedir dicha constancia sí se contó con la asistencia del ingeniero topógrafo, Percy Ccasani Rojas, quien apoyó con la determinación de la extensión y ubicación del inmueble.

En opinión del Juzgado, en la medida de que este documento conservaba eficacia probatoria, por no haber sido cuestionado mediante tacha alguna, y

en tanto que fue elaborado con el apoyo técnico correspondiente, se acreditó adecuadamente que, al 22 de febrero del año 2001, Gabriel Caycho Chumpitaz se encontraba ejerciendo una posesión efectiva, pública y continua sobre el predio sublitis.

Por otra parte, la tercera constancia de posesión ofrecida como prueba de la demanda, y analizada en la sentencia de primera instancia, se trató del acta de verificación de posesión, expedida el 3 de octubre de 2007 por la Gobernación Distrital de Santa Cruz de Flores.

En dicho documento se dejó constancia de la posesión que vendría ejerciendo a dicha fecha el demandante, Gabriel Chumpitaz Arias, sobre un área de 55.40 hectáreas, aproximadamente, ubicada a la altura del kilómetro 73 de la Autopista Panamericana Sur, en el Distrito de Santa Cruz de Flores.

A su vez, en el correspondiente informe de precisión de esta instrumental, la autoridad respectiva alegó que no contaba con información disponible para concluir si dicho documento fue elaborado o no con el apoyo técnico correspondiente.

Sin perjuicio de ello, para el Juzgado, en virtud de los principios de buena fe procesal y conducta procedimental, se debía tener por probado que el gobernador respectivo que emitió el instrumento analizado estuvo presente en el predio el 3 de octubre de 2007, verificando de esta forma la posesión efectiva, pública y pacífica ejercida por el demandante sobre el bien sublitis.

Este mismo criterio fue aplicado al analizar la cuarta constancia de posesión ofrecida como prueba de la demanda, denominada “Acta de Inspección Judicial de un Predio Rústico en San Andrés”, y emitida el 23 de junio de 2011 por el Juzgado de Paz de Santa Cruz.

En el aludido documento se dejó constancia de que el área constatada se ubicaba a la altura del kilómetro 73 de la Autopista Panamericana Sur, Distrito de Santa Cruz de Flores, Provincia de Cañete; estaba compuesta mayoritariamente por terrenos arenosos; estaba cercada con hitos de cemento de color amarillo; y se encontraba siendo mejorada y transformada por completo para emplearse con fines agrícolas. Esto sería así, por haberse

advertido la presencia de instalaciones de tuberías de plástico que servían para trasladar agua a distintos puntos del predio.

De igual modo, se dejó constancia de la presencia de abono y humus; así como de una vivienda precaria y un silo, construidos con material ligero. Finalmente, también se constató la presencia de cinco casas de madera construidas dentro del terreno, pintadas de color amarillo con zócalos verdes; así como de un cartel ubicado en el lado norte del predio, que contenía la siguiente inscripción: “Poseionario – Gabriel Jesús Caycho Arias”.

Es importante precisar que este documento contaba también con diversas fotografías del predio, en las que se advierte la presencia de los elementos detallados en el acta. Asimismo, en el informe de precisión correspondiente, se señaló que el acta se expidió sin el apoyo técnico de ningún especialista en medición.

Sin perjuicio de esta información, para el Juzgado, al igual que en los casos anteriores, este documento debía ser analizado bajo los principios buena fe procesal y conducta procedimental. En tal sentido, considerando la eficacia probatoria de esta instrumental, por no haber sido cuestionada por tacha alguna, tuvo por probada la posesión pública y pacífica ejercida por el demandante sobre el bien sublitis, a la fecha de expedición de esta acta.

Finalmente, en cuanto a la Constancia de Posesión expedida por el Juez de Paz de Santa Cruz de Flores el 7 de setiembre de 2012, se advierte que en la misma se constata que el área analizada se ubica a la altura del kilómetro 73 de la Autopista Panamericana Sur, en el Sector San Andrés, Distrito de Santa Cruz, Provincia de Cañete.

Además, se constata que dentro del predio existen plantaciones, habilitaciones para el cultivo, tuberías de plástico para el traslado de agua, redes de tubería y casetas ocupadas por el poseedor, Gabriel Caycho Arias.

Al igual que en el caso anterior, este documento contaba también con algunas fotografías del predio, en las que se advierte la presencia de los elementos detallados en el acta.

A su vez, en el respectivo documento de precisión de esta constancia -Oficio N° 2015-17-CSJC-JPSCF-, se advirtió que para su expedición, no se contó con el apoyo técnico correspondiente.

Al valorar este documento, el Juzgado invocó nuevamente los principios de buena fe procesal y conducta procedimental, para concluir que quedó acreditado que el demandante sí ejerció una posesión pacífica y pública sobre el predio controvertido, a la fecha de expedición de la constancia analizada.

#### **5.1.2. Sobre la valoración realizada en segunda instancia. –**

Cuando la sentencia de primera instancia fue apelada, y la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete se avocó al trámite de este proceso, realizó una valoración completamente distinta de las actas y constancias de posesión ofrecidas como prueba de la demanda.

Para estos efectos, la Sala sentó como premisa básica que, a efectos de determinar la ubicación exacta de un predio, era necesario que el mismo contara con una reconstrucción gráfica delimitada con coordenadas UTM.

En opinión de la Sala, estos datos técnicos no solo permiten reconstruir al predio, ubicándolo exactamente en el espacio, sino que además resultan útiles para identificar superposiciones a nivel registral.

En virtud de los términos expuestos, la Sala realizó el análisis correspondiente de cada una de las actas y constancias de posesión ofrecidas como prueba de la demanda, con el fin de verificar si estos documentos cumplían con las exigencias técnicas antes detalladas, para acreditar la identificación exacta del predio controvertido.

En síntesis, la Sala concluyó que ninguna de estas actas y constancias de posesión había sido expedida con el apoyo técnico correspondiente, con excepción de la Constancia de Posesión expedida el 22 de febrero de 2001, por el alcalde de la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores de la Provincia de Cañete, Victor Manuel Huapaya; e incluso así, dado que

ninguno de estos documentos contaba, individualmente, con coordenadas UTM que permitieran identificar adecuadamente al inmueble, no resultaban suficientes para acreditar la posesión calificada invocada por el demandante.

En suma, dada la ausencia de coordenadas UTM en los documentos analizados, la Sala descartó por completo que las constancias y actas de posesión ofrecidas como prueba pudieran acreditar la posesión invocada por el demandante. Por este motivo, revocó la sentencia de primera instancia y declaró infundada la demanda interpuesta.

### **5.1.3. Sobre las valoraciones realizadas por ambas instancias. –**

#### ❖ Consideraciones previas:

Con el fin de analizar adecuadamente las posturas asumidas por ambas instancias, es necesario recordar, de forma previa y sucinta, cuál es la naturaleza y los fines de la prescripción adquisitiva de dominio.

Como sabemos, esta se trata de un modo originario de adquisición del derecho de propiedad, a través de la posesión de determinado bien durante un tiempo, de manera continua, pacífica, pública y como propietario (Avendaño y Avendaño 2017: 32). Para el caso concreto de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, estos requisitos se encuentran previstos en el artículo 950° del Código Civil.

Este instituto cumple un rol fundamental en las operaciones realizadas en nuestra sociedad, pues permite afianzar la seguridad jurídica en las transferencias de dominio.

Esto es así, pues tal como explica el profesor Gunther Gonzales Barrón, en una transferencia de propiedad, el enajenante tiene la obligación de acreditar ante su adquirente su condición efectiva y válida de propietario. Pero no solo ello, sino que además, para acreditar que está realizando una transferencia legítima del derecho, debe acreditar la legalidad de toda la cadena transmisora de dominio que le antecede. Precisamente, esta labor probatoria, de imposible cumplimiento en la práctica, es la que la academia denomina como “prueba diabólica” (2015: 41-43).

En este escenario, la prescripción adquisitiva de dominio se presenta como una solución a esta labor de imposible probanza, pues permite subsanar la eventual irregularidad de los títulos presentes en la cadena transmisora de dominio. Esto es así, porque bastará con que se cumplan con los requisitos de posesión calificada, determinados en el artículo 950° del Código Civil, para que pueda reputarse al poseedor del inmueble objeto de transferencia como efectivo propietario del bien, al margen de cualquier defecto con el que pueda contar su título o su cadena transmisora (2015: 42-46).

Estos requisitos exigen pues que la posesión sea continua, pacífica, pública, como propietario, y durante más de diez años, si se quiere adquirir el bien inmueble por prescripción adquisitiva extraordinaria, como en el caso que nos compete.

Tal como se explica en el Segundo Pleno Casatorio Civil, y citando a los profesores Manuel Albaladejo y Antonio Hernández Gil, la posesión será continua cuando *“se ejerce sin intermitencias, es decir, sin solución de continuidad”*; será pacífica *“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 instauró el nuevo estado de las cosas”*; será pública cuando *“resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esta es su voluntad”*; y finalmente, será ejercida como propietario, cuando el poseedor actúe con *animus domini* sobre el bien (2008:37-38).

Teniendo claro lo anterior, vemos pues que para determinar la adquisición de inmuebles por prescripción adquisitiva de dominio, se requiere la acreditación de una posesión calificada, que cumpla con los requisitos antes detallados, recogidos en el artículo 950° del Código Civil.

Naturalmente, las pruebas que acreditarán este fenómeno posesorio diferirán en función del tipo de posesión que se esté ejerciendo sobre el predio. Así por ejemplo, serán distintos los documentos probatorios con los

que cuente una empresa, que viene poseyendo y utilizando un inmueble como planta industrial; que aquellos con los que cuente una persona natural, que viene empleando un predio como vivienda.

En el primer escenario descrito, la empresa podría ofrecer como pruebas posesorias permisos y autorizaciones municipales de funcionamiento en el inmueble que viene empleando como planta industrial. Por su parte, es evidente que la persona natural jamás podría ofrecer documentos de esta naturaleza como prueba posesoria, debido al tipo de uso (vivienda) que le viene dando al inmueble objeto de prescripción.

Como resulta evidente, las diferencias sustanciales que pueden llegar a existir entre el tipo de posesión ejercida, y la naturaleza del prescribiente, deben ser consideradas por el juzgador al momento de analizar las pruebas posesorias ofrecidas en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio.

❖ Breves opiniones sobre la valoración realizada por el Juzgado:

Considerando el recuento expuesto en el apartado de hechos de este informe, advertiremos que el demandante alegó que venía poseyendo el inmueble para fines agrícolas, y para estos efectos, adujo haber implementado sistemas de regadíos, haber realizado diversas plantaciones de nuevas especies sobre el terreno, así como haber realizado mejoras e implementado estrategias de tecnificación del predio, para fines de explotación agrícola.

Siendo este el escenario, podemos concluir que las constancias y actas de posesión ofrecidas como prueba de la demanda realmente no contaban con un aporte probatorio significativo para los fines pretendidos por Gabriel Caycho Arias. Esto es así, debido a que estos documentos reflejaban, cuando mucho, la presencia de una posesión simple y concreta sobre el predio, en un momento específico de tiempo (fecha en que se realizó la verificación correspondiente, que motivó la emisión del acta o constancia de posesión).

Decimos que estos documentos podían reflejar, cuando mucho, la existencia de una posesión simple y en un momento específico de tiempo, debido a

que, en el caso analizado, estos contaban con información acotada y limitada sobre los actos posesorios desplegados por el usucapiente. En virtud de este límite, y al no estar acompañados con otros medios probatorios, estos documentos no denotaban la concurrencia del resto de los elementos característicos de la posesión calificada que se exigen para la consolidación de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

Este punto será abordado a detalle en el siguiente capítulo de este informe. No obstante, es importante que en este momento quede claro que, para efectos de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, como el que nos compete, las constancias de posesión no constituyen, por sí solas, prueba idónea de la posesión calificada, pues no cuentan con información suficiente que permita acreditar el estado posesorio calificado que exige el artículo 950° del Código Civil.

Siendo esto así, este recuento nos permite advertir que la valoración realizada por ambas instancias, sobre las actas y constancias de posesión, ofrecidas como prueba de la demanda, no resulta adecuado.

Por un lado, recordemos que cuando el órgano de primera instancia realizó la valoración correspondiente, concluyó que los documentos analizados acreditaban la existencia de una posesión pacífica y pública ejercida por el demandante y por su padre, el anterior poseedor del predio, a la fecha en que estos documentos fueron expedidos.

Para el Juzgado, esto bastaba para declarar fundada la demanda. No obstante, nótese que jamás justificó por qué los mencionados documentos acreditarían no solo una posesión simple, sino además pacífica y pública.

¿Acaso es posible aseverar la existencia de pacificidad y publicidad, a partir de las inmediatas verificaciones realizadas por las entidades correspondientes, cuando expedieron las constancias y actas de posesión analizadas? Consideramos que no; y en cualquier supuesto, que esta conclusión no estuvo justificada.

En tal sentido, sostenemos que el fallo emitido por el órgano de primera instancia resulta incongruente y no se encuentra debidamente motivado.



Adviértase que si, por un lado, el requisito de la pacificidad exige que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza, durante el periodo posesorio invocado; y por otro lado, el requisito de la publicidad exige que la posesión se ejerza en el tiempo de forma manifiesta y notoria, ¿acaso resulta coherente sostener que los documentos analizados (que solo registraron de forma relativa e inmediata el estado posesorio del demandante y de su padre en un momento específico del tiempo) resultaban suficientes para advertir este tipo de características posesorias que requieren más bien de una probanza y análisis prolongado en el tiempo? Naturalmente, no.

Y más aún, considerando que en el caso analizado, el periodo posesorio comprendido entre los años 2000 al 2005 únicamente estuvo acreditado por las actas y constancias de posesión antes detalladas, resulta cuestionable que el Juzgado haya considerado que este periodo posesorio se encontraba plenamente acreditado para los fines pretendidos en el proceso, sin realizar mayor análisis ni advertir que existía una deficiencia de medios probatorios que acrediten la posesión calificada, en los términos exigidos por el artículo 950° del Código Civil, a efectos de amparar la pretensión de prescripción adquisitiva postulada.

❖ Breves opiniones sobre la valoración realizada por la Sala Superior:

Por su parte, las justificaciones brindadas por la Sala Superior, para revocar la sentencia de primera instancia y declarar infundada la demanda, tampoco fueron adecuadas, pues tal como se ha precisado en los párrafos previos, esta instancia descartó la existencia de posesión, solo porque las constancias y actas ofrecidas como pruebas no contaban con coordenadas UTM que permitieran identificar exactamente al predio y así acreditar la posesión alegada.

En primer lugar, esta argumentación resulta errada porque la Sala la ha emitido sin realizar un análisis debido y conjunto de todas las pruebas ofrecidas en la demanda. De haberlo hecho, habría advertido que si bien las constancias y actas de posesión no contaban individualmente con coordenadas UTM de ubicación del predio, lo cierto es que todas las pruebas

compartían características técnicas comunes, que analizadas en conjunto, permitían identificar al predio de forma técnica, cumpliendo incluso con las exigencias impuestas por la Sala.

En segundo lugar, esta argumentación también resulta errada, porque se sustentó en premisas inválidas e insuficientes.

Esto es así, porque al descartar la utilidad probatoria de las constancias y actas de posesión, solo por no contar con coordenadas UTM, la Sala desarrolló una justificación que contravendría el derecho a la prueba del prescribiente, en la medida de que estaría limitando su derecho a ofrecer libremente las pruebas que considere pertinentes, para acreditar los hechos que sustentaban su pretensión.

Por otro lado, la Sala tampoco advirtió que, en realidad, los documentos descartados sí contaban con otros componentes, como referencias sobre la ubicación, características y elementos ubicados dentro del predio, e incluso fotografías aparejadas, que evidenciaban indicios y verificaciones preliminares sobre la actividad posesoria desplegada por el demandante en el inmueble.

Si la Sala hubiera analizado de forma conjunta y razonada estas pruebas, habría podido advertir ciertos rasgos de posesión efectiva y hasta pública ejercida por el usucapiente, al menos en el momento exacto en que las constancias y actas de posesión fueron expedidas.

En efecto, considérese que el solo hecho de que el demandante haya solicitado a las autoridades respectivas la emisión de las constancias y actas de posesión refleja un comportamiento posesorio público, en el momento en que la solicitud fue efectuada y cuando se realizaron las inspecciones respectivas para la expedición de estos documentos.

Al requerir esta verificación por parte de las autoridades públicas, Gabriel Caycho se presentó ante el Estado, de forma notoria y pública, como poseedor del predio controvertido, e incluso requirió que se certifique dicha condición posesoria.

Adicionalmente, nótese que en muchas de las actas y constancias de posesión analizadas, las autoridades respectivas constataron la presencia de elementos encontrados dentro del predio objeto de prescripción -cuyo análisis resultaba relevante para efectos del proceso-, tales como estacas de madera delimitadoras, ubicadas cada 100 metros; tuberías de plástico; hitos de cemento de color amarillo; viviendas de madera construidas dentro del terreno; un silo; plantaciones; abono y humus; herramientas agropecuarias; entre otros.

Incluso, en algunos de estos documentos también se aparejaron fotografías que demostraban la presencia de tales elementos dentro del predio.

En tal sentido, resultaba necesario que la Sala analice adecuadamente el contenido de las actas y constancias de posesión ofrecidas como prueba, para concluir que, incluso cuando no contaban con coordenadas UTM de ubicación, sí permitían acreditar la posesión alegada por el demandante, aunque de forma indiciaria y simple.

Sobre la base de lo expuesto, sostenemos que si la Sala hubiera analizado de forma conjunta la prueba, y hubiera motivado adecuadamente su sentencia, habría concluido que, si bien las pruebas ofrecidas sí acreditaban la posesión ejercida por el demandante, lo cierto es que no corroboraban la presencia del resto de elementos de la posesión calificada que exige el artículo 950° del Código Civil, para efectos de la consolidación del derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

En efecto, sin perjuicio del importante contenido que presentaban las actas y constancias de posesión analizadas, lo cierto es que no constituían prueba suficiente para acreditar, por sí solas, la posesión calificada invocada por el demandante.

Esto es así, porque incluso habiendo verificado la presencia de ciertos componentes dentro del predio objeto de prescripción (tales como estacas de madera delimitadoras, ubicadas cada 100 metros; tuberías de plástico; hitos de cemento de color amarillo; viviendas de madera construidas dentro del terreno; un silo; plantaciones; abono y humus; entre otros), lo cierto es que las constancias y actas de posesión no probaban que los responsables

de implementar tales elementos hayan sido efectivamente el usucapiente y/o su padre.

Siendo esto así, y considerando que el periodo posesorio comprendido por los años 2000 al 2005 estuvo acreditado, únicamente, en las constancias y actas de posesión analizadas; y siendo que el 25 de noviembre de 2010 entró en vigor la Ley N° 29618, que declaró la imprescriptibilidad de bienes de dominio privado del Estado (categoría a la que pertenecía el predio objeto de prescripción), no queda duda de que no quedó acreditada la posesión calificada invocada por el prescribiente, antes de la entrada en vigor de la norma comentada. Por tanto, como no consolidó derecho de propiedad alguno por prescripción adquisitiva de dominio, su demanda debía ser declarada infundada.

Sostenemos que este es el análisis que debió haber impartido la Sala al expedir la sentencia de vista. No debió haberse limitado a desestimar la demanda solo porque las constancias y actas de posesión no contaban, individualmente, con coordenadas UTM, pues lo cierto es que incluso cuando las pruebas sí cumplieron con dicha exigencia de identificar de forma técnica al predio, aquello no bastaba para declarar fundada la demanda interpuesta.

## **5.2. Problema Secundario N° 2: ¿Cuáles son los defectos detectados en la sentencia de segunda instancia?**

### **5.2.1. Vicios de valoración probatoria. –**

A fin de abordar a detalle el defecto en la valoración probatoria en que incurrió la Sala Superior, es importante destacar, previamente, que el artículo 197° del Código Procesal Civil establece la siguiente exigencia en cuanto a 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 solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*.

Como vemos, nuestra norma procesal establece la obligación del juez de valorar las pruebas ofrecidas de forma conjunta y razonada.

Tal como explica el profesor Reynaldo Bustamante, la valoración conjunta de la prueba guarda relación con el principio de unidad del material probatorio. Según este autor, el principio señalado *“indica que los medios probatorios aportados al proceso o procedimiento forman una unidad, y que, como tal, deben ser examinados y valorados por el juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno todos los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para finalmente concluir sobre el convencimiento que a partir de ellas se forme”* (1997: 184).

Pues bien, en este caso, sostenemos que la Sala Superior incumplió con este deber, debido a que se limitó a realizar un análisis aislado e individual de los medios probatorios aportados por el prescribiente, sin confrontar tales pruebas entre sí.

En concreto, este análisis aislado se realizó respecto de las constancias y actas de posesión ofrecidas como prueba. Después de valorar tales documentos de forma individual, la Sala concluyó que los mismos no cumplían con identificar adecuadamente al inmueble objeto de prescripción y, por tanto, no acreditaban la posesión invocada en la demanda, debido a que no contaban con coordenadas UTM que reflejaran inequívocamente la ubicación del predio.

No obstante, si la Sala hubiera cumplido con su deber de valorar conjunta y razonadamente estas pruebas, habría confrontado la información contenida en todos los documentos; y como consecuencia de ello, hubiera podido advertir que la exigencia técnica de identificación del inmueble, a partir de coordenadas UTM, sí había sido satisfecha.

Y es que si analizamos el contenido de todas las constancias y actas de posesión ofrecidas como prueba, advertiremos que todos estos documentos cuentan con los siguientes elementos comunes: referencia sobre la ubicación del predio (altura del km. 73 de la Autopista Panamericana Sur, Distrito de Santa Cruz de Flores, Provincia de Cañete, Departamento de Lima); extensión referencial del predio; y colindancias del bien.

Además, en el caso de las dos primeras constancias de posesión ofrecidas, correspondientes a los años 2000 y 2001, estas incluso contaban con las mismas medidas perimétricas del predio.

¿Por qué resaltamos la presencia de estos elementos técnicos en las actas y constancias de posesión? Porque si revisamos además el Contrato de Transferencia de Posesión del 18 de mayo de 2005, también ofrecido como prueba, advertiremos que este documento contaba con un plano perimétrico adjunto, respecto del bien, en donde obraba consignado un cuadro de datos técnicos con coordenadas UTM de ubicación del predio. Además, la memoria descriptiva del referido plano perimétrico también consignaba las mismas colindancias y medidas perimétricas que fueron establecidas en las constancias y actas de posesión ofrecidas como prueba.

A partir de lo expuesto, podemos concluir que, si bien las constancias y actas de posesión ofrecidas como prueba no contaban, de forma individual, con coordenadas UTM de ubicación del predio, lo cierto es que sí consignaban otros datos técnicos relevantes (colindancias y medidas perimétricas del bien), que también habían sido consignados en la memoria descriptiva del plano perimétrico adjunto al Contrato de Transferencia de Posesión del 18 de mayo de 2005.

Siendo esto así, podemos advertir que la presencia de estos elementos técnicos comunes, en todas las pruebas ofrecidas por el prescribiente, nos conducen a inferir que todos estos medios probatorios se referían a un mismo inmueble, cuya ubicación y extensión se encontraba debidamente acreditada por el plano perimétrico adjunto al Contrato de Transferencia del año 2005.

Para arribar a dicha conclusión lógica no resultaba necesario que todas las actas y constancias de posesión ofrecidas como prueba contaran, de forma individual, con coordenadas UTM de ubicación del bien. Por el contrario, era posible establecer dicha inferencia a partir de un análisis razonado y conjunto de las pruebas ofrecidas por el prescribiente.

Por lo demás, es importante resaltar que existe un elemento adicional que refuerza esta hipótesis: y es que, si verificamos además el cuadro de datos técnicos, así como el detalle de los colindantes y medidas perimétricas,

establecidos en la memoria descriptiva y plano perimétrico visados, que fueron adjuntados por el prescribiente al interponer la demanda, en cumplimiento del inciso 2 del artículo 505° del Código Procesal Civil<sup>1</sup>, advertiremos que estos elementos técnicos coinciden casi en su totalidad con los datos técnicos consignados en las constancias y actas de posesión, así como en la memoria descriptiva y plano perimétrico adjuntos al Contrato de Transferencia de Posesión del 18 de mayo de 2005.

Esta similitud esencial que existe respecto de los datos técnicos consignados en todas las pruebas ofrecidas por el prescribiente nos permite advertir que, si bien las actas y constancias de posesión ofrecidas como prueba no contaban individualmente con coordenadas UTM de ubicación, dicha exigencia no resultaba necesaria para colegir que todas estas pruebas se referían al mismo predio, y que este se encontraba debidamente identificado.

En suma, es claro que si la Sala Superior hubiera cumplido con el deber de valorar de forma conjunta y razonada todas las pruebas ofrecidas por el prescribiente, habría podido advertir la similitud esencial sobre la información técnica de identificación del predio que compartían todas estas pruebas. A partir de ello, hubiera podido colegir que tales pruebas se referían, efectivamente, a un mismo predio, y en consecuencia, no hubiera desestimado la utilidad probatoria de las constancias y actas de posesión, solo porque no contaban individualmente con coordenadas UTM de identificación del bien.

### **5.2.2. Vicios de debida motivación de las resoluciones judiciales. –**

---

<sup>1</sup> Dicha norma establece cuáles son los requisitos especiales de admisibilidad con los que deberán cumplir los demandantes que interpongan, entre otras, pretensiones de prescripción adquisitiva de dominio:

*“Artículo 505.- Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:*

*(...)*

*2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien (...).”*

Ahora bien, el segundo grupo de defectos advertidos en la sentencia analizada guarda relación con la inadecuada motivación de la decisión judicial emitida por la Sala Superior.

En concreto, los vicios advertidos consisten en la i) motivación insuficiente; y el ii) inadecuado control de la motivación externa. Veamos cada uno de ellos.

❖ Insuficiencia en la motivación:

Conforme ha desarrollado el Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el Expediente N° 728-2008-PHC/TC, la motivación insuficiente está relacionada con la falta de satisfacción del *“mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal en reiterada jurisprudencia, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, solo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la insuficiencia de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo”* (2008:7).

Pues bien, en la sentencia analizada, sostenemos que la Sala Superior incurrió en el vicio de motivación insuficiente, antes descrito, en la medida de que brindó argumentos manifiestamente insuficientes para sustentar el fallo emitido, tomando en cuenta todas las pruebas aportadas y los fundamentos fácticos y jurídicos invocados en el proceso.

Y es que tal como explicamos en el acápite previo de este informe, la razón principal dada por la Sala Superior para descartar la posesión ejercida por el prescribiente, durante los años 2000 al 2009, era porque dicha posesión se sustentaba, básicamente, en actas y constancias de posesión que no contaban con coordenadas UTM que permitieran identificar al predio y, por tanto, que acreditaran la existencia de posesión ejercida sobre este bien.

Conforme ha quedado evidenciado, este argumento brindado por la Sala Superior es incorrecto, pues de un análisis conjunto de las pruebas ofrecidas por el prescribiente sí se advertía que las mismas permitían identificar



técnicamente al bien, cumpliendo incluso con las exigencias impuestas por el órgano colegiado.

Frente a esta situación, nos preguntamos ahora, ¿acaso la razón principal y correcta para declarar infundada la demanda tenía relación con la ausencia de identificación técnica del bien? Y más aún, ¿acaso la identificación del bien a través de referentes técnicos de medición, como las coordenadas UTM, hubiera bastado para cambiar el sentido del fallo emitido?

La respuesta a ambas preguntas nos permitirá advertir si nos encontramos o no frente a un supuesto de motivación insuficiente.

A nuestro parecer, la razón principal y adecuada para declarar infundada la demanda (decisión final que compartimos) no debió estar justificada con la falta de identificación técnica del bien. Y es que sin perjuicio de que es necesaria la identificación plena del predio, para efectos de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, lo cierto es que la satisfacción de este requisito no era suficiente para declarar fundada la demanda en este caso, pues para tales efectos debía verificarse además el cumplimiento de la posesión calificada, en los términos exigidos por el artículo 950° del Código Civil.

De hecho, si nos remitimos al caso analizado, advertiremos que las constancias y actas de posesión ofrecidas como pruebas, además de cumplir con el requisito de identificar técnicamente al predio (conclusión a la que arribamos después de valorar conjuntamente las pruebas), también contaban con elementos que denotaban la presencia de actos posesorios ejercidos por el prescribiente.

Tal como precisamos en los apartados previos de este informe, estos documentos contaban con detalle sobre los componentes verificados dentro del predio constatado, como la presencia de una vivienda precaria de triplay; herramientas de uso agrícola dentro del predio, como picos, lampas, barretas, entre otros; bidones y tanques de agua; pozas de tierra y sistemas de regadío implementados en ciertas partes del predio; plantaciones en distintos puntos del predio; instalaciones de tuberías; casas de madera

construidas dentro del terreno; y delimitación del terreno por estacas de madera.

Inclusive, algunas de estas constancias contaban con fotografías aparejadas que daban cuenta de la existencia de dichos elementos.

Siendo esto así, nosotros sostenemos que estas pruebas únicamente verificaban una posesión simple y acotada ejercida por el prescribiente, en el momento exacto en que las constancias y actas de posesión fueron emitidas. Sin embargo, para declarar fundada la demanda, el prescribiente debió ofrecer pruebas adicionales que acrediten el cumplimiento de todos los requisitos de la posesión calificada establecidos en el artículo 950° del Código Civil.

En el último capítulo de este informe, en el que desarrollaremos una postura personal sobre el caso analizado, brindaremos mayor detalle sobre las razones por las que consideramos que las pruebas ofrecidas no acreditaban la concurrencia de los elementos de la posesión calificada para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio.

No obstante, es importante que en este punto quede claro que esta debió ser la razón correcta por la que la demanda debió declararse infundada: no porque las constancias y actas de posesión no contaran con coordenadas UTM que permitieran identificar al bien y acreditar posesión; sino porque las pruebas aportadas no acreditaban la posesión calificada exigida por el artículo 950° del Código Civil.

A partir del desarrollo expuesto, queda evidenciado que la Sala brindó argumentos manifiestamente insuficientes para declarar infundada la demanda, a la luz de las pruebas y los argumentos fácticos y jurídicos invocados en el proceso, pues se limitó a sustentar de forma indebida la sentencia, sin brindar las razones exactas y adecuadas para justificar su decisión.

❖ Inadecuado control de la motivación externa:

Ahora bien, el segundo vicio de motivación advertido en la sentencia analizada se trata del inadecuado control de la motivación externa.

Tal como se ha desarrollado en el voto singular de los magistrados del Tribunal Constitucional, Gonzales Ojeda y Alva Orlandini, en la sentencia recaída en el Expediente N° 1744-2005-PA/TC, *“el control de la motivación también puede autorizar la actuación del juez constitucional cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica (...) Hay que precisar, en este punto, que no se trata de reemplazar la actuación del juez ordinario en la valoración de la prueba, actividad que le corresponde de modo exclusivo, sino de controlar el razonamiento o la carencia de argumentos, bien para respaldar el valor probatorio que se le confiere a determinados hechos, bien, tratándose de problemas de interpretación, para respaldar las razones jurídicas que sustentan determinada comprensión del derecho aplicable al caso. Si el control de la motivación interna permite identificar la falta de corrección lógica en la argumentación del juez, el control en la justificación de las premisas posibilita identificar las razones que sustentan las premisas en las que ha basado su argumento (...)”* (2005: 13-14).

En la sentencia analizada, el vicio de motivación descrito se presentó porque la Sala no contrastó la validez jurídica del principal argumento dado para declarar infundada la demanda, en función del cual concluyó que las actas y constancias de posesión ofrecidas no acreditaban la posesión invocada por el demandante.

Conforme señalamos en los apartados previos de este documento, para la Sala, tales medios probatorios no acreditaban la posesión invocada por el prescribiente, en la medida de que no contaban con coordenadas UTM de ubicación que permitieran identificar exactamente al bien. Dicho argumento resulta lógica y jurídicamente inadecuado por los siguientes motivos:

- Si aceptamos el argumento principal, tal como está formulado, admitiríamos también que se contravenga el derecho a la prueba del prescribiente:

En primer lugar, el argumento brindado por la Sala resulta indebido, debido a que, de aceptar su formulación, se aceptaría también la contravención al derecho a la prueba del prescribiente.

Al respecto, es importante señalar que tal como explica el profesor Reynaldo Bustamante, *“el derecho a probar tiene como contenido esencial el derecho a que se admitan, actúen y valoren debidamente los medios probatorios ofrecidos por los sujetos procesales legitimados para ello, conforme a los principios que lo inspiran y lo delimitan”* (1997: 178-179).

Precisamente, uno de los principios delimitadores del derecho a la prueba se trata de la idoneidad o conducencia de los medios probatorios. Según el mismo autor citado, dicho principio *“exige que el sujeto procesal cuide que los medios probatorios con los que pretende acreditar los hechos que configuran su pretensión o su defensa sean aquellos que la ley permite utilizar para acreditar tales hechos (...) Este principio supone que no exista una norma jurídica que impida el empleo de ciertos medios probatorios para acreditar un hecho determinado”* (1997: 180).

Por su parte, también el Tribunal Constitucional ha delimitado el contenido de este derecho, estableciendo, en la sentencia recaída en el Expediente N° 6712-2005-HC/TC, que *“se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer los medios probatorios que se consideren necesarios; a que estos sean admitidos y debidamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios, y a que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, a fin de darle el mérito probatorio que tengan en la sentencia”* (2005: 12).

En virtud de las citas expuestas, vemos pues que el ejercicio del derecho a la prueba, en virtud del principio de idoneidad, supone la libertad con la que cuentan los justiciables para ofrecer al proceso los medios probatorios que consideren necesarios a fin de acreditar los

hechos que sustentan su pretensión, y siempre que no exista norma que imponga alguna restricción respecto de tal ofrecimiento.

En el caso analizado, es importante destacar que no existe ninguna norma prevista en nuestro ordenamiento jurídico, que imponga alguna limitación a los prescribientes para acreditar la posesión calificada que invoquen en sus demandas de prescripción adquisitiva de dominio.

En tal sentido, cuando la Sala sostuvo que las constancias y actas de posesión ofrecidas como prueba no identificaban adecuadamente al predio porque ninguno de estos documentos contaba, individualmente, con coordenadas UTM de ubicación, brindó una justificación contradictoria con el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la prueba del demandante. Esto es así, porque dada la motivación desarrollada, se verifica que la Sala estaría imponiendo al prescribiente la obligación de presentar medios probatorios que cuenten necesariamente con coordenadas UTM para que puedan resultar útiles para acreditar la posesión invocada.

Nótese que, si aplicáramos de forma general el argumento brindado por la Sala Superior, tal como está planteado, podríamos llegar a la insostenible conclusión de que todas las pruebas que se presenten en procesos de prescripción adquisitiva de dominio deberían contar con coordenadas UTM para poder identificar inequívocamente al predio y así acreditar la posesión invocada. Evidentemente, esta generalización resultaría disparatada y lesiva a los derechos fundamentales del prescribiente.

Por lo demás, no podemos dejar de mencionar que, con la justificación brindada por la Sala, y el límite probatorio que parece haber impuesto al prescribiente, estaría contraviniendo además el criterio interpretativo del artículo 950° del Código Civil, establecido en el Segundo Pleno Casatorio Civil. Nos explicamos.

En el citado pleno se dejó establecido que fue indebida la interpretación realizada por el órgano superior, sobre los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil, pues la norma no

establece que la posesión tenga que ser individual y exclusiva, para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio.

En palabras de la Corte Suprema, resultaba “*evidente que la instancia revisora ha incurrido en una evidente interpretación errónea de la norma aludida, dado que de su texto ni de su interpretación se puede colegir que los coposeedores del mismo rango estén impedidos de usucapir (...). Reiterando, es perfectamente posible que dos o más coposeedores de un bien, teniendo el mismo grado homogéneo (al conducirse como propietarios) puedan usucapir, lo que devendría en una copropiedad*” (2008: 48).

Del criterio antes expuesto, podemos establecer la siguiente conclusión lógica: de acuerdo con el *obiter dictum* desarrollado en este Pleno, para la Corte Suprema, la interpretación adecuada del artículo 950° del Código Civil supondría que no se exija al prescribiente el cumplimiento de requisitos adicionales a los previstos por la norma (como el requisito de la posesión individual y exclusiva, impuesto por la Sala Superior en el caso analizado en el Segundo Pleno Casatorio Civil).

Siendo esto así, el argumento principal brindado por la Sala Superior, en la sentencia objeto del presente informe, también contravendría el criterio interpretativo del artículo 950° del Código Civil, según el análisis desarrollado en el Segundo Pleno Casatorio Civil, pues estaría imponiendo al prescribiente una obligación adicional a la prevista por la norma en comento; a saber, la exigencia de acreditar su posesión calificada a partir de medios probatorios que cuenten con coordenadas UTM.

**5.3. Problema Secundario N° 3: ¿Es suficiente el actual desarrollo jurisprudencial que existe sobre valoración probatoria de la constancia de posesión, como prueba de posesión calificada en las demandas de prescripción adquisitiva de dominio?**

Consideramos que no. De hecho, el poco desarrollo jurisprudencial que existe en torno a la forma en que las constancias de posesión deben ser valoradas, como

prueba posesoria de las demandas de prescripción adquisitiva de dominio, coadyuva a que se generen criterios dispares de valoración probatoria, como ha sucedido en el caso analizado.

Después de analizar la jurisprudencia emitida, en los últimos diez años, sobre la valoración de la constancia de posesión como prueba posesoria para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, hemos obtenido los siguientes resultados:

i) Sentencia de Casación emitida en el Expediente N° 16191-2013-SULLANA.

En dicha sentencia, la Corte Suprema sostuvo que en el caso analizado no se desvirtuaron *“las pruebas ofrecidas por el demandante, pues además la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad Distrital de El Alto, es un medio de prueba pleno que acredita el hecho mismo de la posesión y que se encuentra corroborado con la Inspección Judicial de fojas trescientos ocho y trescientos nueve, de la que se extrae el ejercicio de hecho de más de uno de los atributos de la propiedad (...)”*.

ii) Sentencia de Casación emitida en el Expediente N° 4915-2016-PUNO.

En el considerando trigésimo octavo de dicha sentencia, la Corte Suprema realizó el siguiente análisis:

*“En relación al presupuesto sobre posesión pública, conforme se advierte de los presentes actuados, los demandantes si bien adjuntan el Acta de Constatación Notarial de fecha veinte de enero de dos mil doce a fojas treinta y ocho, el Certificado de Posesión expedida por la Municipalidad Provincial de San Román de fecha cuatro de febrero de dos mil diez a fojas cuarenta y uno, así como el Certificado de Posesión expedido por el Juez del Segundo Juzgado de Paz del Distrito de Caracoto de fecha veinte de noviembre de dos mil ocho a foja sesenta y la Constancia de Posesión expedida por el Gobernador de la Provincia de San Román (...) sin embargo, dichos documentos tienen una antigüedad menor a los diez años a la fecha de interposición de la demanda de prescripción adquisitiva (...), por lo que dichos medios probatorios resultan insuficientes para acreditar la*

*posesión pública que exige la primera parte del artículo 950 del Código Civil (...)*”.

- iii) Sentencia de Casación emitida en el Expediente N° 5497-2017-LIMA ESTE.

En el considerando décimo de dicha sentencia, la Corte Suprema realizó el siguiente análisis:

*“Cabe precisar que en el caso de autos, el demandado no ha acreditado tener una sentencia judicial firme, con autoridad de cosa juzgada, que haya declarado la prescripción adquisitiva de dominio a su favor, por tanto, no puede pretender alegar dicho derecho, presentando constancias de posesión que no constituyen títulos que legitiman el derecho del demandado a mantener la posesión del inmueble sub litis frente al título de propiedad que ostenta el demandante conforme a la partida registral debidamente valorada por las instancias de mérito.*

*Como bien lo ha señalado la Sala Superior, antes de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, sólo hay un derecho expectatio, es decir un derecho latente, no perfeccionado, que mal podría ser alegado en el presente proceso para sustentar el derecho a poseer del demandado”.*

- iv) Sentencia de Casación emitida en el Expediente N° 1136-2017-LIMA NORTE.

En el considerando décimo cuarto de dicha sentencia, la Corte Suprema realizó el siguiente análisis:

*“DÉCIMO CUARTO: Que, respecto de la posesión pública del abundante material probatorio que obran en autos como son: constancia de posesión del dos mil catorce, donde se refiere que los demandantes se adjudicaron el bien el uno de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve (fojas cuatro), recibo por concepto de elaboración de plano de lotización (fojas cinco), acta de nacimiento del hijo de los demandantes del año dos mil (fojas seis), acta de*



*matrimonio del dos mil once (fojas siete), recibos de electricidad del año dos mil catorce (...)*”.

- v) Sentencia de Casación emitida en el Expediente N° 619-2018-HUÁNUCO.

En el apartado 2.5 de dicha sentencia, la Corte Suprema realizó el siguiente análisis:

*“2.5. Conforme a la norma denunciada, uno de los requisitos de la prescripción es la posesión en calidad de propietario, en ese orden en la calificación jurídica de los hechos referidos por las instancias de mérito es importante distinguir si la posesión se efectuó con el animus domini requerido. Advirtiendo que la instancia de mérito si bien establece actos de posesión de la copia legalizada del Padrón del Comité de Pro Pavimentación de los Jirones Tulipanes Manzana Lote 14 Urbanización Paucarbambilla, la constancia emitida por el presidente de la Asociación Señor Juan Miguel González Pinares, el cuadernillo denominado Programa por el XXII Aniversario de la Asociación de Pobladores de Paucarbambilla periodo 1989-1991, la constancia otorgada por el actual presidente del Consejo Directivo de la Asociación (...)” se evidencia que “(...) de dichos medios probatorios no se llegó a acreditar la intencionalidad de poseer como propietario, sino mera posesión”.*

Como vemos de las citas expuestas, es claro que nuestra jurisprudencia no ha mostrado un criterio uniforme de valoración sobre este documento, pues en los expedientes citados, la Corte Suprema consideró en algunos casos que la constancia de posesión constituía prueba plena de la posesión calificada del prescribiente; mientras que en otros casos, que si bien la constancia de posesión acreditaba una posesión pública del prescribiente, no resultaba suficiente por reflejar una situación posesoria de al menos diez años, conforme exige el artículo 950° del Código Civil; y finalmente, en otros casos, que las constancias de posesión no constituyen títulos suficientes para acreditar la consolidación de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

Siendo esto así, advertimos que el poco y dispar desarrollo jurisprudencial que existe sobre la materia pudo haber influenciado a que los jueces de primera y

segunda instancia cuenten con criterios valorativos distintos respecto de las constancias y actas de posesión ofrecidas como pruebas en el proceso analizado en este informe.

#### **5.4. Problema Secundario N° 4: ¿Cuál es la posición individual sobre el fallo de la sentencia analizada?**

Pues bien, a partir del desarrollo expuesto sobre los errores advertidos en la sentencia de vista, podemos concluir que, de un análisis conjunto de los medios probatorios ofrecidos en la demanda, estos sí cumplían con identificar técnicamente al predio, y además, demostraban la existencia de actos posesorios ejercidos por el prescribiente, en el momento exacto en que fueron realizadas las verificaciones respectivas para la emisión de las actas y constancias de posesión ofrecidas como prueba.

Sostenemos esto, debido a que al revisar con detenimiento estas pruebas ofrecidas, verificamos que cuentan con una descripción de los elementos ubicados dentro del predio, así como algunas fotografías aparejadas, que demuestran la existencia de dichos elementos.

Es importante recordar, en este punto, que como segundo argumento brindado por la Sala Superior para declarar infundada la demanda, tales actas y constancias de posesión no reflejaban la existencia de posesión, pues no demostrarían que el prescribiente se encontraba explotando económicamente todo el predio. Para el órgano colegiado, esto era así, pues al revisar las fotografías aparejadas a las actas y constancias, se advierte que partes del predio se encontraban aún en condición eriaza.

Por nuestra parte, discrepamos con la opinión emitida por la Sala, pues consideramos que si bien no todo el predio estaba cultivado y habilitado para fines agrícolas, lo cierto es que esto no resultaba necesario para advertir la efectiva posesión del prescribiente y de su padre, que se hizo manifiesta al acreditarse el control que ejercían respecto de todo el predio, conforme quedó constatado en las actas y constancias de posesión, así como en la inspección judicial realizada al interior de este proceso.

En concreto, sostenemos que dicho control sobre todo el predio se materializó a través del cercado del perímetro del bien con estacas de madera y con alambres de púas. Este hecho, además, se constató en la inspección judicial ofrecida como prueba de la demanda.

Por lo demás, las constancias y actas de posesión también reflejaban la presencia de diversos elementos dentro del bien, que denotaban el ejercicio de actividad agrícola dentro, tales como, vivienda de triplay; sembríos en diversas partes del terreno; herramientas e implementos agrícolas distribuidos en todo el bien; sistemas de regadío implementado en ciertas zonas del predio; mangueras; casetas; tuberías de plástico y tanque de agua; letreros en los que se consignaban frases como “Gabriel Caycho: posesionario del predio”; entre otros.

A nuestro criterio, en virtud del contenido de las constancias y actas de posesión ofrecidas como pruebas, sí podía verificarse al menos una posesión simple ejercida por el prescribiente y por su padre, en el momento exacto en que tales documentos fueron expedidos.

Siendo esto así, si bien estas pruebas no reflejaban la existencia de explotación agrícola sobre todos los rincones del predio, lo cierto es que dicha exigencia impuesta por la Sala Superior no necesitaba ser satisfecha para advertir el ejercicio de actos posesorios desplegados en el predio, que sí acreditaban la actividad agrícola ejercida por el prescribiente y por su padre, al menos en el momento exacto en que las actas y constancias de posesión fueron emitidas.

A nuestro entender, es incorrecto considerar que la posesión del prescribiente, en este caso, solo podía ser verificada a partir del sembrío de todo el predio en su integridad. Por el contrario, consideramos que el ejercicio de los actos posesorios relacionados con la actividad agrícola se podía manifestar de formas diversas, como por ejemplo, con el uso de los sistemas de regadíos y herramientas agrícolas ubicadas dentro del terreno, con el uso de los tanques de agua, vivienda de triplay y casetas establecidas dentro del predio, y en general, mediante el uso del resto de elementos identificados dentro del inmueble, que se encontraba completamente delimitado por estacas de madera y alambres de púas.

En tal sentido, siendo que el ejercicio posesorio antes descrito quedó constatado con los documentos ofrecidos como prueba y con la inspección judicial realizada

sobre el predio, concluimos que, en este caso, sí quedó verificada la posesión simple ejercida sobre el predio, en el momento en que las actas y constancias de posesión fueron emitidas, y en el momento exacto en que se realizó la inspección judicial.

El problema, sin embargo, reside en que parte importante del periodo prescriptorio, comprendido por los años 2000 a 2005, únicamente estuvo acreditado con dos constancias de posesión, que si bien demostraban la existencia de los actos posesorios antes descritos, ejercidos por el prescribiente y por su padre, lo cierto es que no resultaban suficientes como para acreditar también la presencia de los demás elementos de la posesión calificada exigida por el artículo 950° del Código Civil (posesión pública, continua, pacífica y como propietario).

Sobre este punto, es importante resaltar la opinión del profesor Gunther Gonzales Barrón, quien explica que *“la constancia de posesión tiene un valor muy relativo, circunscrito, en el mejor de los casos, a la fecha en la cual se extendió, y siempre que conste de algún mecanismo que permite fecharlo con certeza, por tanto, nunca acredita para el pasado (...) Por tanto, nadie podría ser declarado propietario por un simple certificado de posesión (...)”* (2018: 25).

Compartimos la opinión antes expuesta: las constancias y actas de posesión ofrecidas como prueba para acreditar el periodo posesorio del 2000 al 2005 solo reflejaban la existencia de posesión simple, en el momento exacto en que fueron expedidas, pero de ningún modo acreditaban que el prescribiente o su padre hayan poseído además el predio de forma continua, pacífica, pública ni como propietarios.

Adicionalmente, también resulta importante advertir que la posesión con *animus domini* tampoco quedó plenamente acreditada en este caso, en la medida de que no se ofreció prueba alguna que demuestre que los elementos ubicados dentro del predio (y que fueron constatados por las actas y constancias de posesión) hayan sido efectivamente adquiridos, dispuestos, implementados y ubicados por el prescribiente y/o por su padre, lo que denotaría un ejercicio posesorio como propietarios del bien.

En efecto, no se han ofrecido pruebas adicionales, como podrían ser boletas de compra de los productos agrícolas identificados dentro del predio; guías de remisión de tales productos enviados al predio; contratos con proveedores de productos agrícolas; entre otras similares, que acrediten que fueron el prescribiente y/o su padre quienes, por interés, voluntad y disposición propia, introdujeron los elementos constatados dentro del predio.

Por tal motivo, insistimos en que las actas y constancias de posesión únicamente acreditaron la posesión simple y directa ejercida por el prescribiente y/o su padre, en el momento exacto en que fueron emitidas. Sin embargo, no reflejaron el cumplimiento de las demás características de la posesión calificada que exige el artículo 950° del Código Civil, para la consolidación de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

Siendo entonces que quedó descartada la existencia de posesión calificada, al menos sobre el periodo comprendido por los años 2000 a 2005, entonces es claro que el demandante no cumplió con acreditar la posesión calificada sobre el predio, durante al menos 10 años, antes del 25 de noviembre del año 2010.

Es importante destacar esta fecha, pues este día entró en vigor la Ley N° 29618, norma que declaró la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado. Por lo tanto, estando a que el bien objeto de prescripción era un bien de dominio privado del Estado, era necesario que, a efectos de amparar la demanda, el prescribiente probara haber consolidado su propiedad por prescripción, cumpliendo con los requisitos correspondientes, antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618.

Al respecto, es importante mencionar que el criterio interpretativo antes expuesto, sobre la aplicación de la Ley N° 29618, ha sido expresamente determinado en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, realizado los días 8 y 9 de julio de 2016, en la ciudad de Lima. Al debatirse este tema, la conclusión plenaria fue que *“puede declararse la prescripción de dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción”* (2018: 16).

Como en este caso no se cumplió con esta acreditación, antes del 25 de noviembre de 2010, la demanda interpuesta devenía en infundada.

En suma, consideramos que, en aras de respetar el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales y el derecho a la prueba del prescribiente, este debió ser el análisis impartido por la Sala Superior para declarar infundada la demanda.

Sin embargo, como la sentencia emitida incurrió en los vicios y defectos descritos en este informe, resulta necesario mencionar que, como consecuencia del pronunciamiento indebido emitido por la Sala, no solo quedaron vulnerados los derechos del prescribiente a la prueba y a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

En realidad, en la medida de que la sentencia analizada quedó consentida, y adquirió la calidad de cosa juzgada, generó las siguientes consecuencias adicionales en contra del prescribiente:

En primer lugar, tomando en cuenta que en la sentencia se determinó, de forma genérica, que el prescribiente ni su padre ejercieron posesión alguna sobre el predio, desde el año 2000 hasta el año 2009, este pronunciamiento final supuso para el prescribiente la imposibilidad de acceder a otras vías para regularizar su derecho de propiedad sobre el predio. Nos explicamos.

El artículo 5° del Decreto Legislativo N° 1089, vigente al año 2019, cuando se expidió la sentencia de vista, establecía que *“los poseedores de tierras eriazas de propiedad del Estado que hayan habilitado y destinado íntegramente las mismas a alguna actividad agropecuaria con anterioridad al 31 de diciembre del 2004, cuya posesión sea directa, continua, pacífica y pública, podrán solicitar al Gobierno Regional que haya asumido las funciones en materia de saneamiento físico - legal y formalización de la propiedad agraria, la regularización de su situación jurídica, mediante el procedimiento de adjudicación directa, previo pago del valor del terreno”*.

En cuanto a los requisitos concretos para acceder al procedimiento de adjudicación directa antes señalado, el artículo 24° del Decreto Supremo N° 032-

2008-VIVIENDA, Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, establecía lo siguiente:

*“Artículo 24.- De la Regularización de poseedores de tierras eriazas habilitadas. -*

*Los poseedores de tierras eriazas de propiedad del Estado, que las hayan habilitado e incorporado íntegramente a alguna actividad agropecuaria con anterioridad al 31 de diciembre del 2004, cuya posesión sea directa, continua, pacífica y pública, podrán solicitar al COFOPRI la regularización de su situación jurídica, mediante el procedimiento regulado en el presente Capítulo”.*

Por su parte, el artículo 26° del reglamento antes citado establecía que, a efectos de sustentar la respectiva solicitud de regularización, los interesados tenían que presentar, entre otros, *“documentos que acrediten la posesión antes del 31 de diciembre del 2004 y otros que permitan acreditar su habilitación a dicha fecha”.*

A partir de las normas expuestas, advertimos pues que era posible que el prescribiente pudiese recurrir al procedimiento de adjudicación directa regulado por el Decreto Legislativo N° 1089, a fin de regularizar su propiedad sobre el terreno controvertido, adjuntando para tales efectos las pruebas que considerase pertinentes para acreditar la posesión calificada que hubiere ejercido sobre el predio, así como pruebas que acreditaran la habilitación para actividad agropecuaria realizada sobre el bien, antes del 31 de diciembre de 2004.

Reconocemos que si bien las pruebas ofrecidas al proceso judicial hubieran resultado insuficientes para conseguir la formalización descrita, a través de este procedimiento de adjudicación directa, lo cierto es que con la emisión de la sentencia analizada, se ha negado toda posibilidad al prescribiente de poder ofrecer pruebas adicionales o distintas, y sustentar adecuadamente su solicitud, para poder acceder a esta vía de formalización especial de la propiedad eriaza.

En efecto, como en la sentencia de vista cuestionada, que cuenta con calidad de cosa juzgada, la Sala negó que el prescribiente haya ejercido posesión sobre el predio, entre los años 2000 al 2009, con ello impidió, consecuentemente, la posibilidad de que el prescribiente pudiera acreditar haber consolidado su

posesión calificada, así como la habilitación del predio para fines agropecuarios, antes del 31 de diciembre de 2004, a fin de cumplir con las exigencias previstas en el Decreto Legislativo N° 1089 y su reglamento.

Bajo nuestra perspectiva, esta se trata de una consecuencia de gran envergadura, pues refleja cuáles han sido las repercusiones materiales que ha generado, en el caso analizado, una sentencia final que fue emitida sin respetar los derechos a la prueba y a la debida motivación de las resoluciones judiciales del prescribiente.

## **VI. CONCLUSIONES**

En suma, a partir del desarrollo expuesto en este informe, podemos advertir lo dispar e indebida que ha sido la valoración probatoria realizada tanto en primera como en segunda instancia, sobre las actas y constancias de posesión ofrecidas como prueba.

Por un lado, el criterio valorativo de primera instancia fue indebido, dado que el Juzgado emitió conclusiones excesivas sobre el aporte probatorio de los documentos señalados, al sostener sin justificación que los mismos permitían evidenciar no solo posesión simple y directa, sino además pública y pacífica ejercida por el prescribiente durante el plazo prescriptorio invocado. No obstante, habiendo advertido en este informe los evidentes límites probatorios con los que contaban estos documentos, verificamos pues que no permitían la acreditación de tales elementos de posesión calificada invocados por el Juzgado, pues estos requieren de una acreditación más exhaustiva y prolongada en el tiempo.

Por otro lado, el criterio valorativo de segunda instancia también fue indebido, dado que la Sala no cumplió con analizar de forma razonada y exhaustiva el contenido de las actas y constancias de posesión ofrecidas como prueba.

De haberlo hecho, habría advertido que, dado el contenido y detalle de estos documentos, así como las fotografías aparejadas a algunos de estos, sí quedaba acreditada la existencia de posesión simple ejercida por el prescribiente y por su padre, en el momento exacto en que tales medios de prueba fueron expedidos. Como consecuencia de ello, no habría descartado la existencia de posesión simple ejercida por el demandante sobre el predio objeto de prescripción.



En segundo lugar, del desarrollo expuesto en este informe verificamos también que el criterio valorativo dispar que han presentado ambas instancias pudo haberse visto influenciado por el poco y heterogéneo desarrollo jurisprudencial que existe sobre la materia.

Esto es así, debido a que en la jurisprudencia emitida en los últimos diez años, sobre el valor probatorio con el que cuentan las constancias de posesión, como pruebas de posesión calificada en procesos de prescripción adquisitiva de dominio, la Corte Suprema ha opinado en algunos casos que tal documento constituye prueba plena de la posesión calificada; mientras que en otros, que si bien esta prueba acreditaba una posesión pública, no resultaba suficiente por reflejar una situación posesoria de al menos diez años; y finalmente, en otros casos, que las constancias de posesión no constituían títulos suficientes para acreditar la consolidación de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

Esta situación evidencia la necesidad de que nuestra jurisprudencia desarrolle criterios interpretativos más claros sobre el aporte probatorio con el que pueda contar esta prueba en procesos de prescripción adquisitiva de dominio, como el que ha motivado la elaboración de este informe.

En tercer lugar, hemos expuesto también cuáles fueron los defectos advertidos en la sentencia analizada, concluyendo que estos se dividen en vicios de indebida valoración de la prueba; y vicios de indebida motivación de las resoluciones judiciales, a través de defectos en la motivación externa y motivación insuficiente.

Por un lado, la Sala incurrió en el primer vicio descrito cuando no cumplió con valorar de forma razonada y conjunta todas las pruebas que fueron aportadas al proceso. De haberlo hecho, habría advertido que, en realidad, todas las pruebas presentaban características técnicas comunes que permitían acreditar de forma técnica la identificación y ubicación del bien.

Por otro lado, la Sala incurrió en el segundo vicio descrito; y en concreto, en defectos en la motivación externa, cuando no contrastó la validez jurídica de los argumentos empleados para sustentar su decisión, pues el argumento principal fue desarrollado en contravención al contenido constitucionalmente protegido del derecho a la prueba del prescribiente.

Esto es así, debido a que al desestimar la utilidad probatoria de las constancias y actas de posesión ofrecidas como prueba, solo porque no contaban con coordenadas UTM de ubicación, la Sala estaría exigiendo que el prescribiente acredite su posesión calificada a partir de medios probatorios que contaran con dicho requisito técnico. De este modo, vulneraría parte del contenido esencial del derecho a la prueba del demandante, que está compuesto por el libre ofrecimiento de las pruebas que considere necesarias para acreditar sus pretensiones.

Del mismo modo, la Sala también incurrió en defectos de motivación insuficiente, pues al no valorar de forma exhaustiva la prueba, y negar con ello la existencia de posesión simple ejercida por el prescribiente, no advirtió que la razón correcta y manifiesta para declarar infundada la demanda, a la luz de las pruebas y fundamentos fácticos y jurídicos invocados en el proceso, realmente guardaba relación con la falta de acreditación de los elementos de la posesión calificada, establecidos en el artículo 950° del Código Civil. Dicha posesión calificada debió haberse consolidado antes del 25 de noviembre de 2010, cuando entró en vigor la Ley N° 29618, que declaró la imprescriptibilidad de bienes de dominio privado del Estado, categoría a la que pertenecía el predio objeto de prescripción.

En suma, dado que esta situación posesoria no quedó verificada en el proceso, antes de la entrada en vigor de la norma señalada, esta debió ser la razón adecuada por la que debió declararse infundada la demanda.

Finalmente, como consecuencia de expedir esta sentencia lesiva, que adquirió la calidad de cosa juzgada, y negar con ello la existencia de posesión ejercida por el prescribiente sobre el predio, desde el año 2000 al año 2009, la Sala impidió que el demandante pudiera recurrir a procedimientos alternativos, que se encontraban vigentes al año 2019, cuando se expidió la sentencia de vista analizada, para procurar la formalización y regularización de su derecho de propiedad sobre el predio controvertido.

En concreto, dada la condición eriaza del terreno, la Sala impidió que el prescribiente tuviera la posibilidad de recurrir al mecanismo de adjudicación directa, regulado en dicho momento por el Decreto Legislativo N° 1089 y por su reglamento, para adquirir la propiedad del inmueble, cumpliendo para tales efectos con los requisitos previstos en las normas señaladas.

## VII. BIBLIOGRAFÍA:

- ARRIBAS, G. y LAU, E.  
2011 “Acerca de la Prescripción Adquisitiva: ¿Saliendo de la ‘caverna’?”  
*THEMIS*. 2011, núm. 60, p. 152.
- AVENDAÑO, Jorge  
1994 “El Derecho de Propiedad en la Constitución”. *THEMIS*. 1994, núm. 30,  
p. 162.
- AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco.  
2017 *Derechos reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo  
Editorial.
- BUSTAMANTE, Reynaldo  
1997 “El derecho fundamental a probar y su contenido esencial”. *IUS ET  
VERITAS*. Lima, 1997, núm. 14, pp. 178-185.
- CABRERA-ACOSTA, Benigno  
1988 *Teoría general del proceso y de la prueba*. 1998, segunda edición.  
Bogotá: Librería Jurídicas Wilches.
- CONGRESO DE LA REPÚBLICA  
2010 *Ley N° 29618*. Ley 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. Lima, 24 de noviembre de  
2010.
- GONZALES BARRÓN, Gunther  
2013 *Tratado de Derechos Reales*. Vol. II. Lima: Jurista Editores, p. 1034.  
  
2015 *La Usucapión*. Número 2. Tercera Edición. Lima: Jurista Editores, pp. 40-  
62.  
  
2018 “Informe sobre prescripción adquisitiva del predio en posesión del ‘Club  
Libertad’, ubicado en el centro histórico de la ciudad de Trujillo”. En *LP  
Pasión por el Derecho*, pp. 22-25. Consulta: 2 de julio de 2024.

- HUNTER AMPUERO, Iván  
2017 “Reglas de la prueba legal y libre valoración de la prueba: ¿Cómo conviven en el Proyecto de Código Procesal Civil?”. *Revista Ius et Praxis*. 2017, núm. 1, p. 252-260.
- LEDESMA NARVAEZ, Marianella  
2008 *Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo*. Tomo I. Lima: Gaceta Jurídica.
- MARÍN, Felipe  
2010 “Declaración de parte como medio de prueba”. *Revista Ius et Praxis*. 2010, vol. 16, pp. 149-150.
- MEJORADA, Martín  
2013 La Posesión en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad*, pp. 251-256.
- NIEVA FENOLL, Jordi  
2012 “Inmediación y valoración de la prueba: el retorno de la racionalidad”. *Civil Procedure Review*. 2012, núm. 1, vol. 3.
- NIEVA FENOLL, Jordi  
2010 *La valoración de la prueba*. Madrid: Marcial Pons.
- NIEVA FENOLL, Jordi  
2007 *La valoración racional de la prueba*. Madrid: Marcial Pons.
- PARDO IRANZO, Virginia  
2006 “La valoración de la prueba penal”. *Revista Bolivariana de Derecho*. 2006, núm. 2, p. 80.
- PARRA QUIJANO, Jairo  
2007 *Manual de Derecho Probatorio. La prueba en los procedimientos: civil, penal (ordinario y militar), laboral, canónico, contencioso – administrativo*

y en el derecho comparado. 2007, edición N° 17. Bogotá: Ediciones del Profesional Ltda.

- PEYRANO, Jorge  
2013 “La carga de la prueba, en Memorias del XXXIV Congreso Colombiano de Derecho Procesal, Medellín, 11, 12 y 13 de septiembre de 2013”. Universidad Pontificia Bolivariana. Medellín, 11, 12 y 13 de setiembre de 2013.
  
- PODER JUDICIAL  
2008 *Expediente de Casación N° 2229-2008-LAMBAYEQUE. Segundo Pleno Casatorio Civil.* Sentencia: 23 de octubre de 2008.  
  
2014 *Expediente de Casación N° 16191-2013-SULLANA.* Sentencia: 15 de julio de 2014.  
  
2016 *Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil realizado en la ciudad de Lima, los días 8 y 9 de julio de 2016.*  
  
2018 *Expediente de Casación N° 1136-2017-LIMA NORTE.* Sentencia: 25 de junio de 2018.  
  
2018 *Expediente de Casación N° 5497-2017-LIMA ESTE.* Sentencia: 25 de setiembre de 2018.  
  
2018 *Expediente de Casación N° 4915-2016-PUNO.* Sentencia: 5 de diciembre de 2018.  
  
2019 *Expediente de Casación N° 3948-2017-HUÁNUCO.* Sentencia: 26 de junio de 2018.  
  
2019 *Expediente de Casación N° 599-2017-LIMA.* Sentencia: 27 de junio de 2019.  
  
2021 *Expediente de Casación N° 619-2018-HUÁNUCO.* Sentencia: 6 de julio de 2021.

- PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
  - 1984 *Decreto Legislativo N° 295*. Código Civil. Lima, 24 de julio de 1984.
  - 1992 *Decreto Legislativo N° 768*. Código Procesal Civil. Lima, 29 de febrero de 1992.
  - 2008 *Decreto Legislativo N° 1089*. Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales. Lima, 27 de junio de 2008.
  - 2008 *Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA*. Aprueban Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales. Lima, 13 de diciembre de 2008.
- RUIZ, Luis Bernardo
  - 2007 “El derecho a la prueba como un derecho fundamental”. En *Biblioteca Virtual del Centro de Estudios de Justicia de las Américas*, p. 196.
- TARUFFO, Michele
  - 2008 *La prueba*. 2008, primera edición. Madrid: Marcial Pons.
- TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
  - 2008 *Expediente N° 728-2008-PHC/TC*. Sentencia: 13 de octubre de 2008.
  - 2005 *Expediente N° 1744-2005-PA/TC*. Sentencia: 11 de mayo de 2005.
  - 2005 *Expediente N° 6712-2005-HC/TC*. Sentencia: 17 de octubre de 2005.
  - 2007 *Expediente N° 1014-2007-PHC/TC*. Sentencia: 5 de abril de 2007.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA CAÑETE - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE  
SEDE CENTRAL- AVENIDA MARISCAL BENAVIDES N 657 - SAN VICENTE  
Vocal: GARNICA PINAZO MARIA GUADALUPE / Servicio Digital - Poder Judicial del Perú  
Fecha: 05/06/2019 11:04:34. Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL, D. Judicial: CAÑETE / CAÑETE, FIRMA DIGITAL



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE

### SALA CIVIL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA CAÑETE - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE  
SEDE CENTRAL- AVENIDA MARISCAL BENAVIDES N 657 - SAN VICENTE  
Vocal: CAMA QUISPE JACINTO ARNALDO / Servicio Digital - Poder Judicial del Perú  
Fecha: 05/06/2019 11:12:44. Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL, D. Judicial: CAÑETE /

PEDIENTE : 00028-2013-0-0806-JM-CI-01  
DEMANDANTE : GABRIEL JESÚS CAYCHO ARIAS  
MANDADO : SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES  
AGROINDUSTRIAS SAN ANDRÉS S.A.C.  
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

#### SENTENCIA DE VISTA

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA CAÑETE - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE  
SEDE CENTRAL- AVENIDA MARISCAL BENAVIDES N 657 - SAN VICENTE  
Secretario De Sala: NEGRON CUBILLAS EUCÉBIO RAUL / Servicio Digital - Poder Judicial del Perú  
Fecha: 05/06/2019 11:13:59. Razón: RESOLUCIÓN

#### SOLUCION NUMERO TREINTA

Cañete, cuatro de junio del dos mil diecinueve.-

**VISTOS;** en audiencia pública.

Viene en grado de apelación la **Resolución N° 134 (SENTENCIA)** de fecha veinticinco de mayo del 2017 que obra a fojas 7450, expedida por el Juzgado Mixto de Mala de la Corte Superior de Justicia de Cañete, que HA RESUELTO:

**Primero:** Declarando **INFUNDADAS** las observaciones a los informes periciales.

**Segundo: IMPROCEDENTE** la petición de referida al cierre parcial del Tomo 001, fojas 179 de la Partida Electrónica N° 02572589 del Registro de Predios de Cañete, e independización del predio sublitis, dejando a saldo el derecho de esta parte para que lo haga valer con arreglo a ley.

**Tercero: FUNDADA** en parte la demanda de folios setenta y uno a ochenta y seis, subsanada de folios ochenta y nueve a noventa y uno; en consecuencia, **DECLARO:** Que, don **GABRIEL JESÚS CAYCHO ARIAS, HA ADQUIRIDO, POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA,** la propiedad del inmueble ubicado a la altura del kilómetro 73.00 de la autopista Panamericana Sur (margen izquierda de norte a sur), en el sector de San Andrés, distrito de Santa Cruz de Flores, Provincia de Cañete, departamento de Lima con un área de 51.6726 hectáreas que forma parte de un área mayor que corre inscrita en el Tomo 001, fojas 179 que continua en la Partida Electrónica N° 02572589 del Registro de Predios de Cañete, cuyas colindancias corresponden al Plano y Memoria Descriptiva presentadas en autos, descritas en el considerando sexto de la

presente y corroboradas en el plano obrante a folios 487; y, consentida o ejecutoriada que fuese la presente, REMÍTASE los partes respectivos a los Registros Públicos. Sin costas, ni costos del proceso.

#### **FUNDAMENTOS DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA.**

De la lectura de la **Resolución N° 134 (SENTENCIA)** de fecha veinticinco de mayo del dos mil diecisiete que obra a fojas 7450, expedida por el Juzgado Mixto de Mala de la Corte Superior de Justicia de Cañete, se sustenta que:

Que, está acreditado que el demandante detenta la posesión del predio sub Litis desde los años dos mil al dos mil al dos mil doce y a la fecha de interposición de la presente demanda, esto es, un plazo mayor a los diez años; siendo que, ninguno de los demandados ni la colindante – litisconsorte ha ofrecido medio probatorio alguno que desvirtúe la posesión ininterrumpida; concluyéndose que el actor ha acreditado válidamente el ejercicio continuo de la posesión del predio sublitis por más de diez años, superando así el periodo de posesión contemplado en el artículo 550° del Código Civil.

Que, se concluye que el demandante Gabriel Jesús Caycho Arias ha acreditado que la posesión sobre el bien materia del presente proceso se ha ejercido de manera continua, pacífica y pública como propietario por más de diez años por lo que corresponde amparar la pretensión principal sobre declaración de propiedad del demandante por prescripción adquisitiva del inmueble solicitado, ubicado a la altura del kilómetro 73.00 de la Autopista Panamericana Sur (margen izquierda de norte a sur) del distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrita en el tomo |, foja 179 que continua en la Partida Electrónica N° 02572589 del Registro de Predio de Cañete, siendo irrelevante de otro lado los actos posteriores que pudiesen haber sido propiciados por el litisconsorte - colindante como denuncias penales o administrativas de ser el caso.

Que, a lo expuesto en los considerando precedentes, es que esta judicatura arriba a la conclusión de que debe ampararse la pretensión propuesta como principal; debiendo declararse al demandante como propietario del bien sub Litis.

Se exonera del reembolso de las mismas, conforme al artículo 412° del Código Procesal Civil.

#### **FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACION**

La apelante **GRANJAS UNIDAS S.A.C.**, en su calidad de **INTERVINIENTE LITISCONSORCIAL** interpone **RECURSO DE APELACIÓN** que obra a fojas 7545, contra la Resolución N° 134 (SENTENCIA) de fecha veinticinco de mayo del dos mil diecisiete que obra a fojas 7450, sustentando su impugnación en los siguientes argumentos:



- Que, con **respecto a la pretensión revocatoria** solicitamos la revocación de la Sentencia; y reformándola, que la Sala declare infundadas todas las pretensiones del demandante.
- Que, con respecto a la pretensión **nulificante**, conforme al artículo 382 del Código Procesal Civil, solicitamos se declare nula la sentencia debido a que adolece de vicios insubsanables:
  - Granjas Unidas del Sur no fue debidamente emplazada al iniciar el proceso pese a tener la condición de colindante. Esto llevó a que se nos haya privado ilegítimamente de realizar actos propios de la primera etapa postulatoria.
  - El juzgado no ha tomado en cuenta todos los medios probatorios, siendo que algunos fueron rechazados por Resolución N° 98. Resolución objeto de apelación concedida por Resolución N° 14 sin efecto suspensivo y sin calidad de diferida.
  - El juzgado incurrió en vicios procesales durante la tramitación de la audiencia, los que fueron cuestionados mediante apelación contra la Resolución N° 119. Apelación que fue concebida por Resolución N° 126 con calidad de diferida.
  - El juzgado no ha cumplido con lo ordenado por la Sala Civil de Cañete en la Sentencia de Vista de fecha 30 de junio de 2015.
  - Motivación incongruente de la Sentencia.

### **PRONUNCIAMIENTO DE LA SALA**

#### **PRIMERO: PRINCIPIO DE LIMITACIÓN (TANTUM APELATUM QUANTUM DEVOLUTUM)**

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

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

El órgano revisor al cual se transfirió la actividad jurisdiccional tiene una **limitación** al momento de resolver la apelación, su actividad estará determinada por los **argumentos** de las partes **contenidos en la apelación**, su adhesión o el escrito de absolución de

---

<sup>1</sup> Ariano Deho, Eugenia, Sobre los Poderes del juez en apelación; en [revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/download/2071/2006](http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/download/2071/2006).

agravios. **No puede ir más allá de lo que el impugnante cuestiona.**<sup>2</sup>

**1.2.-** Conforme lo señala el artículo 358º del Código Procesal Civil, “El impugnante fundamentará su pedido en el acto procesal en que lo interpone, precisando el agravio y el vicio o error que lo motiva. El impugnante debe adecuar el medio que utiliza al acto procesal que impugna.”

El Colegiado considera que, es cierto que en aplicación del principio de congruencia recursal, el análisis del caso concreto que debe realizarse en esta instancia, debe estar dirigido a contestar los cuestionamientos que contiene los agravios formulados por la parte procesal apelante; debiendo verificar también que el a quo no haya incurrido en causales de nulidad absoluta susceptibles de declaratoria y en caso de que advertirse dichas causales de nulidad absolutas será necesario emitir su declaratoria.

#### **SEGUNDO: DELIMITACIÓN DEL PETITORIO DEL RECURSO DE APELACIÓN DE LA SENTENCIA**

**2.1.-** En el recurso de apelación que obra a fojas 7545, la apelante Granjas Unidas del Sur S.A.C. interpone recurso de apelación, siendo sus pretensiones impugnatorias tanto de Nulidad como Revocatoria.

**2.2.- Apelación Sin efecto euspensivo y con carácter de diferida de la resolución** No. ciento diecinueve (119) que obra a fojas 7540, venida en apelación sin efecto euspensivo y con el carácter de diferida.

Sobre esta apelación, el voto de mayoría suscribe la posición y fundamentos vertidos por el voto del Juez Superior Elmer Velásquez Carbajal, por lo que no es objeto del presente voto discordante.

**2.3.- Pretensión Revocatoria:** La pretensión revocatoria señala que el a quo a incurrido en error al valorar los medios probatorios referentes a los siguientes puntos controvertidos:

- a) Las constancias de posesión de fechas veinticuatro de abril de dos mil , febrero de dos mil uno, tres de octubre de dos mil siete, junio de dos mil once y

---

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

setiembre de dos mil doce; No utilizaron equipo técnico para determinar la ubicación del predio y extensión del área objeto de prescripción.

- b) El demandante no se comportó como propietario
- c) El demandante no ejerció posesión continua, pacífica y pública

### **TERCERO: DE LA USUCAPIÓN.**

**3.1.-** La definición que se le otorga a la usucapión en los fundamentos 43 y 44 del Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de la República, publicada en el Diario Oficial El Peruano el veintidós de agosto del dos mil nueve, que trató precisamente sobre el tema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, expresa lo siguiente: la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley.

Asimismo, la Corte Suprema ha señalado que "... La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, tiene por objeto transformar una situación de hecho (la posesión), en una de derecho (reconocimiento de la titularidad), a favor del poseedor que no ha sido interrumpido durante el tiempo que poseyó, siempre que acredite los requisitos de continuidad, pacificidad, publicidad y como propietario, que exige la ley....<sup>3</sup>"

### **CUARTO: REQUISITOS PARA PROMOVER DEMANDA DE USUCAPIÓN.**

**4.1.-**Nuestro ordenamiento sustantivo en su artículo 950° establece que se logra la prescripción **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).

Es decir, para dar origen al derecho de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se requiere de una serie de elementos como son: **a)** La continuidad de la posesión; **b)** La posesión pacífica; **c)** La posesión pública; y **d)** como propietario.

---

<sup>3</sup> Casación N° 1500-2006/ AREQUIPA. SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE (Corte Suprema de Justicia). Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, viernes 29 de febrero del 2008. Págs. 21613-21614.

En este sentido, la prueba aportada por el demandante deberá versar sobre estos presupuestos; y, en sentido inverso, el demandado buscará contradecir uno de dichos elementos, con el fin de desvirtuar la pretensión.

**4.2.-** Asimismo, siendo que la pretensión de la usucapión recae sobre un bien inmueble, se debe identificar el predio sobre el cual surtirá efectos la pretensión.

**QUINTO: IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO, CONSTANCIAS DE POSESIÓN Y POSESIÓN ALEGADA DESDE EL AÑO 2000 AL 18 DE MAYO DE 2005.**

**5.1.-** Señala el primer párrafo del artículo 954º del Código Civil que, “La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. (...)”.

En lo que se refiere a los límites horizontales, estos están representados no solamente por el área, linderos y medidas perimétricas; sino que dichos elementos deben graficarse mediante medios técnicos que permitan la plena identificación del predio. Debe tenerse presente que el Registro de Predios en sus inicios contenía información básicamente descriptiva, es decir, contenida en documentos sin contenido técnico tales como planos en escalas y sistemas oficiales, lo que ocasionó la existencia de superposiciones y duplicidades de inscripciones de predios que vulneran su objetivo de seguridad jurídica.

**5.2.-** Siendo ello así, a efecto de determinar el polígono de un predio, resultante de sus medidas perimétricas y área deben utilizarse medios técnicos tales como Sistema Geodésico con Datum Horizontal PSAD 56 (vigente en el año dos mil) que permitan que la descripción de un predio no sea solamente literal, sino fundamentalmente gráfica, de tal manera que, salvo el criterio de tolerancias catastrales, el predio esté delimitado en el espacio con la sola introducción de sus coordenadas en la Base Gráfica que administre el ente respectivo.

El Tribunal Registral en el Pleno CXXX, realizado el 08 de junio de 2015, al aprobar el siguiente acuerdo: *“Constituye obstáculo para la inscripción el informe de catastro que advierte la discrepancia entre el polígono resultante de la reconstrucción efectuada en mérito a las coordenadas UTM indicadas en el plano y el predio registrado”.*

Ello porque las coordenadas UTM del plano permiten la reconstrucción del predio ubicándolo en el espacio, y si está registrado, permite determinar superposiciones; y si no lo está, otorgará seguridad jurídica y oponibilidad.

**5.3.-** Ahora bien, se analizará si las constancias de posesión presentadas por el demandante permiten la identificación del predio en los términos antes señalados:

a) Constancias de Posesión de fechas: veinticuatro de abril de dos mil (fojas 05), veintidós de febrero de dos mil uno (fojas 06) y Acta de Verificación del tres de octubre de dos mil siete (fojas 12):

- La constatación del veinticuatro de abril de dos mil (fojas 05) fue efectuada por el Juez de Paz del distrito de Santa Cruz de Flores, Juan V. Huapaya Ayala, quien la efectúa sin ningún medio técnico, solamente guiado por el solicitante Gabriel Caycho Chumpitaz, señalando medidas perimétricas sin base gráfica ni técnica para su elaboración, pues si bien cita en la redacción del Acta de Constatación que efectuó la constatación conforme a un *plano perimétrico que se le mostro*, sin embargo, dicho plano no ha formado parte integrante del Acta de Constatación.

Asimismo, señala que la supuesta posesión ejercida por el solicitante es pacífica y pública, sin tener competencia para ello, ya que dichos elementos son materia de proceso contencioso como el de prescripción adquisitiva de dominio.

Por tanto, al señalar en forma vaga linderos de un predio, sin medio técnico para ello, y solamente señalando en forma vaga linderos; se tiene que su elaboración no permite probar que el mismo se refiera al predio sub litis.

- La Constancia de Posesión del veintidós de febrero de dos mil uno, emitida por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, Víctor Manuel Huapaya, igual que la anterior, no contiene datos técnicos en escala UTM - Sistema Geodésico con Datum Horizontal PSAD 56 que permita determinar en forma cierta el polígono objeto de verificación.

Sobre esta Constancia de Posesión, a fojas 3759 obra el Informe No. 898-2015-G-GDU-MDSCF/PCR emitido por el Gerente de Desarrollo Urbano, Rural y Medio Ambiente de la Municipalidad de Santa Cruz de Flores, que contiene el dicho del ex Alcalde Víctor Manuel Huapaya, respecto a que cuando la realizó fue asistido por un topógrafo, sin embargo, no contiene datos técnicos que permitan ubicar en el espacio el polígono objeto de usucapión.

- Acta de Verificación del tres de octubre de dos mil siete (fojas 12), menos que las anteriores, no contiene ningún dato técnico que permita establecer el polígono del predio objeto de usucapión.

**5.4.-** Es necesario recalcar la importancia de la ubicación espacial del polígono resultante de un predio, pues de su determinación dependerá la seguridad jurídica y la plena aplicación del artículo 954º del Código Civil, siendo que los planos de ubicación y perimétricos en escalas UTM son los que permiten la creación de una base gráfica certera tanto para el propietario como para terceros. Y, en el presente caso, el propio demandante reconoce la importancia de dicha forma de identificar un predio, pues en el plano perimétrico presentado como medio probatorio (fojas 11), el mismo contiene las coordenadas UTM del predio cuya usucapión se pretende.

Las coordenadas UTM permiten ubicar espacialmente al predio, y el plano de ubicación y perimétrico permiten establecer su área, linderos y medidas perimétricas; de allí la importancia de que las Constancias de Posesión reflejen la ubicación espacial del predio objeto de verificación y unidas al área y linderos de los planos presentados, se determine su polígono, diferenciándolo de otro u otros predios.

**5.5.-** Sin embargo, en el presente caso, debe tenerse presente que el plano presentado a fojas 11 como sustento de la demanda ha sido elaborado no en forma previa a las Constancias de Posesión antes señaladas, sino, *prima facie*, en la fecha de suscripción del contrato de transferencia de terreno eriazo que obra a fojas siete, esto es, y repetimos, *prima facie*, el dieciocho de mayo de dos mil cinco.

**5.6.-** Siendo ello así, en el periodo comprendido entre el año dos mil en que el poseionario era Gabriel Caycho Chumpitaz y el dieciocho de mayo de dos mil cinco, no se acredita posesión a favor de Gabriel Caycho Chumpitaz, que transfirió la posesión a Gabriel Jesús Caycho Arias por contrato, *prima facie* del dieciocho de mayo de dos mil cinco.

**SÉXTO: CONSTANCIAS DE POSESIÓN Y POSESIÓN ALEGADA DESDE EL 18 DE MAYO DE 2005 A LA FECHA DE INTERPOSICIÓN DEL DEMANDA, EL 08 DE MARZO DE 2013.**

**6.1.-** Respecto de la posesión ejercida desde el dieciocho de mayo de dos mil cinco, la demandante pretende acreditarla con los siguientes documentos:

- a) Acta de Inspección Judicial del veintitres de junio de dos mil once que obra a fojas 14

- b) Constancia de Posesión de fecha siete de setiembre de dos mil doce, que obra a fojas 26

**6.2.-** Respecto del Acta de Inspección Judicial del veintitrés de junio de dos mil once realizada por el Juez de Paz del distrito de Santa Cruz de Flores, que obra a fojas 14, se tiene que, al igual que en principio su efecto no es retroactivo, es decir permite la acreditación de hechos a la fecha de su realización, esto es al veintitrés de junio de dos mil once.

De las fotos adjuntadas a dicha Acta de Inspección, se verifica que es un predio eriazo que tiene casetas de color amarillas, nuevas, y escasas plantaciones; de la vista de dichas fotos se concluye que no acreditan posesión, esto es, explotación económica del predio.

**6.3.-** Respecto de la Constancia de Posesión de fecha siete de setiembre de dos mil doce, que obra a fojas 26, realizada por el mismo Juez de Paz del distrito de Santa Cruz, a los dos meses y medio de realizada la anterior, muestra extrañamente que sobre el predio materia de la anterior Inspección Judicial, hay plantaciones de granada, que según Informe Pericial de fojas 486 efectuado el veintiuno de enero de dos mil catorce, tendrían una antigüedad de cinco años, es decir, *habrían sido sembrados el año dos mil nueve*.

**6.4.-** En efecto del Informe Pericial que obra a fojas 485, efectuado el veintiuno de enero de dos mil catorce, aparece que sobre el predio sub litis se han sembrado plantaciones de granada con antigüedad aproximada de cinco años, es decir, se habrían sembrado en el año dos mil nueve. Asimismo, el predio está delimitado por estacas.

Asimismo, respecto de las **casetas** de vigilancia de color amarillo que allí aparecen en las fotos tomadas, se tiene que conforme aparece de la continuación de Audiencia de Pruebas de fojas 1296, los peritos señalan que también tienen una antigüedad de cinco años

Por tanto, como primera pre conclusión, se tiene que NO se acredita posesión sobre el predio objeto de demanda, conforme a su descripción física contenida en el Contrato de Transferencia de Terreno Eriazo de fojas 07, por el periodo del año dos mil al dos mil nueve.

**6.5 .-** Siendo ello así, este Informe Pericial acredita actos de posesión, desde el año dos mil nueve

## OCTAVO: DE LA POSESIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO.

**7.1.-** La Ley 29618 establece las siguientes reglas sobre los bienes del Estado:

- a) Se presume que el Estado está en posesión de los inmuebles de su propiedad.
- b) Se declara la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado.

Asimismo, en el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil dos mil dieciséis se ha concluido que “puede declararse la prescripción adquisitiva del dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción”.

**7.2.-** Conforme lo señala el artículo 23º del Decreto Legislativo 653 publicado el primero de agosto de mil novecientos noventa y uno, “La propiedad de las tierras eriazas, sin excepción, corresponde al Estado. (...)”.

Asimismo, dicho Decreto Legislativo 653 en el artículo 26º y siguientes regula la posibilidad de venta, adjudicación y arrendamiento de las tierras eriazas de propiedad del Estado.

**7.3.-** El artículo 2.2) del Decreto Supremo 07-2008-VIVIENDA señala que:

a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de **inalienables e imprescriptibles**. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

b) **Bienes de dominio privado del Estado.-** Aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni



afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos.

**7.4.-** Nótese que los bienes de dominio público del Estado son inalienables, es decir, impide el otorgamiento y ejercicio de propiedad privada sobre los mismos; a diferencia de los bienes de dominio privado del Estado que no tenían esa limitación hasta la dación de la Ley 29618 publicada el veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

**7.5.-** Si esto es así, entonces los predios eriazos del Estado son de dominio privado, pues la Ley permite el ejercicio de derechos de propiedad privada sobre los mismos, entre ellos, la venta, adjudicación, arrendamiento, y usucapión si antes de la vigencia de la citada norma se cumplió el plazo para su prescripción adquisitiva.

**7.6.-** En el presente caso, se tiene que, según lo expuesto por el demandante por Contrato de Transferencia de Terreno Eriazo de fojas 07, el mismo tiene la **naturaleza de eriazo**. Ello se corrobora con el Informe legal No. 338-2006-AG-PETT de fojas 178.

**7.7.-** Por tanto, como segunda conclusión se tiene que el predio sub litis tiene la naturaleza de eriazo, de propiedad privada del Estado.

**7.8.-** Asimismo, siendo el predio de naturaleza eriaza, y no habiendo probado el demandante la posesión desde el año dos mil hasta el año dos mil nueve, se tiene que a dicha fecha ya se encontraba vigente el Decreto Legislativo 1089 y su Reglamento, el Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA (vigente desde el quince de diciembre de dos mil ocho) que regula el Procedimiento de Formalización y Titulación de Tierras eriazas habilitadas e incorporadas a la actividad agropecuaria al treinta y uno de diciembre del dos mil cuatro, lo que en el presente caso no ha ocurrido, ya que el demandante no ha acreditado posesión a dicha fecha; por tanto, se tiene que el Estado es titular propietario del predio inscrito en la partida registral 0257259, dentro del cual se encuentra la fracción materia de prescripción adquisitiva en este proceso, por lo que siendo su posesión posterior al treinta y uno de diciembre de dos mil cuatro (en estricto desde el dos mil nueve), su adquisición deberá efectuarse conforme a lo regulado por dichas normas, más aun que reiteramos, su naturaleza es eriaza.

**OCTAVO: SOBRE LAS NULIDADES INCOADAS POR EL APELANTE Y LA NULIDAD SEÑALADA POR EL VOTO DE MINORÍA.**

**8.1.-** Revisado el voto de minoría se tiene que de los considerandos 4.1) al 4.2.1), las nulidades incoadas por el apelante, han sido rechazadas por improcedentes, criterio que este voto de mayoría comparte, así como los fundamentos respectivos.

**8.2.-** Sin embargo, en el considerando 4.2.2) el voto de minoría resuelve declarar una nulidad en base a vicios expuestos en el recurso de apelación y a la vez en algunos supuestos que señalaremos, la declara de oficio por defecto de motivación.

**8.3.-** La **Resolución Administrativa No. 002-2014-CE-PJ** del siete de enero de dos mil catorce instó a los órganos jurisdiccionales que:

- Si existen errores de hecho o de derecho en la motivación de la resolución de la resolución impugnada, se deberá revocar y resolver el fondo del asunto.
- Los defectos formales del proceso o la motivación insuficiente o indebida de la resolución impugnada, deben ser subsanados o corregidos por el órgano revisor.
- La nulidad se reserva para supuestos excepcionales, cuando se trate de vicios insubsanables **que impidan** un pronunciamiento válido sobre el fondo del asunto jurídico y que signifiquen un **agravio real y concreto**, lo cual corresponde ser **invocado** por la parte afectada y acreditado en autos.

**8.4.-** En el presente caso, el voto de minoría en el considerando 4.2.2), acápite 9no. señala como vicios:

- a) No se ha analizado la partida registral 02572589 respecto al derecho de posesión de Agroindustrias San Andrés.

Al respecto el a quo ha señalado en el considerando Décimo Tercero, acápite a) que la posesión de Agroindustrias San Andrés que se viene discutiendo en otro proceso judicial (Expediente 148-201) no es óbice para que el accionante obtenga pronunciamiento sobre el fondo de su pretensión.

En tal sentido, se tiene que lo que el voto de minoría es cuestionar el criterio de la magistrada a quo, sin señalar la trascendencia de la nulidad en que se habría incurrido para declararla de Oficio.

- b) No se ha emitido pronunciamiento sobre la caducidad del asiento registral donde consta la inscripción de posesión a favor de Agroindustrias San Andrés Sociedad Anónima Cerrada.

Al respecto se tiene que la caducidad de un asiento registral está sujeto a las normas registrales, tanto más que no ha sido señalado como punto controvertido. Asimismo, tampoco el voto de minoría ha señalado su relevancia o trascendencia respecto a la pretensión principal, usucapión que se basa en los hechos, en la posesión.

- c) No se ha cumplido con fundamentar la posesión a título de propietario del periodo dos mil al dos mil cinco.

Lo señalado por el voto de minoría no es exacto, por cuanto en el considerando octavo de la sentencia venida en grado, consta el criterio del a quo sobre la posesión ejercida en dicho periodo de tiempo, señalando los medios probatorios para su decisión.

- d) En el peritaje de fojas cuatrocientos ochenta y cinco (fojas 485) se concluye que el predio sub litis se encuentra superpuesto dentro de la unidad catastral 024107 donde está inscrito el derecho de posesión de Agroindustrias San Andrés Sociedad Anónima Cerrada y que esta empresa está ocupando una extensión de once hectáreas.

Al respecto se tiene que la a quo en el considerando 9.12) de la sentencia venida en grado, valora un Acuerdo Conciliatorio suscrito entre el demandante y Agroindustrias San Andrés Sociedad Anónima Cerrada, por tanto, lo que hace el voto de minoría es cuestionar el criterio del a quo, lo que no es suficiente para anular una sentencia, lo que se hace en forma excepcional.

- e) Por último, el voto de minoría señala en el acápite 9.c) que no se ha delimitado el área de vías de 1.002 hectáreas. Sin embargo, tanto del plano adjuntado por el demandante a su demanda (fojas dos), como del plano elaborado por el perito (fojas 484), se tiene que dicha vía interna está perfectamente delimitada, por tanto, declarar la nulidad de una sentencia cuando de los actuados se evidencia en forma gráfica el área de la vía interna, afecta la tutela procesal efectiva.

## **9- CONCLUSIONES:**

**9.1.-** El demandante no ha probado haber ejercido posesión desde el año dos mil hasta el año dos mil nueve.

**9.2.-** El demandante incoa prescripción adquisitiva de dominio argumentando posesión por el plazo de diez años, lo que no ha probado en autos.

**9.3.-** El predio materia de litis tiene la naturaleza de eriazo, por tanto su propiedad es del Estado, y por Ley 29618 vigente desde el veinticinco de noviembre de dos mil diez, se presume que el Estado está en posesión de los predios de dominio privado de su propiedad, y si bien pueden adquirirse por prescripción, ello siempre que el plazo prescriptorio se hubiese cumplido hasta el veinticuatro de noviembre de dos mil diez, lo que en el presente caso no ha ocurrido, puesto que desde el dos mil nueve al veinticinco de noviembre de dos mil diez, dicho plazo no ha transcurrido.

**9.4.-** Siendo un predio eriazo respecto del cual no se ha demostrado el demandante su aptitud agropecuaria anterior al treinta y uno de diciembre de dos mil cuatro, pues no se ha probado posesión en dicho periodo, el predio eriazo del Estado se rige bajo los parámetros del Decreto Supremo 032-20008-VIVIENDA, artículos 24º al 38º y por lo señalado por la Resolución Ministerial Nº 0581-2015-MINAGRI.

**9.5.-** Conforme lo señala el artículo 200º del Código Procesal Civil, “Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvencción, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada.”

Siendo ello así, **RESOLVIERON:**

**1.- REVOCAR** la sentencia que declara Fundada en parte la demanda interpuesta por Gabriel Jesús Caycho Arias sobre prescripción adquisitiva de dominio; y **REFORMÁNDOLA**, se declara Infundada.

**2.- CONFIRMAR** la resolución número ciento diecinueve (119) que obra a fojas 7540 (siete mil quinientos cuarenta) venida en apelación sin efecto suspensivo y con el carácter de diferida, **por los mismos fundamentos del voto de minoría.**

Notifíquese y devuélvase al Juzgado de origen. **Juez Superior Ponente Raúl Jimmy Delgado Nieto.**

**J.S.**

**JACINTO CAMA QUISPE**

**DELGADO NIETO**

**GARNICA PINAZO**

## **EL VOTO DE MINORÍA DEL MAGISTRADO ELMER NICOLAS VELASQUEZ CARBAJAL ES COMO SIGUE A CONTINUACIÓN**

**Expediente N°** : 00028-2013-0-0806-JM-CI-01  
**Demandante** : Gabriel Jesús Caycho Arias  
**Demandado** : Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN y otros  
**Materia** : Prescripción Adquisitiva de Dominio  
**Vista de la Causa** : 08 de Junio del 2018

Atendiendo a que el ponente desde su designación como Juez Superior de esta Sala Superior -fecha 14 de mayo del 2018- también viene integrado Sala de Apelaciones Penal y Liquidador, ya sea por licencia o impedimentos de Jueces Superiores Provisionales; así como haber sido ponente en algunos procesos penales que han sido conocidos por todos los Jueces Superiores de la Sala Civil y, dada la complejidad del presente proceso de más de siete mil folios, es que en la fecha se procede a emitir la ponencia respectiva.

### **I.- MATERIA DEL GRADO:**

**1.1.**Viene en apelación la resolución numero ciento diecinueve (AUTO) de fecha uno de febrero del dos mil diecisiete, emitida por el Juzgado Mixto de Mala, que declara improcedente lo solicitado por Granjas Unidas del Sur Sociedad Anónima Cerrada. a través de sus escritos de fecha “31 Ene 2017” en el extremo referido a las reprogramaciones de las testimoniales de los testigos: Ricardo Fernando Isaac Flores y Oscar Miguel Domínguez Falcón; así como tienen por aceptada la variación de la testimonial de Evaristo Manco Jara por la de Manuel Eduardo Manco Tumay. La apelación fue interpuesta por el litisconsorte Granjas Unidas del Sur S.A.C y concedida sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida mediante resolución ciento veintiséis de fojas siete mil trescientos cincuenta y seis a siete mil trescientos cincuenta y siete; habiéndose reservado su trámite a fin de que sea resuelta por el Superior en caso de ser apelada la sentencia.

**1.2.**Viene en apelación la SENTENCIA (resolución número ciento treinta y cuatro) de fecha veinticinco de mayo del dos mil diecisiete, emitida por el Juzgado Mixto de Mala, que declara fundada en parte la demanda y declara que don Gabriel Jesús Caycho Arias ha adquirido por prescripción adquisitiva la propiedad del inmueble ubicado a la altura del Kilómetro 73.00 de la autopista Panamericana Sur (margen izquierda de norte a sur), en el sector de San Andrés, distrito de Santa Cruz de Flores., provincia de Cañete, departamento de Lima con un área de 51.6726 hectáreas que forma parte de un área mayor que corre inscrita en el Tomo 001, fojas 179 que continua en la Partida Electrónica N° 02572589 del Registro de Predios de Cañete. La apelación fue interpuesta por el litisconsorte Granjas Unidas del Sur Sociedad Anónima Cerrada a través de su

representante legal Gerardo Miranda Valverde, y concedida con efecto suspensivo mediante resolución número ciento cuarenta de fojas siete mil quinientos ochenta y nueve a siete mil quinientos noventa.

## **II.- FUNDAMENTOS DE LAS APELADAS:**

### **2.1. Del AUTO APELADO:**

El cual corre de fojas siete mil doscientos ochenta y nueve a siete mil doscientos noventa y uno, se advierte que la *A quo* declara por un extremo improcedente la solicitud de reprogramación de testimoniales de los testigos, al considerar que no se ha adjuntado medio probatorio alguno que sustente la imposibilidad de la concurrencia a la continuación de la audiencia de pruebas de los testigos ofrecidos, esto es: movimientos migratorios, tickets aéreos, constancia de internamiento en nosocomios o clínicas, entre otros; y, en cuanto a la variación testimonial del testigo Evaristo Diego Manco Jara señala que se tiene a la vista copia simple del certificado de defunción, por lo que, en su lugar se acepta la declaración testimonial de Manuel Eduardo Manco Tumay.

### **2.2. De la SENTENCIA APELADA:**

El cual corre de fojas siete mil cuatrocientos cincuenta a siete mil cuatrocientos noventa y dos, se advierte que la *A quo* declara fundada en parte la demanda al considerar: **a)** que, se ha cumplido con determinar e identificar plena, técnica y físicamente cual es el área total y ubicación del predio inmueble que es objeto de pretensión; **b)** que, el accionante ha demostrado que don Gabriel Caycho Chumpitaz, fue poseedor del inmueble sub litis desde el veinticuatro de abril del dos mil; **c)** que, conforme se lee del contenido del contrato de transferencia de terreno eriazado de fecha dieciocho de mayo del dos mil cinco, cuya copia legalizada obra de fojas siete a diez, el demandante adquirió mediante compraventa otorgada por don Gabriel Caycho Chumpitaz, el derecho de posesión que este último ejerció sobre un inmueble de una área de 55 hectáreas con 4,055 metros cuadrados; **d)** En consecuencia, se ha acreditado que el demandante detenta la posesión del predio sub litis desde el año dos mil al dos mil doce y a la fecha de interposición de la presente demanda, esto es, en un plazo mayor a los diez años; siendo que ninguno de los demandados ni la colindante – litisconsorte ha ofrecido medio probatorio alguno que desvirtúe la posesión ininterrumpida; concluyéndose que el actor ha acreditado válidamente el ejercicio continuo de la posesión del predio sub litis por más de diez años, superando así el periodo de posesión contemplado en el artículo 950° del Código Civil.

## **III.- AGRAVIOS DE LAS APELACIONES:**

### **3.1. APELACIÓN DE AUTO:**

Sustentando su impugnación de fojas siete mil trescientos cincuenta a siete mil trescientos cincuenta y cinco, el litisconsorte Granjas Unidas del Sur Sociedad Anónima Cerrada,

señala lo siguiente: **a)** que, en menos de veinticuatro horas se proveyeron los escritos de fecha treinta y uno de enero del dos mil diecisiete, sin embargo, por la premura con la que se resolvieron los pedidos realizados por Granjas Unidas, el Juzgado omitió notificar a las partes con la resolución que declaraba improcedente la reprogramación de las declaraciones testimoniales solicitadas y admitía la sustitución de declaración testimonial; **b)** que, la Jueza dio inicio la continuación de audiencias de pruebas (primero de febrero del mismo año) sin haber puesto en conocimiento del contenido de la resolución ciento diecinueve, negándole la posibilidad de apelar la decisión de manera previa a la audiencia, sin embargo, en el mismo acto se prescinde la declaración testimonial del Señor Flores; **c)** que, recién una vez culminada la audiencia se le notifica a la mano la cedula de notificación que contiene la resolución ciento diecinueve; **d)** Si bien Granjas Unidas no ha adjuntado documentos para sustentar la ausencia, eso no puede ser fundamento para negar la reprogramación; en ese sentido, resulta evidente la vulneración al derecho de defensa y la afectación directa a la estrategia procesal, toda vez que prescindirse de la actuación del medio probatorio ofrecido como anexo 1-FW del escrito de contestación de demanda; la Jueza le está negando arbitrariamente la posibilidad de acreditar los hechos alegados, esto sin haber agotado recursos con los que la Ley le franquea a la judicatura para obtener la declaración testimonial y habiendo contravenido el requisito mínimo de número de testigos, hechos que constituyen evidente errores de derecho; **e)** En consecuencia, solicita se revoque la recurrida en el extremo que declara improcedente la reprogramación de la declaración testimonial del señor Ricardo Flores y se declare fundada; en el caso se advierta graves defectos de formalidad incurridas por la *A quo* se declare la nulidad de la misma.

### **3.2. APELACIÓN DE SENTENCIA.-**

Sustentando su impugnación obrante de fojas siete mil quinientos cuarenta y cinco a siete mil quinientos ochenta y ocho, el litisconsorte Granjas Unidas del Sur Sociedad Anónima Cerrada señala lo siguiente: **i)** Solicita se declare nula la sentencia debido a que adolece de vicios insubsanables, tales como: No fue debidamente emplazada al iniciar el proceso pese a tener la condición de colindante, privándoles ilegítimamente de realizar actos propios de la primera etapa postulatoria; el Juzgado no ha tomado en cuenta todos los medios probatorios, siendo que algunos fueron rechazados por resolución noventa y ocho, siendo objeto de apelación concedida por resolución ciento cuatro; el Juzgado incurrió en vicios procesales durante la tramitación de la audiencia, los cuales fueron cuestionados mediante apelación contra la resolución ciento diecinueve; el Juzgado no ha cumplido con lo ordenado por Sala Civil de Cañete en la sentencia de vista de fecha treinta de junio del dos mil quince; motivación incongruente en la sentencia; **ii)** La Jueza comete un error de hecho al valorar ilógicamente los medios probatorios relativos a la acreditación del plazo posesorio; la Sala advirtió que debía verificarse que los medios probatorios contasen con sustento técnico, y al no poder corroborarse ello, lo lógico era no asignar valor a estos medios; no obstante, la sentencia igual les asigna valor, incurriendo en gravísimo error; **iii)**

que, si no se ha probado que el demandante ha cumplido con las obligaciones propias del propietario, deberá concluirse que no hay actuación como propietario; esto es justamente lo que deberá hacer la Sala, revocando el incompleto, errado y maliciosos argumento de la sentencia consistente en solo hacer referencia al periodo dos mil cinco – dos mil doce y no a los años anteriores; **iv)** Resulta evidente que la Jueza ha vulnerado el derecho al debido proceso, puesto que dispuso que se llevara a cabo un acto procesal sin que esta parte haya tenido conocimiento del contenido de la resolución que proveía los escritos solicitando reprogramación y sustitución de declaración testimonial de manera previa a la realización del acto procesal en el cual se actuarían dichos medios probatorios, siendo incluso de manera irónica notificados en mano con la resolución que proveía sus pedidos con posterioridad a la realización de la audiencia; **v)** A nivel sustantivo, la sentencia le causa agravio porque el demandante obtendrá injustamente un terreno que nunca poseyó, hecho que justamente no ha logrado acreditarse en el proceso; a nivel procesal, la sentencia genera agravio porque vulnera el derecho a la probanza, valoración de la prueba en conjunto, derecho a la defensa, derecho a la debida motivación y derecho al debido proceso; por lo que, solicita declarar infundada las pretensiones del demandante o declarar la nulidad de la resolución ciento treinta y cuatro.

#### **IV.- PRONUNCIAMIENTO DE LA SALA:**

##### **Principio de Limitación (Tantum Apelatum Quantum Devolutum).-**

En virtud del efecto devolutivo de la apelación de sentencias el *ad quem* es investido de la competencia (poder) para conocer y pronunciarse sólo sobre aquello que fue apelado. Lo demás, lo no apelado, está fuera de su competencia (o sea de su poder). En este extremo el apelante ha formulado agravios de carácter adjetivo (nulificantes) y sustantivos (de fondo o revocatorios); en tal sentido se procederá a verificar algún supuesto de nulidad, para luego pronunciarse sobre la pretensión revocatoria.

##### **4.1. DE LA APELACIÓN SIN EFECTO SUSPENSIVO Y CON LA CALIDAD DE DIFERIDA (RESOLUCION 119):**

- a) De acuerdo a lo señalado por el Código Procesal Civil en su artículo 364°. El objeto del recurso de apelación es que el Órgano Jurisdiccional Superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada total o parcialmente.
- b) En tal sentido, el órgano revisor al cual se transfirió la actividad jurisdiccional tiene una limitación al momento de resolver la apelación, su actividad estará determinada por los



argumentos de las partes contenidos en la apelación, su adhesión o el escrito de absolución de agravios. No puede ir más allá de lo que el impugnante cuestiona.<sup>4</sup>

- c) De autos se observa que, el apelante mediante su recurso impugnatorio solicita se revoque la resolución ciento diecinueve en el extremo que declara improcedente la reprogramación de la declaración testimonial del señor Ricardo Flores, y se señale nueva fecha para su declaración correspondiente. Al respecto y de los antecedentes de la recurrida se tiene que: i) Mediante resolución ciento once de fecha veintiocho de diciembre del dos mil dieciséis, obrante a fojas siete mil doscientos quince, se reprograma fecha para la continuación de audiencia de pruebas, para el día uno de febrero del dos mil diecisiete a las diez horas, precisándose que se hará efectivo los apercibimientos decretados en el acta de audiencia de pruebas de fecha veinticinco de octubre del año en curso (2016), en caso de incomparecencia (aplicaciones de multas y prescencias de testimoniales); ii) Mediante escritos de fecha treinta y uno de enero del dos mil diecisiete, obrante a fojas siete mil doscientos ochenta y uno, siete mil doscientos ochenta y cinco, siete mil doscientos ochenta y ocho respectivamente, la litisconsorte Granjas Unidad del Sur S.A.C., solicita se varíe la testimonial de testigo Evaristo Manco Jara por motivo de fallecimiento, a favor de Manuel Eduardo Manco Tumay (su hijo), así como reprogramación de declaración testimonial de los testigos Ricardo Fernando Isaac Flores Flores y de Oscar Miguel Domínguez Falcón; iii) Por resolución ciento diecinueve de fecha uno de febrero del dos mil diecisiete, obrante de fojas siete mil doscientos ochenta y nueve a siete mil doscientos noventa y uno, se declara improcedente la reprogramación de testimoniales (lo que es materia de apelación) y, se tiene por aceptada la variación de la testimonial antes descrita; habiéndosele notificado a la parte interesada Granjas Unidas del Sur SAC., el primero de febrero del mismo año, luego de culminada la audiencia, según cargo de notificación a fojas siete mil doscientos noventa y dos; iv) De fojas siete mil doscientos noventa y seis a siete mil trescientos doce, obra el acta de continuación de audiencia de pruebas llevada a cabo el primero de febrero del dos mil diecisiete a las diez horas, dejándose constancia de la inasistencia de los testigos Evaristo Manco Jara, Ricardo Fernando Isaac Flores Flores y Víctor Manuel Huapaya Huapaya; en ese mismo acto se dicta la resolución ciento veinte, en el cual se hace efectivo el apercibimiento decretado en la resolución ciento once, prescindiéndose de la declaración de los testigos inasistentes; asimismo, se prescinde de la testimonial de don Manuel Eduardo Manco Tumay; v) Luego, con fecha seis de febrero del dos mil diecisiete, Granjas Unidas del Sur SAC., interpone recurso de apelación, solo en el extremo que no reprograma la declaración del testigo Ricardo Fernando Isaac Flores Flores, más no en relación a la prescendencia de los testigos Evaristo Manco Jara, Víctor Manuel Huapaya Huapaya y Manuel Eduardo Manco Tumay.
- d) Del análisis de los hechos y de revisión de la recurrida se verifica que, efectivamente Granjas Unidas del Sur SAC., solicita reprogramación de declaración testimonial de los

---

<sup>4</sup> Hurtado Reyes, Martín Alejandro, La Incongruencia en el Proceso Civil, <http://facultad.pucp.edu.pe/derecho/wp-content/uploads/2015/04/La-incongruencia-en-el-proceso-civil-HURTADO-REYES-M.-A.-.pdf>

testigos Ricardo Fernando Isaac Flores Flores y Oscar Miguel Domínguez Falcón alegando la imposibilidad de concurrir a manifestar sus declaraciones; sin embargo, del mismo se puede apreciar que no cumple con presentar ningún medio de prueba que sustente tal imposibilidad material y física, pese a tener la carga de la prueba frente a su petición, tal como lo regula el artículo 196° del Código Procesal Civil “*Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, (...)*”; siendo pertinente citar lo señalado por nuestra Corte Suprema en su Casación N° 4730-2013/Junín “...*La carga probatoria la tiene quien afirma o alega hechos (artículo 196° del Código Procesal Civil). Tal carga importa –dentro de un sistema dispositivo- señalar quien es la parte que debe probar...*”.

- e) Por otro lado, se verifica que en ningún momento los testigos -en lo que concierne al señor Ricardo Flores- puso en conocimiento del Juzgado la imposibilidad de asistir a la continuación de audiencia de pruebas reprogramado para el día primero de febrero del dos mil diecisiete, pese encontrarse debidamente notificado con la resolución de reprogramación (resolución ciento once), tal como se corrobora con el cargo de notificación obrante a fojas siete mil doscientos dieciocho vuelta, esto con fecha veinticinco de enero del dos mil diecisiete -con anterioridad a la fecha de la audiencia-; es decir, que el testigo y litisconsorte se encontraba en la posibilidad de justificar su propia inasistencia, adjuntando los medios probatorios que acrediten el mismo.
- f) Asimismo, debe tenerse presente que el *apercibimiento* para el caso de inasistencia de los testigos fue la de prescindirse; si bien dicho apercibimiento no está expresamente regulado, cabe precisar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 50° inciso 1) del Código Procesal Civil son deberes de los jueces dirigir el proceso, velar por su rápida solución, pudiendo adoptar las medidas convenientes para impedir su paralización y procurar la economía procesal; así también, de acuerdo al artículo 203° del código acotado “*la fecha fijada para la audiencia es inaplazable en el local del Juzgado (...)*”; en tal sentido, si bien es posible su reprogramación, esta debe sustentarse en prueba idónea que demuestre la imposibilidad de acudir al Órgano Jurisdiccional, lo que no se ha demostrado en autos; al respecto el apelante alega que es obligación del Juez lograr la comparecencia del testigo, en este extremo cabe precisar que el Juzgado cumplió con notificar al testigo con la fecha de audiencia y el respectivo apercibimiento de prescindirse, por lo que en base a sus facultades generales decretó el apercibimiento que no fue cuestionado, asimismo tenía la obligación de llevar a cabo la audiencia en la fecha programada, no verificándose causa justificada para reprogramar la declaración del mencionado testigo; en consecuencia, la *a quo* ha procedido conforme a sus propios mandatos.
- g) Cabe acotar que el apelante no ha cumplido con expresar de qué forma le ha perjudicado la prescindencia, es decir lo relevante de su testimonial, más aún sí en el proceso ha ofrecido otros testigos que han declarado; en consecuencia, el evento fortuito o de fuerza mayor que impida a un órgano actuar la prueba, corresponde acreditarlo ya sea al testigo o al oferente, más no al Juzgado como pretende el apelante.

- h) En tal sentido, esta Sala concluye que la *A quo* ha cumplido con resolver este extremo conforme a los hechos probados y al derecho inherente al caso, correspondiendo denegar la apelación concedida sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida y, confirmar la recurrida (resolución ciento diecinueve) en su extremo apelado, esto al declarar improcedente la reprogramación de la declaración testimonial del señor Ricardo Flores.

#### **4.2. DEL PRINCIPAL, REFERIDO A LA SENTENCIA SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO: (RESOLUCIÓN N°134)**

##### **4.2.1. DE LA PRETENSIÓN NULIFICANTE DE LA SENTENCIA.**

En el presente caso, la apelante Granjas Unidas del Sur S.A.C al amparo de lo establecido en el artículo 382° del Código Procesal Civil, solicita que la sentencia sea declarada nula, debido a que adolece de vicios insubsanables, tales como:

a) En cuanto a la nulidad de todo lo actuado.- Se tiene que la apelante reitera la nulidad de todo lo actuado hasta el estado de notificarse con la demanda, toda vez que se ha afectado su derecho de contradicción; dicha alegación inicialmente fue interpuesta ante la Sala Civil de esta Sede Judicial, emitiéndose pronunciamiento al respecto por resolución veintiséis a fojas tres mil setecientos cuarenta y uno, sin cuestionamiento alguno; sin perjuicio de ello, se verifica que Granjas Unidas Sociedad Anónima Cerrada., mediante escrito a fojas tres mil ochocientos cuarenta y siete, nuevamente solicita nulidad de todo lo actuado desde el momento del admisorio de la demanda, bajo el argumento que debía declararse la nulidad hasta el estado de notificación con la demanda en su condición de litisconsorte necesario pasivo; siendo declarado infundado por resolución sesenta y cinco a fojas cuatro mil doscientos cuarenta y seis, confirmada por el Superior mediante resolución cuatro a fojas siete mil doscientos sesenta y tres. Por lo que, encontrándose ya resuelto este incidente de forma expresa, carece de objeto describir los fundamentos de la nulidad y renovar los fundamentos de su rechazo, porque se afectarían resoluciones que han quedado firmes y que tienen pronunciamiento de esta Sala Superior, por lo que resulta improcedente realizar un reexamen de lo ya resuelto de forma definitiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 inciso 3° del Código Procesal Civil.

b) En cuanto a los medios probatorios rechazados por resolución noventa y ocho.- Al respecto se verifica que, efectivamente Granjas Unidas del Sur SAC mediante escrito de fecha veinticuatro de octubre del dos mil dieciséis a fojas siete mil ciento sesenta y siete, interpone recurso de apelación contra la resolución noventa y ocho en el extremo que declara improcedente la documentación ofrecida en el anexo 1DI y IDK; las guías de remisión N° 003-00571 y 174013 (anexo 1DL) y la guía de remisión N° 002-0006712 (Anexo 1DN), siendo concedido mediante resolución ciento cuatro a fojas siete mil ciento setenta y dos, sin efecto suspensivo y sin la calidad de diferida;

en este extremo, a efectos de salvaguardar el debido proceso y garantizar los derechos de las partes, se ha procedido a la revisión del Sistema Integrado del Poder Judicial (SIJ), del cual se verifica que el cuestionamiento es inexacto, toda vez que la Sala Superior Civil de esta Corte, se ha pronunciado en el cuaderno N° 0037-2017-0-0801-SP-CI-01, mediante resolución seis de fecha veintinueve de septiembre del dos mil diecisiete, confirmando la resolución noventa y ocho en el extremo apelado. Por lo que, igualmente la apelación es improcedente por haberse ya emitido resolución definitiva.

**c) En cuanto al cuestionamiento de la resolución ciento diecinueve.**- Se tiene que este fue apelado en su oportunidad y concedido sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida, reservándose el trámite a fin de que sea resuelta por el Superior en caso de ser apelada la sentencia; cuestionamiento que ya ha sido resuelta en la presente, en el fundamento 4.1; por lo que, carece de objeto emitir pronunciamiento al haberse resuelto declarando infundado dicho recurso de apelación.

**d) En cuanto al cuestionamiento de la resolución ciento veinte.**- Al respecto se verifica que, Granjas Unidas del Sur S.A.C mediante escrito a fojas siete mil trescientos treinta y siete, formula nulidad en contra de esta resolución que resuelve hacer efectivo el apercibimiento de los testigos inasistentes, prescindiendo la declaración testimonial de Evaristo Manco Jara, Ricardo Fernando Isaac Flores Flores y Víctor Manuel Huapaya Huapaya, así como del acta de continuación de audiencia de fecha primero de febrero del dos mil diecisiete en el extremo que concede el plazo de cinco días para que formulen las partes alegatos correspondientes; pedido que fue declarado improcedente por resolución ciento veinticinco de fecha diez de febrero del dos mil diecisiete, obrante a fojas siete mil trescientos cuarenta y dos; no obrando impugnación alguna en contra de tal decisión, quedando consentida en todos sus extremos. En tal sentido, la oportunidad para cuestionar algún vicio o cuestionar las decisiones han precluido, toda vez que el recurso de apelación si bien lleva implícito el pedio de nulidad, ello no implica reexaminar el proceso en su integridad, salvo que la parte afectada haya dejado constancia de su desacuerdo, si es que se trababa de un resolución inimpugnable, lo que no ha ocurrido en el presente caso, por lo que en este extremo la nulidad también es improcedente.

**e) En cuanto al cumplimiento de lo ordenado por Sala Civil en la sentencia de vista de fecha treinta de junio del dos mil quince;** cabe indicar que esta declaró nula la primera sentencia, a fin de obtenerse información adicional respecto del otorgamiento de constancias de posesión y declaraciones juradas de autoavalúo; asimismo, dispuso se subsane las omisiones en la inspección judicial y que omitió valorar de forma conjunta, objetiva y racional los medios probatorios, en cuanto respecta a la posesión como propietario, el plazo de posesión, así como valorar el silencio pericial respecto de la antigüedad de las edificaciones.

En este caso, cabe precisar que el mandato de la Sala no fue que se obtuviera constancias con criterios técnicos, sino que se solicite información para su esclarecimiento; en tal sentido si se cumplió con solicitar a sus otorgantes la información requerida, asimismo se solicitó información sobre el pago de autoavalúo desde el año dos mil.

f) En cuanto a los demás medios de pruebas sugeridos por la Sala Superior, no han sido objeto de cuestionamiento, conforme fluye del fundamento 5.23 del recurso de apelación, por lo que no se emite pronunciamiento.

g) En consecuencia, de los hechos analizados precedentemente cabe indicar que los vicios procesales que señala el apelante Granjas Unidas del Sur SAC., se encuentran relacionadas a la actividad procesal del caso materia de estudio, actos que ya han sido resueltos y quedado firmes en su oportunidad, tal como se han descrito precedentemente.

#### **4.2.2. DEL DERECHO A UN DEBIDO PROCESO Y EL DEBER DE LA MOTIVACIÓN DE LA SENTENCIA.-**

1. Del recurso impugnatorio nulificador, la recurrente alega que no se ha valorado de forma conjunta todos los medios probatorios: en relación al plazo posesorio, el demandante no ha probado conducirse como propietario; que la recurrida solo ha analizado en este extremo el periodo del dos mil cinco al dos mil doce y no de los años anteriores; la sentencia genera agravio porque vulnera el deber de valoración conjunta y el derecho a la debida motivación.
2. Al efecto, conforme lo establece el artículo 139° inciso 3 y 5 de nuestra Carta Magna, las resoluciones judiciales deben contar con una debida motivación, la cual debe estar sustentada en el mérito de los hechos invocados por las partes, al derecho y lo que debidamente hayan probado.
3. El derecho de defensa y debido proceso se constituye en un derecho fundamental de naturaleza procesal que conforma a su vez, el ámbito del debido proceso y sin el cual no podría reconocerse la garantía de este último. Por ello, en tanto derecho fundamental se proyecta como principio de interdicción para afrontar cualquier indefensión y como principio de contradicción de los actos procesales que pudieran repercutir en la situación jurídica de alguna de las partes, sea en un proceso o procedimiento, o en el caso de un tercero con interés (Exp. N° 8605-2005-AA).
4. Que, el debido proceso está calificado como un derecho humano o fundamental que asiste a toda persona por el sólo hecho de serlo, y que le faculta a exigir del Estado un juzgamiento imparcial y justo ante un Juez responsable, competente e independiente, toda vez que el Estado no solamente está en el deber de proveer la prestación del servicio jurisdiccional a las partes justiciables y a terceros legitimados, sino a proveerla con determinadas garantías mínimas que el aseguren tal juzgamiento imparcial y justo,

en tanto que el debido proceso sustantivo no sólo exige que la resolución sea razonable, sino esencialmente justa.

5. En efecto, es pertinente señalar que el derecho al debido proceso establecido en el artículo 139º inciso 3 de la Constitución, comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, esto es, en concordancia con el artículo 139º inciso 5 de la Constitución, que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión, lo que viene preceptuado además en el artículo 122º inciso 3) del Código Procesal Civil y el artículo 12º del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Además, la exigencia de la motivación suficiente constituye también una garantía para el justiciable, mediante la cual se puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez, por lo que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios constitucionales consagrados en los incisos 3) y 5) del artículo 139º de la Constitución, conforme lo citado precedentemente.
6. En relación a la valoración conjunta y el deber de motivación, en la Casación N° 5973-2015, en el fundamento décimo segundo se precisa citando al autor Marcelo Sebastián Midón, que: *“... en el caso del derecho a la prueba, este contenido esencial se integra por las prerrogativas que posee el litigante a que se admitan, produzcan y valore debidamente los medios probatorios aportados, al proceso con la finalidad de formar convicción del órgano judicial acerca de los hechos articulados como fundamentos de su pretensión o de defensa. El derecho a la adecuada valoración de la prueba se exhibe, entonces, como una manifestación e ineludible exigencia del derecho fundamental a probar. Si el poder de probar tiene por finalidad producir en el juzgador convicción suficiente sobre la existencia o inexistencia de los hechos litigiosos, este se convertiría, alerta Taruffo, en una garantía ilusoria, en una proclama vacía, si el magistrado no pondera o toma en consideración los resultados obtenidos en la actuación de los medios probatorios... (el derecho a probar se resiente, y por consiguiente, también la garantía del debido proceso, si el juzgador prescinde de valorar algún medio probatorio admitido; o lo hace de manera defectuosa, invocando fuentes de los que se extraen las consecuencias aseveradas como fundamento de la sentencia, o atribuyendo valor de la que puede tener ese carácter (sea por desconocimiento de una norma legal que predetermina la valoración de la prueba, por conceder eficacia a pruebas ilícitas o por violar proposiciones lógicas, u observaciones de la experiencia)”*.
7. El Tribunal Constitucional respecto al deber de motivación, en el expediente N° 3943-2006-PA/TC, ha sostenido que el contenido constitucionalmente garantizado de este

derecho queda delimitado en los siguientes supuestos: **a)** *Inexistencia de motivación o motivación aparente.* **b)** *Falta de motivación interna del razonamiento, que se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el juez o tribunal, ya sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa.* **c)** *Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas, que se presenta cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica.* **d)** *La motivación insuficiente, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resultan manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo.* **e)** *La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la tutela judicial efectiva y, en concreto, el derecho a la debida motivación de las sentencias, obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control mediante el proceso de amparo. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).”*

- 8.** En cuanto a los extremos que corresponde probarse y analizarse en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, según el Segundo Pleno Casatorio en su fundamento 44 establece que: *“se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen al derecho de usucapión, que nace de modo originario; siendo sus requisitos generalmente aceptados: a) La continuidad de la posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se puede dar actos de interrupción como los previstos en los artículos 904° y 953° del Código Civil, que viene a constituir hechos excepcionales, por lo que en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios*

*realizados en la cosa sin contradictorio alguno, durante el tiempo exigido por ley; b) La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas; c) la posesión pública, será aquella que, en primer lugar resulta, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que puede ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida; d) Como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapición. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado.*

En tal sentido todos los requisitos para la usucapición deben ser concurrentes y deben contar con los medios de pruebas y argumentos que lo sustenten de forma indubitable.

9. Al respecto, el recurrente apelante alega la afectación al debido proceso debido a la falta de valoración conjunta de todos los medios de prueba y que sólo se ha analizado el periodo del dos mil cinco al dos mil doce, más no la posesión como propietario de los años anteriores. En tal sentido, de revisión de la recurrida se puede advertir una inobservancia al deber de motivación, pero configurado en una motivación insuficiente.

**9.1.** La motivación insuficiente, se verifica cuando la sentencia no contenga una motivación mínima, que se pronuncie sobre los hechos alegados y la prueba aportada por las partes y si esta es suficiente para concluir en la fundabilidad de la sentencia; en el presente caso se tiene lo siguiente:

**9.2.** No se ha realizado un análisis integral de la partida registral 02572589 cuyo antecedente registral y titular registral corresponde al Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, cuya inscripción de propiedad fue realizado el doce de mayo del dos mil tres, inscrita en el asiento C00001 (fojas 58), con un área de 1,359 hectáreas, el cual posteriormente fue modificada según asiento B00001 (fojas 59), procediéndose a realizar la inscripción correcta con fecha siete de abril del dos mil cinco, ello con un área de 1,955 hectáreas (fojas 60); en la referida partida se verifican asientos registrales pertenecientes a procesos judiciales, medidas cautelares e inscripción de derecho de posesión a favor de terceros en relación al accionante (folios 61/62), todos ellos con fecha posterior a la inscripción de la titularidad del Estado; al respecto, en relación a la



inscripción del derecho de posesión, el accionante anexa de fojas trescientos veinticuatro a trescientos treinta y cuatro, copias del título que sustentó su inscripción como son: Formulario "A" sobre inscripción de derecho de posesión, anexo N° 001 al formulario "A" sobre declaración de posesión de los representantes de las Empresas Agrícola El Pallar de San Andrés S.A.C. y Agrícola Rincones, informe sobre explotación económica del predio suscrita por el Ingeniero Carlos Sertzen Seminario, el plano y memoria descriptiva suscritas por el Ingeniero Alejandro Maguiña Calderón; pruebas que no han sido cuestionadas ni tachadas; sin embargo, en la sentencia no se ha realizado ninguna valoración, omitiéndose pronunciarse sobre estos medios probatorios o en su caso expresar las razones por las cuales no las considera relevantes.

**9.3.** Asimismo, tampoco se ha emitido pronunciamiento sobre el hecho alegado en la demanda por el accionante, en relación a la caducidad del asiento registral, donde consta la inscripción de posesión a favor de Agroindustrias San Andrés S.A.C. y lo alegado por la demandada que es una inscripción vigente.

**9.4.** Por otro lado, en cuanto a la falta de valoración conjunta de la posesión del periodo dos mil al dos mil cinco a cargo del primer poseedor Gabriel Caycho Chumpitaz en calidad de propietario, se ha indicado en el fundamento 9.9 que este ejercía la posesión, mencionando cinco documentales referidas a constancias de posesión, más no se ha desarrollado de manera concreta la posesión a título de propietario, es decir, qué hechos públicos y notorios ha realizado el primer poseedor; al efecto solo ha desarrollado la posesión del segundo poseedor Gabriel Jesús Caycho Arias en el considerando 10.2 de la recurrida: *"Que la información de conducirse o comportarse como propietario dado que vienen cumpliendo con el pago de sus obligaciones, es corroborada con el informe de fojas cuatro mil doscientos veinticuatro, del 04 de enero de 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores, por medio del cual precisan que si tiene en sus archivos los pagos realizados por don Gabriel Caycho Arias por el periodo comprendido entre los años dos mil cinco al dos mil doce, informe en que se acompañan además copias del impuesto predial"*, sin embargo, no se ha cumplido con fundamentar la posesión a título de propietario del periodo comprendido entre los años dos mil al dos mil cinco y en todo caso indicar los indicios o los medios probatorios que lo sustentan.

**9.5.** Sin perjuicio de lo expuesto, adicionalmente esta Sala advierte que la sentencia ha incurrido en las siguientes deficiencias de pronunciamiento y motivación:

- a) El peritaje judicial de fojas cuatrocientos ochenta y cinco a cuatrocientos ochenta y nueve, se concluye que el predio sub litis se encuentra superpuesta dentro de la unidad catastral 024107 donde consta inscrito el derecho de posesión de la codemandada Agroindustrias San Andrés S.A.C. y que esta

Empresa se encuentra ocupando parte del predio sub litis en la colindancia Sur, en una extensión de 11.00 hectáreas; en este extremo no se ha emitido pronunciamiento alguno, en tal sentido se hace necesario que los peritos judiciales realicen una confrontación entre los planos anexos por el accionante y el elaborado por los peritos, vía ampliación de peritaje, dado que ambos tienen los mismos vértices y coordenadas; ello con la finalidad de determinar si dicha posesión de 11.00 hectáreas se superpone al área objeto de prescripción y si tiene incidencia en el objeto del mismo.

**b)** Existe una motivación aparente que se produce cuando de los hechos se extrae una conclusión que no resulta razonable y coherente; al respecto, en la recurrida se alega que en base al acta de conciliación celebrado entre Latin American Internacional Management S.A.C., Gabriel Jesús Caycho Arias y Agroindustrias San Andrés S.A. (fojas 6788-6801), han superado sus diferencias, en relación a la posesión del predio; a partir de este reconocimiento realizado por terceros interesados, no se puede colegir el tiempo de posesión con las características requeridas para la usucapión, por el contrario denota la existencia de controversias judiciales entre los mismos; en tal sentido, la obligación de fundamentar sobre la posesión constante, pacífica, pública debe ser desarrollada por todo el periodo alegado, sin que sea concluyente lo acordado entre las partes; de otro lado, del texto de la conciliación se aprecia un acuerdo que tiene como origen diversos procesos judiciales entre las partes involucradas, lo que tiene incidencia en relación a la pacificidad de la posesión, información que tampoco ha sido valorada, en especial respecto del proceso judicial N° 148-2010 seguido ante el mismo Juzgado Mixto de Mala, que es anterior a este, en el cual las partes procesales son las mismas, cuya preexistencia es mencionada por la demandada Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales en su escrito de contestación (fojas 145), refiriendo que en dicho proceso se realizó una inspección judicial el veintiuno de septiembre del dos mil doce y donde no se encontró poseedor alguno, dicho medio de prueba fue ofrecido, más no admitido por no haberse anexado, sin que se haya otorgado un plazo para su subsanación; en tal sentido, si la parte demandada indica que el objeto de pretensión guarda relación de conexidad, se hace necesario incorporar dichos antecedentes a este proceso, para evitar fallos contradictorios o en su caso analizar la acumulación de procesos de verificarse la conexidad entre los mismos.

**c)** Asimismo, en el numeral 6 de la demanda, se solicita la exclusión de dos predios el primero de 2.722 y el segundo de 1.002 hectáreas respetivamente, sin embargo sobre el segundo predio no excluido que corresponde a vías internas, el área ha sido graficada en el plano de fojas cuatrocientos ochenta

y siete del informe pericial, sin embargo no se ha delimitado la ubicación y área de forma técnica; al efecto sólo se indica en el informe las coordenadas UTM del predio sub litis y del primer predio excluido, más no del segundo, en consecuencia se hace necesario se realice un peritaje ampliatorio; más aún si el primer punto controvertido consiste en: “*determinar la ubicación, extensión, medidas perimétricas y colindancias exactas del inmueble en litigio*”; en tal sentido, existe una insuficiencia probatoria y falta de pronunciamiento en la sentencia sobre su delimitación y ubicación exacta de esta segunda área excluida a que se hace mención en la demanda (fojas 76) .

10. Por todo lo antes analizado, se concluye que en la recurrida se ha incumplido con realizar una motivación de conformidad con lo establecido en los artículos 122 inciso 3° y el artículo 197° del Código Procesal Civil que establece que la sentencia debe pronunciarse sobre todos los hechos alegados y que todos los medios probatorios son valorados de forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. En ese sentido, los medios probatorios actuados dentro de un proceso conforman una unidad y como tales deben ser revisados y valorados en forma conjunta, confrontándose a los que apoyan la pretensión reclamada frente a los que la contradicen, para que a partir de dicha evaluación el Juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en litigio. Nada obsta a los operadores jurisdiccionales a realizar tal discernimiento, pues si únicamente se valoran los medios probatorios de una de las partes y se soslayan las pruebas actuadas. (Casación 1995-2014-Arequipa).
11. En cuanto al debido proceso vinculado al derecho de defensa, esta Sala Superior advierte que, las partes procesales reconocen la existencia de una posesión a cargo de terceros con una extensión de 2.8612 hectáreas, cuya ubicación y área ha sido unilateralmente determinada por el accionante y el Juzgado, sin embargo no se ha cumplido con identificar y/o emplazar a los terceros aludidos, expresándose de forma genérica que esta en posesión de Granjas Unidas y que a la fecha se encuentra arrendado; en tal sentido, corresponde agotarse los medios para la debida identificación y objetivo emplazamiento de los terceros o en su defecto garantizar su derecho de defensa a través de un curador procesal, porque resulta evidente que el resultado del proceso le puede perjudicar, toda vez que dicho predio quedaría dentro del predio objeto de litis, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98° del Código Procesal Civil; hechos por los cuales también se hace necesario identificar a los arrendatarios toda vez que no se ha valorado la existencia de contrato alguno.
12. Siendo así, se concluye que la sentencia recurrida no se ha pronunciado sobre todos los hechos alegados y, en relación al primer punto controvertido se ha desarrollado con una motivación insuficiente y sin considerar todos los medios probatorios ni atendiendo a las razones de hecho y de derecho formuladas en el proceso, advirtiéndose la afectación del derecho al debido proceso con incidencia en el derecho de la debida motivación de las resoluciones judiciales, así como el derecho de defensa del tercero

poseedor, contenidas en los incisos 3, 5 y 14 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, por cuanto la recurrida ha sido emitida sin observar las garantías del debido proceso, vulnerando el derecho de defensa, contraviniendo la garantía que la ley faculta a toda persona a tutela jurisdiccional efectiva y a obtener una resolución debidamente motivada y fundada en derecho.

13. Estando a las conclusiones precedentes, corresponde declarar nula la recurrida y ordenar que se emita nueva sentencia, subsanando las observaciones advertidas; debiendo previamente cumplir con identificar al tercero que ocupa el predio excluido (2.7222 hectáreas según el demandante y, 2.8612 hectáreas según el informe pericial de fojas 475) para su debido emplazamiento; así como identificar técnicamente el área que corresponde al camino carrozable en cuanto a ubicación y extensión por ser otra área excluida del proceso de prescripción; confrontar los planos presentados por el demandante (fojas 02) y el elaborado por los peritos judiciales (fojas 487) y, se determine si el área de 11.00 hectáreas identificada en el informe pericial en posesión de la Empresa San Andrés se encuentra superpuesta al área objeto de prescripción, para lo cual deberá solicitarse la ampliación del peritaje; asimismo, de considerarlo necesario incorporar el íntegro de la Partida Registral N° 02572589 y de advertirse relación o conexidad con el proceso judicial N° 148 -2010, se incorpore copias o su disponga su acumulación.
14. En cuanto a la pretensión impugnatoria revocatoria, al haberse determinado que se ha afectado el derecho al debido proceso y a la debida motivación, carece de objeto pronunciarse sobre estos agravios.

**Por todas estas consideraciones, el Magistrado Ponente OPINA por:**

**Primero: CONFIRMAR** la RESOLUCIÓN NUMERO CIENTO DIECINUEVE (auto) de fecha uno de febrero del dos mil diecisiete, obrante de fojas siete mil doscientos ochenta y nueve a siete mil doscientos noventa y uno.

**Segundo:** Declarar **NULA** la **SENTENCIA** contenida en la resolución ciento treinta y cuatro de fecha veinticinco de mayo de dos mil diecisiete, obrante de fojas siete mil cuatrocientos cincuenta a siete mil cuatrocientos noventa y dos, que resuelve: *“Primero: Declarando infundadas las observaciones a los informes periciales. Segundo: Improcedente la petición referida a cierre parcial del Tomo 001, fojas 179 de la partida electrónica N° 02572589 del Registro de Predios de Cañete, e independización del predio sub Litis, dejando a salvo el derecho de esta parte para que lo haga valer conforme a ley. Tercero: FUNDADA EN PARTE la demanda de folios setenta y uno a ochenta y seis, subsanada de folios ochenta y nueve a noventa y uno; en consecuencia, DECLARO que don GABRIEL JESÚS CAYCHO ARIAS, ha adquirido por prescripción adquisitiva, la propiedad del inmueble ubicado a la altura del kilómetro 73.00 de la autopista Panamericana Sur (margen izquierda de norte a sur), en el sector de San Andrés, Distrito de Santa Cruz de Flores, Provincia de Cañete, Departamento de*

Lima con un área de 51.6726 hectáreas que forma parte de un área mayor que corre inscrita en el Tomo 001, fojas 179 que continua en la partida electrónica N° 02572589 del Registro de Predios de Cañete, cuyas colindancias corresponden al plano y memoria descriptiva presentadas en autos, descrita en el considerando sexto de la presente y corroboradas en el plano obrante a folios 487; y, consentida o ejecutoriada que fuese la presente, REMÍTASE los partes respectivos a los Registros Públicos. Sin costas ni costos del proceso”. **DISPONIÉNDOSE** se emita nueva sentencia, atendiendo previamente a lo expuesto en el considerando décimo tercero.

**J.S.**

**VELASQUEZ CARBAJAL**

