



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA**  
**SALA SUPERIOR MIXTA DE CHINCHA**

---

**EXPEDIENTE** : 2006 - 578  
**DEMANDANTE** : VICENTE VALENZUELA AZÍN  
**DEMANDADO** : SUCESIONES DE TOMÁS MARTÍNEZ ALCÁNTARA Y OTROS  
**MATERIA** : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  
**PROCEDENCIA** : JUZGADO CIVIL DE CHINCHA  
**JUEZ DR.** : JESÚS GARCÍA CARRIZALES

---

**RESOLUCIÓN Nº 83.-**

Chincha, veintidós de Julio  
de dos mil catorce.-

**VISTOS**; Observándose las formalidades previstas por el artículo 138° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; interviene en calidad de ponente el señor Juez Superior **Gonzalo Meza Mauricio**; y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.- MATERIA DE LA APELACIÓN.**

Es materia de apelación la Sentencia, contenida en la resolución numero setenta y cinco, de fojas seiscientos setenta y seis a fojas seiscientos ochenta y cuatro, que declara **Infundada la demanda** interpuesta por don VICENTE MELQUIADES AZÍN contra las SUCESIONES DE TOMAS MARTÍNEZ ALCÁNTARA, EULALIA PORTUGUEZ SALAZAR y JESÚS MARTÍNEZ PORTUGUEZ, sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, con relación al inmueble ubicado en la Avenida Abelardo Alva Maurtua No. 310 (antes Ñoquito 310). Chincha Alta, Provincia de Chincha, Departamento de Ica.- Con costas y costos procesales.-

**SEGUNDO.- FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.**

El demandante interpone recurso de apelación con su escrito de fojas setecientos siete, expone los siguientes fundamentos:

**2.1.** El Juez comete error al señalar que el demandante no ha actuado como propietario, pues los autoavalúos presentados son en un primer momento a nombre de terceros, no se ha reparado que los mismos están firmados por el demandante, si se pagó a nombre de



terceros fue por cuanto se había extraviado el documento de la transferencia. El artículo 505 inciso 2) del Código Procesal Civil señala que es facultad del Juez exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos, que fueron presentados por el recurrente sin exigencia alguna.

**2.2.** Escapa al criterio del Juez los múltiples recibos presentados por su parte, que acreditan fehacientemente el animus domini, aunado que se ha levantado una edificación, y la declaración de testigos, que para el Juzgador se ha tomado con reserva, no se comparte la opinión del Juez conforme a lo previsto en el artículo 505 inciso 4.

**2.3.** También incurre en error el Juzgador cuando no valora la inspección judicial que se llevó a cabo en el inmueble. Tampoco ha tomado en cuenta la memoria descriptiva del ingeniero que visó los planos, se manifiesta que la construcción tiene como mínimo diez años. Otro error del Juzgador es cuando señala que no hay licencia de construcción, según la Ley No. 17784 únicamente el propietario puede solicitar la licencia, por tanto no podía solicitarla el recurrente.

**2.4.** Asimismo el Juez no se ha pronunciado sobre las conclusiones del expediente de ocupante precario que se le ha instaurado, el Juez no ha valorado la inspección judicial donde se constató que los esposos viven en la misma vivienda, asimismo la Municipalidad ha variado los números del inmueble, la dirección actual es avenida Alva Maurtua número trescientos diez antes Ñoquito número doscientos noventa y seis.

**2.5.** El abandono del predio por la parte contraria le dio el derecho para prescribir, por la negligencia en que incurrieron, nada perturbó la edificación por su parte. Adjunta diversos medios probatorios con su recurso de apelación, y demás fundamentos que expone.

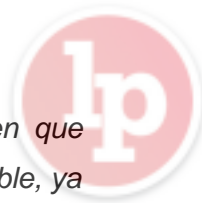
### **TERCERO: LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.**

**3.1. Base Legal:** Dispone el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil "*La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.*" La prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir la propiedad a título gratuito y singular. Se transforma el poseedor en propietario de bienes susceptibles de adquirir por prescripción, cumplido el plazo legal de diez años, con los requisitos sustantivos de la posesión ejercida: a) continua, b) pacífica, c) pública y d) como propietario.

**3.2.** La usucapión larga de diez años inclusive permite adquirir la propiedad del inmueble al usurpador, al intruso, no se necesita de justo título. El jurista nacional EUGENIO RAMÍREZ CRUZ<sup>1</sup> señala "*Por ello se dice que esta usucapión consagra la posesión de mala fe. Por otro lado, la usucapión larga también cubre o subsana cualquier defecto que pudiere existir en el título del poseedor.*" En el mismo sentido la jurista argentina BEATRIZ AREÁN<sup>2</sup> expone

<sup>1</sup> Tratado de Derechos Reales. T. II. Editorial Rodhas. Lima, 2007. Pág. 261.

<sup>2</sup> Derechos Reales. T. I. Editorial Hammulabi. 6ta. Ed. Argentina, Buenos Aires - 2003. Pág. 410.



*“No interesa que no tenga título ni buena fe. Puede tratarse, inclusive, de alguien que inicialmente fue un usurpador, al que la ley beneficia olvidando su primer acto reprobable, ya que durante veinte años se ha comportado en forma tal que permitió mantener el inmueble en condición productiva, supliendo de ese modo la incuria del verdadero propietario.”*

**3.3. La posesión a título de propietario:** También denominada *ANIMUS DOMINI*, es la condición esencial para usucapir, es poseer el bien para sí, el poseedor debe comportarse como si fuese propietario, en nombre propio y en forma directa, mediata, el poseedor debe realizar actos públicos que publiciten su posesión como si fuese propietario, la prueba del animus domini es difícil pero debe evaluarse en su conjunto con todas las circunstancias concretas de la posesión ejercida por el usucapiente por más de diez años.

**3.4. EUGENIO RAMÍREZ CRUZ<sup>3</sup>** sobre la prueba del animus domini expone *“Sin embargo, esto debe entenderse en forma relativa (sobre todo el juzgador), pues como bien dice Levitán, acreditado el corpus posesorio, el animus se presume. Agrega este autor que ‘Jamás nadie pudo traer prueba directa del animus. Son las circunstancias probadas de ocupación del inmueble, del mantenimiento de la posesión, del ejercicio continuo de actos posesorios sobre el inmueble, las que autorizan a dar por probado el animus. Si no hay prueba alguna que desvirtúe que la ocupación del inmueble es a título de poseedor, si no hay indicio alguno que haga suponer que la ocupación se detenta como simple tenedor, si no hay vestigios siquiera de prueba que puede dar lugar a suponer remotamente que la ocupación del inmueble se tiene con obligación de restituirlo, por mediar contrato de locación o préstamo de uso o cualquier otro contrato nominado o innominado, debe inferirse que la ocupación del inmueble se tiene a título de poseedor, o sea con animus domini. No admitirlo, es colocar al prescribiente en la imposibilidad material de acreditar su posesión.”*

**3.5. CARLOS MARIO CLERC<sup>4</sup>** jurista argentino explica *“Siguiendo la tesis de Savigny deben coincidir para integrar el concepto los dos elementos que lo componen: el corpus y el animus. En otras palabras, que para que haya posesión deben coexistir la posibilidad de reproducir a voluntad el estado de hecho que permite disponer de la cosa poseída (corpus) y un elemento intencional que conlleva el querer detentar una cosa sin reconocer en otro el derecho de propiedad (animus domini). (...) el art. 4015 adiciona ‘con ánimo de tener la cosa para sí’, es decir, utiliza la fórmula romana del animus rem sibi haendi.”*

**3.6. BEATRIZ AREÁN<sup>5</sup>** sobre la posesión de título de propietario expone *“Debe tratarse de una posesión en sentido técnico. Si alguien ejerciera la tenencia de un inmueble, jamás podrá adquirir la propiedad, por más años que transcurrieran, pues precisamente se*

---

<sup>3</sup> Ob. Cit. – pág. 265.

<sup>4</sup> El Derecho de Dominio y sus Modos de Adquisición. Edit. Ábaco de Rodolfo Depalma. Argentina, Buenos Aires. 1982. Pág. 214.

<sup>5</sup> Ob. Cit. – pág. 394.



*reconoce ese derecho en cabeza de otra persona. Sólo si produce un acto de intervención del título podrá comenzar a usucapir, pero entonces habrá dejado de ser tenedor para convertirse en poseedor (art. 2458)."*

#### **CUARTO: EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.**

**4.1. Base Legal:** El artículo 505 del Código Procesal Civil regula los requisitos especiales de la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, dispone *“Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales: Inc. 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. El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.”*

**4.2.** Argumenta el demandante que anteriormente pagó el impuesto predial a nombre de tercera persona, pero posteriormente pagó dicho tributo a su nombre. De la revisión de autos fluye:

A) Las **Declaraciones Juradas del Impuesto al Valor del Patrimonio Predial** obrantes de fojas de fojas diecinueve a fojas treinta y uno, corresponden a los años de mil novecientos ochenta y tres (1983) a mil novecientos ochenta y nueve (1989), efectuadas a nombre de JESÚS MARTÍNEZ PORTUGUEZ, en el rubro Determinación del Autoavalúo. Datos de la Construcción.” se declara que el inmueble tiene un solo piso, con un área de ciento setenta metros cuadrados (170 m<sup>2</sup>).

B) Expone el actor que ésta persona (*hijo de los demandados*) le vendió el predio sub litis mediante un contrato verbal que después no se perfeccionó, ha fallecido en el año de mil novecientos noventa (1990) aproximadamente, el predio se encuentra inscrito a nombre de Martínez Tomas y Portuguez Eulalia, la inscripción registral consta en la ficha registral obrante a fojas sesenta, y fojas sesenta y uno de autos.

C) El fallecimiento de JESÚS MARTÍNEZ PORTUGUEZ ha ocurrido el día ocho de Julio de mil novecientos ochenta y ocho (1988), según el mérito de la Partida de Defunción obrante a fojas cuatrocientos veintitrés, expedido por el Concejo Distrital de Breña, Lima; se anota: hijo de Tomás Martínez y Eulalia Portuguez, lugar de fallecimiento: asilo de ancianos.

D) Las **Declaraciones juradas del Impuesto Predial** obrantes de fojas treinta y dos a fojas cuarenta y cuatro, han sido efectuadas a título personal por el demandante don VICENTE VALENZUELA AZÍN, corresponden de los años dos mil (2000) a dos mil cinco (2005),



presentadas en una sola fecha el treinta y uno de Mayo de dos mil seis (2006), habiéndose interpuesto la demanda de fojas sesenta y tres, el día tres de Agosto de dos mil seis (2006). De esta cronología de hechos se establece que, el último pago del citado Impuesto a nombre de tercera persona corresponde al año de mil novecientos ochentinueve (1989)

**4.4.** El Juez Civil en el fundamento 2.5. de la sentencia apelada señala “... *con relación a otro importante requisito, muy relacionado este tipo de procesos al animus domini de la ocupación que se alega, como lo son las Declaraciones Juradas de Autoavalúo, fluye de los obrantes a fojas 19 a 31 que el actor pagaba el autoavalúo consignando el nombre de la persona que supuestamente le vendió el predio (Jesús Martínez Portuguez) y no a nombre propio. Ello deja en evidencia que la posesión que ostentaba no era como propietario, pues con dicha declaración reconocía a otro como tal, y si otro hubiese sido su ánimo habría realizado el pago de autoavalúo a su nombre.*”

**4.5.** Se advierte que el Juez no analiza ni se pronuncia sobre el pago del impuesto referido correspondiente a los años de mil novecientos noventa a mil novecientos noventa y nueve (1990 a 1999) -inclusive hasta el dos mil seis (2006), pues de estos años no existe ningún medio probatorio que el demandante haya pagado el referido impuesto a nombre de su supuesto vendedor (*Jesús Martínez Portuguez*), por tanto incurre en error el Juez al prolongar durante estos dieciséis años el supuesto reconocimiento del demandante a un tercero propietario por el pago del citado impuesto efectuado hasta el año de mil novecientos ochenta y nueve (1989), máxime que dicha persona ya había fallecido en el año de mil novecientos ochenta y ocho (1988), en aplicación del Artículo 61 del Código Civil que con la muerte se pone fin a la persona, se establece que desde mil novecientos ochenta y ocho (1988) el predio se encontraba abandonado por los herederos de los propietarios primigenios, asumiendo el demandante la conservación y mantenimiento del inmueble durante los próximos dieciséis años hasta la interposición de la demanda.

## **QUINTO: EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL NO ES REQUISITO LEGAL PARA USUCAPIR UN INMUEBLE.**

**5.1. Base Legal:** Acorde a los requisitos sustantivos de la posesión previstos en el artículo 950 del Código Civil, antes citados, no exige la ley civil al poseedor usucapiente que necesariamente debe pagar el Impuesto Predial del predio a usucapir, de efectuar el pago le favorecerá en los actos de ejercicio posesorio a título de propietario, de no haberlo efectuado se necesitarán otros actos posesorios públicos como si fuese propietario.

**5.2.** De otro lado los requisitos especiales de la demanda previstos en el artículo 505 del Código Procesal Civil son de carácter procesal, no son requisitos sustantivos, además su último párrafo dispone “*El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la*



*presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.*”, esta facultad del Juzgador está orientada a individualizar debidamente el predio, este párrafo debe interpretarse en forma sistemática con el contenido de todo el inciso 2), pues dichos tributos pueden estar a nombre del propietario demandado, o tal vez figuran como deudores tributarios otras terceras personas no emplazadas, esta es la correcta ratio legis, recalándose que no prescribe taxativamente la norma procesal que los pagos tributarios deben efectuarse obligatoriamente por el poseedor usucapiente, pues toda norma restrictiva debe ser expresa y clara.

**5.3.** El Juez incurre en error de derecho al asignarle el carácter de requisito sustantivo al pago del impuesto predial vinculándolo con el ANIMUS DOMINI, incorporando indebidamente en vía de interpretación de una norma procesal un requisito legal no prescrito en el artículo 950 del Código Civil, que ni siquiera es obligatorio para admitir a trámite la demanda de acuerdo a la facultad jurisdiccional regulada en el último párrafo del inciso 2) del artículo 505 del Código Procesal Civil; en este contexto erróneo el Juez adopta como eje de su razonamiento jurídico dicha inexistente obligación tributaria supuestamente necesaria para usucapir, conforme expone en sus fundamentos 2.8. y 2.9. de la sentencia, descuidando valorar otros medios probatorios que representan el animus domini en el marco de la doctrina civil antes citada.

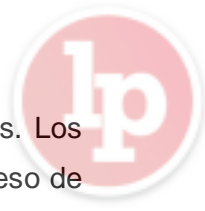
#### **SEXTO.- RECIBOS DE PAGOS DEL SERVICIO DE ALUMBRADO Y LIMPIEZA PÚBLICA,**

**6.1.** Otro argumento impugnatorio del demandante es que, escapa al criterio del Juez los múltiples recibos presentados por su parte, que acreditan fehacientemente el animus domini.

**6.2.** Revisado íntegramente el proceso, se **está acreditado la posesión del demandante por más de diez años del predio sub litis, en forma continua, pacífica y pública** con los recibos de fojas dos, de fecha veintinueve de Agosto de mil novecientos noventiuno (1991), asimismo de fojas siete, ocho y nueve, de fojas catorce a fojas dieciocho todos del año mil novecientos ochentitrés (1983), que ha pagado por los servicios de limpieza pública y alumbrado público.

**6.3.** Respecto de estos medios probatorios, el Juzgador erróneamente desmerece el valor probatorio del pago de estos arbitrios municipales, aduciendo que tales arbitrios los paga o puede pagar el inquilino o incluso el precario, aduce *“se trata de un servicio que recibe quien ocupa en forma directa el inmueble (...) en cambio el impuesto predial “siempre es pagado por el propietario o el poseedor con ánimo de aquél.”*

**6.4.** Disponía el derogado Decreto Ley No. 22012 (vigente en dicha época), en su Artículo 2 *“Están obligados al pago de los arbitrios de limpieza pública y de alumbrado público los*



ocupantes de los predios ubicados en las zonas donde se proporcionan los servicios. Los arbitrios serán de cargo de los propietarios en el caso de predios sin edificar, en proceso de construcción o desocupados.”

**6.5.** El Juzgador disgrega la condición de OCUPANTE PRECARIO diferenciándolo del USUCAPIENTE, como si fuesen formas posesorias excluyentes, cuando usualmente es el ocupante precario quien tiene mayores posibilidades de convertirse en nuevo propietario del bien por el transcurso del tiempo sin título alguno, debiendo ejercitar actos de posesión como propietario, ya que no tiene ningún vínculo contractual con los propietarios para devolver y desocupar el bien, en aplicación de los artículos 911 y 950 del Código Civil, por tanto no se puede desmerecer que el demandante haya pagado tales arbitrios municipales.

**6.6.** La **posesión pacífica** del demandante no ha sido desvirtuada por los demandados, quienes no han demostrado que se haya suscrito algún contrato con el demandante con cargo a devolución del inmueble, ni menos han reclamado extrajudicial o judicialmente la desocupación del predio durante más de diez años hasta la interposición de la demanda de Prescripción Adquisitiva en el año dos mil seis (2006).

**6.7.** El actor con su familia ha ejercido la posesión del predio por más de diez años, el poseedor aparenta ante la sociedad ser propietario de la cosa, dispone el Artículo 913 del Código Civil que, la posesión de un bien hace presumir la posesión de sus accesorios, por ende la posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él; inclusive al poseedor se le protege contra actos de desposesión inclusive de los mismos propietarios mediante las acciones posesorias y los interdictos regulados en el artículo 921 del mismo cuerpo legal, dentro de esta sistemática legislativa es erróneo desnaturalizar los elementos de la posesión bajo argumentos tributarios y administrativos que resultan ajenos a la controversia, y a los requisitos sustantivos de la usucapión.

## **SÉPTIMO: INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ELECTRICIDAD.**

**7.1.** El demandante continuando con su posesión como propietario ha explotado y realizado modificaciones en el inmueble, contratando la instalación de los servicios básicos de agua potable y electricidad, mediante trámites ante las empresas respectivas, logrando figurar como usuario a título personal, posesión pública a título de propietario por más de diez años acreditado con los siguientes medios probatorios:

A) El **servicio de electricidad**, de fojas tres a seis, de los años mil novecientos ochentitrés (1983), mil novecientos setenta y seis (1976), mil novecientos setenta y cuatro (1974), y mil novecientos setenta y cinco (1975), respectivamente otorgados a nombre del demandante. Asimismo el recibo de fojas diez del año mil novecientos setentitrés (1973), de fojas once de mil novecientos setentinueve (1979), de fojas doce de mil novecientos setentisiete (1977), y de fojas trece de mil novecientos ochenta (1980). Corroborados con la Constancia de usuario de fojas cuatrocientos cuarenta y cuatro.



B) El **servicio de agua potable y desagüe**, corre a fojas cincuenta y seis la Constancia expedida por la Empresa SEMAPACH, de fecha dos de Junio de dos mil seis, que informa se encuentra registrado el demandante en el padrón de usuarios referido al predio sub litis.

**7.2.** En la sentencia apelada, en los fundamentos 2.6. y 2.7. se resta valor probatorio a estos medios probatorios de suma importancia, que representan acciones públicas de ejercicio como propietario del demandante presentándose ante las entidades de estos servicios públicos, para realizar mejoras ostensibles en el predio sub litis, aduciendo nuevamente el Juzgador que habiendo el actor pagado el Impuesto Predial a nombre de tercero, le resta mérito probatorio a estos documentos; error de valoración conforme a los fundamentos anteriormente expuestos, reiterándose que los referidos pagos tributarios fueron hasta mil novecientos ochenta y nueve (1989), descuidando el Juez valorar la posesión del predio durante los años posteriores hasta la interposición de la demanda, que cubren un período de tiempo superior al exigido por la ley para que opere la prescripción larga.

**7.3.** De otro lado, los demandados tampoco no han presentado los recibos ni otro medio probatorio por los servicios básicos de agua potable y electricidad otorgados a nombre de los propietarios primigenios, para desvirtuar la condición de usuario directo y a título personal del demandante de estos servicios.

#### **OCTAVO: LA INSPECCIÓN JUDICIAL, EDIFICACIÓN Y TESTIGOS.**

**8.1.** El apelante argumenta que el Juez no ha valorado que ha levantado una edificación, la declaración de testigos, que para el Juzgador se ha tomado con reserva, no valora la inspección judicial que se llevó a cabo en el inmueble, no ha tomado en cuenta la memoria descriptiva del ingeniero que visó los planos, se manifiesta que la construcción tiene como mínimo diez años.

**8.2.** En el considerando 2.10. de la sentencia se expone que por los fundamentos antes expuestos las declaraciones testimoniales actuadas en la audiencia de fojas 620, que dan cuenta de la posesión del demandante respecto del predio y sobre la presunta edificación de la vivienda, debe tomarse con reserva pues no están corroborados con otros medios probatorios. Agrega sobre la presunta edificación de la vivienda, el demandante no ha presentado ningún documento que corrobore tan importante hecho. El Juez agrega no habiéndose conducido el demandante como propietario, tampoco lo está el hecho que el bien haya sido enajenado a su favor, y *“atendiendo a que las demás actuaciones procesales y probatorias no glosadas en la presente resolución no varían el sentido ni valoración de las consideraciones precedentes”*, por tanto declara infundada la demanda.

**8.3.** Obra a fojas seiscientos quince la INSPECCIÓN JUDICIAL realizada en el predio sub litis, donde se ha constatado que existe una edificación de dos pisos con





azotea que está siendo ocupada en su integridad por la familia del demandante, fluye de autos que esta edificación ha sido construida por el demandante, pues en las Declaraciones de autoavalúo del Impuesto al valor del Patrimonio Predial obrantes de fojas diecinueve a fojas treinta y uno, efectuadas a nombre de Jesús Martínez Portuguez hasta el año de mil novecientos ochenta y nueve (1989), en los datos de la construcción se describe que tiene un solo piso, sin embargo en las declaraciones del Impuesto Predial efectuadas por el demandante desde el año dos mil hasta el año dos mil seis (2006) en el rubro estado del predio, se ha declarado que tiene tres niveles, estas pruebas contrastadas con la partida de defunción de fojas cuatrocientos veintitrés, que acreditan el fallecimiento de Jesús Martínez Portuguez el día ocho de Julio de mil novecientos ochenta y ocho (1988), acreditan que la construcción del segundo piso y azotea ha sido ejecutado por el demandante.

**8.4.** Habiendo fallecido don Jesús Martínez Portuguez (hijo de los primigenios propietarios), por la cronología de los hechos y el tiempo transcurrido en los años posteriores a mil novecientos noventa (1990), no valorados debidamente por el Juez, han declarado **los Testigos** ofrecidos por el demandante que fue el actor quien ha construido dicha vivienda, respondiendo a la tercera pregunta del pliego interrogatorio de fojas cuatrocientos cuarenta y seis, por tanto está plenamente demostrado que el demandante con su esposa han realizado mejoras en el predio, actuando como si fuesen propietarios, máxime que los propietarios demandados no han demostrado con ningún medio probatorio que ellos hayan construido el primer o segundo piso y la azotea, evidenciándose que incorrectamente se descartan las pruebas de Inspección Judicial y de Testigos bajo el argumento de las declaraciones de autovaluó efectuadas a nombre de Jesús Martínez Portuguez hasta el año de mil novecientos ochenta y nueve (1989).

**8.5.** Tampoco se valora en la sentencia que con posterioridad a esta fecha han transcurrido más de quince (15) años hasta la interposición de la demanda de autos, tiempo en el cual el poseedor demandante ha cuidado el mantenimiento y productividad del inmueble, realizando mejoras de construcciones, así como la instalación de los servicios básicos de agua potable y desagüe, y de electricidad. Los demandados coherederos no han demostrado que ellos o los propietarios primigenios demandados hayan estado en posesión de alguna parte del predio, o que hayan asumido el cuidado, refacciones y mejoras del inmueble durante los últimos diez años anteriores a la interposición de la demanda. Máxime como explica



EUGENIO RAMÍREZ CRUZ<sup>6</sup> citando al jurista *Levitán*, que sobre la prueba del animus domini debe el Juez valorar todas las circunstancias de la posesión ejercida por el usucapiente por más de diez años.

**8.6.** El demandante ha presentado diversos documentos con su recurso de apelación: a) Boletas de ventas de fojas seiscientos ochenta y ocho a fojas seiscientos noventa y cinco, del año mil novecientos noventa y cinco (1995), b) Declaración notarial de un albañil sobre construcción efectuada en el citado año, y c) La libreta electoral de la esposa del actos, estos medios probatorios resultan inadmisibles porque no cumplen los presupuestos exigidos en el Artículo 374 del Código Procesal Civil, no se refieren a hechos nuevos acaecidos después de concluida la etapa de postulación del proceso.

### **NOVENO: POSESIÓN CONTINUA Y PACÍFICA.**

**9.1.** Esta probado en autos plenamente, que al demandante no le han reclamado la propiedad durante más de diez años de su posesión, se tiene a la vista el Expediente No. 2008-528 de **Desalojo por Ocupante Precario**, seguidos por la representante de la Sucesión Eulalia Portuguez Salazar y Sucesión Tomás Martínez Alcalá, contra los esposos VICENTE MELQUIADES VALENZUELA ASIN y JUANA ROSA MANRIQUE DÁVALOS, de su revisión se advierte que se interpuso la demanda de desalojo el día cinco de Agosto de dos mil ocho (2008), obrante a fojas diecinueve de dicho proceso, esto es aproximadamente recién dos años después de la interposición de la demanda de prescripción adquisitiva de autos.

**9.2.** Está probados en autos con las pruebas antes glosadas, y las dos **Partidas de Nacimientos** de las hijas del demandante: Dayssi Valenzuela Manrique del año mil novecientos setenta y seis (1976), y Rosario Valenzuela Manrique del año mil novecientos setenta y ocho (1978), obrantes a fojas cincuenta y siete, y fojas cincuenta y nueve, que **el demandante conjuntamente con su esposa están en posesión del predio sub litis por más de diez, en forma continua, sin ninguna interrupción,** ni intervalo de desocupación, despojo o abandono del bien por la indicada familia, posesión en forma pacífica que han ejercido sin ninguna violencia contra los propietarios, ni menos éstos han emplazado judicialmente anteriormente al accionante para su desocupación.

**9.3.** La valoración probatoria es entendida como un proceso racional de carácter inferencial, es un razonamiento inductivo (la lógica de la prueba). Valorar las pruebas consiste en

---

<sup>6</sup> Ob. Cit. – pág. 265.



razonar y argumentar sobre cuestiones de hecho, es un proceso de comparación o enfrentamiento de términos o datos duales que deben corresponderse. Es comparar o enfrentar información procedente de dos orígenes distintos: las alegaciones de parte (*actos postulatorios*) y las fuentes de prueba que es introducida al proceso a través de los medios de prueba (*datos probatorios*). LUIS MUÑOZ SABATÉ<sup>7</sup> plantea el **Método de Heurígrama** para valorar las pruebas, explica “Tal vez lo más apreciable y digno de consideración para la probática sea la *externalización* de esta conciencia, a la que jurídicamente denominamos «motivación» y ello por dos razones fundamentales que en algún momento de esta obra ya hemos indicado: a) Tener que explicar una decisión condiciona el propio proceso de toma de decisiones. b) La exigencia de motivación afecta a la propia decisión e introduce en el proceso de toma de decisiones un factor de objetivación.”

**9.4.** De los fundamentos glosados se establece que el Juez no ha valorado adecuadamente todos los medios probatorios ofrecidos por el demandante, vulnerando el derecho a la prueba, siendo atendibles los fundamentos impugnatorios formulados en el recurso de apelación de conformidad al Artículo 197 del Código Procesal Civil. Valorándose en forma conjunta todos los medios probatorios actuados en autos, se concluye que el accionante ha cumplido con todos los requisitos esenciales previstos en el artículo 950 del Código Civil, por tanto tiene pleno derecho a adquirir la propiedad del predio sub litis por usucapión, concluyendo el Colegiado por tales fundamentos que debe revocarse la sentencia apelada y declararse fundada la demanda, integrándose la relación procesal considerándose a la esposa del demandante como litisconsorte necesaria activa, habiendo compartido el domicilio conyugal en el mismo predio sub litis, por ende el título de propiedad por usucapión se otorgará a nombre de ambos cónyuges, de conformidad a lo previsto en el artículo 4 y 5 de la Constitución Política, en concordancia con los artículos 289 y 899 del Código Civil.

#### **POR TALES CONSIDERACIONES:**

**REVOCARON:** la Sentencia, resolución numero setenta y cinco, de fojas seiscientos setenta y seis a fojas seiscientos ochenta y cuatro, que declara Infundada la demanda interpuesta por don Vicente Melquiades Valenzuela Azín contra las Sucesiones De Tomas Martínez Alcántara, Eulalia Portuguez Salazar Y Jesús Martínez Portuguez, sobre prescripción adquisitiva de dominio, y **REFORMÁNDOLA:** DECLARARON: **FUNDADA LA DEMANDA** interpuesta por don VICENTE MELQUIADES VALENZUELA AZÍN contra las SUCESIONES DE TOMAS MARTÍNEZ ALCÁNTARA, EULALIA PORTUGUEZ SALAZAR y JESÚS MARTÍNEZ

---

<sup>7</sup> Curso de Probática Judicial. España, Madrid, 2009. Pág. 167.



PORTUGUEZ, sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, declarándose al demandante como propietario por usucapión del inmueble ubicado en la Avenida Abelardo Alva Maurtua No. 310 (antes Ñoquito 310), Chincha Alta, Provincia de Chincha, Departamento de Ica, conjuntamente con su esposa doña JUANA ROSA MANRIQUE DÁVALOS, integrándose la relación procesal en este sentido.- **OTÓRGUESE EL TÍTULO DE PROPIEDAD** del citado predio a nombre de los cónyuges mencionados, y CÚRSESE oficio a los Registros Públicos de Ica – sede Chincha para la cancelación del título inscrito a nombre de los anteriores propietarios demandados, e inscribirse a favor de la parte demandante, de conformidad a lo previsto en el artículo 952 del Código Civil.- Sin costas ni costos procesales.- **NOTIFÍQUESE** a las partes con las formalidades de ley.-

**S.S.**

**PAUCAR FELIX.**

**MEZA MAURICIO.**

**LEYVA PÉREZ.**