



EXPEDIENTE N° 02215-2016-0-1601-JR-CI-03

DEMANDANTES : SANTOS ELÍAS GRADOS TORRES Y GIOVANA
MABEL TUESTA DELGADO

DEMANDADA : MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

MATERIA : USUCAPIÓN PREDIAL

PROCEDENCIA : TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE
TRUJILLO

SUMILLA(S) :

- *Los requerimientos extrajudiciales dirigidos por el dueño al poseedor para que le restituya el predio carecen de eficacia interruptiva de la usucapión en curso, y no tienen incidencia alguna en el carácter pacífico de la posesión.*
- *Es nula la sentencia que entiende probada la posesión en concepto de dueño con el hecho de haberse interpuesto la correspondiente demanda y por haberse publicado los preceptivos edictos.*
- *Es nula la sentencia que le reconoce sin más valor probatorio a documentos confeccionados por jueces de paz que responden al ejercicio de funciones notariales, sin examinar si concurrían los presupuestos legales para ello.*
- *Es nula la sentencia que no examina cabalmente el valor probatorio de las declaraciones juradas de autoavalúo formuladas para efectos de pago del impuesto predial referidas a ejercicios fiscales anteriores, pero formuladas y presentadas todas mucho después.*

**SENTENCIA DE VISTA****RESOLUCIÓN VEINTITRÉS.**

Trujillo, veintiuno de marzo del dos mil veintidós.

La Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, integrada por los señores jueces superiores titulares Augusto Ruidías Farfán (presidente), Rolando Augusto Acosta Sánchez (ponente) y Carlos Alberto Anticona Luján, en los seguidos por Santos Elías Grados Torres y Giovana Mabel Tuesta Delgado (*los cónyuges Grados - Tuesta*) contra la Municipalidad Provincial de Trujillo (*la Municipalidad*), sobre usucapión de un predio inscrito, realizada la vista de la causa en la fecha, expide la siguiente sentencia de vista.

I. ASUNTO:

Apelación interpuesta por la Municipalidad contra la sentencia contenida en la resolución diecisiete, dictada por el señor juez provisional Víctor Candelario León Martell, encargado del Tercer Juzgado Civil de Trujillo, que declaró fundada la demanda.

II. ANTECEDENTES:

1. Los cónyuges Grados - Tuesta demandaron se declare que adquirieron por usucapión el dominio sobre un predio de 4,801 metros cuadrados, que forma parte de uno de mayor cabida perteneciente a la Municipalidad e inscrito en el Registro a nombre de ésta. Refirieron que tomaron posesión de dicha finca merced a un negocio jurídico de traspaso posesorio celebrado en 1997 con Oswaldo Sarmiento Sevillano. Desde entonces poseen el predio *ad usucapionem*.
2. La Municipalidad contestó la demanda, y pidió ser absuelta de ella porque la Ley N° 28618 presume la posesión del Estado sobre los bienes de su dominio privado, y además proscribire que dichos bienes puedan ser usucapidos. Alegó, además, que los medios de prueba ofrecidos por los accionantes no demostraban la posesión como propietarios.
3. Tramitado el proceso conforme a ley, el juez de instancia falló y estimó la demanda. Contra esta sentencia se alzó la Municipalidad.



III. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA IMPUGNADA

1. Los accionantes probaron poseer públicamente y por más de dieciocho años con el contrato documentado de traspaso de posesión con firmas *legalizadas por juez de paz el 22 de diciembre de 1997*, con las *declaraciones juradas de autoavalúo para el impuesto predial del 2001 al 2010, 2012 y 2016*, y con la *constancia municipal de posesión* emitida en el 2012, corroboradas con la inspección judicial y los testimonios prestados en la audiencia de su propósito.
2. La Municipalidad no demostró haber requerido a los demandantes la posesión del predio, por lo que *se presume su carácter pacífico*.
3. Su posesión como si fuesen los propietarios “se encuentra plenamente acreditada con la *intencionalidad de poseer* el bien, el cual *se evidencia con la interposición de la demanda*, a la que se ha dado debida *publicidad*, tal y como se advierte de los *edictos judiciales (...)*; y con los demás medios probatorios (documentales)”.

IV. ERRORES DE HECHO Y/O DE DERECHO EXPUESTOS POR LA MUNICIPALIDAD:

La mencionada apelante pidió la revocación del fallo apelado. Alegó que:

1. Los accionantes no probaron su *animus domini* (haber poseído como propietarios).
2. El juez de origen no analizó que la constancia de posesión fue emitida por un juez de paz carente de competencias notariales.
3. La posesión alegada por los demandantes no supera los diez años exigidos por el artículo 950 del Código Civil, ya que las declaraciones juradas de autoavalúo demuestran posesión recién desde el 2001.
4. La Ley N° 29618 impide que se adquiriera por prescripción la propiedad de los bienes del dominio privado estatal.

V. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DE VISTA QUE ESTA SALA DICTA:



1. El artículo 364 del Código Procesal Civil dispone que “(e)l recurso de apelación tiene por objeto que *el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio*”. Los agravios, para efectos de la apelación, vienen definidos por el artículo 366 del mismo Código, en cuanto establece que “(e)l que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el *error de hecho o de derecho* incurrido en la resolución, precisando la *naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria*”. En ese sentido, el o los jueces revisores sólo deben examinar y decidir acerca de los agravios expuestos por el apelante.

El comportamiento como propietario de quien reclama la usucapión

2. El artículo 950 del Código Civil exige que la usucapión la consuma quien posea como propietario, esto es, quien demuestre en juicio haberse comportado como lo haría un propietario promedio: contratando servicios básicos (electricidad, agua potable, telefonía) para el predio, edificando, celebrando contratos respecto del mismo, pagando ciertos tributos cuyo hecho impositivo sea la propiedad o la posesión (como el impuesto a la propiedad predial), etc.
3. En apoyo de la posesión como dueño milita la presunción gobernada por el artículo 912 del Código Civil¹: el poseedor es presumido propietario, por regla general. Ello le exonera de probar su comportamiento dominical, y corresponderá a quien lo niegue demostrar que poseía en concepto distinto al de propietario.
4. Tal presunción no opera cuando la posesión es ejercida sobre un bien inscrito en un registro jurídico a nombre de tercera persona. Y es que la eficacia de lo publicado tabularmente es de mayor fuerza que la mera posesión: como el Registro anuncia que hay un propietario cuya identidad no coincide con la del poseedor, opera una presunción distinta a favor del titular del dominio

¹ **Artículo 912.-** El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito.



inscrita: la del artículo 2013 del mismo Código Civil², conforme a la cual se presume que el titular del derecho de propiedad sobre el bien inscrito es quien aparece como tal en el folio registral respectivo. La posesión cede frente a la publicidad registral.

5. En ese sentido, el solo hecho que los demandantes hayan poseído por más de diez años la finca litigiosa no puede llevar sin más a la conclusión irrefutable de que dicha posesión se ejercía como propietarios, pues el predio materia de usucapión está inscrito a favor de la Municipalidad accionada, y por ende no opera la presunción del artículo 912 del Código Civil, sino la del artículo 2013 del mismo Código.
6. De otro lado, constituye una aseveración tautológica y carente de todo apoyo en Derecho sostener, como hizo el juez de instancia, que la posesión en concepto de dueño se prueba con “la intencionalidad de poseer”: comportarse como propietario no involucra sólo querer sujetar la cosa al poder de hecho del sujeto, sino que este quiera y, sobre todo, que conduzca como si fuese realmente suya.
7. Más reprochable resulta sostener que la prueba cumplida del llamado *animus domini* se genera por el hecho de haberse publicado los edictos, que son solo llamamientos para que los eventuales titulares de derechos reales sobre el bien en cuestión comparezcan al proceso para defenderlos.
8. De todo lo señalado resulta que los accionantes debían probar cumplidamente su posesión como propietarios, como manda el artículo 196 del Código Procesal Civil³, sin que queda presumirla, como ligeramente hizo el juez de instancia.
9. Sobre tal cuestión, la sentencia omite todo examen razonado y razonable, por lo que la Sala acoge el primer agravio de la apelante según el cual la no

² **Artículo 2013. Principio de legitimación**

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

³ **Artículo 196.-** Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.



habría sido probado el *animus domini* o comportamiento posesorio como dueños que debió desarrollarse durante por lo menos diez años.

10. No podría sostenerse, porque el fallo alzado tampoco lo hace, que era de aplicación la presunción posesoria del artículo 915 del Código Civil, conectada con la presunción del citado artículo 912, pues si bien fue probado que los demandantes poseían el predio al tiempo en que fue inspeccionado, y que poseyó desde hacía dieciocho años antes, debía presumirse que poseyeron durante el lapso intermedio *como propietarios*, pues ya establecimos que esa presunción no rige cuando de bienes inscritos a nombre de otro se trata.
11. La Sala también identifica otro vicio en el razonamiento probatorio: el juez de instancia realizó una valoración displicente de las declaraciones juradas de autoavalúo para determinación del impuesto predial de los años 2001 al 2010 que obran de fojas 19 a 38, que, en concepto del juez de instancia, prueban la antigüedad y el carácter público de la posesión de los demandantes, así como su comportamiento como dueño.
12. A pesar de que se refieren a ejercicios fiscales die años más antiguos, todas las declaraciones juradas contenidas en los documentos mencionados fueron formuladas y emitidas por los demandantes, y presentadas por estos ante la Municipalidad, el 01 de junio del 2011, como aparece en sus extremos inferiores izquierdos y en los sellos de recepción colocados por la Municipalidad que los recibió.
13. De otro lado, el artículo 9 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-EF, dispone que se considera obligado al pago del impuesto predial a los *propietarios* de los predios. Únicamente *si el propietario no puede ser determinado*, esto es, cuando no exista un documento que acredite la identidad y titularidad del propietario, se considera como *obligado el poseedor o tenedor*. En el caso de autos, los propios demandantes presentaron la partida registral del predio matriz del que formaría parte una porción de

4,801 m² materia de usucapión, esto es, existía un documento público que probaba que la propietaria era la Municipalidad accionada, por lo que no podía admitirse como contribuyente a los accionantes, que eran sólo poseedores o tenedores.

14. Así mismo, el juez de instancia asumió que la posesión necesaria para usucapir es pacífica por el hecho que la Municipalidad demandante no le requirió la restitución, se entiende que extrajudicialmente, habida cuenta que ninguna parte alegó haber formulado reclamos judiciales.
15. Sin perjuicio de que la sentencia omite justificar en Derecho tal criterio, omitió también considerar que la prescripción adquisitiva, pese que tiene con la extintiva el elemento común del transcurso del tiempo, no se rige por las mismas reglas en materia de interrupción civil, pues mientras aquella atiende al comportamiento activo del poseedor, esta lo hace atendiendo a la inercia o pasividad del acreedor.
16. Por eso, como afirma Pesantes⁴, *los requerimientos extrajudiciales de entrega de la posesión carecen de todo efecto interruptivo de la usucapión en curso*, porque no atacan (ni efectiva ni potencialmente) ninguno de los presupuestos exigidos por el artículo 950 del Código Civil, entre ellos el carácter pacífico que debe tener la posesión. De ello sigue que carece de apoyo en Derecho la tesis del juez de origen según la cual los demandantes poseyeron pacíficamente sólo porque la Municipalidad no les exigió extrajudicialmente la restitución del predio en cuestión.
17. En ese mismo orden de ideas, este Superior colegiado advierte que la sentencia apelada guarda silencio respecto del valor probatorio que cabe reconocerle a documentos producidos con intervención de un juez de paz que ejerce funciones notariales sin que se determine si concurrían los presupuestos legales para ello.

⁴ D. PESANTES: Comentario al artículo 953 del Código Civil. En: AA.VV. *Código Civil comentado* (2022). Lima: Gaceta Jurídica, tomo V, p. 385 y ss. También en: *¿Una usucapión venida a menos? Críticas a la tesis que le otorga eficacia interruptiva a la remisión de cartas notariales*, en: Gaceta Civil & Procesal Civil, N°98, agosto 2021, p. 107 - 130



18. La sentencia apelada se sustenta en la prueba de diversos documentos en cuya confección participó el juez de paz del distrito de Víctor Larco: el contrato de traspaso posesorio cuyas firmas fueron legalizadas el 22 de diciembre de 1997 (fojas 16), el certificado de numeración de finca (fojas 18) emitido por dicho juez el 12 de agosto del 2011, la Constancia de Posesión N° 155-2012 (fojas 45) emitida con base en un certificado domiciliario emitido por dicho juez, y la Constancia de Posesión N° 66/2012 emitido por el mismo juez el 12 de noviembre del 2012.
19. Respecto a la validez y eficacia de la legalización de dichas firmas y de la emisión de los demás documentos aludidos, los artículos 58.3 y 68 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial (aprobado por Decreto Supremo 017-93-JUS)⁵⁶ establecían una *competencia residual o relativa de los jueces de paz para el ejercicio de funciones notariales únicamente para tres actos: formalizar escrituras imperfectas, legalizar firmas y realizar protestos*. Por ende, durante la vigencia de dichos preceptos, los jueces de paz en absoluto podían emitir certificaciones o constancias referidas a la posesión o a la numeración de finca de un predio.
20. Así mismo, los preceptos legales invocados condicionaban el ejercicio de las mencionadas funciones notariales de la judicatura de paz a la *inexistencia de notario* dentro de los 10 kilómetros de distancia, a la *vacancia* del que hubiera existido en el lugar, o a la *ausencia* del notario por más de quince días continuos.
21. Ya vigente, desde el 04 de enero del 2012, la Ley N° 29824 - Ley de Justicia de Paz, reiteró, en su artículo 17, que el ejercicio de competencias notariales por los jueces de paz estaba supeditado a los *centros poblados* donde *no exista*

⁵ **Artículo 58.-** Los Juzgados de Paz Letrados, cuya sede se encuentra a *más de diez kilómetros de distancia* del lugar de residencia de un Notario Público, o donde por *vacancia* no lo hubiera, o en *ausencia* del Notario por más de quince días continuos, tienen además respecto de las personas, bienes y asuntos de su competencia, las siguientes funciones notariales: 3.- **Legalizaciones.- Legalizar las firmas** de un documento cuando el otorgante lo solicite y se halla en su presencia.

⁶ El artículo 68 que confería a los jueces de paz las mismas facultades notariales que los jueces de paz letrados fue derogado por la Ley 29824.



notario. El inciso 5) de dicho artículo 17 amplió la competencia notarial residual para el “otorgamiento de *constancias, referidas al presente, de posesión, domiciliarias, de supervivencia, de convivencia y otros que la población requiera y que el juez de paz pueda verificar personalmente*”.

22. Entonces, de conformidad con las antedichas disposiciones legales, el juez de paz del distrito de Víctor Larco Herrera de la provincia de Trujillo no podía, libérrimamente, legalizar firmas o emitir constancias o certificaciones de ningún tipo si es que no concurrían los supuestos del primer párrafo del artículo 58 (hasta el 03 de enero del 2012) o del artículo 1u7 de la Ley N° 29824 (desde el 04 de enero del 2012). Dicho de otro modo: *sólo podía reconocérsele validez y eficacia a una legalización judicial de firmas o certificación o constancia ex artículos 58.3 y 68 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículo 17.5 de la Ley N° 29824 si se acredita la inexistencia de notario dentro de los 10 kilómetros, o su vacancia o su ausencia por más de 15 días.*
23. Tales circunstancias en absoluto fueron probadas por los cónyuges accionantes, ni examinadas y decididas por el juez de origen, pese a la trascendencia de los documentos en cuestión para demostrar los presupuestos legales de la usucapión.
24. Por todo lo expuesto, este Colegiado considera que la sentencia apelada adolece de vicios en su motivación, que por su gravedad justifican anularla de conformidad con el artículo 122 del Código Procesal Civil, pues el fallo no acomoda a lo actuado ni al Derecho pertinente. El juez de instancia deberá dictar nuevo fallo al más breve plazo, oportunidad en la que deberá tener presente la presente sentencia de vista.

VI. DECISIÓN:

Por las anteriores razones, impartiendo Justicia a nombre de la Nación, los señores jueces de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, **DECIDIMOS:**

DECLARAR NULA LA SENTENCIA CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN DIECISIETE, dictada por el señor juez provisional Víctor Candelario León



Martell, encargado del Tercer Juzgado Civil de Trujillo, que declaró fundada la demanda presentada por Santos Elías Grados Torres y Giovana Mabel Tuesta Delgado contra la Municipalidad Provincial de Trujillo sobre usucapión; en consecuencia: **ORDENAMOS AL MENCIONADO JUEZ DE INSTANCIA QUE DICTE NUEVA SENTENCIA AL MÁS BREVE PLAZO,** oportunidad en la que deberá tener presente la presente sentencia de vista. **NOTIFÍQUESE.**

Rolando A. Acosta Sánchez - Juez superior titular - Ponente

S.S.

RUIDÍAS FARFÁN

ACOSTA SÁNCHEZ

ANTICONA LUJÁN