

Pública de PODER GENERAL JUDICIAL CON CLAUSULA ESPECIAL , ha sido otorgada en San Salvador, a las diez horas y cincuenta minutos del día once de abril del año dos mil doce, ante los oficios Notariales del Licenciado JOSE ABELARDO M. V.-----PARTE DEMANDADA: ROSA AMALIA V. C., de [...], quien puede ser encontrada para efectos de notificación, citación y emplazamiento antes señalado.-----HECHOS: Que mi poderdante es dueño y actual poseedor, de manera quieta, pacífica e ininterrumpida, y sin clandestinidad, de buena fe, desde el día cinco de marzo de mil novecientos setenta y ocho, o sea desde hace más de treinta y cuatro años , de un inmueble de naturaleza rústica, denominado "[...], situado en el Cantón Vainillas, Municipio de El Carrizal, departamento de Chalatenango, de la Extensión superficial de DOS MANZANAS, cuyos linderos son los siguientes: AL ORIENTE: con terreno de MARCOS ANTONIO V.C., cerco de alambre propio de por medio; AL NORTE: CON TERRENO de MARCOS ANTONIO V.C., cerco de alambre propio de por medio; AL PONIENTE: con terreno sucesión de la señora María Dilia C. Viuda de V., cerco de alambre propio de por medio; y AL SUR: con terreno de Delfina Q. una parte, otra parte con terreno que fue de Octavio G. y hoy es de Osmín G., y otra parte con Manuel R., con todos ellos divididos por cerco de alambre propio, y calle pública que va para el cantón Petapas, de por medio. Que dicho inmueble lo adquirió por compra de viva voz que le hizo a la señora María Dilia C. viuda de V., el día cinco de marzo de mil novecientos setenta y ocho, y que su posesión, unida a la de su antecesora, artículo 2239 C., sobrepasa los sesenta años y los valora en DIEZ MIL DOLARES de los Estados Unidos de América. Que dicho inmueble no está inscrito por carecer de antecedente.-----II) Que desde la fecha de su adquisición, mi poderdante ha poseído el referido inmueble de buena fe, de manera regular, quieta, pacífica e ininterrumpida, consistiendo los actos de posesión en cercarlo, chapodarlo, extraer sus frutos como leña, piedra y zacate, en reparar sus cercos, por épocas cultivar maíz y frijón, sembrar árboles frutales y maderables, talarlos cuando prestan alguna utilidad, haber hecho construcciones temporales como ranchos de nailon para cuidar los cultivos y sus frutos, desde que los adquirió en 1978 hasta la fecha.-----III) Que mi poderdante adquirió el dominio y posesión regular del bien inmueble en referencia, el día que lo compró, y durante todo ese tiempo en que ha ejercido la posesión material, cumplió con las formalidades prescritas para pagarlo por prescripción ya sea la ordinaria de diez años de posesión o la extraordinaria de treinta años, según lo establece el Código Civil, aunque el mismo carezca de antecedente inscrito. Pero en la actualidad, ha concurrido el modo de adquirir, el cual es la

prescripción adquisitiva extraordinaria, pues mi poderdante ha poseído de manera regular el inmueble comprado por más de treinta años, pues aunque no existe justo título, la tradición y la buena fe, se presume, y para esta clase de prescripción no es necesario justo título; estas situaciones jurídicas tienen su base legal en lo dispuesto en los Arts. 745, 747, 757, y, 2249, todos del Código Civil. En todo caso, si se cuestionare la calidad de posesión de mi poderdante en el sentido de considerar que la misma es irregular, de todas manera habría adquirido el dominio por prescripción adquisitiva extraordinaria de conformidad a lo dispuesto en los artículos 2249 y 2250 del mencionado Código Civil.-----OFRECIMIENTO DE PRUEBA: Ofrezco aportar prueba testimonial de la base fáctica de la pretensión, asimismo presento la Constancia de solicitud de Certificación catastral del citado inmueble objeto de la pretensión.-----VALOR DEL INMUEBLE: Mi poderdante valora el inmueble en DIEZ MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.-----PRETENSION. La pretensión de mi poderdante es de que en sentencia definitiva se declare que el es el propietario del bien inmueble descrito en el romano I de esta demanda, habiendo adquirido el dominio por la prescripción adquisitiva extraordinaria, en virtud de haberse poseído de manera regular el inmueble en referencia por más de treinta años consecutivos, ininterrumpidos y de manera pacífica, aunque sin tener el poseedor un justo título, ello no obsta para que lo adquiriera por esta clase de prescripción, así lo establece el artículo 2249 ordinal 1º. 2º y 3º., circunstancias 1ª. Y 2ª., del Código Civil que en esencia establecen que , el dominio de cosa comerciables que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria; que para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; y que se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio; y que el que alega la prescripción debe probar haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo de treinta años consecutivos. Y el artículo 2250 C. establece que el plazo son treinta años para la prescripción adquisitiva extraordinaria y que la misma procede contra toda persona. En el presente caso mi poderdante es, ha sido y sigue siendo un poseedor de buena fe.-----LEGITIMO CONTRADICTOR: La presente demanda la dirijo contra la señora ROSA AMALIA V. C.; ELLA ES LA LEGÍTIMA CONTRADICTORA POR SER LA PERSONA QUE SE PRETENDE ADUEÑAR DE TODOS LOS INMUEBLES QUE ANTES FUERON DE LA SEÑORA Maria Dilia C.viuda de V. de quien mi poderdante adquirió el dominio y posesión del inmueble objeto de la pretensión.-----COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO: Señor Juez,

presento esta demanda en su Tribunal, porque usted tiene la competencia para conocer de la pretensión de mi poderdante, de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 30 ordinal 1°. Y, 33 y 35 del Código Procesal Civil y Mercantil.- Y el procedimiento que inicio por medio de esta demanda es PROCESO DECLARATIVO COMUN DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO; de conformidad a lo establecido en los artículos 2231 y siguientes, 2237, 2249 y siguientes del Código Civil, y de acuerdo a los artículos 276, 244, 283, del Código Procesal Civil y Mercantil; y artículos 18, 2 y 11 de la Constitución de la República--

-----ARGUMENTOS DE DERECHO Y NORMAS JURIDICAS QUE SUSTENTAN LA PRETENSION. La prescripción, en derecho civil es un medio de adquirir un derecho por el transcurso del tiempo que la Ley determina. Llámase adquisitiva cuando sirve para adquirir un derecho, esto, según el diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales de Manuel Osorio. Y, de conformidad al artículo 2231 C., la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. En el presente caso la parte actora estima que ha obtenido el inmueble antes descrito por haberlo poseído por más de treinta años consecutivas, que es el tiempo establecido por el Artículo 2250 C.; y porque se han cumplido los dos requisitos que establece el Artículo 2249 ordinal 3°. Del Código Civil, los cuales son: primero: que mi mandante nunca ha reconocido ni expresa ni tácitamente que su inmueble les pertenezca a los ahora demandados, pues no existe ningún acto, ni ningún documento en que conste que mi mandante les haya reconocido propiedad sobre su inmueble, verbigracia que les haya solicitado alguna autorización, o que les haya pagado alguna cantidad determinada por su uso; y segundo: mi mandante, que es quien alega la prescripción, en su oportunidad probará haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción el inmueble que pretende, por el espacio de más de treinta años consecutivos, es decir, desde el día cinco de marzo de mil novecientos setenta y ocho, en que se lo compra de viva voz a la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V., quien se le entrega materialmente. Y desde que mi mandante toma posición, lo cerca, lo cultiva, extrae de él sus frutos y ejerce sobre dicho inmueble todos los actos de dueño y señor, con el ánimo de dueño y le hace todas las mejoras posibles y sin reconocer a ninguna otra persona como dueña de dicho inmueble, pues el mismo le pertenece y lo ha tenido como suyo. Por el presente argumento y de conformidad a los artículos 2231, 2237, 2239, 2249, 2250, 2259, todos del Código Civil y artículos 1, 2, 11, de la Constitución de la República,

medidas y linderos son: AL ORIENTE: MIDE CIENTO CUARENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA METROS, Y COLINDA UNA PARTE CON TERRENO QUE FUE DE Octavio G. y hoy es de Osmín G., y otra parte con Manuel R., con ambos divididos por cerco de piedra y alambre de propio, y calle pública que va para el cantón petapas, de por medio; AL NORTE: mide sesenta y cinco punto treinta metros, linda con terreno de MARCOS ANTONIO V.C., cerco de alambre propio de por medio; AL PONIENTE: mide ciento diecinueve punto treinta metros, linda con terreno de MARCOS ANTONIO V.C., cerco de alambre propio de por medio ; y AL SUR: mide cuarenta y uno punto ochenta metros, linda con terreno sucesión de la señora María Dilia C.viuda de V., cerco de alambre propio de por medio. Que dicho inmueble mi poderdante MARCOS ANTONIO V.C. lo adquirió por compra de viva voz que le hizo a la señora María Dilia C.viuda de V., el día cinco de marzo de mil novecientos setenta y ocho, y que su posesión, unida a la de su antecesora, artículo 2239C., sobrepasa los sesenta años; y lo valora en DIEZ MIL DOLARES de los Estados Unidos de América. Que dicho inmueble no está inscrito por carecer de antecedente.”.-----La parte demandante, posiblemente presentará en los próximos días el Plano que del inmueble elaborará el Ingeniero que lo midió; y la Certificación Catastral que emitirá la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, ésta última ya solicitada según factura y boleta de presentación, agregadas a la demanda.-----Por ahora, y para efectos de ilustración, presento en forma manuscrita, croquis del inmueble y esquema de ubicación, para que sean agregados al proceso.-----PETICION: Por todo lo antes expuesto, vengo a proporcionar al Honorable Tribunal la descripción correcta del inmueble en lo que se refiere a extensión superficial, las medidas y colindancias, ya corregidas, del inmueble objeto de la pretensión; a fin de que sea la presente descripción la que se tenga por valedera para los efectos del presente juicio; en sustitución de la descripción proporcionada en el escrito de demanda; modificando la demanda únicamente en lo que se refiere a la descripción del inmueble, su extensión superficial, medidas y colindancias; ratificando la demanda en todos los demás aspectos.----- Y PIDO: a) Me admita el presente escrito, juntamente con el croquis del inmueble , y esquema de su ubicación, y que los mismos sean agregados al proceso; b) Tenga por modificada la demanda presentada el día siete de mayo de dos mil doce; modificación que se propone únicamente en lo que se refiere a la descripción del inmueble, su extensión superficial medidas y colindancias; ratificando la demanda en todos los demás aspectos; que la modificación me sea admitida por ser procedente en virtud que la demanda aún no ha sido contestada, y si aún

determinante, incluso podría no mencionarse o ser de valor indeterminado, y siendo el Juez es competente en razón del territorio y la materia, tiene aptitud jurisdiccional para tramitar y resolver el juicio; pues no es juicio de cuantía; pero para darle cumplimiento a la subsanación de la prevención que se me hizo al respecto, la subsano presentando el respectivo valúo; y reiterando que dicho valor aparece relacionado en la demanda presentada.-----II- MODIFICACION DE DEMANDA EN CUANTO A DESCRIPCION DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRETENSION. Aunque el presente escrito tiene el propósito esencial de subsanar la prevención que se me hizo respecto al valor del inmueble; debo con el más elevado respeto manifestarle que según medidas técnicas y plano topográfico elaborado sobre el inmueble de mi mandante, su extensión superficial o Áreas es de SEIS MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS, equivalentes a NUEVE MIL SETECIENTAS CINCUENTA Y CINCO PUNTO CERO OCHO VARAS CUADRADAS, área ésta que difiere de la consignada en el escrito de demanda, y en el escrito de modificación de demanda presentado al Honorable Tribunal el día dieciséis de mayo recién pasado; por lo que muy respetuosamente le solicito dispense nuestro error cometido en los escritos anteriores, y tenga por modificada la demanda, en el sentido que la descripción correcta, real, y técnica del inmueble del señor MARCOS ANTONIO V.C., tomando como base el plano que adjunto, es la siguiente: “”...Inmueble de naturaleza rústica, denominado “El Portillo El Gallo”, situado en el Cantón Vainillas, Municipio de El Carrizal Departamento de Chalatenango, de la extensión superficial de SEIS MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS, equivalentes a NUEVE MIL SETECIENTAS CINCUENTA Y CINCO PUNTO CERO OCHO VARAS CUADRADAS; cuyas medidas y linderos, siguiendo el sentido de las agujas del reloj, son: AL ORIENTE: del mojón uno al mojón dos, en línea recta, con rumbo sur, cero seis grados, cincuenta y ocho minutos, veintiocho segundos Este, se mide un tramo de ciento cuarenta y cinco punto cincuenta metros y colinda una parte con terreno de Manuel R. y otra parte con terreno que fue de Octavio G. y hoy es de Osmín G., con ambos divididos por cerco de piedra y alambre propio, y calle pública que va para el cantón Petapas, de por medio; AL SUR: del mojón dos al mojón tres, en línea recta, con rumbo norte, ochenta y un grados, cuarenta y ocho minutos, cincuenta y dos segundo Oeste, se mide un tramo de cuarenta y uno punto ochenta metros, linda con terreno sucesión de María Dilia C.Viuda de V., cerco de alambre propio de por medio; AL PONIENTE: del mojón tres al mojón cuatro en línea recta, con rumbo Norte,

diecisiete grados, cincuenta y tres minutos, dieciséis segundos Oeste, se mide un tramo de ciento diecinueve punto treinta metros, linda con terreno de Maracos Antonio V. C., cerco de alambre y piedra propio de por medio; y AL NORTE: del mojón cuatro al mojón uno, en línea recta, con rumbo norte, sesenta y siete grados, treinta y dos minutos, cincuenta y dos segundos Este, se mide un tramo de sesenta y cinco punto treinta metros, linda con terreno de MARCOS ANTONIO V.C., cerco de alambre propio de por medio. Que dicho inmueble mi poderdante MARCOS ANTONIO V.C. lo adquirió por compra de viva voz que le hizo a la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V., el día cinco de marzo de mil novecientos setenta y ocho, y que su posesión unida a la de su antecesora, artículo 2239 C., sobrepasa los sesenta años; y lo valora en DIEZ MIL DOLARES de los Estados Unidos de América. Que dicho inmueble no está inscrito por carecer de antecedente.”-----III- JUSTIFICACION Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION DE LA DEMANDA. Que la descripción correcta del inmueble es la que se consigna en el párrafo anterior, siendo correctos los demás conceptos vertidos en la demanda, y en el escrito de modificación de demanda, éste último presentado al tribunal a las diez horas y veinte minutos del día dieciséis de mayo de dos mil doce. Para mejor proveer, le presento fotocopia certificada notarialmente del plano del inmueble de mi mandante para que sea agregado al expediente de mérito, y se tome como fuente de información fidedigna sobre la descripción, área, ubicación y colindantes del inmueble objeto de la pretensión; le presento fotocopia ya que el original será presentado en su oportunidad al Catastro Nacional; solicitándole se tenga por modificada la demanda, siendo la información correcta la que contiene el plano presentado, y la descripción técnica del terreno establecida en el romano II de este escrito.-----La presente petición de Modificación de Demanda, aunque repetitiva por haberse efectuado en escrito presentado al Honorable Tribunal a las diez horas y veinte minutos del día dieciséis de mayo de dos mil doce, es procedente y necesaria, porque existe error en la demanda en cuanto al área y colindantes del inmueble, ya que en la demanda se consignó la descripción proporcionada por el propietario; y aunque en el escrito de modificación del dieciséis de mayo se corrigió lo de las colindancias y se enunciaron las medidas, dicho escrito contiene error en el área del terreno, pues el área ahí consignada fue obtenida en razón a las mismas medidas, por el método tradicional de base por altura, pero al encargarse por método técnico y más depurado, con las mismas medidas arrojó el área que contiene el plano, la cual es la más correcta. De tal manera, que es imprescindible corregir los errores cometidos tanto en el escrito de demanda como en el escrito

de modificación antes relacionado, respecto a la descripción del inmueble; ello para evitar confusiones a la hora de dejar establecida el área y los colindantes del terreno. Y solicitar la modificación a estas alturas del proceso, es procedente y debe entenderse como buena fe y probidad procesal del suscribo abogado. Por ello, de conformidad a los artículos 18 Cn., 3, 6, 7, 13 y 19 del CPCM, solicito la modificación, por ser procedente; modificación únicamente en el punto del área, colindancias y demás datos de la descripción del inmueble objeto de la pretensión; ya que en la demanda se estableció una descripción, pero al realizar medida y observación in situ del citado terreno, se han obtenido los datos mas exactos de su descripción, los cuales van contenidos en el plano respectivo y consignados en el romano II de este escrito; y esos datos son los fidedignos y a criterio del suscrito son los reales. La modificación es pertinente, pues estamos en el momento procesal oportuno, es decir, antes que la demanda sea contestada, que es el requisito que el Derecho Común establece para modificar o ampliar la demanda; pues una vez contestada la demanda ya no puede modificarse ni ampliarse.-----Por otra parte y para mejor proveer, también hago de su amable conocimiento, que la persona demandada, señora ROSA AMALIA V. C., es hija de la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V.; persona de quien mi mandante MARCOS ANTONIO V.C. obtuvo el inmueble objeto de la pretensión y cuya prescripción se reclama por medio de este proceso; y dicha persona es demandada y legitima contradictora, en cuanto que es heredera de la señora C. viuda de V. y en tal calidad, ella no reconoce los derechos que mi mandante tiene sobre el inmueble objeto de la prescripción; al punto que después de fallecida la señora C. viuda de V., intentó perturbarle la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida que mi mandante ejerce en el inmueble desde 1978; manifestando su intención de adueñarse del inmueble de mi mandante, aduciendo ser la dueña de todos los bienes de la señora C. Viuda de V., incluyendo el inmueble de mi mandante.-----IV-PETICION. Por lo antes expuesto, y en base al artículo 18, 2, 11 de la Constitución de la República; artículos 276, 278 y parte final del inciso 1º., del artículo 288, 3, 6, 7, 13 y 19 del Código Procesal Civil y mercantil, a Usted Respetuosamente le PIDO: I) Me admita el presente escrito de SUBSANACION DE PREVENCION, juntamente con la documentación que adjunto, consistente en: a) Fotocopia certificada notarialmente del valúo realizado en el inmueble del señor MARCOS ANTONIO V.C., mi mandante, por el señor Topógrafo ANTONIO BALMORE F. E., que consta de tres folios, los dos primeros utilizados frente y vuelto y a dos columnas ,y el tercero utilizado solo por el frente en una columna; b) Fotocopia certificada notarialmente del

Plano Topográfico del inmueble de mi mandante, que consta de un folio, en el que constan el área, las medidas y colindancias verdaderas del inmueble objeto de la pretensión. Documentación adjunta que en su totalidad está compuesta por cuatro folios.-----II. Que se tenga por subsanada la prevención que se me hizo; III. Que se tenga por modificada la demanda respecto a la descripción del inmueble, siendo la descripción más correcta y la definitiva, la que se consigna en el romano II) de este escrito, la cual está respaldada por el plano que adjunto; IV) que se tenga por ratificada la demanda y su modificación en todos los demás conceptos, por lo que muy respetuosamente le pido me admita la demanda y continúe con el trámite de Ley, se emplace a la demandada, luego se siga la sustanciación del proceso hasta su sentencia definitiva, en la cual se declare que mi poderdante señor MARCOS ANTONIO V.C., ha adquirido el derecho de dominio sobre el bien inmueble antes descrito, mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria, por haberlo poseído de manera quieta, pacífica, ininterrumpida y sin ninguna clandestinidad, de manera regular, por más de treinta años consecutivos; y que una vez la sentencia definitiva quede firme, se me extienda certificación de la misma, de conformidad a lo dispuestos en el Artículo 2252 del Código Civil.-----Adjunto las copias ue de este escrito y documentos anexos ordena el artículo 162 y 163 del CPCM.””””.-

II.- Seguidos los trámites de ley, se pronunció el fallo en los términos indicados al inicio de esta sentencia. Inconforme con el mismo, el Licenciado CARLOS EDILBERTO R. V., interpuso recurso de apelación para ante esta Cámara, mediante escrito que corre agregado de fs. 127 al 136 de la pieza principal, en el que dicho profesional, DIJO: “””””””””” I) ANTECEDENTES. Don MARCO ANTONIO V. C., por medio del suscrito, ha demandado, en PROCESO CIVIL COMUN DECLARATIVO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, a doña ROSA AMALIA V. C.; persona ésta, quien tiene desde el 09 de julio de 2010, a su favor, una escritura de compra venta por posesión material sobre un inmueble en el que mi mandante ejerce la posesión material desde el día cinco de marzo de 1978 hasta el presente; para que se declare que mi mandante ha adquirido el inmueble por PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.-----II) resolución impugnada. Emplazada que fue la señora ROSA AMALIA V. C., de la demanda entablada en su contra en PROCESO CIVIL COMUN DECLARATIVO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, por el abogado que suscribe, como Apoderado del señor MARCOS ANTONIO V.C., se tramitó el proceso y se pronunció SENTENCIA DEFINITIVA a

las quine horas del día nueve de enero del año dos mil trece; la cual, según razón de notificación del Tribunal inserta al final de la sentencia, se me notificó a las catorce horas y once minutos del día diez de enero del año dos mil trece; habiendo recibido vía fax la sentencia documento el suscrito abogado a las catorce horas con veinticinco minutos del día diez de enero de dos mil trece. La nombrada Sentencia Definitiva ha sido pronunciada por el Honorable Señor Juez de Primera Instancia de Dulce Nombre de María, Departamento de Chalatenango, en el Proceso Civil Común antes relacionado; cuyo FALLO dice textualmente: "...A) Declárase no ha lugar, la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio del inmueble denominado "El Portillo del Gallo" ubicado en el Cantón Vainillas, Jurisdicción de la población de El Carrizal, Departamento de Chalatenango que pretende adquirir el señor MARCOS ANTONIO V.C., en vista de que con la prueba aportada no se ha establecido en la media legal que se ha ejercido de manera quieta, pacífica y no interrumpida la posesión del aludido inmueble, por el tiempo que requiere la ley, puesto que ésta ha sido interrumpida por la señora ROSA AMALIA V. C., quien ejerce la posesión de manera regular en el mismo inmueble, art. 747 C; B) Absuélvase a la demandada ROSA AMALIA V. C., de los daños y perjuicios a que alude la parte actora, en vista de no haberse probado los mismos: C) No hay condenación en costas. HAGASE SABER." III) AGRAVIO. El agravio que dicho fallo causa a mi poderdante, consiste, en que le priva de usar, gozar y disponer del inmueble del cual es poseedor desde 1978 hasta este día, y le priva de todos los derechos adquiridos por la posesión material ejercida; así mismo le obstaculiza cristalizar su condición de propietario adquiriéndolo por PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, que es un modo primario de adquirir un inmueble que se ha poseído por más de 34 años consecutivos de manera quieta, pacífica e ininterumpida, no obstante que se carece de justo título; y ya que la parte actora probó los extremos de su demanda, la resolución no le favorece porque el fallo, que a mi juicio no está arreglado a Derecho, permite a la demandada apropiarse de un inmueble que no es suyo, que no le pertenece, sin pago alguno, y mientras tanto mi poderdante que es el poseedor y dueño, que en su momento pagó el justo precio de un mil quinientos colones por el inmueble, y que lo ha cuidado, cercado, limpiado, cultivado, y poseído por más de 34 años como efecto jurídico del fallo pierde la posesión y pierde el inmueble. El fallo además de no estar arreglado a Derecho es injusto y arbitrario----- IV) RECURSO DE APELACION. Que la sentencia antes referida le causa agravios a mi mandante, por lo que, atendiendo sus instrucciones precisas, vengo por este medio a interponer

RECURSO DE APELACION para impugnar la sentencia definitiva antes mencionada; e interpongo este Recurso de Apelación para ante la HONORABLE CAMARA DE LA CUARTA SECCION DEL CENTRO, con sede en Santa Tecla, o sea Nueva San Salvador, Departamento de La Libertad.-----V) SIPNOPSIS DEL RECURSO DE APELACION. “El recurso de apelación es devolutivo y ordinario. Es devolutivo porque la competencia funcional para conocer del mismo se atribuye siempre a un Tribunal distinto y superior al que dictó la sentencia recurrida, y es ordinario porque todo lo conocido y decidido por el Tribunal de Primera Instancia puede llevarse por medio del recurso al conocimiento y decisión del Tribunal de la Apelación, sin que existan motivos taxativamente determinados en la ley”(Montero Aroca; Juan; obra EL NUEVO PROCESO CIVIL).----- VI) PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACION. Conforme se dispone en el Artículo 508 CPCM, son recurribles en apelación las sentencias que impugno es Definitiva y pone fin, en Primera Instancia, al PROCESO CIVIL COMUN DECLARATIVO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO entablada por mi mandante contra la señora ROSA AMALIA V. C.. Por lo demás el Recurso lo estoy interponiendo dentro de los cinco días hábiles después de la notificación de la SENTENCIA DEFINITIVA. Ambos requisitos son de admisibilidad y en el presente caso se cumplen.-----VII) RAZONES EN QUE SE FUNDA EL RECURSO. A manera de introducción, manifiesto que, de conformidad al artículo 511 inciso 2°. CPCM, el presente recurso de apelación lo fundó en razones que afectan la fijación de los hechos probados y valoración de la prueba, y los que afectan a la revisión e interpretación del derecho aplicado; y revisión de la prueba que no me fue admitida.-----De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 510 ordinales 2°. 3°. Y 4°. CPCM, con éste recurso pretendo que el tribunal superior en grado revise la fijación de los hechos y valoración de la prueba, así como la revisión e interpretación del derecho aplicado, y que me admita la prueba que no me fue admitida en Primera Instancia, consistente en copia certificada notarialmente de la denuncia penal por usurpación de inmuebles presentada en la Fiscalía General de la República de Chalatenango, y en la denuncia por tala ilegal de árboles presentada en la Oficina Forestal de Chalatenango; a fin de que, previos los trámites de ley, el Tribunal de Segunda Instancia, revoque la sentencia impugnada y pronuncie la que conforme a Derecho corresponde, declarando ha lugar la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria a favor del señor MARCOS ANTONIO V.C., parte actora.-----El señor MARCOS ANTONIO V.C., parte actora, en el juicio probó posesión

material desde 1978 hasta el presente; en cambio la señora ROSA AMALIA V. C., parte demandada, presentó escritura de compraventa de posesión material otorgada en 2010, pretendiendo con ella acreditar posesión material que no ha ejercido ni ejerce sobre el inmueble, y alegando haber interrumpido la prescripción con tales documentos, lo cual es improcedente. Ya que para la Prescripción Adquisitiva Extraordinario, es la posesión material la que surte efectos jurídicos, no la posesión legal que dan los documentos.----- En mi demanda claramente fijé que el terreno situado en el “[...]” Cantón Vainillas, municipio El Carrizal, departamento de Chalatenango, mi mandante lo obtuvo por compra de viva voz de su madre MARIA D.C.DE V., por el precio de un mil quinientos colones, el día 5 de marzo de 1978, pero que muerta la señora C. DE V., la señora ROSA AMALIA V. C., se pretende dueña de todos los bienes que fueron de la señora C.DE V., incluyendo el inmueble de mi mandante; y a partir de la muerte de ésta, ha comenzado a desconocer la posesión que mi mandante ejerce sobre el inmueble; por lo que, por vía de acción se promovió éste PROCESO CIVIL COMUN DECLARATIVO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, a fin de que en Sentencia Definitiva se declare que el señor MARCOS ANTONIO V.C. ha adquirido el inmueble por PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO. En la Audiencia Preparatoria, tal como consta en el acta respectiva, el juez del conocimiento, dijo “...el suscrito Juez de por abierta la presente audiencia, no sin antes intentar como una salida alterna al sistema de conciliación de conformidad al artículo doscientos noventa y tres del Código Procesal Civil y Mercantil, por lo que le pregunta a las partes técnicas si tienen algún arreglo conciliatorio en esta audiencia, a lo que éstas de manera simultánea respondieron que no tienen ningún arreglo conciliatorio, por lo que en vista de ello se continua con el desarrollo normal de ésta (la audiencia) (sic). El paréntesis es mío”-----Como puede observarse en el fallo transcrito, tres son las razones por las que el señor Juez de Primera Instancia declara NO ha lugar la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio incoada por la parte actora. I) La primera razón es porque el A-quo estima que, con la prueba aportada no se ha establecido en la medida legal que se ha ejercido de manera quieta, pacífica y no ininterrumpida la posesión del aludido inmueble” por la parte actora; II) La segunda razón es porque según la apreciación del Juez, la posesión “ha sido interrumpida primero por la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V. al otorgar una escritura en que, bajo juramento manifiesta al Notario en 2004, ejercer posesión material sobre el inmueble objeto del juicio; y segundo por la señora ROSA AMALIA V. C.” por haberse

otorgado a su favor una escritura de compraventa en julio de 2010; III) Y la tercera razón es porque según el Juez, la señora ROSA AMALIA V. C., es quien “ejerce la posesión de manera regular en el inmueble, en base al art. 747 C”, es decir con justo título, por el solo hecho de tener la escritura otorgada a su favor en julio de 2010.-----Ello amérita en este Recurso, pedir a la Honorable Cámara competente, que revise: 1) la fijación de los hechos probados y la valoración de la prueba; 2) Revisión e interpretación del derecho aplicado; y 3) Revisar la prueba que no hubiere sido admitida.-----1) LA FIJACION DE LOS HECHOS PROBADOS Y LA VALORACION DE LA PRUEBA. ¿se ha probado por la parte actora la alegada posesión material quieta, pacífica e ininterrumpida en el inmueble?.-----SI SE HA PROBADO. Los testigos presentados por mi mandante, señora MARTA CONCEPCION V. C. Y JOSE ALFREDO S. R., ambos vecinos del lugar donde está situado el inmueble acreditaron con su testimonio que el señor MARCOS ANTONIO V.C.; ha poseído por más de treinta y cuatro años el inmueble en disputa y dieron fe, que el demandante, desde mil novecientos setenta y ocho, desde marzo de aquel año, ha ejecutado a lo largo de ese tiempo, hasta los presentes días, los hechos que demuestran el ánimo de señor y dueño con que se ejerce la posesión material del inmueble; e hicieron ver en sus deposiciones que el demandante hizo demostraciones públicas como que él era dueño del inmueble de manera inequívoca sin malicia ni clandestinidad, es decir, limpiar y cercar el terreno, extraer de él sus frutos, entre ellos cortar postes para cerco, sembrar y cortar el café y los guineos, liminar el terreno, cultivado, etc., y todo cuanto se hace y se necesita para demostrar el ánimo de señor y dueño del inmueble, y no ser un simple tenedor. Así mismo, los testigos hicieron ver que conocen al señor MARCOS ANTONIO V.C., desde mucho antes que adquiriera de su madre MARIA DILIA C.VIUDA DE V. el inmueble pretendido; es más los testigos han vivido toda su vida y viven en el Cantón Vainillas, jurisdicción de El Carrizal, lugar donde está situado el inmueble y han visto durante los últimos treinta y cuatro años que la parte actora ha ejecutado actos de verdadero dueño y señor, lo que prueba que mi mandante sí ha ejercido de manera quieta, pacífica y no interrumpida la posesión material sobre el inmueble, y que por lo mismo, está habilitado para adquirir por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria el inmueble objeto de éste proceso, por lo que el dicho de los testigos hace plena prueba y debió haberse valorado así por el juzgador, pues la prueba testimonial es prueba pertinente útil y necesaria para acreditar posesión material sobre un inmueble, y por ello fueron pruebas presentadas por mi mandante y vertidas en el proceso, dando lugar así al derecho que ha nacido

para mi mandante, derecho que consiste en adquirir el inmueble por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria. Como puede verse, el juzgador en el romano IX de la sentencia sí dio el valor de plena prueba a los dos testigos presentados por la parte actora, al estimar el juez que el señor MARCOS ANTONIO V.C. ha probado con testigos que ha ejercido posesión material del aludido inmueble desde marzo de 1978 y que el inmueble lo obtuvo por compra de viva voz de la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V.; PERO, DICE el Juez como no le otorgó escritura de compraventa en que le transmitiera el dominio, y no tener el demandante la referida escritura, por ello el Juzgador arribó al fallo antes mencionado, el cual es injusto; ya que si hubiese valorado la prueba de manera correcta, el fallo hubiese sido accediendo a las pretensiones de la parte actora.--

----- Nuestra jurisprudencia, nuestra cultura jurídica y la doctrina establecen que es plena prueba la declaración de dos testigos mayores de toda excepción, conformes y contestes en personas, hecho tiempos, lugares y circunstancias esenciales. Y en el presente caso, los testigos presentados por el demandante reúnen esos requisitos y son prueba fehaciente, pertinente y útil, para probar la posesión material que ejerce mi mandante sobre el inmueble pretendido; posesión que ha sido quieta, pacífica, ininterrumpida, la cual ha ejercido mi mandante desde el día cinco de marzo de 1978 hasta la fecha actual. Para demostrar ésta afirmación, citó la jurisprudencia salvadoreña, contenida en la Revista Judicial, Enero a Diciembre de 1976, página 203, en la cual estableció que la posesión sobre un inmueble debe probarse por hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, plantaciones o sementeras y otras de igual significación y esos hechos positivos sobre la posesión, sólo pueden ser probados con pruebas testimonial. Aplicando las referida jurisprudencia al presente caso, queda probado que el señor MARCOS ANTONIO V.C., si ha podido en el proceso, probar la posesión que alega, ejercida legalmente por un plazo superior a los treinta y cuatro años; en cambio o a contrario sensu, queda demostrado que la señora ROSA AMALIA V. C., jamás pudo probar posesión por el simple hecho de haberse expedido a su favor la escritura de posesión material otorgada en 2010, que corre en el proceso; y por lo tanto no es cierto lo afirmado por el Juez Sentenciador, de que la señora ROSA AMALIA V. C. probó ejercer posesión, y que deviene de justo título; pues la escritura presentada no acredita posesión, ni es justo título porque no está inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo; pues todas las compra ventas de inmuebles están sujetas a registro y sólo cuando ya han sido inscritas producen efectos contra terceros, Artículo 680 y 683 C. ¿ Y quién es tercero en

el presente caso? Es el señor MARCOS ANTONIO V.C., y la referida escritura no puede oponerse en contra de la posesión material que ejerce mi mandante, es decir, no surte ningún efecto jurídico contra éso, pues mi mandante no ha sido parte en el actor o contrato que enuncia esa escritura; y porque la posesión material es jurídicamente más valiosa que un documento que no está inscrito y que se otorgó por una persona que no estaba ejerciendo posesión material sobre el terreno, y que además se otorgó cuando mi mandante ya había poseído el inmueble por más de 32 años consecutivos y operaba a su favor la prescripción adquisitiva extraordinaria. Por otra parte, el artículo 1571 C., establece que “El instrumento Público hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él hayan hechos los interesados. EN ESTA PARTE NO HACE FE SINO CONTRA LOS DECLARANTES”. En esos mismos conceptos se refiere la Ley del Notariado en su artículo 1, inciso 2º., cuando expresa: “La fe pública concedida al Notario es plena respecto a los hechos que, en las actuaciones notariales, personalmente ejecuta o comprueba. En los actos, contratos y declaraciones que autorice, esta fe será también plena tocante al hecho de haber sido otorgado en la forma, lugar y hora que en el instrumento se expresa”. Por tal razón, según lo exponen los artículos anteriores, en un error del señor Juez de la causa, estimar que por el solo otorgamiento de la escritura de folios 47, otorgada en San Salvador, a las dieciséis horas del día doce de mayo de 2004, ante los oficios notariales de la Licenciada Maura Cecilia G. E., por la señora María Dilia C. viuda de V., a favor de ella misma, ésta entro, desde el otorgamiento de la citada escritura, en posesión regular del aludido inmueble , e interrumpió la posesión que ejercía el señor MARCOS ANTONIO V.C., sobre el inmueble objeto del juicio, como erróneamente lo razonó en la parte final del romano IX y en el romano X de la sentencia impugnada. La eficacia probatoria que según el señor Juez sentenciador establece la ley, también no es absoluta como se ha querido dejar sentado en la sentencia en su romano X párrafo 3, ya que la prueba debe valorarse en su conjunto y de acuerdo a las reglas de la sana crítica, y no taxativamente en base al sistema de la prueba tasada, pues si así se valoraran todas las pruebas documentales, se caería en extraordinarios errores probatorios. En conclusión: Con el otorgamiento y la presentación de la citada escritura, no se ha entrado por la señora María Dilia C. viuda de V. en posesión del inmueble, ni se ha interrumpido la posesión ni la prescripción que ejerce mi mandante sobre el inmueble; tampoco la demandada con su escritura que le fue otorgada en 2010, que corre a folios 48; por lo que debe considerarse lo que establecen los artículos 1 de la Ley del Notariado y 1571

C.- Si la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria, procede aún contra documento inscrito, ¿ Por qué no puede proceder contra documento no inscrito en el presente caso? Ya que para la prescripción adquisitiva, lo que cuenta es la posesión material que se ejerce mediante actos de dueño como cercar, cultivar, cerrar accesos, sacar frutos, etc; no la posesión legal que dan los documentos, ya que si fuera más valiosa la posesión legal, no se adquiriría por prescripción adquisitiva extraordinaria un inmueble que tiene documento inscrito.-----El Juzgador estimó en el romano IX de su sentencia, “que el señor MARCOS ANTONIO V.C. si bien es cierto que ha probado con los testigos que ha ejercido la posesión del aludido inmueble desde el 19 de marzo de 1978 (quiso decir desde el 05 de marzo de 1978) el paréntesis es mío y que éste lo adquirió por compra que le hizo a la señora MARIA DILIA C. VIUDA DE V., de viva voz, entiéndase que no le otorgó Escrituras de compraventa, por medio de la cual le transfiriera el dominio y posesión el referido inmueble”; y dado que la señora Dilia compareció ante notario a otorgar escritura pública bajo juramento y por la causal de posesión material sobre el inmueble objeto del juicio, con el otorgamiento de la referida escritura “adquirió la posesión material del aludido inmueble” es necesario reflexionar, si con el otorgamiento de una escritura por una persona a su favor, que es como una especie de declaración jurada, y que cuando ese documento trata sobre un inmueble, se adquiriera la posesión regular del inmueble, aunque no se esté ejerciendo posesión material sobre el mismo. Al respecto debo sostener, que el otorgamiento de un instrumento público como el aludido, corresponde a la esfera jurídica intangible y privada del otorgante, el cual no es conocido más que por el otorgante y por el funcionario autorizante, y que un instrumento así, no surte efectos jurídicos, sino va acompañado de actos materiales de posesión sobre el inmueble; y que la señora Dilia no ejerció desde 1978 hasta 2010, ni después de 2010, posesión material sobre el inmueble objeto del presente proceso; por lo que dichos documentos existían , uno otorgado en (sic) por la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V., a favor de ella misma, en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del día doce de mayo de dos mil cuatro, ante los oficios de la notario MAURA CECILIA G. E.; y el segundo otorgado por la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V., a favor de la señor ROSA AMALIA V. C., en la ciudad de Chalatenango, a las ocho horas del día nueve de julio del año dos mil diez, ante los oficios del notario CARLOS VIDAL R.R.; pero ambos documentos nunca entraron al tráfico jurídico, además, ninguna de las otorgantes ejercía posesión material sobre el inmueble; sino que la posesión material quieta, pacífica e ininterrumpida y sin clandestinidad era ejercida y lo sigue

siendo por el señor MARCOS ANTONIO V.C.. De tal manera que la escritura de compraventa otorgada en 2010 por la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V. a favor de la señora ROSA AMALIA V. C., no es traslativa de propiedad ni de posesión material, la señora Dilia no estaba en ese momento ejerciendo posesión material sobre el inmueble, como no lo había estado en los últimos 34 años, en virtud que desde 1978 hasta la fecha, la posesión ha sido ejercida por el señor MARCOS ANTONIO V.C.. Por lo que es erróneo el razonamiento del señor juez sentenciador, al sostener que desde el otorgamiento de 2004 de la escritura pública bajo juramento y por la causal de posesión material del inmueble que se pretende adquirir por prescripción, la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V.; adquirió la posesión regular del aludido inmueble.-----Sostiene el señor juez A-quo en el romano X de su sentencia, “que desde el 19 de marzo de 1978 (quiso decir 5 de marzo de 1978) al 12 de marzo de 2004, fecha en que escrituró el referido inmueble la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V.; haciendo un cálculo matemático han transcurrido 25 años, tiempo en el cual el señor MARCOS ANTONIO V.C., ha ejercido la posesión, es decir, que no cumple con el requisito de tiempo de 30 años, que exige la ley para poder adquirir un bien inmueble por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva, Art. 2250 C.” por otra parte en el mismo romano X el juez sentenciador estima que la posesión ejercida por el señor MARCOS ANTONIO V.C. sobre el inmueble denominado el Portillo El fallo fue interrumpida con la elaboración de los documentos antes mencionados, es decir con las dos escrituras públicas presentada al proceso.----- Por ello el Tribunal de Segunda Instancia debe revisar la fijación de los hechos probados, y debe revisar la valoración de la prueba que hizo el Honorable Señor Juez de Primera Instancia de Dulce Nombre de María, en el presente caso.-----Para mayor abundamiento es importante analizar lo que establecen los siguientes artículos del Código Civil sobre la posesión de un inmueble: a) Art. 745 C. “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de ser señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”.-----Mi mandante ha acreditado en el proceso, que ha tenido el inmueble mencionado, con ánimo de ser señor o dueño del mismo, ejerciendo verdaderos actos de dueño y señor, y que cuando él se iba para los Estados Unidos, era su esposa María Imelda G.y su hijo [...] los que tenían la posesión del inmueble a nombre del señor MARCOS ANTONIO V.C.; y que quien le ayudaba a cercar y cuidar el inmueble tanto en ausencia del señor Marcos, así como cuando éste venía al país, era el Testigo José Alfredo S. R.; quien manifiesta que ayudó por muchos años a cercar el inmueble, y que él se enteró de le fecha

en que su amigo Marcos adquirió el inmueble, tal como consta en el Acta de Audiencia Preparatoria.----- b) El Art. 750 C. “La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio.”-----

---Mi mandante tiene la plena convicción de haber adquirido el inmueble de manera honrada, por medio legítimo como fue transacción verbal entre él y su señora madre, en la cual no hubo engaño, amenaza ni coacción, ni ningún otro vicio del consentimiento, a pesar que no se otorgó documento alguno. La tesis de mi mandante, para alegar por vía de acción la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, no se basa en si existió o no esa venta, sino en el hecho de haber ejercido la posesión material sobre el inmueble desde marzo de 1978 hasta el presente; tiempo que si inició el 5 de marzo de 1978, hasta el 9 de julio de 2010, suman más de 32 años, con lo que se cumplen los 30 años para la Prescripción Adquisitiva a favor del señor MARCOS ANTONIO V.C..-----c) Art. 758 C. “Si se ha empezado a poseer a nombre propio, se presume que ésta posesión ha continuado hasta el momento en que se alega. Si alguien prueba haber poseído anteriormente, y posee actualmente, se presume la posesión en el tiempo intermedio.----- Mi mandante ha probado con sus testigos, que inicio su posesión en marzo de 1978 sobre el inmueble; y que todavía este año sigue ejerciendo la mencionada posesión material, de manera quieta, pacífica e ininterrumpida; por lo que de acuerdo al artículo antes mencionado, se presume que también ha ejercido la posesión material en todos los años anteriores al momento en que se presentó la demanda, por lo que no existe ni concurre la interrupción de la posesión, por la parte demandada, ni por la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V. que es la persona que le otorgó escritura en julio de 2010, como erróneamente lo consideró el A-quo.-----Por otra parte, y siempre para sostener que el señor MARCOS ANTONIO V.C. ha ejercido la posesión material en legal forma sobre el inmueble, debo alegar, que en el presente caso, el juzgador de Primera Instancia, debió haber sopesado toda la prueba testimonial aportada por la parte actora, así mismo, no darle ningún valor probatorio a las escrituras presentadas por la parte demandada, como erróneamente lo ha hecho, ya que simplemente parcializó su apreciación considerando que la posesión ejercida por mi mandante ha sido interrumpida en mayo de 2004 con la escritura que otorgó a su favor la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V., lo cual es jurídicamente improcedente.-----Sostengo, que el juzgador se equivocó al apreciar la prueba testimonial presentada por la parte actora o sea mi mandante, haciendo una inexacta apreciación jurídica de la misma, porque la analizó parcialmente, es decir,

en forma incompleta, pues en el romano IX y en el romano X de la sentencia, decreta que mi mandante ha ejercido posesión, pero que ésta es por 26 años, desde marzo de 1978 a mayo de 2004) porque, con el otorgamiento de escritura de posesión material por la señora María Dilia C. viuda de V., a favor de ella misma (folio) ella adquirió la posesión regular del inmueble e interrumpió la posesión del señor Marcos; por ello sólo tiene por probada la posesión material ejercida por mi mandante pero desde marzo de 1978 hasta mayo de 2004; lo cual no es procedente y la Honorable Cámara debe revisarlo, pues la posesión por treinta y cuatro años a favor del demandante está aprobada en el juicio. Aquí debe aplicarse el artículo 758 C., pues mi mandante ha probado ejercer posesión desde 1978 hasta el presente, por lo tanto está probada la posesión en tiempos intermedios de acuerdo a la disposición legal citada. El señor Juez sólo apreció la prueba documental presentada por la parte demandada y no la testimonial que aportó la parte demandante, consistente en el testimonio de la señora MARTA CONCEPCION V. C., y el señor JOSE ALFREDO S. R.. Los testigos antes mencionados han relatado hechos en los que consiste la posesión material del señor MARCOS ANTONIO V. C. en el inmueble que pretende ganar por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, hechos que iniciaron en marzo de 1978 y aún subsisten sobre el inmueble cuestionado, al afirmar que en dicho inmueble el señor MARCOS ANTONIO ha levantado cercos, ha sacado postes para cercar, lo ha cultivado de café y guineo, de árboles frutales y maderables, y que además el demandante y su familia compuesta por su cónyuge MARIA IMELDA G. y por su hijo GERMAN ANTONIO V. G. han ejercido posesión y han cuidado el referido inmueble, a nombre de don Marcos. La equivocación del juzgador se manifiesta, cuando, al estimar el valor o el mérito que las pruebas tienen conforme a la ley y a la jurisprudencia salvadoreña, le da más valor a la escritura otorgada en 2004 a su favor por la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V., y a favor de la señora ROSA AMALIA V. C. en 2010 a favor de la demandada; por considerar que con los mismos se ha interrumpido la posesión y en consecuencia la prescripción, lo cual es jurídicamente falso, pues los documentos presentados por la demanda no han desvirtuado la posesión que por más de treinta y cuatro años ha ejercido mi mandante sobre el inmueble.-----Pues no cabe duda, que mi mandante ha ejercido hechos materiales que permanecen en el tiempo, tales como cultivar, cercar, cortar árboles, etc., los cuales pertenecen a la posesión. Nótese que ambos testigos presentados por la parte actora han acreditado y establecido que es mi mandante quien ha ejercido tales actos. Véase la declaración sobre ese punto, de la primer testigo, MARTA CONCEPCION V. C., en el acta de

Audiencia Probatoria, y del segundo testigo JOSE ALFREDO S. R., quienes en lo esencial manifestaron: La primer testigo dijo que vive cerca del inmueble, el cual está ubicado en Cantón Vainillas, que este terreno es del señor MARCOS ANTONIO V.C., quien lo adquirió por compra que le hizo a la mamá María Dilia C. en marzo de 1978, que el señor Marcos pagó a su mamá la cantidad de un mil quinientos colones por el terreno. Que antes de ser de la señora María Dilia C., el terreno fue del esposo de la señora Dilia, papá de la testigo; que don Marcos cuida y cerca el terreno, que cuando él viene de los Estados Unidos por medio de mozos lo cuida y le siembra árboles, que el señor Marcos viene de Estados Unidos dos veces al año, en Semana Santa y en octubre, y que además de don Marcos, también cuidan el terreno la esposa de éste y su hijo, y que don Marcos tiene treinta y ocho años de poseer el terreno. Dijo además, a repreguntas del abogado de la parte demandada, que hace dos años ha construido una casa pegada al terreno disputado, que siempre ha vivido en Vainillas en una casa que alquila desde 1977, cerca del terreno, y dijo que don Marcos siempre ha estado pendiente del terreno; y que la testigo se encontraba en la casa con su madre, porque vivía con ella, cuando se hizo la venta; y que cuando don Marcos viene de Estados Unidos revisa los cercos y siembra huerta, árboles maderables y café; y que la testigo siempre ha vivido en el Cantón Vainillas. El segundo testigo, señor JOSE ALFREDO S.R., dijo: Que reside en cantón Vainillas, El Carrizal, Chalatenango; que el inmueble está situado en el [...], que él vive a dos kilómetros, que el terreno es del señor MARCOS ANTONIO V.C., que don Marcos le dijo que el terreno se lo había comprado a la señora María Dilia C. en mil quinientos colones, en la Semana Santa de 1978, que el terreno antes de ser de la señora Dilia, fue del señor José Antonio Vides (padre de ambas partes contendientes); que don Marcos lo cerca y lo limpia (el terreno), y que el testigo le ayuda a cercarlo cada año que don Marcos viene de Estados Unidos, y que le ha ayudado a cercarlo como 30 veces aproximadamente; y que cuando Don Marcos no está en Vainillas es su esposa y su hijo quienes cuidan y ejercen posesión del terreno en nombre de don Marcos, y que don Marcos viene de Estados Unidos dos veces al año.-----Contestando repreguntas del Abogado de la parte demandada, el testigo manifestó, que él no estuvo en la venta, pero que le ayudaba a cercar y que en el terreno hay árboles de café, huerta y milpa; y que don Marcos vive en Estados Unidos desde hace quince años; y que no tiene interés en este caso. Con el testimonio de estos dos testigos se confirma la posesión ejercida por mi mandante. Con los testigos se establece en forma plena y fehaciente la fecha desde la cual el señor MARCOS ANTONIO V.C. posee dicho inmueble, que

es desde marzo de 1978, lo cual constituye plena prueba y de haberse tomado en cuenta esa prueba, y valorada correctamente por el Tribunal Sentenciador, el fallo hubiese sido favorable a las pretensiones de mi poderdante.----- Pero el juzgador erró y se decantó (sic) por la escritura otorgada a favor de la demandada a las ocho horas del día nueve de julio de 2010, de folio 48. La dos escrituras que presentó la demandada, es decir, la que está a favor de la demandada de folio 48, y la que le sirvió de antecedente, de folio 47, que es una especie de declaración jurada otorgada por la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V. a favor de ella misma, el día 12 de mayo de 2004, no son constitutivas de la posesión que se ejerce sobre un inmueble, más bien pueden ser hechos ideales de un deseo que se queda en la intimidad de una persona, pero no del acto material de tener una cosa en su poder, de poseerla y de usarla y de gozar de ella. El acto material de poseer, de usar, de gozar el inmueble del “Portillo El Gallo” lo ha tenido el señor MARCOS ANTONIO V.C.; y es el hecho el que no se ha desvirtuado y se ha mantenido por un período de más de 34 años, el cual no se ha interrumpido en el tiempo. ¿ Por qué no se ha desvirtuado, ni se ha interrumpido en el tiempo, la posesión que ejerce el demandante sobre el inmueble? Porque los testigos presentados por la parte demandada, sólo declararon que han trabajado 10 y 12 años con la señora DILIA y con su hija AMALIA, que lo han hecho una vez al año, entiéndase un día al año, pero no especificaron desde qué fecha comenzaron a trabajar, lo cual no es prueba, pues no fueron contestes y unánimes en hechos y circunstancias, en fechas y en personas, y por lo mismo no son prueba irrefutable ni convincente. Así que ni las escrituras presentadas por la demandada, ni la declaración de los testigos que ésta presentó, han desvirtuado la posesión material que ejerce mi mandante sobre el inmueble. Nótese que mi mandante ha alegado y probado que ejerce posesión material en el inmueble objeto del juicio desde el 5 de marzo de 1978 por lo que al momento de presentar la demanda el día 7 de mayo de 2012, tenía 34 años, 2 meses, 7 días de estar en posesión del inmueble. La ley exige 30 años para ganar un inmueble por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria; y esos 30 años de posesión, mi mandante los cumplió a la media noche del día 4 de marzo de 2008, artículos 46 y 47 C. Así que a partir del primer minutos del día 5 de marzo de 2008, mi mandante ya había adquirido el inmueble por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, por haber transcurrido ya el plazo legal para que éste modo originario de adquirir opere a su favor. La escritura de compra venta a favor de la señora ROSA AMALIA V. C. (FOLIO 48) fue otorgada a las ocho horas del día 9 de julio de 2010, fecha en la cual mi poderdante ya tenía 32 años, 4

meses y 4 días de estar en posesión del inmueble, por lo tanto, ese documento de compra venta fue otorgado por una persona que no estaba en posesión del inmueble, ni lo había estado en los últimos 32 años anteriores al otorgamiento, y se elaboró la venta cuando ya operaba a favor de mi mandante la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria, y ese documento de compra venta es débil versus la posesión material que por más de 34 años ejerce mi mandante sobre el inmueble, por lo que ese documento no interrumpe la posesión y como consecuencia tampoco interrumpe la prescripción, por ésta, la prescripción, ya estaba configurada por el paso del tiempo de 30 años que exige nuestra ley para que opere. Dicha escritura a favor de la señora ROSA AMALIA V. C., o sea la demandada, nació a la vida jurídica cuando ya el señor MARCOS ANTONIO V.C. tenía ganado el derecho de adquirir el dominio del inmueble en disputa, por la vía de la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio que señala la ley. Debido a que la posesión material que ejerce mi mandante es superior y anterior a la cuestionada escritura de compraventa a favor de la demandada, prevalece la posesión y sucumbe la escritura, ya que para que dicho instrumento surta algún efecto jurídico contra la posesión material que sobre el inmueble ejerce mi mandante, dicha escritura debe estar inscrita en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD, o debe ser anterior a la posesión que ejerce mi mandante. Cuando la posesión es anterior al documento, prevalece la posesión. Y aunque la parte demandada alegó que con dicha escritura probaba buena fe; ello no es cierto, pues la buena fe se prueba por otros medios además, en la escritura que la señora DILIA otorgó a su favor en 2004, habría que analizar si existió buena fe, pues declarar bajo juramento que se está en posesión de un inmueble que ha sido vendido con anterioridad por quien declara, es signo de mala fe y no de buena fe; y además manifiesta mi mandante que desde el año 2003 hasta su fallecimiento, la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V. estaba muy enferma, ya no organizaba bien sus ideas y no distinguía entre una y otra cosa; por lo que se colige que al momento en que otorgó esa escritura a favor de ella misma, y la otra escritura a favor de la señora AMALIA en 2010, ya estaba muy enferma, padecía de cáncer, estaba casi en estado de coma, y existe duda razonable sobre si gozaba o estaba en uso de sus facultades mentales para discernir sobre sus actos y sobre lo lícito y lo ilícito. Esa duda se complementa con el hecho de que el testimonio de la citada escritura ha sido expedido por transcripción, para ocultar la firma de los otorgantes, lo cual no es normal en tiempos actuales, pues el 100% de los testimonios de escrituras se expiden por el sistema de fotocopias desde hace 10 o más años, por lo que, según mi mandante, existe duda si en efecto la señora MARIA DILIA; madre de ambas partes

contendientes, otorgó y firmó la citada escritura, pero, aunque la hubiese firmado, la misma no surte efectos porque la señora MARIA DILIA la otorgó sin tener la posesión material del inmueble. Y es que a mi mandante, señor MARCOS ANTONIO V.C. mientras estuvo viva la señora MARIA DILIA, nunca le fue disputada la posesión que ejercía sobre el inmueble en los últimos 34 años, sino que fue después del fallecimiento de dicha señora, ocurrido el día 29 de marzo del año 2012, que la señora AMALIA inició a desconocer la posesión y la titularidad del inmueble ejercidas por mi mandante, y se presentó al Catastro de Chalatenango a solicitar certificación de la denominación catastral aproximadamente en mayo de 2012. Resulta, que aunque dicha señora demandada tenía en su poder la escritura otorgada a su favor en 2010, nunca la hizo valer contra a mi mandante mientras la señora DILIA estuvo con vida, sino que fue hasta en 2012 en el mes de mayo, después del fallecimiento de su madre, que intentó titular el inmueble y fue hasta entonces que mostró la escritura, ya cuando mi mandante también había iniciado el trámite de titulación, gestionando en primer lugar la certificación de la denominación catastral y fue hasta entonces que se descubrió que la demandada pretendía titular el inmueble de mi mandante, y se tuvo conocimiento de la existencia de la mencionada escritura otorgada a su favor, hasta que ésta fue presentada al Catastro y al Tribunal por la demanda. Pero hasta esa fecha, la demandada no había disputado la posesión del inmueble a mi mandante; y fue hasta el 4 de junio de 2012, cuando ya el juicio estaba iniciado por demanda presentada el 7 de mayo de 2012, que mandó la demandada al señor JOSE AGUSTIN R. R., UNO DE SUS TESTIGOS, A TALAR VARIOS ÁRBOLES GRANDES QUE MI PODERDANTE CONSERVABA EN SU INMUEBLE. Ante ésta situación, mi mandante, presentó denuncia en Fiscalía General de la República de Chalatenango, por usurpación de inmueble, el día 11 de junio de 2012, siendo la referencia fiscal 375-UDPP-02-12; y denuncia Forestal por la tala ilegal de árboles en su inmueble, presentada el mismo día, en la Oficina Forestal de Chalatenango, habiendo efectuado inspección el Agente Forestal el día quince de junio de 2012, verificando y comprobando la tala ilegal de árboles, tal como consta en el proceso a folios 82. Así mismo, hizo saber al juez de la causa, que la demandada se había introducido indebidamente al inmueble, lo cual consta en el proceso. Suponiendo sin aceptarlo, que esa introducción indebida al inmueble por la demandada, es una perturbación de la posesión, no se inició juicio de amparo deposición por el señor Marcos porque dicho juicio no era necesario pues ya la litis estaba en trámite en el presente juicio por Prescripción Adquisitiva. Con la presentación de estas denuncias y con la noticia al juez de la

causa, se prueba que mi mandante en ningún momento ha abandonado su inmueble, ni ha consentido que se le perturbe su posesión material sobre el mismo. Por lo que, si alguno posesión hubiese ejercido la demandada, la misma iniciaría el 4 de junio de 2012, pero en efecto, ella no inició posesión sino que indebidamente se introdujo al inmueble de mi mandante y por ello fue denunciada en Fiscalía y en la Oficina forestal antes mencionados. Y por lo mismo, por haberse introducido la señora Amalia el inmueble en junio de 2012 no se interrumpe la posesión que sobre el mismo ejerce el señor Marcos, pues esa introducción si dio cuando ya que el presente proceso se había iniciado. Aparte de esa introducción indebida al inmueble, la demanda jamás ha realizado un solo acto de posesión sobre el mismo; y sí es de traer a cuenta, que el día 12 de octubre de 2012, como a eso de las 11.30 horas, el señor JOSE AGUSTIN R. R. y un hijo de éste de nombre OSMIN, ingresaron al inmueble a sacar leña y un árbol cortado en junio, tal como el suscrito se lo hizo sabe al juzgador, mediante escrito presentado al Tribunal a las 9:35 AM, del día 26 de octubre del año 2012; pero después de esas dos veces, jamás se ha introducido otra vez al inmueble. Además, nótese que en los alegatos finales, de la Audiencia Probatoria, el Abogado de la parte demandada dice: “ estamos ante un terreno en el que ni siquiera el Registro sabe quien es el poseedor del mismo”, con lo cual está aceptando y confirmando, como en verdad, lo es, que su representada ROSA AMALIA V. C. NO ejerce posesión sobre el inmueble, y con ese argumento trata de desconocer la posesión material que ejerce mi mandante sobre el inmueble objeto de éste juicio.-----Cabe agregar que el señor MARCOS ANTONIO V.C. es el hijo mayor de la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V., y la señora ROSA AMALIA V. C. es la hija penúltima de la misma señora; entre éstos dos hermanos existe una diferencia de edades de 17 años; y cuando la señora DILIA le vende en Un Mil Quinientos colones (C1,500) el inmueble al señor MARCOS ANTONIO V.C.; ÉSTE TENIA [...] AÑOS, y la señora AMALIA tenía 9, por lo que es probable que esta no se dio cuenta de la venta pues para esa época era una niña y por lo mismo legamente incapaz; o aún dándose cuenta posteriormente, obró de mala fe al obtener de su madre una escritura de compra venta sobre el inmueble, en los años cuando ya la señora Dilia NO ejercía posesión sobre el inmueble y se encontraba en grave estado de salud, pues padecía de cáncer. Así que el señor MARCOS nunca desconfió de su señora madre, y en efecto ocurrió la compraventa in voce, que se alega, entre madre e hijo, fue una venta entre personas conocidas la madre y su hijo mayor que no se llegó a documentar porque las partes en su momento estimaron que no era necesario, pues existía una fe entre vendedora y comprador. Y

como en el presente caso, la tesis de la parte actora para fundar su derecho no se basa en la existencia de la venta, sino que lo que tiene connotación jurídica es la posesión que ha ejercido mi mandante y por el tiempo que la ha ejercido, y la falta de ese documento de compraventa no es óbice para que mi mandante adquiriera el inmueble por prescripción adquisitiva extraordinaria.--

-----Por lo que, con todo lo expuesto, queda legalmente probado que mi mandante MARCOS ANTONIO V. C. si ha ejercido y probado la posesión material, quieta, pacífica e ininterrumpida que alega sobre el inmueble de este juicio. Y que es procedente que la Honorable Cámara de Segunda Instancia, revise la fijación de los hechos probados y que revise la valoración de la prueba en el presente juicio.-----2) REVISION E INTERPRETACION DEL

DERECHO APLICADO. ¿HA SIDO INTERRRUMPIDA POR LA SEÑORA ROSA AMALIA V. C. O SEA LA PARTE DEMANDADA, LA POSESION MATERIAL EJERCIDA POR EL SEÑOR MARCOS ANTONIO V. C. EN EL INMUEBEL (SIC) OBJETO DEL JUICIO?-----

-----NO HA SIDO INTERRUMPIDA. En el presente caso el señor Juez de la causa debió aplicar los artículo 2231 y siguientes, 2237, 2249 y siguientes, 745, 750, 758, 2240, 2241, 2242, todos del Código Civil, y artículos 1571 C., y 1 inciso 2º. Ley de Notariado; y no aplicar el artículo 747 C., como erróneamente lo hizo.-----Es de tomar en cuenta que doña MARIA DILIA C. VIUDA DE V., persona de quien el demandante obtuvo la posesión del inmueble el día cinco de marzo de 1978, nunca solicitó la desocupación del inmueble a don MARCOS ni directamente ni por interpósita persona, ni aún judicialmente, lo que demuestra o lleva a concluir por lógica, y en uso de todo análisis y en base al pensamiento natural, que la señora DILIA aceptó en los últimos 34 años que el inmueble era propiedad del señor MARCOS y no de ella. Esa situación tiene sintonía con lo expresado por los testigos presentados por el demandante, quienes afirmaron unánimemente, que el terreno, don MARCOS lo compró a la señora DILIA su madre, en mil quinientos colones, en marzo de 1978; y uno de los testigos afirmó, que él le ha ayudado a don MRCOS a cercar el terreno, desde que éste lo obtuvo en 1978, que lo han cercado cada año en el verano, y que le ha ayudado a cercarlo como 30 veces aproximadamente, lo que concuerda con los más de 30 veranos que han transcurrido desde 1978 hasta la fecha. Por lo que no hay duda que el inmueble es propiedad del señor MARCOS ANTONIO V.C., y que es éste quien ha ejercido la posesión material sobre el mismo, en legal forma, desde 1978 hasta la fecha.-

-----Por otra parte, no obstante que la señora ROSA AMALIA V. C., la demandada, tenía su escritura por proposición material, mientras vivió la señora DILIA, tampoco

le pidió a don MARCOS que desalojara o dejara de usar el terreno, ni intentó ninguna acción legal o juicio en su contra, sino que fue hasta que la señora DILIA murió en marzo de 2012, que ella comenzó de manera indirecta a disputarle la posesión al señor MARCOS; en fecha exacta aproximadamente en mayo de 2012 cuando solicitó certificación de la Denominación Catastral a su nombre sobre el inmueble de mi mandante: también el 4 de junio de 2012, mediante la tala ilegal de árboles que realizó el señor JOSE AGUSTIN R. R., por encargo de la señora AMALIA. Antes de ese día, jamás la demandada se introdujo al terreno ni una sola vez; por lo que, la posesión ejercida por el señor MARCOS cumple los requisitos de ser posesión quieta, pacífica, e ininterrumpida, y por más de 30 años, pues cuando la señora AMALIA se introdujo al inmueble en junio de 2012, mi mandante MARCOS ANTONIO V.C. ya tenía más de 34 años de ejercer la posesión sobre el inmueble. La introducción de la señora AMALIA al inmueble en junio de 2012, no puede considerarse, ni lo es, una interrupción a la posesión que ejerce el señor MARCOS, ni interrupción a la prescripción adquisitiva, pues para que opere la interrupción de la posesión y de la prescripción, se requieren requisitos que nuestra ley establece en el artículo 2240 C y siguientes; donde la interrupción puede ser natural o civil. Es evidente que con el acto de tala de árboles ejecutado por la demandada no ha ocurrido la interrupción natural de la posesión material que ejerce el demandante, pues esos actos no son suficiente para creer que la demandada entró en posesión del inmueble; además, el señor MARCOS denunció antes las autoridades estatal de árboles, tal como se ha afirmado en los párrafos anteriores, por lo tanto, la tala fue violenta, no fue pacífica, y fue por una sola vez el 4 de junio de 2012. Además, esa introducción al terreno por la demandada, tuvo lugar, después de haberle cumplido los 30 años de posesión ejercida por mi mandante, y cuando ya estaba entablada la litis. Ahora veamos si ha ocurrido la interrupción civil. El Artículo 2242 C., dice expresamente que, “interrupción civil es todo recurso judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño de la cosa, contra el poseedor”. Y en seguida establece los requisitos y condiciones. Y tal como consta en el proceso, hasta éste día no ha ocurrido la interrupción civil, porque la señora AMALIA no ha acreditado en el proceso que ella o la señora DILIA, en forma conjunta o separada, hayan interrumpido la posesión que ejerce el señor MARCOS en el inmueble, mediante la presentación de una demanda o recurso judicial en su contra; tampoco se dado (sic) la interrupción natural, pues ni la señora DILIA ni la señora AMALIA entraron en posesión material del inmueble en los últimos treinta y cuatro años; por lo tanto, el hecho que la señora AMALIA se introdujo al inmueble en junio de 2012 no interrumpe

la posesión, pues ella no ha entrado en posesión, pues la posesión la sigue ejerciendo el señor MARCOS, LO QUE SI HA OCURRIDO ES QUE PERSONAS ENTRARON A SACAR LEÑA UNA VEZ MÁS, DESPUÉS DEL 4 DE JUNIO DE 2012, EXACTAMENTE EL DÍA 24 DE OCTUBRE DE 2012, APROXIMADAMENTE A LAS ONCE HORAS CON TREINTA MINUTOS, PERO NO SE SABE SI ENTRARON A TÍTULO PERSONAL O ENVIADOS POR LA SEÑORA AMALIA; y todos éstos hechos la demandada los ha realizado cuando ya estaba entablada la litis. Por el hecho que la demandada tenga a su favor una escritura de venta por posesión material no interrumpe la posesión que ejerce el señor MARCOS sobre el inmueble, tampoco la interrumpe el haberse introducido la demandada al inmueble por una sola vez en junio de 2012; y así debe declararse en apego a Ley y la Institucionalidad del País. Ya que, resolver lo contrario, como lo hizo el Aquo, es ir contra ley expresa y terminante, (Artículo 2242 C) y es atentar contra la seguridad jurídica que a mi mandante le confiere el Artículo 2 de la Constitución de la República, respecto a su derecho constitucional de posesión sobre el inmueble. Vale traer a cuenta que el Código Civil no contempla la posibilidad de que se interrumpa la posesión material ejercida sobre un inmueble, por el hecho de que el demandado se introduzca al inmueble estando entablada la litis; o por el hecho de haberse otorgado una escritura de compraventa cuando ya ha transcurrido el plazo de treinta años que exige la ley para ganarlo por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.-----El juez a quo, olvidó que la interrupción de la posesión en casos como el presente, solo puede ser por la vía civil, y al no haberse interrumpido por la demandada, ni por la señora DILIA, antes del 7 de mayo de 2012, que es la fecha en que se presentó la demanda del presente juicio, es jurídicamente valido sostener que jamás, nunca jamás ha existido interrupción en la posesión, y que la prescripción civil, siempre estuvo vigente a favor del señor MARCOS ANTONIO V.C.. Y en se sentido debió haberlo resuelto el juzgador, adecuando la prueba vertida sobre los hechos que son constitutivos de ésta norma civil. La demandada pudo haber interrumpido la posesión civil que el señor MARCOS ANTONIO V.C. ejerce sobre el inmueble, si hubiera iniciado el juicio pertinente, como sería el juicio reivindicatorio, tal como lo recalca la sentencia dada por la honorable Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, que sobre la interrupción civil dice: “La interrupción civil de la prescripción se cuenta desde el momento de la presentación de la demanda o recurso judicial. Obviamente dicha demanda debe haber sido notificada, pero al realizarse tal trámite, sus efectos se retrotraen al momento de la presentación de aquella. Cuando el artículo 2257 del Código Civil preceptúa

que la prescripción se interrumpe civilmente por la demanda judicial, no se refiere a cualquier demanda, sino a aquella en que se pretenda reclamar la posesión, pues con la acción reivindicatoria lo que se pretende es que se declare que el reivindicante tiene un mejor derecho sobre el bien y que se ordene su restitución a éste.”. Sentencia Definitiva, de Sala de lo Civil, referencia 166-CAS-sv, de las 10 horas 15 minutos del día 24 de marzo de 2004.-----

Como se puede ver honorable Cámara, en el presente caso no es valedero para establecer que la posesión pudo haber sido interrumpida, por el hecho que la demandada se haya introducido al inmueble por una sola vez en junio de 2012, ni por el hecho que tenga en su poder las escrituras por posesión material otorgada en 2004 y 2010, como lo estimó el Juez A quo, sino que, para que surta efecto la interrupción de la posesión y de la prescripción, tiene que ser mediante un juicio eficaz que ordene la entrega del inmueble del cual ha sido despojado el violentado en su derecho, y es de esa forma como debió valorar el señor juez aquo los hechos, tomando en cuenta ésta norma jurídica y considerando la prueba con base a ella. El Honorable Juez de Primera Instancia desestimó el valor que tiene la prueba vertida dentro del proceso por la parte actora, exagerando la importancia a una prueba que no lo era, como es la escritura otorgada en 2004 y a su favor por la señor MARIA DILIA C.VIUDA DE V.; la cual es el antecedente de la escritura otorgada en 2010 a favor de la demandada, señora ROSA AMALIA V. C..-----Es imperativo recordar que la prescripción como modo de adquirir el dominio de los bienes requiere de dos elementos de hecho: la posesión de la cosa por alguien que no sea su legítimo propietario y el transcurso del tiempo que señala la Ley de acuerdo al tipo de prescripción de que se trate. Sin más ni más, basta el apoderamiento material de la cosa con ánimo de ser señor y dueño, realizando actos puramente posesorios cuidando del inmueble de que se trata, cultivándolo, usándolo en beneficio propio o de su grupo familiar y el simple paso del tiempo para que sea viable la adquisición del dominio por éste modo. En el caso de mérito, el señor MARCOS ANTONIO V.C. con fundamento en el artículo 2249 C por vía de acción, ha alegado en su favor la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria, ello supone que carece de un justo título presumiéndose la buena fe por su parte, y aún cuando hubiere mala fe, pero en verdad, en el presente caso no hay mala fe del demandante correspondería a la supuesta propietaria del inmueble probar que el señor MARCOS ANTONIO V.C. o sea el poseedor, que alega la prescripción, en los últimos treinta años le ha reconocido ya sea expresa o tácitamente su dominio sobre el inmueble; o que la señora Amalia logre desvirtuar que el señor Marcos, que alega la

prescripción, ha poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo. Y en el presente caso la señora ROSA AMALIA V. C. no ha acreditado que el señor MARCOS ANTONIO V.C. le haya reconocido a ella dominio sobre el inmueble: tampoco ha desvirtuado la posesión material pacífica e ininterrumpida y sin clandestinidad que ejerce el señor MARCOS sobre el inmueble nombrado, por lo que opera a favor de éste la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio.-----Al estudiar la prueba aportada, si bien es cierto la demandada ha presentado una escritura por posesión material a su favor, y una escritura que otorgó a favor de sí misma la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V., con los cuales pretende acreditar que ejerce posesión regular en base al Artículo 747 C, y que se ha interrumpido la posesión material que ejerce el señor MARCOS; éstos documentos no son suficiente para efectos de descalificar al poseedor como tal y desvirtuar la posesión material que el demandante ejerce sobre el inmueble desde hace más de treinta y cuatro años. Hace falta el ejercicio de actuaciones materiales de señor y dueño sobre el bien inmueble y no quedarse en la mera esfera intangible de actos de disposición jurídica como es el otorgamiento de documentos notariales, pues sería fácil para cualquier persona comparecer ante Notario y declarar bajo juramento que es actual poseedor de un inmueble, para luego alegar que con el sólo otorgamiento del citado instrumento ya adquirió la posesión regular del inmueble, como erróneamente lo ha considerado el señor Juez Sentenciador al darle mérito de prueba irrefutable a la escritura que otorgó a su favor en 2004 la señora María Dilia C. Viuda de V.. Por otra parte, pues, aún cuando la demandada ha prestado testigos para acreditar su posesión, con ello no ha logrado desvirtuar la posesión pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad que desde marzo de 1978 ejerce el señor MARCOS ANTONIO V.C. sobre el inmueble objeto del juicio; pues éste sí ejerció posesión y sigue ejerciéndola, comportándose por años como señor y dueño del inmueble de que se trata, pues los testigos MARTA CONCEPCION V. C. y JOSE ALFREDO S. R., han establecido fehacientemente que la posesión del demandante inició el 5 de marzo de 1978, que la misma se ha mantenido ininterrumpidamente hasta el presente año, y que es el demandante quien ha cuidado el inmueble, cultivado, cercado ha cortado postes para cerco, etc., y el dicho del testigo S. R.; es convincente, sin ninguna contradicción, en cuanto que tenía [...] al momento en que el señor MARCOS inició el ejercicio de la posesiones obre el inmueble, y lo ha acompañado siempre en la reparación de los cercos desde 1978 hasta la fecha, lo cual es creíble pues son personas casí de la misma edad, que se conocen desde niños, circunstancias que no han sido

desvirtuadas por los testigos presentado por la parte demandada. Fe y Credibilidad merece lo declarado por la señora MARTA CONCEPCION V. C.; quien es hermana de ambas partes contendientes, quien da fe de hechos que ocurrieron cuando ella tenía [...] años, es decir, ya tenía la edad, de discernimiento que requiere la ley, para declarar sobre hechos con trascendencia jurídica; y ella ha manifestado que vio el dinero que el señor MARCOS entregó a la señora DILIA, su madre, como precio del terreno, porque lo vio en una caja de madera, y que su madre le confirmo que ese era el dinero que el señor MARCOS había pagado por el inmueble, y que desde aquella fecha marzo de 1978 el señor MARCOS ANTONIO V.C. es quien ejerce la posesión material sobre el inmueble.-----Para que la Prescripción Adquisitiva tenga lugar, es menester tener por acreditados los extremos contemplados en el Artículo 2231 C y que son: 1) una cosa susceptible de prescripción; 2) ejercicio de la posesión sobre la cosa; 3) transcurso de lapso que indica la Ley. Estos tres elementos los ha acreditado la parte actora, pues con los testigos presentados, vecinos del lugar donde se encuentra ubicado el inmueble que se pretende adquirir por prescripción, se logró demostrar que el señor MARCOS ha estado en posesión de dicho inmueble con ánimo de ser señor y dueño por más de treinta años consecutivos, exactamente por no más de 34 años, pues la posesión inició en marzo de 1978, ejerciendo sobre el mismo actos de verdadero dueño, de manera pacífica e ininterrumpida. Los testigos de la parte actora han sido conforme y contestes en sus declaraciones respecto de personas, hechos, tiempos, lugares y circunstancias esenciales, por lo que hacen plena prueba.----

---SE DEBE ANALIZAR SI LA SEÑORA ROSA AMALIA V. C. EJERCE O NO POSESION REGULAR SOBRE EL INMUEBLE. Tal como se dejo establecido en párrafos anteriores, la demandada no ejerce posesión material sobre el inmueble, pues aún teniendo a su favor la escritura de compraventa por posesión material otorgada en 2010, la única vez que se introdujo al inmueble fue el día 04 de junio de 2012, a talar árboles, y antes ni después de esa fecha nunca ha ejercido posesión sobre el inmueble, por tanto la demandada no ejerce posesión sobre el inmueble, ni ha interrumpido la posesión que ejerce mi mandante sobre el inmueble, porque fue denunciada penalmente y ante la oficina forestal, por lo tanto no se le reconoce ni expresa ni tácitamente, que haya ejercido acto y hecho posesorio alguno, y se sostiene que ella jamás ha ejercido posesión material ni un día siquiera en los últimos treinta y cuatro años sobre el inmueble, es decir antes de la presentación de la demanda de éste juicio; motivo por el cual no puede aplicarse en su favor el artículo 747 C., como erróneamente lo hizo el honorable Juez

Sentenciado. Es por ello que amérita que la Honorable Cámara de Segunda Instancia haga una revisión e interpretación del derecho aplicado por el señor Juez de Primea Instancia de Dulce Nombre de María, en el presente caso, pues por todo lo expuesto, procede la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a favor de la parte actora, tal como ha procedido a lo largo de nuestra vida republicana. La jurisprudencia nacional sobre la prescripción, ubicada en la Revista Judicial del 15 de octubre de 1907, página 372, contiene: “La prescripción es un título adquisitivo de la propiedad y puede alegarse como fundamento de la acción de dominio,” cita tomada del índice de jurisprudencia civil Salvadoreña desde 1901 hasta 1932, del Dr. Angel Góchez Castro, página 64.-----3) REVISAR LA PRUEBA QUE NO HUBIERE SIDO ADMITIDA EN PRIMERA INSTANCIA. Las pruebas ofrecidas por la parte actora, que no fueron admitidas por el señor Juez sentenciador, son: a) La denuncia penal por usurpación de inmuebles y daños, presentada en sede fiscal de Chalatenango; b) Acta de inspección de tala de árboles; y c) Dictamen de valúo de daños producidos en el inmueble con la tala de árboles, mediante dictamen del perito Antonio Balmore F. E. La parte actora ofreció en Audiencia Preparatorio, como prueba de su derecho de posesión material, y como prueba de que no ha tolerado nunca que se le perturbe la posesión que ejerce sobre el inmueble copia certificada notarialmente de la denuncia penal en la referencia fiscal 375-UDPP-02-12; y denuncia forestal por la tala ilegal de árboles en su inmueble, presentada el mismo día, en la Oficina Forestal de Chalatenango, habiendo efectuado inspección el Agente Forestal el día quince de junio de 2012. Dicha denuncia penal por usurpación presentada en Fiscalía, fue rechazada como prueba por el señor Juez, así: “no se admite como prueba la denuncia por usurpación por no tener relevancia, ni ser útil ni pertinente en el caso que nos ocupa”; tal como puede verificarse ese rechazo (El resaltado es propio) en el romano VI de la sentencia apelada. La prueba es pertinente, y lo dicho por el señor Juez no es cierto, pues la prueba es pertinente cuando existe adecuación entre ella y los hechos controvertidos en el proceso, en tanto que no podrán producirse pruebas sino sobre hechos que hayan sido articulados por las partes en sus alegaciones respectivas. Pero en efecto, la representación de dicho documento si es relevante y útil en el proceso, pues con ese documento se acredita que la parte demandante no ha consentido intolerado que se le perturbe la posesión material que ejerce sobre el inmueble, y ha reclamado judicialmente los daños que se le han ocasionado. En su fallo el señor Juez sentenciador ha estimado que los daños y perjuicios no fueron probados, y absuelve a la demandada; razón por la cual y de conformidad al artículo 511

inciso 4º., 514, inciso 2º., ordinal 1º., CPCM, y solicito que la honorable Cámara me admita las pruebas mencionadas, pues respecto a la denuncia fiscal, con ella se acredita que no ha existido la interrupción de la posesión que alega la parte demandada y que en la sentencia que se pronuncia se establezca que mi mandante no ha tolerado nunca que se perturbe la posesión, que no ha existido la interrupción de la posesión ni de la prescripción, y que existen los daños y perjuicios alegados por la parte demandante, y que se condene a la demanda al pago de los mismos cuyo monto aparece reflejado en el dictamen pericial del perito Fuentes Espinoza.-----

VIII) En el romano IX de la sentencia impugnada, el Juzgador tiene como robado los siguientes hechos: 1) Que el señor MARCOS ANTONIO V.C. ha probado con los testigos que ha ejercido la posesión del aludido inmueble desde el 19 de marzo de 1978 (quiso decir desde el 5 de marzo de 1978); 2) Que el mencionado señor demandante adquirió el inmueble por compra que le hizo a la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V., de viva voz. El paréntesis es mío. Pero el juzgador comete el error, al concluir y al considerar que la posesión ejercida por mi mandante, fue interrumpida en el momento en que la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V., compareció ante Notario el día 12 de mayo de 2004 ha otorgar a su favor escritura Pública bajo juramento y por la causal de posesión material del inmueble que se pretende adquirir por prescripción; por considerar que la señora Dilia, según el razonamiento del Juzgador, desde el otorgamiento de dicha escritura adquirió la posesión regular del aludido inmueble. El señor Juez comete error con tal razonamiento, pues está probado en juicio con prueba testimonial ofrecida por la parte demandante, que en 2004 quien ejercía la posesión material del inmueble era el señor MARCOS ANTONIO V.C., y no la señora DILIA; siendo don Marcos quien ejerce la posesión material desde 1978, ininterrumpidamente, hasta el presente, aunque en este momento. Ante el razonamiento del señor Juez, habría que preguntarse y reflexionar: ¿Qué efectos jurídicos produce la mencionada escritura contra terceros?. La respuesta jurídica es NINGUN EFECTO JURIDICO, NI UNO SOLO SIQUIERA, porque no es un contrato. Suponiendo, sin aceptarlo, que la susodicha escritura fuese un contrato unilateral, no obliga a nadie, ni tan siquiera a su otorgante, ni puede obligar a un tercero, ni serle opuesta a un tercero. En otro orden, dicha escritura carece de buena fe, porque fue otorgada por una persona (si es que fue otorgada por la señora DILIA, ya que sobre eso hay dudas) que ya no tenía en su peculio el inmueble, y el mismo lo había vendido en 1978 por el precio de 1.500 COLONES (UN MIL QUINIENTOS COLONES). ¿ Es moral, ética y de buena fe, una persona que vende un inmueble y después

otorga un documento “a su favor” sobre el mismo inmueble, cuando ya no es suyo? La respuesta es NO, y por ello la mencionada escritura no está impregnada de buena fe. En conclusión Honorable Cámara, la mencionada escritura no produce ningún efecto jurídico en el juicio, no interrumpe la posesión material quieta pacífica e ininterrumpida que por más de 34 años ejerce mi mandante sobre el inmueble, ya que ni la Doctrina ni la Jurisprudencia contemplan que la posesión se interrumpa de esa manera, por lo que es legal acceder a las pretensiones de la parte actora.-----La honorable Cámara deberá revisar si se probaron no los daños que la demandada ha ocasionado en el inmueble, pues (sic) en opinión del suscrito abogado recurrente, sí están probados con el acta forestal de las diez horas con cuarenta y cinco minutos del día quince de junio de 3 (sic) 2012, de folios 82, suscrita con (sic) por el señor Félix Antonio Menjívar Técnico Forestal de Chalatenango, del Ministerio de Agricultura y Ganadería, MAG; ASÍ COMO CON EL VALÚO DE LOS DAÑOS QUE EFECTUÓ EL Perito Antonio Balmore F. E. de folios 82, y con el contenido del “Acta de Reconocimiento de Objeto” levantada en el inmueble, por el Juez del Conocimiento a las once horas y treinta minutos del día doce de octubre de dos mil doce, en la cual la señora Juez consignó: “...notándose que en la parte Nor Oriente se han talado algunos árboles”, lo que confirma que sí fueron ocasionados los daños por la demandada, no obstante que el testigo propuesto por la demandada, José Agustín Rivera R., con el ánimo de favorecerla, en su declaración dijo que había sido CAES, pero ello no es cierto, pues CASS cuando tala árboles sólo tala aquellos que van por la orilla de la carretera y hay peligro que hagan contacto con los cables eléctricos. Así mismo el perito propuesto por la parte demandada, para favorecer a ésta, se declaró incompetente para valorar los árboles talados, lo cual no es cierto que un perito, con grado universitario no sea capaz de valorar árboles dañados, por lo que sería absurdo entonces nombrar a un perito que declara no tener capacidad para valorar algo tan fácil como es el precio de los árboles talados. Ello hace perder credibilidad a perito de la parte demandada, pues respeto al plano, tampoco hizo el levantamiento con diligencia, no que dibujó un plano que no corresponde al inmueble; por lo que es más exacto y confiable el plano que levantó el perito Antonio Balmore F. E., perito propuesto por la parte demandante, igual el valúo de la tala de árboles que éste hizo con mucha responsabilidad. En atención a lo expuesto, pido a la Honorable Cámara que acceda a condenar a la demandada a pagar los daños ocasionados en el inmueble con la tala de árboles, tomando en cuenta para ello el precio estipulado en el valúo elaborado por el perito F. E.-----IX) sobre la interrupción de la posesión. En el

romano X de la sentencia impugnada, el Aquo considera que la posesión que ejerce mi mandante MARCOS ANTONIO V.C. fue interrumpida por el otorgamiento de la mencionada escritura elaborada en 2004, y por el otorgamiento de la escritura de compra venta a favor de la demandada señora ROSA AMALIA V. C. a las 8 horas del día 9 de julio de 2010; considerando el juzgador que la señora AMALIA ha adquirido el inmueble de buena fe, y que la posesión que ejerce el demandante “fue interrumpida con la elaboración de los documentos presentados que consisten en los testimonios” de las dos escrituras aludidas. (el subrayado es mío) al respecto alego: como puede verse, la escritura a favor de la demandada, se deriva de la escritura que por ella y a su favor otorgó la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V. en 2004, por lo tanto, si aquella escritura no produce ningún efecto jurídico, ésta otra tampoco lo produce; ello por tres razones: 1º.) La señora Dilia no estaba en posesión material del inmueble en 2004, año en que otorgó a su favor la citada escritura de folios 47; tampoco estaba en posesión material del inmueble en julio de 2010, año en que le otorgó a la demandada la escritura de compra venta de Folios 48; 2) La señora ROSA AMALIA V. C. no tomó posesión del inmueble en julio de 2010, no obstante que tenía a su favor la escritura que le había sido otorgada, sino que por el contrario, siguió permitiendo que mi mandante MARCOS ANTONIO V.C. siguiera ejerciendo la posesión material sobre el inmueble, no interrumpiéndosela ni natural ni civilmente; 3º) La escritura otorgada en 2010 a favor de la demandada, se otorgó cuando ya mi mandante tenía más de 30 años de posesión material sobre el inmueble (tenía exactamente 32 años, 4 mes y 4 días de posesión material).----- Tampoco se ha interrumpido la posesión que ejerce mi mandante, porque la demandada haya ordenado talar árboles en el inmueble el día 4 de junio de 2012, porque si ese fuere un acto de posesión, éste ocurre cuando mi mandante MARCOS ANTONIO V.C. ya tenía 34 años, 2 meses y 29 días de posesión material ininterrumpida en el referido inmueble. En conclusión Honorable Cámara, tal como consta en el expediente de mérito, mi mandante probó posesión material ininterrumpida sobre el inmueble desde 1978 hasta la fecha; probó que nunca ha reconocido a la señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V. ni a la demandada ROSA AMALIA V. C., ni de manera expresa ni de manera tácita, que desde 1978 hasta la fecha tengan derecho de dominio sobre el inmueble que él adquirió de viva voz en 1978 y que lo posee desde aquella fecha hasta el presente, ininterrumpidamente; y probó, que la señora ROSA AMALIA V. C., no ha podido desvirtuar la posesión que ejerce mi mandante en el inmueble. En conclusión, están probados los extremos de la demanda, y debe accederse a las

pretensiones de la parte actora.-----X) RESOLUCION QUE SE PRETENDE.

En base a lo dispuesto en el artículo 515 y 517 CPCM, CONSIDERO PROCEDENTE QUE EL Honorable Tribunal de Segunda Instancia revise la prueba Testimonial y Pericial aportada por la parte actora; que revise los hechos probados que se fijan en la resolución y la valoración de la prueba; el Derecho aplicado para resolver las cuestiones objeto de debate; y la prueba que no me fue admitida en Primera Instancia; y que enseguida REVOQUE LA SENTENCIA IMPUGNADA y pronuncie la legal que declare HA LUGAR LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO , que por vía de acción ha alegado la parte actora, decretando que el señor MARCOS ANTONIO V.C., ha obtenido por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria el inmueble disputado, por ejercer posesión quieta, pacífica e ininterrumpida, por un tiempo superior a los treinta y cuatro años consecutivos, tal como ha sido probado en juicio; y que la sentencia le sirva de escritura pública y de título de propiedad en la manera como lo establece el artículo 2252 C; y se declare sin ningún valor probatorio la escritura de compraventa por posesión material que tiene a su favor la demandada, lo mismo que la escritura otorgada en 2004 a su favor por la señor MARIA DILIA VIUDA DE V., pues éstas las otorgó quien no ejercía la posesión material del inmueble; y en consecuencia no se tenga por interrumpida la posesión, ni por interrumpida la prescripción que opera a favor del señor Marcos; así mismo que se declare ha lugar la existencia de los daños y perjuicios alegados por la parte actora, y que se condene a la demandada al pago de la cantidad establecida en el dictamen pericial del Perito Antonio Balmore F. E.-----XI) PETITORIO.

Por lo antes expuesto y de conformidad a los artículos 2, 11, 18 de nuestra Constitución; 29, 212, 375, sigts. 416 inciso 1º., 508, 510 ordinal 2º. Y 3º. Y 4º. 511, 514, 515, y 517 CPCM, y 2231, 2237, 2239, 2249, 2250, 2252, del Código Civil, y demás disposiciones legales citadas, con todo respeto, PIDO: 1) Al señor Juez de Primera Instancia de Dulce Nombre de María, departamento de Chalatenango pido: a) Me admita este escrito juntamente con la documentación que adjunto, y se tenga por presentado el Recurso de Apelación que interpongo; y b) Oportunamente se remita este recurso y el expediente principal a la Cámara de Segunda Instancia correspondiente.-----

2) A la Honorable CAMARA DE LA CUARTA SECCION DEL CENTRO, con mucho respeto, le pido: i) Admita el Recurso de Apelación que por este escrito interpongo y me admita la prueba documental que adjunto; ii) En la Audiencia y prueba en Segunda Instancia se me permita exponer en forma oral el contenido del presente Recurso; y iii) En Sentencia Definitiva se

revoque la sentencia apelada y se pronuncie lea legal, estimando las pretensiones invocadas en la demanda, y accediendo a las pretensiones de la parte actora, en la forma señalada en el romano anterior, con todas las consecuencias legales pertinentes.----.-

III.- Introducidos los autos a este Tribunal y siendo procedente la alzada, se admitió el recurso de apelación y se señaló para la celebración de la audiencia oral, las diez horas del día catorce de febrero de este año, en la que se anunció el fallo en el sentido de que se confirmaría la sentencia definitiva por los motivos que se indicaran, con condena en costas procesales.-

IV.- Analizado el proceso se hacen las consideraciones siguientes:

El inmueble del que se pretende adquirir el dominio mediante la presente acción, es de naturaleza rústica situado en el lugar denominado “[...]”, de una extensión superficial de SEIS MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS, equivalentes a NUEVE MIL SETECIENTAS CINCUENTA Y CINCO PUNTO CERO OCHO VARAS CUADRADAS.-

El Art. 2231 C., estipula que “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos. Una acción o derecho se dice prescribir cuando se extingue por la prescripción.”

Los requisitos que debe cumplir quien pretenda aprovecharse de este modo de adquirir son tres, **el primero** es que sea una cosa susceptible de prescripción, es decir que estén en el comercio humano (Art. 2237 C.); **el segundo**, la existencia de la posesión del bien raíz con ánimo de ser señor o dueño; y **tercero**, que el plazo en que se ha ejercido la posesión sea por treinta años, si es extraordinaria, como el caso de autos.-

En el libelo inicial el Licenciado R. V., manifestó que el señor MARCOS ANTONIO V.C. es poseedor del inmueble en cuestión de manera quieta, pacífica e ininterrumpida y sin clandestinidad, y de buena fe desde el cinco de marzo de mil novecientos setenta y ocho, tal como lo determina el Art. 2249 In fine C.; asimismo el abogado promotor alude, que la posesión la ha ejercido de manera regular el señor V. C..

Al respecto, vale la pena traer a colación, el dicho de los testigos presentados a efecto de probar la posesión, que es uno de los aspectos que debe establecerse en una acción como la incoada, y es que los deponentes fueron unánimes en manifestar que el señor MARCOS ANTONIO V.C. reside en Estados Unidos, y que viene una o dos veces al año, y que en esas

ocasiones aprovecha para cuidar, cercar y sembrar árboles en dicho inmueble, y que cuando no está el aludido señor V. C. el terreno lo cuida la esposa y el hijo, -parentesco que no ha sido establecido documentalmente en el proceso; con tales afirmaciones a criterio de esta Cámara, la posesión no la ha ejercido el demandante de la manera establecida en el artículo citado en el párrafo anterior, es decir ininterrumpidamente, aunque se diga que en ausencia de éste es la esposa y el hijo quienes cuidan el bien raíz, no cumpliéndose entonces esa continuidad de plazo, que es uno de los requisitos que para adquirir el dominio exige la ley; además es importante aclarar, que indistintamente la posesión que se requiere para aprovecharse de este modo de adquirir es la posesión regular o irregular (Arts. 747 y 752 C.), siendo fundamental lo extraordinario del plazo con las características legales establecidas dentro de ellas, específicamente que no exista interrupción.-

En otro orden de ideas, de la demanda incoada por el Licenciado R. V., se advierte que se ha demandado en el presente proceso a la señora ROSA AMALIA V. C., sin mencionar en qué calidad se dirige contra ella dicho libelo, y es en el curso del proceso, que al mostrarse parte la señora V. C., por medio de su apoderado Licenciado José Antonio R.H., éste contesta la demanda en sentido negativo y entre otras cosas manifiesta que el inmueble que pretende adquirir por prescripción el actor, fue adquirido por su mandante mediante compraventa de posesión de las ocho horas del día nueve de julio de dos mil diez, ante los oficios del notario Carlos Vidal R. R., por la verdadera poseedora señora MARIA DILIA C.VIUDA DE V., persona que se afirma ya fallecida, por lo que para probar tales aseveraciones, agregó el testimonio de escritura pública de compraventa que consta a fs. 64 de la pieza principal; instrumento en el que efectivamente comparece la señora María Dilia C. Viuda de V., y manifiesta que según escritura pública número setenta y dos, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las quince horas con cuarenta y cinco minutos del día doce de mayo del año dos mil cuatro, ante los oficios de la notario Maura Cecilia G. E., es dueña y actual poseedora de un inmueble de naturaleza rústica, situado en el lugar conocido como La Finca y [...], y más adelante del documento, la otorgante declara que le vende el inmueble que se describe y le hace la tradición del dominio, posesión y demás derechos anexos a la compradora.-

Dice el Art. 568 Inc. 1º. C., que “Se llama **dominio o propiedad** el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario.”, disposición del cual se desprenden los

elementos básicos del **DOMINIO**, que son: la posesión, -exclusividad de la misma-, y el uso, goce y disponibilidad de la cosa; y además el Art. 651 C. en su inciso primero establece que: “La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.”

Lo anterior se trae a cuenta, en virtud de que del instrumento de compraventa agregado al expediente y que ya se ha relacionado, se colige que la señora María Dilia C. Viuda de V., lo que le transfirió a la señora ROSA AMALIA V. C., es la posesión material, pues consta que en el documento de venta indicado, se cita como antecedente una escritura pública, que por cierto se encuentra agregada a fs. 62 de la pieza principal, que contiene declaración jurada, en la que declara ante notario dicha señora: “que es dueña y actual poseedora, por la causal de posesión material por más de veinticinco años...”, o sea pues, que la primera de las mencionadas **no podía hacerle la tradición del dominio** a la segunda, señora ROSA AMALIA V. C., porque no era propietaria sino como ya se dijo, “poseedora del inmueble en cuestión”, de tal modo que el que pretenda aprovecharse de la prescripción extraordinaria para adquirir el dominio de un bien raíz, deberá ir encaminada su demanda contra el propietario del mismo, y en el caso de autos la demandada en este proceso es una mera poseedora.-

Finalmente es de acentuar, que de los dos motivos por los que este Tribunal confirma la resolución venida en alzada, es que no existe una posesión ininterrumpida, exigencia que se estipula en el Art. 2249 C. en su parte final; y el hecho de estarse demandando a una persona que es mera poseedora, cuando lo que se pretende adquirir es el dominio sobre el inmueble objeto del proceso que nos ocupa.

POR TANTO: Vistas las razones expuestas, disposiciones legales citadas, Arts. 217, 272, 275, y 515 del Código Procesal Civil y Mercantil, esta Cámara a nombre de la República de El Salvador, FALLA: a) CONFIRMASE por los motivos apuntados, la sentencia definitiva pronunciada por el señor Juez de Primera Instancia de Dulce Nombre de María, Chalatenango, a las quince horas del día nueve de enero del año en curso; b) CONDENASE en costas de esta Instancia a la parte perdedora; y 3) Vuelvan los autos al Juzgado de origen con certificación de esta sentencia. NOTIFIQUESE.-

PRONUNCIADA POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LA SUSCRIBEN.