



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SALA CIVIL DESCENTRALIZADA Y PERMANENTE DE SAN JUAN DE
LURIGANCHO

SENTENCIA DE VISTA

Expediente : 03602-2017-0 (Ref. Sala 00997-202-0)
Demandante : Máximo Bautista Pablo Chate
Demandado : Irma Janeth Sacaca Pablo
Mariluz Sacaca Pablo
Materia : Prescripción Adquisitiva de Dominio

RESOLUCIÓN Nº VEINTIOCHO

San Juan de Lurigancho, veintiocho de junio
de dos mil veintidós. -

VISTOS: Los actuados, interviniendo como ponente la Juez Superior **Rebaza Carrasco**.

I.- ANTECEDENTES:

Es materia de revisión:

a) El recurso de apelación de fecha 09 de septiembre de 2021, obrante de folios 348 a 364, subsanado por escrito de folios 370 a 371, presentado por doña Irma Janeth Sacaca Pablo y doña Mariluz Sacaca Pablo, concedido con efecto suspensivo mediante resolución número veintidós, de fecha 21 de octubre de 2021, contra la **SENTENCIA** de fecha 22 de febrero del 2021, en el **extremo** que declara: **i) FUNDADA** la demanda de prescripción adquisitiva de bien inmueble, de folios 59 a 71; en consecuencia, **DECLARA** que el demandante **MÁXIMO BAUTISTA PABLO CHATE** ha adquirido por Prescripción Adquisitiva de dominio LA PROPIEDAD del bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector III Mz. R4 Lote 7, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito con código de predio N° P02088988 de la Sunarp, que comprende un área de 90.00 metros cuadrados. **ii)** Ejecutoriada que sea la presente resolución, cúrsense los partes respectivos al



registro de propiedad inmueble de la SUNARP para su inscripción a favor de nuevo propietario y cancelación de los antiguos dueños. **ii) Con costas y costos.**

b) Las apelantes, Irma Janeth Sacaca Pablo y Mariliuz Sacaca Pablo, fundamentan sus agravios señalando básicamente lo siguiente:

b.1.- El Juez dirigió y manejó el proceso como el de un conflicto posesorio, que en realidad debería de haberlo hecho como uno sobre mejor derecho del inmueble en litis, al definir como temas de controversia la posesión del inmueble, no permite la acción procesal de su derecho, de haberse definido la controversia como la oposición de un mejor título de derecho de propiedad, valorizando de manera adecuada los medios probatorios presentados, incurriendo en desconocimiento de la realidad de los litigantes para no permitir la formalización de los actos jurídicos realizados por los ciudadanos que no alcancen a conocer el derecho oficial, aplica Derecho Consuetudinario reconocido por la Constitución Política del Perú en el artículo 139°, inciso 8, que alcanza para valorar la constancia de posesión a favor del demandante, perjudicando, a una de las partes.

b.2.- El juzgador no ha valorado los hechos y la realidad de los sujetos en un línea de tiempo, de aplicar de manera meticulosa para el cómputo del plazo posesorio, incurriendo en parcialización a favor de una de las partes; no se considera que las demandadas eran menores de edad cuando supuestamente el accionante toma posesión en la fecha establecida por el juzgador, febrero de 1994, tampoco valora la fecha de la constancia de herencia que han presentado, de fecha 02 de septiembre de 1990 con lo que sustentan que el accionante ingresó al predio con permiso de sus tíos, hermanos de su madre Marina Pablo Chate mucho después del reconocimiento familiar realizado en el documento en referencia.

b.3.- El juez no valora que su padre Tiburcio Sacaca Ortiz adquirió el bien sub litis mediante un contrato de compra venta con Enace de fecha 14 de octubre de 1989, inscrito el 17 de noviembre de 1998 como figura en la partida registral N°P02228604 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, asiento 00001.

b.4.- El juzgador no valora que la sentencia de declaratoria de herederos a su favor de su padre Tiburcio Sacaca Ortiz fue presentado al Registro de Intestados con fecha 11 de enero de 2017, que las declara como legítimas herederas con derecho a la masa hereditaria de su padre; desde 1990 hasta enero de 2017, pese a ser reconocidas legítimas herederas, debían acreditar con los documentos judiciales en el sistema jurídico oficial.

b.5.- El juzgador valora la inscripción de la sucesión sobre el predio realizada con fecha 02 de marzo de 2017, como consta del asiento 0004 de la ficha registral de Propiedad de la Sunarp; es decir, dos meses después de la inscripción culmina el procedimiento para ser consideradas titulares registrales; el juzgador al atribuir el carácter de posesión pública en perjuicio del titular registral cuando la demanda fue emitida con fecha del 10 de agosto del 2017, es decir, siete meses después.



b.6.- Por las reglas del debido proceso que todo acto procesal debe cumplir con la debida publicidad procesal más si es un procedimiento de declaratoria de herederos, puede comprender que en realidad fue más de un año y medio antes de presentar la demanda por prescripción adquisitiva, su tío ya conocía que se encontraban realizando los trámites para el reconocimiento de su derecho a la propiedad.

b.7.- Nunca realizó una posesión pública, pues conocía el demandante de su derecho de propiedad por la trasmisión de sus tíos, quienes habían recibido el inmueble de sus familiares, por lo que aprovechando que eran menores de edad y la generosidad de su madre, ingresó al predio y se apropió, se presentó como propietario mientras crecían, mayores de edad les exigía que acrediten la propiedad con las resoluciones judiciales correspondientes, logran realizar contra todo contratiempo y sin ayuda de su parte; la supuesta posesión se realizó mediante el engaño a su familia y a su madre quien conocía de las acciones del demandante para hacerse del predio en litis; es decir, no hubo posesión pública, pacífica ni continua, él conocía muy bien de su existencia y su derecho, lo ocultó deliberadamente ante las autoridades públicas y vecinos.

II.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: Según el artículo 364° del Código Procesal Civil: *“El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente”.*

SEGUNDO: Una de las garantías de la Administración de Justicia es la pluralidad de instancias, también lo es, que, para acceder a esta garantía, el recurrente debe cumplir con las exigencias que le impone la ley, siendo, en este caso, una de ellas, que el recurso impugnativo se encuentre debidamente fundamentado y contenga los agravios, conforme lo manda el artículo 366° del Código Procesal Civil, como así lo ha ocurrido.

TERCERO: El primer párrafo del artículo 950° del Código Civil prevé: *“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años...”*; este dispositivo legal establece la prescripción adquisitiva de dominio de manera extraordinaria, en la cual deben concurrir los siguientes elementos: 1) La continuidad de la posesión, 2) Que la posesión sea pacífica, 3) Que la posesión sea pública, y 4) Que la parte demandante se haya comportado como propietario en el periodo de diez años o más.

CUARTO: Respecto a estos elementos, el Segundo Pleno Casatorio Civil expedido en la Casación 2229-2008-Lambayeque, estableció en el fundamento 44, para la prescripción adquisitiva de dominio:

“(…) se requiere una serie de elementos configurativos para dar origen este derecho, que nace de modo originario: así es pacífico admitir como requisitos para su constitución:

a) la continuidad de la posesión es la que se ejerce sin intermitencia, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia



de la posesión, puesto que se puede dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que viene a constituir hechos excepcionales, por lo que en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley;

b) la posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas

c) la posesión pública, será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que se conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida éstos, para que puedan oponerse ella si es su voluntad. Si ellos pudieran conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida.

d) como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapición. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la casa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún siendo reales, permiten su uso continuado”.

QUINTO: Respecto al inicio del ejercicio de la posesión

En el sexto fundamento de la resolución apelada se ha señalado que de los medios probatorios se acredita que el demandante ha ejercido posesión efectiva sobre el bien inmueble sub litis desde el mes de febrero del año 1994, inclusive, hecho que lo acredita con el recibo por concepto de energía eléctrica expedido por Edelnor correspondiente al inmueble sub litis, de folios 16, además acredita posesión en el mes de diciembre de 1994, con el informe N° 528-2019-EGCM, expedido por Sedapal (de folios 268) que indica que el accionante se encuentra registrado con el inmueble sub litis desde el 12 de diciembre de 1994; si computamos el plazo de posesión que ejerció el demandante sobre el inmueble sub litis desde **febrero de 1994**, hasta la fecha de presentación de la demanda, el **10 de agosto de 2017**, se acredita el plazo de posesión de más de 22 años, ha cumplido los diez primeros años en el mes de febrero de 2004.

SEXTO: Al respecto, este colegiado advierte lo siguiente:

- A folios 44 obra el Asiento 0001 (páginas 2 de 5) de la Partida Registral N° P02088988 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente al bien ubicado en el Programa Ciudad Mrcal. Cáceres, Sector III Mz. R4 Lote 7 del distrito de San Juan de Lurigancho,



provincia y departamento de Lima, del que aparece que don Tiburcio Sacaca Ortiz adquiere la propiedad del bien con fecha 10 de octubre de 1989.

- A folios 36 y 37 se encuentra la Ficha de Reniec de doña Irma Janeth Sacaca Pablo y de doña Mariluz Sacaca Pablo, de las que aparecen su fecha de nacimiento 26 de julio de 1980 y 08 de noviembre de 1982, respectivamente.

- A folios 110 se encuentra copia certificada del acta de defunción de don Tiburcio Sacaca Ortiz, padre de las demandadas, en la que se advierte que la fecha de fallecimiento fue el 05 de agosto de 1990, cuando sus hijas Irma Janeth Sacaca Pablo y Mariluz Sacaca Pablo contaban tenían 10 y 8 años de edad, respectivamente.

- A folios 47 se encuentra el Asiento 000A (Página 5 de 5) de la Partida Registral N° P02088988 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima correspondiente al bien inmueble ubicado en el Programa Ciudad Mrcal. Cáceres, Sector III Mz. R4 Lote 7 del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, del que aparece que las señoras Janeth Sacaca Pablo y Mariluz Sacaca Pablo adquieren el bien en **calidad de herederas** de don Tiburcio Sacaca Ortiz, conforme Partida N° 1378 4533 del Registro de Sucesión Intestada de Lima-

- La resolución apelada ha determinado como fecha **de inicio del ejercicio de la posesión del actor el mes de febrero de 1994**, cuando doña Irma Janeth Sacaca Pablo y doña Mariluz Sacaca Pablo, eran menores de edad, contaban con 13 y 11 años de edad, respectivamente. Al respecto, el artículo 42° del Código Civil prevé : *“Toda persona mayor de dieciocho años tiene plena capacidad de ejercicio”*.

- En ese sentido se observa que quienes podían ejercer la defensa posesoria del inmueble materia de litis, frente a una ocupación de tercero, las herederas de don Tiburcio Sacaca Ortiz, doña Irma Janeth Sacaca Pablo y Mariluz Sacaca Pablo, eran menores de edad, lo que hacía jurídicamente imposible la defensa de sus derechos, es decir oponerse a la posesión del demandante, salvo que su madre estas lo hiciera en su representación.

SÉPTIMO: Sobre las circunstancias en que ingresó el demandante al inmueble materia de litis

Se advierte de la revisión de autos, que las partes que litigan en este proceso tendrían vínculo familiar (tío - sobrinas), el demandante es hermano de la madre de las demandadas; a la fecha en que el actor ingresó al inmueble materia de prescripción, las demandadas eran menores de edad. En tal sentido, **resulta de suma trascendencia** establecer las circunstancias el actor ingresó a posesionar el predio ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector III Mz. R4 Lote 7, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, que se encuentra inscrito con código de predio N° P0208898 8 de la Sunarp y que comprende un área de 90.00 metros cuadrados, pues de lo que se desprende en la demanda no se logra precisar.



Lo señalado en el párrafo anterior, obedece a que según lo establecido en el considerando 35° del Segundo Pleno Casatorio Civil (que no tiene efecto vinculante, pero sí referencial) se establece lo siguiente:

“b.4.2.- Servidor de la posesión:

“35.- Otro aspecto de relevancia que se debe abordar es el referido al servidor de la posesión que viene regulado por el artículo 897° del Código Civil, el mismo que no se concibe como poseedor porque el poder posesorio de otra persona en relación de dependencia o subordinación, dado que actúa por orden, no por poder; no es representante, sino instrumento de la posesión, toda vez que no está en un plano de igualdad con el poseedor sino que subordinado a éste, por lo que, al no ser poseedor, está privado de las acciones e interdictos posesorios¹.

En suma, el servidor de la posesión no participa en la posesión ni ésta se desplaza hacia él. El poder efectivo que ejerce sobre la cosa ni es posesorio en cuanto ejercido por él ni incorpora una representación del que ostenta la posesión, toda vez que ésta queda por entero en el otro, en el único poseedor, en el que imparte las instrucciones.²”

OCTAVO: Es así que el Colegiado concluye que:

- Se deben determinar las circunstancias en que el demandante ingresó a ocupar el bien sub litis, teniendo presente los vínculos de parentesco entre el demandante, hermano de la madre de las demandadas, con el fin de establecer si el actor se encuentra dentro del supuesto establecido en el artículo 897° del Código Civil³.

- El juzgado si bien ha precisado la fecha en que el demandante empieza ocupar el inmueble, sin embargo, no ha tenido que por entonces (1994), las recurrentes eran menores de edad y que su derecho a oponerse a la posesión del demandante estaba subordinado a la voluntad de su madre, por su condición de representante legal, aspectos que no fueron objeto de pronunciamiento por el juez de primera instancia, a efectos determinar el real plazo posesorio.

NOVENO: En ese sentido, la instancia de mérito, incurrió en violación al Debido Proceso en la modalidad de Debida Motivación de las Resoluciones Judiciales, el Tribunal Constitucional en reiterada y coherente jurisprudencia ha señalado que: **“La motivación insuficiente.** Se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal en reiterada jurisprudencia, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará

¹ Ramírez, 2007, como se citó en el II Pleno Casatorio Civil, 2008.

² Hernández 1987, como se citó en el II Pleno Casatorio Civil, 2008.

³ **Artículo 897° del Código Civil.** - “No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.”



relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo.”⁴.

DÉCIMO: En conclusión la sentencia apelada carece motivación insuficiente, la decisión tomada no ha tenido en cuenta lo señalado en el párrafo anterior, contraviene el numeral 4º del artículo 122º del Código Procesal Civil⁵, concordante con el artículo 171º del mismo cuerpo legal, vulnerando el debido proceso, por lo que el juez de la causa, deberá emitir un nuevo pronunciamiento teniendo en cuenta las consideraciones expuestas.

III.- DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas, el Colegiado de la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho, **RESUELVE:**

1. **Declarar NULA** la **SENTENCIA** de fecha 22 de febrero del 2021, en el **extremo** que declara: **i) FUNDADA** la demanda de prescripción adquisitiva de bien inmueble, de folios 59 a 71; en consecuencia, **DECLARA** que el demandante **MÁXIMO BAUTISTA PABLO CHATE** ha adquirido por Prescripción Adquisitiva de dominio **LA PROPIEDAD** del bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector III Mz. R4 Lote 7, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito con código de predio N° P02088988 de la Sunarp, que comprende un área de 90.00 metros cuadrados. **ii) Ejecutoriada** que sea la presente resolución, cúrsense los partes respectivos al registro de propiedad inmueble de la **SUNARP** para su inscripción a favor de nuevo propietario y cancelación de los antiguos dueños. **ii) Con costas y costos.**
- 2.- **ORDENARON** el juez emita nuevo pronunciamiento, tomando en consideración los fundamentos expuestos;
- 3.- **Notifíquese y devuélvase.**

RRC/jwmq

MORÓN DOMÍNGUEZ

TOHALINO ALEMÁN

REBAZA CARRASCO

⁴ Expediente N° 00728-2008-PHC-TC, fundamento 7, literal d).

⁵ El numeral 1) y 6) del artículo 50 del Código Procesal Civil establece que: “Son deberes de los Jueces en el proceso:
1. Dirigir el proceso, velar por su rápida solución, adoptar las medidas convenientes para impedir su paralización y procurar la economía procesal; (...)

6 Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia”.