



SALA CIVIL - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 00001-2018-0-1412-JM-CI-02

MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

RELATOR : JOVANNA ESCARCENA SILVA

CURADOR : GARAMENDI RAMIREZ, LOURDES AMELIA

INTERVINIENTE : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARCONA

COLINDANTE ,

VILLA SANTIAGO, HILDA ESPERANZA COLINDANTE

HERNANDEZ VILLA, ANA MARIA COLINDANTE

HUACAHUASI GOMEZ, MANUEL ARSENIO

COLINDANTE

PERITO : CULLANCO VILCAPUMA, BRUNO EMILIANO

DEMANDADO : SUCESION LUNA CABRERA, JULIO ARISTIDES

SUCESION LUNA CABRERA, MARIA LUISA

LUNA CABRERA, CARLOS ALFONSO

DEMANDANTE : HUACAHUASI GOMEZ, VICTOR MANUEL

### **RESOLUCIÓN N° 34**

Ica, veintiocho de marzo del dos mil veinte y tres.

**VISTOS:** Observándose las formalidades establecidas en el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, llevada a cabo la audiencia de vista de causa en segunda instancia, con vista del dictamen fiscal n° 242-2022.MP-1ra-FSF-ICA, e interviniendo como ponente la jueza *Jacqueline Chauca Peñaloza*.

### **I CONSIDERANDO:**

#### **PRIMERO: RESOLUCIÓN CONSULTADA**

Es materia de consulta la sentencia contenida en la resolución n° 31 de fecha 26 de setiembre del 2022 que resolvió declarar fundada la demanda de Prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por VICTOR MANUEL HUACASI GOMEZ en contra de CARLOS ALFONSO LUNA CABRERA, sucesión de JULIO ARISTIDES LUNA CABRERA y sucesión de MARIA LUISA LUNA CABRERA, declara al demandante propietario del inmueble ubicado en el centro poblado Don Justo manzana B lote 5 con un área de 131.62 m<sup>2</sup>, con lo demás que contiene.

#### **SEGUNDO: DE LA CONSULTA**

1. La consulta es una figura procesal, que en los casos previstos por ley, se revisa el proceso por el superior jerárquico; a fin de verificar aspectos procesales y formales.

En el caso de la pretensión de Prescripción Adquisitiva de Dominio, el artículo 508 del Código Procesal Civil, dispone que:



“Cuando el dictamen del Ministerio Público, en el caso del artículo 507, fuera contrario a la pretensión demandada y la sentencia que ampara la demanda, no fuese apelada, se elevará en consulta a la Corte Superior”.

2. La consulta, según Ibarra (2016) es <sup>1</sup>“denominada como la apelación de oficio. Ello porque abre un puerta al revisión en el proceso que se llevara a cabo por el superior jerárquico” (pág. 424). De ahí que el autor citado, precisa ciertas semejanzas con el recurso de apelación, a citar: “i. La interposición de la apelación permite una revisión de la resolución; lo cual que en la consulta; ii) Una vez interpuesta la apelación impide que la sentencia sea firme; mientras que en la consulta, es necesario este procedimiento pues sin él no se alcanza tampoco la firmeza de la sentencia; iii) Tanto para la consulta como para la apelación es aplicable la reformatio in peius; iv) La apelación es aplicable contra autos y sentencias; mientras que la consulta también”. (pág. 425).

De ahí que en la consulta este despacho analice las cuestiones procesales así como las de fondo de la sentencia elevada en grado de consulta.

### **TERCERO: PROBLEMA LÓGICO JURÍDICO**

Atendiendo a los fundamentos de la consulta, el problema lógico jurídico consiste en determinar si la sentencia fue emitida en un trámite con debido proceso y si la motivación presenta justificación interna y externa.

### **CUARTO: FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPERIOR**

1. La adquisición del bien por prescripción adquisitiva de dominio, es una forma originaria de adquisición de propiedad, siendo en este caso la usucapio extraordinaria la invocada según artículo 950 del Código Civil exige una posesión continua, pacífica y pública en concepto de propietario por el plazo de diez años.

El artículo 950 del Código Civil dispone que:

“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (...)”.

2. La naturaleza de la prescripción adquisitiva de dominio, fue expuesto en el fundamento 41 del II Pleno Casatorio Civil (vinculante) que señala que:

“se considera que el real fundamento de la usucapio es significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y la propiedad. La usucapio es algo más que un medio de prueba de la propiedad o instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma (la única realidad). El sustrato dogmático de un orden social patrimonial (...) 43. En suma, la

---

<sup>1</sup> Ibarra Delgado, David. Código Procesal Civil comentado. Gaceta jurídica. Lima-Perú



usucapio viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo) por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado en la ley. Sirve, además a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas”.

En este sentido de dominio de la prueba de la propiedad sobre el título, la propiedad se basa en un hecho adquisitivo, un modo de adquirir la propiedad, la prescripción es la prueba de la medida de propiedad; el sistema jurídico acude a la posesión para acreditar la propiedad.

“la usucapio no se consolida con la sola posesión de un sujeto ajeno, sino requiere la permanente y continuada desatención del propietario, que ni siquiera se molesta en formular una reclamación sería para lograr la recuperación del bien (...) debe presentarse la inacción del propietario, quien no reclama jurídicamente la devolución del bien poseído por un tercero, y que constituye un elemento de moralidad, pues la actitud negligente, abstencionista e improductiva del dueño justifica la pérdida de dominio, aun en contra de su voluntad”.

3. Respecto de los requisitos para la constitución de la Prescripción adquisitiva de dominio, el II pleno casatorio precisó:

“44.a) la continuidad de la posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad (...) la posesión continua se dará cuando esta 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 a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas; c) posesión pública será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si es su voluntad (...) d) como propietario equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado”.

Interpretación a la cual se vincula este despacho por tener la condición de precedente vinculante al amparo del artículo 400 del Código Procesal Civil; y, además porque las razones son coherentes con el sistema normativo y valores de propiedad y posesión.



4. El sistema contempla la figura de la trasmisión de posesiones, en el artículo 898 del Código Civil, de la forma siguiente:

“El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le trasmitió válidamente el bien”.

Lo cual se concuerda con los artículos 900 y 901 del mismo texto legal que señalan que la posesión se adquiere por la tradición, que se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley y con las formalidades que esta establece. Quien se comporta como propietario debe disponer como propietario, para que ese hecho sea posesión.

5. En este caso VICTOR MANUEL HUACAHUASI GOMEZ interpuso demanda de Prescripción adquisitiva de dominio a fin que se le declare propietario del bien inmueble ubicado en el centro poblado Don Justo manzana B lote 4 del distrito de Parcona, provincia y departamento de Ica, con un área de 131.62 m<sup>2</sup>, cuya propiedad de mayor área está inscrita en la partida registral n° 40000338 de los Registros Públicos de Ica.

Aún, cuando del texto del petitorio se verifica que el demandante pretende la prescripción adquisitiva de dominio del lote 4 manzana B del centro poblado Don Justo de Parcona; el juzgado advirtió que del contenido de la demanda y anexos presentados el demandante pretende la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble ubicado en el centro poblado Don Justo manzana B lote 5 del distrito de Parcona, provincia y departamento de Ica, conforme lo señaló en la resolución n° 15 de fecha 25 de octubre del 2019 (páginas 229 y siguientes) que fijó los puntos controvertidos y admitió y actuó medios probatorios del lote n° 5 y no n° 4, pruebas actuadas y sentencia; por lo que se tiene por identificado al predio sub Litis como:

Bien inmueble ubicado en el centro poblado Don Justo manzana B lote 5 del distrito de Parcona, provincia y departamento de Ica, con un área de 131.62 m<sup>2</sup>, cuya propiedad de mayor área está inscrita en la partida registral n° 40000338 de los Registros Públicos de Ica.

Lo cual se corrobora del contenido del plano de localización de la página 3, memoria descriptiva de la página 4, 83, declaración jurada y pago de impuesto predial de las páginas 12 a 35, plano perimétrico y de ubicación de la página 84.

6. El juzgado, adición al plazo de posesión del demandante VICTOR MANUEL HUACAHUCASI GOMEZ (2010) el plazo de posesión de su transferente JUSTO FERNANDEZ JAYO que ostento desde el 2004.

De los fundamentos 6.5 y 6.7, siguientes se verifica como sigue:



“6.5. Siendo ello así, también se aprecia a folios 69/71 la Minuta de Transferencia de Posesión otorgada por Justo Fernández Jayo a favor de Víctor Manuel Huacahuasi Gómez. En este documento se indica que el transferente es posesionario del inmueble identificado como Centro Poblado “Don Justo”, transfiriéndose a la adquirente la posesión de la Mz. B’ Lote 05 del mencionado Centro Poblado, señalando su área de 131.62 metros cuadrados, sus linderos y medidas perimétricas: **Norte**: mide 20.23 ml., colinda con lote 4; **Sur** mide 20.86 ml., colinda con propiedad de terceros, **Este** mide 3.71 ml., colinda con lote 6, **Oeste** mide 9.29 ml., colinda con avenida siete”.

“6.7. Por tanto, de los medios probatorios que obran en autos, se logra apreciar que el demandante se encuentra en posesión de este bien materia de litis desde el año 2010 en razón a los pagos del impuesto predial, sin embargo, en aplicación del artículo 898 del Código Civil, que textualmente indica que “*El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien*”, se le debe adicionar también el plazo de posesión que ha tenido el transferente posesorio, en este caso, el señor Justo Fernández Jayo, quien tiene un certificado posesorio desde el año 2004, y el pago de los impuestos prediales hasta el año 2009, a los que se debe sumar el pago de los impuestos prediales efectuados por la actora del año 2010 hasta el 2017, teniendo en consideración el certificado de posesión a su favor que ostenta. Por ende, desde el año 2004 hasta el año 2017, hacen un total de 13 años de posesión acreditadas que ostenta la accionante con respecto al bien materia de litis, ubicado en Centro Poblado Don Justo en la Mz. B’ lote 5”.

Al respecto de las páginas 69 a 71 se tiene copias legalizadas de una minuta de fecha **4 de agosto del 2004**, que adquirió fecha cierta el 11 de abril del 2014 (fecha de legalización por notario público); de donde consta que JUSTO FERNANDEZ JAYO transfirió a VICTOR MANUEL HUANCAHUASI GOMEZ (demandante) la posesión del bien inmueble sub Litis; sin embargo, este documento, no acredita fehacientemente su contenido de transferencia de posesión porque, después de dicha fecha (4-8-2004) el mismo transferente continuó realizando actos en relación al predio, así, del contenido de la certificación policial de la página 90, consta que JUSTO FERNANDEZ JAYO en fecha 24-8-2005 hizo constar la destrucción de muros e invasión del predio sub litis (parte de otro de mayor extensión). De las copias del expediente judicial n° 2004-123 sobre Prescripción adquisitiva de dominio de las páginas 42 y siguientes consta que el demandante JUSTO FERNANDEZ JAYO (transferente posesionario) afirmó ser poseedor como propietario del predio sub Litis (que forma parte de otro de mayor extensión); cuando según minuta antes referida, el 4-8-2004 le había sido transferida la posesión al demandante.

Proceso judicial, en el cual se emitieron sentencias, por resolución n° 31 (4-4-2006), apelada, sentencia de vista n° 38 (19-7-2006), resolución n° 87 (9-2-2012) apelada, sentencia de vista n° 95 (18-10-2012) y resolución n° 97 (1-7-2013);



actuados de los cuales se verifica que emitida sentencia fue apelada por JUSTO FERNANDEZ JAYO, irrogándose la calidad de propietario por prescripción, al apelar de las sentencias emitidas; restando eficacia probatoria a la minuta de fecha 4-8-2004, porque aún, cuando por escrito (minuta), la posesión le fue transferida, el transferente continuo ejercitando acciones en relación al predio, de forma pública, hasta julio del 2013.

Más aún, los propietarios del predio ejercitaron sus derechos de propiedad sobre el bien (del cual forma parte el predio sub Litis), según contenido de la partida registral n° 40000338 del registro de propiedad inmueble de la oficina registral de Ica, de las páginas 36 a 41; los sucesores de los propietarios primigenios registraron su derecho de propiedad adquirido por sucesión, registrando su propiedad a nombre de MARIA LUISA, JULIO ARISTIDES y CARLOS ALFONSO LUNA CABRERA, en fecha 27-4-2010, lo cual no hace sino confirmar que el demandante no ejercitó la posesión como propietario, en esta época.

7. De la página 6 consta copia legalizada del certificado de posesión de fecha 9-12-2013 emitido por la sub gerencia de infraestructura y desarrollo urbano de la Municipalidad Distrital de Parcona, emitido por la autoridad competente en el ejercicio de sus funciones, que no fue cuestionado ni invalidado, por lo que despliega efectos procesales, y acredita que el demandante VICTOR MANUEL HUACAHUASI GOMEZ, ejercito posesión del predio sub Litis desde el **9-12-2013**. Lo cual se corrobora con las declaraciones juradas de autovaluo y pago de impuesto predial de las páginas 11 y siguientes, que acreditan que el demandante efectuó pagos de impuesto predial de los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, a partir del **13-12-2013**.

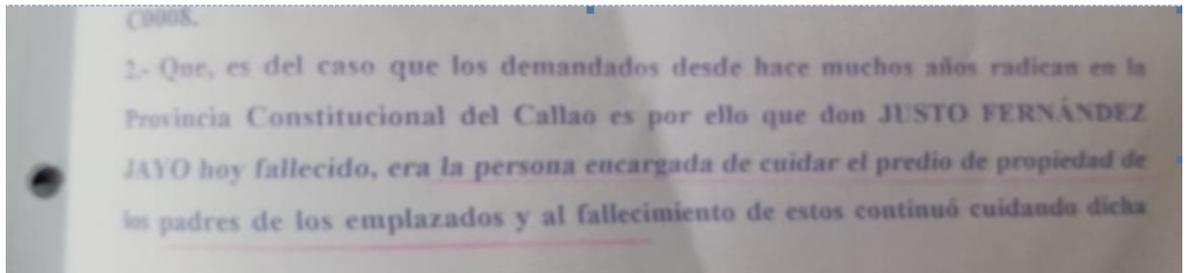
A su vez, del contenido del certificado de posesión, que en copia legalizada obra en la página 5, emitido por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo urbano de la Municipalidad Distrital de Parcona, emitido por la autoridad competente en el ejercicio de sus funciones, que no fue cuestionado ni invalidado, por lo que despliega efectos procesales, acredita que el demandante VICTOR MANUEL HUACAHUASI GOMEZ, ejercito posesión del predio sub Litis el **15-4-2016**, que corrobora su continuidad en la posesión desde el 9-12-2013.

La posesión del demandante del predio sub Litis, fue corroborado con el contenido del informe pericial de las páginas 316 y siguientes e inspección judicial de fecha 23-9-2021 de la página 305.

Documentos que acreditan que el demandante tuvo posesión del predio sub Litis, como propietario, desde el 13-12-2013; y computando el plazo de posesión del demandante desde el 13-12-2013 a la fecha de la demanda 14-1-2018 se concluye que no cumplió el plazo de 10 años que la norma sustantiva exige.



Las copias legalizadas del certificación de posesión de fecha 10-4-2002 (página 8), certificado de posesión de fecha 26-7-2004 (página 9), resolución de alcaldía n° 309-2004-MDP/A de fecha 19-8-2004 (página 109), certificado policial de fecha 24-8-2005 (página 909, certificado policial de fecha 28-1-2004 (página 91), certificado de posesión de fecha 7-6-2004; acreditan posesión del transferente JUSTO FERNANDEZ JAYO; posesión que según declaración asimilada de la demanda fue:



Según fundamento de hecho 2 de la demanda, la posesión de JUSTO FERNANDEZ JAYO fue de cuidante, es decir, servidor de la posesión, no se le concibe como poseedor porque ejerció el poder posesorio de otra persona en relación de dependencia, actuó por orden de los propietarios; por lo que, según el fundamento b.3 del III Pleno Casatorio Civil, “no participo en la posesión ni se desplazó hacia él”.

Además, que la posesión fue perturbada por la intención de invasión y destrucción de muros por parte de terceras personas (según constatación policial); y además, fue simultáneo al ejercicio de los atributos de los propietarios como es la inscripción registral de la transmisión de propiedad en la partida registral n° 40000338 de los Registros Públicos de Ica de las páginas 36 y siguientes; en consecuencia, si bien le transfirió la posesión JUSTO FERNANDEZ JAYO; esta posesión se inicia en su computo desde el 13 de diciembre del 2013; y no la posesión anterior.

8. El Ministerio Público, según dictamen fiscal n° 242-2022-MP-1ra.FSF-ICA de las páginas 384 y siguientes; advirtió lo siguiente:

a. No se identificó si el predio es rústico o urbano, lo cual es cierto, considerando que en la partida registral se identificó como rústico, en la memoria descriptiva y demás documentos no se especificó; lo cual era exigible para los fines de la notificación de radio difusión según artículo 435 del Código Procesal Civil.

b.El argumento de que los edictos tienen un contenido impreciso e incompleto; es cierto, y así, de las copias de las páginas 126 y siguientes se verifica que, no se colocó al predio materia de Litis, ni colindancias, conforme lo exige el artículo 506 del Código Procesal Civil.

c.En cuanto el requerimiento de medios probatorios en original, no son necesarios, porque los que obran en autos son copias autenticadas o simples pero



no cuestionadas; conforme a lo previsto en el artículo 233 del Código Procesal Civil, por tanto, despliega el valor probatorio conforme a las normas del artículo 197 del Código Procesal Civil.

d. No se advierte indefensión por parte de la curadora procesal, considerando que contesto la demanda y concurrió a las diligencias convocadas por el juzgado.

De lo anotado se coligen defectos de forma y fondo en la decisión apelada; por lo que estando a lo previsto por el artículo 508 del Código Procesal Civil desaprobamos la sentencia.

Por estos fundamentos:

**DESAPROBAMOS** la sentencia contenida en la resolución n° 31 de fecha 26 de setiembre del 2022 que resolvió declarar fundada la demanda de Prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por VICTOR MANUEL HUACASI GOMEZ en contra de CARLOS ALFONSO LUNA CABRERA, sucesión de JULIO ARISTIDES LUNA CABRERA y sucesión de MARIA LUISA LUNA CABRERA, declara al demandante propietario del inmueble ubicado en el centro poblado Don Justo manzana B lote 5 con un área de 131.62 m<sup>2</sup>, con lo demás que contiene. Y lo devolvemos.

S.S.

**CHAUCA PEÑALOZA**  
**GONZALES NUÑEZ**  
**AQUIJE OROSCO**