



Poder Judicial
del Perú

Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil

EXP. N° 00010-2014-0-1211-JM-CI-01

PROCEDE: LAURICOCHA

SALA CIVIL - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 00010-2014-0-1211-JM-CI-01
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
RELATOR : VILLANUEVA GAMARRA, GIOVANA
DEMANDADO : MENDOZA SALINAS, MARIA CORNELIA
PAUCAR SANCHEZ, PAPIAS
MENDOZA SALINAS, MARIO HIPOLITO
RAFAEL SEBASTIAN, ADAN
DEMANDANTE : HILARIO CARBAJAL, WILDEM VICTOR
SEBASTIAN ESTRADA DE HILARIO, APARICIA

RESOLUCIÓN NÚMERO: 73

Huánuco, veintiuno de julio
del año dos mil veintidós.-

VISTA: La presente causa, y habiendo concluido con el acuerdo de dejarse la causa al voto, se procede a emitir el siguiente pronunciamiento:

I. ASUNTO:

Viene en grado de apelación, la **Sentencia N° 14-2021**, contenida en la Resolución N° 61, de fecha 08 de octubre de 2021, de fojas 689 a 713, que resuelve:

- 1) Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas veintidós a veintiocho debidamente subsanado a fojas treinta y tres, interpuesta por **WILDEM VICTOR HILARIO CARBAJAL y APARICIA SEBASTIAN ESTRADA DE HILARIO**, contra **ADAN RAFAEL SEBASTIAN, PAPIAS PAUCAR SANCHEZ, MARIA CORNELIA MENDOZA SALINAS y MARIO HIPOLITO MENDOZA SALINAS** sobre *Prescripción Adquisitiva de Dominio*.
- 2) **DECLARO** a las personas de **WILDEM VICTOR HILARIO CARBAJAL y APARICIA SEBASTIAN ESTRADA DE HILARIO** como **PROPIETARIOS** por prescripción del bien inmueble ubicado entre las intersecciones de los jirones Dos de Mayo y Simón Bolívar S/N del centro Poblado de la ciudad de Jesús, designada como lote "12" Manzana "C2" de la localidad de Jesús - Lauricocha, con un área total de 343.90 m², y con un perímetro de 76.00 ml., debidamente inscrita en la ficha 300 de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco; cuyos linderos son los siguientes:-Por el frente: colinda con el Jirón Dos de Mayo.- Por la derecha entrando por el Jirón Simón Bolívar.- Por la izquierda entrando: Con el Lote 13 de propiedad de Adán Rafael Sebastián.- Por el fondo o respaldo: con el Lote 11 propiedad de Papias Paucar Sánchez. Las medidas perimétricas del inmueble materia de prescripción son los siguientes: Por el frente: con una línea quebrada de 2 tramos: 15.00 m. + 7.85 m = 22.85 m.l. Por la izquierda: con 13.10 m.l. Por el fondo: con 24.80 m.l. Perímetro Total: 76 m.l.
- 3) **ORDENO** la cancelación de los asientos que aparezca a favor del antiguo dueño en la extensión indicada en ficha N° 300, Partida Electrónica N° 02027388 hoy Partida SARP N° P39000101 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Huánuco y se inscriba el área a prescribir en el asiento correspondiente.
- 4) **REMITASE** las partes judiciales correspondientes a la Oficina del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución.-

II. FUNDAMENTOS Y AGRAVIOS DE LAS APELACIONES:

➤ La demandada María Cornelia Mendoza Salinas, mediante escrito de fojas 715 a 721, interpone recurso de apelación contra la citada sentencia, indicando principalmente lo siguiente:

- *Es inadmisibles que los demandantes pretendan que se les otorgue el derecho de propiedad del inmueble materia de Litis cuando dicho bien inmueble es de propiedad de la recurrente y su hermano Mario Hipólito Mendoza Salinas en su condición de herederos de su anterior propietaria, su madre María Salomé Salinas Pasquel; la transferencia de dominio a favor de su fallecida madre fue celebrada 19 años antes que la supuesta compraventa celebrada por los accionantes, y en la sentencia se pone especial énfasis en la supuesta compraventa celebrada entre los accionante y don Rodolfo Salinas Varas, cuando este ya no era propietario y en consecuencia no estaba en condiciones de vender una propiedad.*



Poder Judicial
del Perú

Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil

EXP. N° 00010-2014-0-1211-JM-CI-01

PROCEDE: LAURICOCHA

- *No se da el requisito de posesión continua por cuanto en el proceso de desalojo que siguió en contra de los hoy demandantes señalaron que residen en la ciudad de Lima; tampoco cumplen con el requisito de posesión pacífica por el hecho de haberles solicitado notarialmente como mediante el proceso de desalojo, que desocupen su propiedad.*
 - *No se ha tenido en cuenta que la demanda no fue instaurada en contra de los demandados Maria Cornelia Mendoza Salinas y Mario Hipólito Mendoza Salinas, cuyo domicilio conocían perfectamente*
- Asimismo, el demandando Mario Hipólito Mendoza Salina, por escrito que corre de fojas 760 a 786-A, interpone apelación contra la referida sentencia, argumentando lo siguiente:
- *La sentencia contraviene el derecho de motivación de resoluciones previstas en el artículo 139 inciso 5) de la Constitución Política del Estado.*
 - *Se debe realizar la siguiente interrogante, ¿Puede el propietario de un bien adquirir mediante prescripción adquisitiva de dominio el mismo bien? El A quo no obstante partir de hechos concretos no resuelve o no se pronuncia sobre la interrogante planteada, lo cual hace que la sentencia adolezca de incongruencia; los demandantes al haber adquirido la propiedad sub iudice mediante un contrato de compraventa, contenido en una escritura pública imperfecta, la demanda resulta ser un imposible jurídico, por lo que debe ser declarado improcedente o infundada.*
 - *Una valoración conjunta de los medios probatorios nos lleva a la conclusión, de que los demandantes cuando postulan la demanda no se encontraban en posesión del inmueble sub iudice, porque simple y llanamente domiciliaban en la ciudad de Lima, siendo la que realmente se encontraba en posesión doña Elizabeth Sebastián Estrada quién viene a ser la cuñada del señor Wildem Victor Hilario Carbajal y hermana de Aparicia Estrada de Hilario, la versión manifestada por Elizabeth Sebastián Estrada en el sentido que los demandantes habían viajado a la ciudad de Huánuco y que es inquilina de los mismos, al no estar sustentado en un medio probatorio idóneo que acrediten tales hechos, no es creíble menos pueden constituir elementos de convicción del Juzgador para sostener que los demandantes se encontraban en posesión del inmueble sub Litis, por lo que no se cumpliría con dicho presupuesto para ampararse la demanda.*

III. ANÁLISIS DEL COLEGIADO:

- 3.1. Corresponde señalar de manera preliminar, que de conformidad con el artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene como objeto un nuevo examen de la resolución afectada con un vicio, sea para anularlo o revocarla en virtud de una decisión del juez originada en un deficiente análisis lógico jurídico del hecho o de la norma aplicable al hecho; sin embargo, el examen que se efectúa al resolver el recurso de apelación tienen como parámetros los conceptos y argumentos que se esgrimen contra la decisión impugnada, excluyéndose del debate los aspectos no cuestionados, lo que fluye de lo indicado en el artículo 366° del referido cuerpo legal, en cuanto impone como obligación del recurrente señalar los errores de hecho o de derecho incurridos en la resolución apelada, que son, precisamente, los que van a ser evaluados por el órgano jurisdiccional de segunda instancia, lo que permite inferir que en la apelación rigen los principios dispositivos y de congruencia: esto es, **son las partes las que delimitan la impugnación** y es el Juez quien debe emitir [una resolución] dentro de dichos límites.

Antecedentes del caso.

- 3.2. Del contenido de la demanda, que corre de fojas 22 a 28 y escrito de subsanación de fojas 33 y 34, se tiene que los accionantes **Wildem Victor Hilario Carbajal** y **Aparicia Sebastián Estrada de Hilario**, interponen demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble contra Adán Rafael Sebastián, Papiás Paucar Sánchez y los litisconsortes necesarios pasivos Maria Cornelia Mendoza Salinas y Mario Hipolito Mendoza Salinas, a efecto de que por sentencia se les declare propietarios del bien inmueble ubicado entre las intersecciones de los jirones Dos de Mayo y Simón Bolívar S/N, consignada como Lote "12" Mz. C2 del Centro Poblado de Jesús, Lauricocha, de una extensión de 343.90 m²; alegando que: *"los recurrentes somos dueños y propietarios del bien inmueble (...) inscrita en la Ficha 300 de la propiedad inmueble de la Oficina Registral de Huánuco, (...) inmueble urbano que los hemos adquirido mediante escritura imperfecta de compraventa de su dueño primigenio y legítimo señor Rodolfo Salina Vara, acto jurídico que se perfeccionó por ante el Juez de Paz del distrito de Jesús, con fecha 13 de noviembre de 1982, y desde esa fecha hasta la actualidad nos encontramos en*



Poder Judicial
del Perú

Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil

EXP. N° 00010-2014-0-1211-JM-CI-01

PROCEDE: LAURICOCHA

posesión real y efectiva, usufructuando como los nuevos dueños y propietarios en forma pacífica, pública, continua y sin perturbación de los vecinos, autoridades y colindantes (...)”.

- 3.3. Tramitada la causa conforme a su naturaleza, el Juez del proceso mediante **sentencia** declara fundada la demanda, en atención a que considera que se ha superado el plazo de diez años, asimismo que los demandantes han ostentado la posesión del bien inmueble sub materia en forma pacífica, pública y continua.
- 3.4. Estando a lo expuesto y teniendo en consideración los argumentos expuestos por los demandados en sus recursos de apelación, es materia de controversia **“Determinar si los demandantes tiene derecho de prescribir adquisitivamente el bien materia de litis”**.

Derecho de propiedad.

- 3.5. El derecho de propiedad **es el derecho real más completo e importante**, aceptado pacíficamente como un derecho fundamental de las personas, cuyo reconocimiento en nuestro ordenamiento jurídico se encuentra consagrado por el artículo 2° inciso 16 de la Constitución Política del Perú, que a su vez en su artículo 70°, declara que es inviolable y se ejerce en armonía del bien común.
- 3.6. Desarrollando este derecho fundamental, el Código Civil en su artículo 923° enuncia que *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”*. Usar (*ius utendi*) es servirse del bien; disfrutar (*ius fruendi*) es apropiarse de los frutos que el bien produce; disponer (*ius abutendi*) le faculta al propietario a extinguir física o jurídicamente su derecho de propiedad sobre el bien; y, reivindicar (*ius vendicandi*) que consiste en el derecho del propietario de pedir al órgano jurisdiccional del Estado el bien de su propiedad que se encuentra poseído por tercero sin derecho que le faculte para ello.
- 3.7. Además de los atributos o poderes jurídicos señalados, la doctrina del derecho civil patrimonial, señala que la propiedad, se caracteriza por ser un derecho: **real, absoluto, exclusivo y perpetuo**. Asimismo, nuestro ordenamiento civil ha desarrollado los modos de adquirir este derecho fundamental de la siguiente manera: *“A título universal, particular, a **título gratuito** y a título oneroso”*; **dentro de la adquisición de la propiedad a título gratuito tenemos a la prescripción adquisitiva** (artículo 950° a 953° del Código Civil).

Sobre la posesión.

- 3.8. El artículo 896° del Código Civil define a la **institución de la posesión**, la cual importa un poder jurídicamente reconocido y protegido por la Ley, que al objetivarse en una situación de hecho, permite la realización de una o más facultades inherentes al derecho de propiedad, en beneficio de un sujeto y sobre un bien.
- 3.9. Como bien comenta Jorge Eugenio Castañeda, la posesión es el poder o señorío de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente; poder que jurídicamente se protege con la prescindencia de la cuestión de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho. Más adelante acota que se trata de un poder de hecho, del ejercicio pleno o no de las facultades inherentes a la propiedad, es decir el *usare, el fruere y el consumere*¹.

¹ Castañeda Jorge Eugenio, *Los derechos reales*, 4ta ed., Lima, P. L. Villanueva, 1973, pp. 93-94 y 95.



Poder Judicial
del Perú

Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil

EXP. N° 00010-2014-0-1211-JM-CI-01

PROCEDE: LAURICOCHA

3.10. Nuestro ordenamiento civil nos presenta una clasificación de posesiones y sus efectos, como se puede verificar de los artículos 905° a 911° del Código Civil; siendo que la posesión puede ser mediata o inmediata, legítima o ilegítima, esta última se sub divide de buena o mala fe, y finalmente la posesión precaria. Bajo esta premisa y en consonancia al caso de autos, importa ahondar respecto al ejercicio efectivo de la posesión: *“Es uno de los presupuestos de observancia general (para la prescripción larga o corta). Se requiere para acogerse a la usucapición, que el poseedor ejerza materialmente la posesión directa o efectiva, desplegando la calidad de propietario o como propietario por el lapso que establece la Ley. La posesión pertenece a la esencia misma de la usucapición, es el elemento que le da vida jurídica encaminada a la propiedad. Por consiguiente, no es posible usucapir sin la posesión, porque no habrá posibilidad de transformar el hecho en derecho”*.

Sobre la Usucapición o Prescripción Adquisitiva.

3.11. Se considera que el real fundamento de la usucapición es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad. La usucapición es algo más que un medio de prueba de la propiedad o un instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma *-la única realidad-* de la propiedad el substrato dogmático de un orden social patrimonial². Por eso se dice que la usucapición es una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. Ésta normalmente se sacrifica ante la propiedad u otro derecho real (de ahí que se considere un derecho real provisional). Pero cuando, de una parte, la propiedad o el derecho real de que se trate se alían con el abandono y, en cambio, la posesión se alía con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real. En cierto sentido, la usucapición representa también la superposición³.

3.12. La Corte Suprema de Justicia en el Segundo Pleno Casatorio Civil, en la Sentencia recaída en la Casación N° 2229-2008-Lambayeque, ha desarrollado en sus considerandos 43) y 44) respecto a la Usucapición, sus elementos configuradores para dar origen a este derecho y ha dejado sentado que:

“43) La Usucapición 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 por 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 en límite a las pretensiones jurídicas envejecidas⁴.

Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapición extraordinaria), en tanto que, si mediante justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapición ordinaria)”.

44) Siendo ello así, tenemos que se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen a este derecho, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisito para su constitución:

a) La Continuidad de la Posesión, es la que se ejerce sin intermitencias, 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 vienen 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 casa sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por Ley.

² Alvarez – Caperochipi José A., *Curso de Derechos Reales – Propiedad y Posesión*, T I Madrid Civitas 1986, P. 84.

³ *Obra de Antonio Hernández Gil P. 359 y ss.*

⁴ Diez Picazo, Luis *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, volumen tercero 4ta edición, Madrid, Civitas 1995, P. 146.



Poder Judicial
del Perú

Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil

EXP. N° 00010-2014-0-1211-JM-CI-01

PROCEDE: LAURICOCHA

b) La Posesión Pacífica, se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aun obtenida violentamente, pesa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosa⁵.

c) La 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, y que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duro, 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 todo, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado.

Asimismo, en su fundamento 46) señala lo siguiente:

"46) abundando en argumentos se dice que el concepto de dueño se presenta: "cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Es, pues esta apariencia o esta consideración lo que en principio constituye la sustancia del concepto de la posesión. Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma (...) tampoco coincide el concepto de dueño con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor. Es preciso que se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño..." (El subrayado es nuestro).

3.13. De lo anterior y estando a lo establecido por la Corte Suprema de Justicia de la República en el Segundo Pleno Casatorio Civil, concluimos diciendo que: "**La usucapición o prescripción adquisitiva de propiedad**, en armonía con los artículos 950° y 951° del Código Civil, es el modo originario de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, con presencia o ausencia de justo título y buena fe; en el primer caso, con justo título y buena fe (prescripción corta u ordinaria o propiamente usucapición) al culmen de un plazo corto de cinco años; y en el segundo caso, sin buena fe ni justo título (prescripción adquisitiva larga o extraordinaria), al culminar un plazo largo de diez años. En ambos casos el plazo legal requerido es del ejercicio de una posesión efectiva, continua, pacífica, pública y para sí o como propietario".

Sobre el caso concreto.

3.14. De autos se advierte los siguientes medios probatorios: **a)** Copia certificada de la Escritura Imperfecta de Compraventa de fecha 13 de noviembre de 1982, de fojas 03 y 04, celebrado por los demandantes y don Rodolfo Salina Vara, sobre el inmueble materia de litis. **b)** Constancia de fecha 17 de agosto de 2011, emitida por el Gobernador encargado del distrito de Jesús, Lauricocha, que señala que don Wildem Víctor Hilario Carbajal y su esposa Aparicia Sebastian Estrada de Hilario con domicilio en el Jr. Simón Bolívar intersección con el Jr. Dos de Mayo S/N, Jesús, domicilio en dicho lugar desde el año 1982, de fojas 05. **c)** Certificado de fecha 17 de agosto de 2011, emitida por el Presidente de la Comunidad Campesina de Jesús, que certifica que Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario son propietarios del bien inmueble ubicado entre los jirones Simón Bolívar y Dos de Mayo, poseyendo desde el año 1982, de fojas 06. **d)** Certificado de fecha 6 de abril de 2011, emitida por las autoridades políticas, municipales, comunales, educativas y

⁵Albaladejo Gracia, Manuel La Usucapición, Madrid, Colegio de registradores de la propiedad, mercantiles y bienes muebles, 2004, p. 69.



Poder Judicial
del Perú

Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil

EXP. N° 00010-2014-0-1211-JM-CI-01

PROCEDE: LAURICOCHA

más comuneros del distrito de Jesús, que certifican que Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario son propietarios del bien inmueble ubicado entre los jirones Simón Bolívar y Dos de Mayo, poseyendo desde el año 1982, de fojas 07. e) Plano perimétrico autorizado por profesionales y visado por la Municipalidad Provincial de Lauricocha respecto del inmueble materia de Litis, de fojas 12. c) Memoria Descriptiva autorizada por profesional y visado por la Municipalidad Provincial de Lauricocha respecto del inmueble materia de litis, de fojas 09 a 11. f) Certificado domiciliario, expedido por la Municipalidad Provincial de Lauricocha con fecha 30 de noviembre de 2011, con el cual se certifica que los demandantes Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario, domicilian en la esquina de los jirones Bolívar y Dos de Mayo Mz. C2 Lte. 12 – Barrio de Oro, de fojas 13. g) Declaración testimonial de Elefio Martillano Villareal Falcón, de fojas 286 a 289. n) Acta de Diligencia de Inspección Judicial realizado sobre el inmueble materia de Litis con fecha 09 de agosto de 2016, de fojas 323 a 326.

- 3.15. De la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios antes mencionados, se puede colegir que los demandantes se encuentran en posesión del bien inmueble materia de litis; en cuanto al inicio del plazo de prescripción adquisitiva de dominio, se advierte que los demandantes han tomado posesión del inmueble desde el 13 de noviembre de 1982, fecha en que suscribieron la Escritura Imperfecta de Compraventa con don Rodolfo Salina Vara –abuelo de los demandados–, sobre el inmueble ubicado entre los jirones Simón Bolívar y Dos de Mayo del distrito de Jesús, provincia de Lauricocha y departamento de Huánuco; medio probatorio que no ha sido cuestionada por los impugnantes, por el contrario lo reconocen en su escrito de contestación de demanda. **No obstante ello**, vienen cuestionando que *¿Puede el propietario de un bien adquirir mediante prescripción adquisitiva de dominio el mismo bien? El A quo no obstante partir de hechos concretos no resuelve o no se pronuncia sobre la interrogante planteada, lo cual hace que la sentencia adolezca de incongruencia; los demandantes al haber adquirido la propiedad sub judice mediante un contrato de compraventa, contenido en una escritura pública imperfecta, la demanda resulta ser un imposible jurídico, por lo que debe ser declarado improcedente o infundada.* **Al respecto**, cabe resaltar tal circunstancia ha sido dilucidada en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2020, donde respecto a si *¿Es válido jurídicamente, qué quién adquirió un bien inmueble por título privado (incluso del titular registral) como la compraventa, pretenda también la declaración de propiedad mediante la prescripción adquisitiva?*, se acordó: Sí es válido, pues la prescripción adquisitiva de dominio, en este caso, tendría la función de consolidar o asegurar el derecho del propietario usucapiente como para acceder a la inscripción registral. Lo que conlleva a afirmar: por un lado, a que no hay prohibición de acumulación de títulos de dominio y, por otro lado, la prescripción garantiza un nuevo título que consolide y asegure la situación del usucapiente. En razón, que la usucapición aparte de ser un modo de adquirir la propiedad, es también un modo de consolidar la propiedad.

Por consiguiente, se encuentra acreditado que los demandantes vienen poseyendo el inmueble objeto de litigio por más de diez años, computado a partir del 16 de julio de 1993, por lo que, corresponde analizar si los accionantes han cumplido con acreditar los requisitos de continuidad y si la posesión ha sido pacífica, pública y como propietario por el tiempo que viene poseyendo.

- 3.16. Los demandantes a fin de acreditar el ejercicio de la posesión continua, pacífica y pública como propietarios por más de diez años a la fecha de interposición de la demanda (01 de agosto de 2014), presentaron, la Constancia emitida por el Gobernador encargado del distrito de Jesús, Lauricocha, de fecha 17 de agosto de 2011, donde se deja constancia que los ahora demandantes domicilian en el bien materia de Litis desde 1982, el Certificado emitido por el Presidente de la Comunidad Campesina de Jesús, también de fecha 17 de agosto de 2011, y el Certificado expedido por las autoridades políticas, municipales, comunales, educativas y más comuneros del distrito de Jesús, de fecha 6 de abril de 2011, que certifican que los demandantes son propietarios del bien inmueble ubicado entre los jirones Simón Bolívar y Dos de Mayo, poseyendo el mismo desde 1982, asimismo,



Poder Judicial
del Perú

Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil

EXP. N° 00010-2014-0-1211-JM-CI-01

PROCEDE: LAURICOCHA

la declaración testimonial que en la Audiencia de Pruebas llevada a cabo el 16 de junio de 2016 –véase acta de fojas 286 y siguientes–, don Elefio Martillano Villarreal Falcón manifestó que tiene conocimiento de la posesión de los demandantes desde la fecha que adquieren la compra venta, además que son comuneros empadronados en la Comunidad Campesina de Jesús desde el año 1979, y que nunca vio a la demandada María Mendoza Salinas residir en el inmueble materia de litigio, ratificando así la posesión de la parte demandante; a ello se suma, que la referida demandada en la diligencia de Inspección Judicial de fecha 9 de agosto de 2016 –véase acta de fojas 323 a 326–, a la pregunta ¿si nos puede precisar que durante el tiempo de los veinte años, quien o quienes han estado en posesión de este inmueble?, dijo que *“tiene entendido que al jubilarse su señora madre María Salinas le dijo a su padre, que viene a ser mi abuelo, don Rodolfo, en calidad de encargado para que la cuide y que según escuche de mi señora madre, le dio para que le cuide al señor Víctor Carbajal –el hoy demandante–, (...)”*; por tanto, si bien señala que su abuelo le dio al actor Wildem Víctor Hilario Carbajal el cuidado del inmueble, empero en observancia de la comunidad de pruebas se vislumbra que no fue a título de cuidador, sino actuó cual propietario, y es justamente como tal que lo reconocen en la Comunidad Campesina de Jesús, conforme se verifica de las constancias antes detalladas, además de acuerdo a la declaración testimonial de Sixto Tadeo Livia –véase acta de fojas 286 y siguientes– se tiene que el hoy demandante alquiló los ambientes del inmueble para el servicio de madres gestantes, alquiler que se realizó en la época que era alcalde el señor Etel Alvarado Fuente Rivera, es decir los demandantes actuaron en calidad de propietarios pues de acuerdo a dicha declaración se puede inferir que los demandantes disponían plenamente del inmueble materia de litis; en ese contexto, se puede concluir que con los mencionados medios probatorios se corrobora el ejercicio de la posesión continua, pacífica y pública de los demandantes como propietarios por más de diez años a la fecha de interposición de la demanda (01 de agosto de 2014).

3.17. Ahora bien, los recursos de apelación interpuestos por los demandados María Cornelia Mendoza Salinas y Mario Hipólito Mendoza Salinas, se circunscriben a cuestionar que no se da el requisito de posesión continua por cuanto en el proceso de desalojo que se siguió en contra de los hoy demandantes, estos señalaron que residen en la ciudad de Lima; asimismo, que tampoco se cumple el requisito de posesión pacífica por el hecho de haberles solicitado notarialmente como mediante el proceso de desalojo, que desocupen su propiedad; y, que el día de la inspección judicial se encontraba en posesión doña Elizabeth Sebastián Estrada quién viene a ser la cuñada de Wildem Víctor Hilario Carbajal y hermana de Aparicia Estrada de Hilario, por lo que consideran que no existen elementos de convicción para sostener que los demandantes se encontraban en posesión del inmueble sub litis. **Al respecto**, se debe tener en cuenta que el artículo 904° del Código Civil, señala taxativamente que: *“Se conserva la posesión, aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera”*; es decir, si bien se exige un contacto directo con el bien para que se ejerza la posesión; sin embargo, en la tradición ficta no es que no haya contacto, sino que el adquirente ya lo tiene, para su conservación de dicha posesión no es necesario que tal contacto se mantenga inalterable o esté presente durante todo el tiempo⁶.

3.18. En el presente caso, si bien, tal como alegan los apelantes, mediante carta notarial de fecha 06 de junio de 2014, de fojas 219, le requirieron a los demandantes cumplan con desocupar el inmueble, asimismo con fecha 26 de enero de 2015 iniciaron un proceso de desalojo en contra de los hoy demandantes (Expediente 001-2015); sin embargo, debe entenderse que la **posesión pacífica** se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza, lo que no sucede en el presente caso, toda vez que el contrato que suscribieron los actores con la persona de Rodolfo Salinas Vara el 13 de noviembre de 1982, automáticamente les dota la calidad jurídica de

⁶ CÓDIGO CIVIL COMENTADO – Comentan más de 200 especialistas en las diversas materias del Derecho Civil / TOMO V, Artículo 881 – 1131 – Derechos Reales / Editorial Gaceta Jurídica / Lima – 2021, Pág. 100 – 101.



Poder Judicial
del Perú

Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil

EXP. N° 00010-2014-0-1211-JM-CI-01

PROCEDE: LAURICOCHA

adquirentes del bien inmueble materia de litis, a partir de la fecha de su suscripción; es decir, es posesionario a partir de la fecha de suscripción del contrato. Sumado a ello, los reclamos efectuados por los recurrentes recién se iniciaron en el año 2014, es decir, mucho después del plazo que señala la norma para que opere la prescripción adquisitiva, no estando acreditado la existencia de conflictos que implica violencia o despojo del bien que se hayan efectuado en contra de los demandantes en años anteriores; por tanto, este Colegiado Superior considera que se cumple con el presupuesto de que la posesión fue pacífica.

- 3.19. Asimismo, en cuanto al cuestionamiento de la **posesión continua**, argumentan que los ahora demandantes –en el año 2015– señalaron que su domicilio era en la ciudad de Lima, conforme es de verse de los actuados recaídos en el aludido proceso de desalojo; cabe resaltar, que si bien en el aludido proceso se advierte que los hoy demandantes con fecha 13 de febrero de 2015 –véase escrito de fojas 38 y siguientes–, señalaron como su domicilio, el distrito de Independencia de la ciudad de Lima; empero, tal situación no puede ser determinante para establecer que no hubo una continuidad de la posesión; por cuanto de acuerdo a la constancia emitida por el Gobernador encargado del distrito de Jesús, Lauricocha, de fecha 17 de agosto de 2011, el Certificado emitido por el Presidente de la Comunidad Campesina de Jesús, también de fecha 17 de agosto de 2011, y el Certificado expedido por las autoridades políticas, municipales, comunales, educativas y más comuneros del distrito de Jesús, de fecha 06 de abril de 2011, dan fe de que los demandantes son propietarios del bien inmueble materia de Litis y que poseen el mismo desde el año 1982; además, la propia demandada María Cornelia Mendoza Salinas en la diligencia de Inspección Judicial realizada con fecha 09 de agosto de 2016 –véase acta de fojas 323 a 326–, señaló que no había verificado el inmueble materia de litigio hace aproximadamente 20 años –es decir, desde el año 1996–, además también dijo que de acuerdo a lo que le comentó su señora madre, su abuelo Rodolfo le dio al demandante el inmueble para que lo cuide.
- 3.20. De otro lado, la recurrente también alega que *es inadmisibles que los demandantes pretendan que se les otorgue el derecho de propiedad del inmueble materia de Litis cuando dicho bien inmueble es de propiedad de la recurrente y su hermano Mario Hipólito Mendoza Salinas en su condición de herederos de su anterior propietaria, su madre María Salomé Salinas Pasquel; la transferencia de dominio a favor de su fallecida madre fue celebrada 19 años antes que la supuesta compraventa celebrada por los accionantes, y en la sentencia se pone especial énfasis en la supuesta compraventa celebrada entre los accionante y don Rodolfo Salinas Varas, cuando este ya no era propietario y en consecuencia no estaba en condiciones de vender una propiedad. Al respecto*, es menester precisar que en un proceso de prescripción adquisitiva lo que corresponde determinar es si se encuentra acreditado el ejercicio de posesión *animus dominio*, vale decir de haber poseído el bien para sí y comportarse como propietario, lo que sí ha sido acreditado en autos; por lo que dicho agravio de apelación está fuera de contexto de la presente pretensión, por ende no resulta amparable en atención a lo ampliamente fundamentado por el Juez de primera instancia y que este Colegiado Superior comparte en los términos expuestos en la presente resolución.
- 3.21. Otro de los cuestionamientos es que *no se ha tenido en cuenta que la demanda no fue instaurada en contra de los demandados María Cornelia Mendoza Salinas y Mario Hipólito Mendoza Salinas, cuyo domicilio conocían perfectamente, tratando los demandante que desconozcan de la existencia del presente proceso; al respecto*, si bien la demanda en un inicio no fue instaurada en contra de los referidos demandados, empero tal omisión fue subsanada por el órgano jurisdiccional al haberseles incorporados como litisconsortes necesarios pasivos mediante Resolución N° 13 de fecha 07 de julio de 2015, de fojas 169 a 171, y Resolución N° 51 del 23 de octubre de 2019 de fojas 590 a 592, respectivamente, ordenándose que se les notifique con la demanda y anexos, a fin de que cumplan con absolver la demanda; no advirtiendo vulneración alguna al derecho constitucional de defensa.



Poder Judicial
del Perú

Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil

EXP. N° 00010-2014-0-1211-JM-CI-01

PROCEDE: LAURICOCHA

3.22. Finalmente, en cuanto a que *la sentencia contraviene el derecho de motivación de resoluciones previstas en el artículo 139 inciso 5) de la Constitución Política del Estado*; al respecto, se debe precisar que de la revisión de la sentencia venida en grado se advierte de su contenido que se ha cumplido con hacer mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan, las cuales aplicables al caso concreto constituyen razones objetivas y justas; así, se cumple con establecer las premisas [normativa y fáctica] que conllevan congruentemente a la decisión, hay coherencia narrativa capaz de transmitir de modo coherente las razones en las que se apoya la decisión; en síntesis, podemos señalar que la recurrida cumple con la motivación exigible, atendiendo a las razones de hecho y de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada.

3.23. Por todo lo expuesto, se concluye que los accionantes han cumplido con los requisitos exigidos por ley, operando así la figura jurídica de la Prescripción Adquisitiva de Dominio; en ese sentido, la demanda resulta amparable, debiendo la recurrida ser confirmada por encontrarse arreglada a ley.

IV. DECISIÓN:

Por estas consideraciones fácticas y jurídicas, de conformidad con lo establecido en el artículo 40° de la Ley Orgánica del Poder Judicial;

CONFIRMARON: La **Sentencia N° 14-2021**, contenida en la Resolución N° 61, de fecha 08 de octubre de 2021, de fojas 689 a 713, que resuelve:

- 1) Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas veintidós a veintiocho debidamente subsanado a fojas treinta y tres, interpuesta por **WILDEM VICTOR HILARIO CARBAJAL y APARICIA SEBASTIAN ESTRADA DE HILARIO**, contra **ADAN RAFAEL SEBASTIAN, PAPIAS PAUCAR SANCHEZ, MARIA CORNELIA MENDOZA SALINAS y MARIO HIPOLITO MENDOZA SALINAS** sobre *Prescripción Adquisitiva de Dominio*.
- 2) **DECLARO** a las personas de **WILDEM VICTOR HILARIO CARBAJAL y APARICIA SEBASTIAN ESTRADA DE HILARIO** como **PROPIETARIOS** por prescripción del bien inmueble ubicado entre las intersecciones de los jirones Dos de Mayo y Simón Bolívar S/N del centro Poblado de la ciudad de Jesús, designada como lote "12" Manzana "C2" de la localidad de Jesús - Lauricocha, con un área total de 343.90 m², y con un perímetro de 76.00 m^l, debidamente inscrita en la ficha 300 de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco; cuyos linderos son los siguientes: -Por el frente: colinda con el Jirón Dos de Mayo.- Por la derecha entrando por el Jirón Simón Bolívar.- Por la izquierda entrando: Con el Lote 13 de propiedad de Adán Rafael Sebastián.- Por el fondo o respaldo: con el Lote 11 propiedad de Papias Paucar Sánchez. Las medidas perimétricas del inmueble materia de prescripción son los siguientes: Por el frente: con una línea quebrada de 2 tramos: 15.00 m. + 7.85 m = 22.85 m.l. Por la izquierda: con 13.10 m.l. Por el fondo: con 24.80 m.l, Perímetro Total: 76 m.l.
- 3) **ORDENO** la cancelación de los asientos que aparezca a favor del antiguo dueño en la extensión indicada en ficha N° 300, Partida Electrónica N° 02027388 hoy Partida SARP N° P39000101 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Huánuco y se inscriba el área a prescribir en el asiento correspondiente.
- 4) **REMITASE** las partes judiciales correspondientes a la Oficina del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución.-

Y, los **Devolvieron. NOTIFICANDOSE** con las formalidades de ley. **Juez Superior Ponente: señor Gerónimo De la Cruz.-**

Sres.

González Aguirre.

Gerónimo De la Cruz.

Berger Viguera.