



Corte Superior de Justicia de Cajamarca
Sala Civil Transitoria de Cajamarca – Sede Comercio

PROCESO CIVIL N.º: 00011-2020-0-0602-JM-CI-01

MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

RELATOR : DEYCI MARLENI CERDÁN BLANCO

TERCERO : MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJABAMBA Y OTROS

DEMANDANTE : BOY PALACIOS LUCIDO ENRIQUE

SENTENCIA DE VISTA N.º 12 - 2023 - CI

Sumilla: El defecto en el establecimiento de la relación jurídico procesal, es una circunstancia que vicia el proceso y que resulta insubsanable, por lo que la nulidad no solo compromete a la sentencia, sino a la actividad procesal que impidió su incorporación a la Litis.

RESOLUCIÓN NÚMERO DIECINUEVE

Cajamarca, enero veintisiete de dos mil veintitrés.

I. ASUNTO:

Es de conocimiento del Colegiado, el recurso de apelación (fs. 165 a 170) interpuesto por el demandante Lúcido Enrique Boy Palacios, contra la Sentencia N° 175-2021, contenida en la resolución número trece, de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, que declaró improcedente la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio.

II. ANTECEDENTES

2.1. Con escrito de fecha 20 de febrero de 2020, subsanado con escrito de fojas 37, el demandante Lúcido Enrique Boy Palacios plantea demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra el representante legal de COFOPRI Y conocimiento de Martha Reynalda Boy Guzman, Feliciano Vásquez Aguilar y la Municipalidad Provincial de Cajabamba, postulando como pretensión principal: i) se declare la propiedad por prescripción adquisitiva, del terreno ubicado en la manzana 171, lote 1, zona urbana en el barrio “Santa Ana”, en el Jr. King s/n de la ciudad de Cajabamba, distrito y provincia de Cajamarca;



y, accesoriamente: i) se ordene la inscripción de la sentencia recaída en este proceso en la Partida N°32013755.

2.2. Mediante Sentencia N° 175-2021, contenida en la resolución número trece de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, el juez de primera instancia, declara improcedente la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

2.3. Con escrito de fecha 25 de octubre de 2021 (fs. 165 a 170), el demandante formula recurso impugnatorio de apelación contra la resolución número trece (sentencia), argumentando fundamentalmente:

- Es falso lo establecido en el fundamento tercero de la apelada, pues el demandante nunca alegó haber vivido veintidós años en el predio a usucapir, o que preste algún servicio, pues lo que se alega es que se ha usado y disfrutado del bien sembrándolo y cosechando alfalfa y productos como berenjena y poroto, actividad que lo realiza de forma personal, además de haberse alegado el inicio de una construcción de una vivienda de material noble.
- Existe contradicción en la impugnada al indicarse que no se presenta medio probatorio que demuestre la posesión inmediata en el predio sub litis, e indicar posteriormente que la Constancia de Posesión N° 008-2020-GI DRU-MPC, acredita está en condición (posesión) a partir del mes de febrero de 2020.
- Se cuestiona la firma de José Leandro Pereda Cortez en el acta de constatación N° 007, de la Sub Gerencia de Habilidad y Catastro porque en su ficha RENIEC aparece que domicilia en un lugar distinto, sin considerar el caso de doble domicilio o no cambio de domicilio en el documento de identidad.
- No se ha considerado la existencia de medios probatorios actuados en el proceso que acreditan la posesión, precipitándose el *A quo* a emitir una conclusión sin valorar los mismos, consistentes en el documento de ampliación de testamento, la



existencia de una muralla de adobe y teja, la instalación del servicio de agua, testimoniales de Segundo Remigio Silva Haro y Margarita Sagón de Ávalos.

- No se ha valorado que la declaración jurada de autoavalúo de 2019, acredita encontrarse al día en el pago de tributos, pues de lo contrario no se habría podido pagar éste último, siendo además que el pago del tributo al igual que el agua potable está a nombre de su padre fallecido.
- No se valora la prueba consistente en la inspección judicial practicada, dando credibilidad a lo indicado por COFOPRI, como si lo dicho por ésta institución fuese incontrovertible.
- Mal hace el juzgado en sugerir que se siga el trámite de prescripción ante COFOPRI, organismo paralizado que ha adelantado opinión al indicar que el bien sub litis es imprescriptible al ser de dominio público.

III. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO:

§ Sobre la motivación de las resoluciones judiciales

- 4.1. La motivación de las resoluciones judiciales constituye un principio que debe ser observado en el ejercicio de la función jurisdiccional, pero al mismo tiempo constituye un derecho de todos los justiciables. El Tribunal Constitucional (STC N° 0023 – 2005 - PI/TC, Fundamento 43) ha precisado que los derechos fundamentales que componen el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, son exigibles a todo órgano que tenga naturaleza jurisdiccional (jurisdicción ordinaria, constitucional, electoral y militar) y que pueden ser extendidos, en lo que fuere aplicable, a todo acto de otros órganos estatales o de particulares (procedimiento administrativo, procedimiento legislativo, arbitraje y relaciones entre particulares, entre otros).
- 4.2. El debido proceso se define como la regulación jurídica que, de manera previa, limita los poderes del Estado y establece las garantías de protección a los derechos de las personas, de modo que ninguna



actuación de la autoridad jurisdiccional dependa de su propio arbitrio, sino que se encuentre sujeta al procedimiento señalado en la ley. Asimismo, el debido proceso garantiza que cada persona disponga de determinadas garantías mínimas para que el resultado del proceso judicial sea transparente.

§ Sobre el recurso de apelación

- 4.3.** A través del fundante principio de pluralidad de instancia, recogido en el inciso 6 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, se otorga a los justiciables la garantía de que las decisiones emitidas en los procesos judiciales puedan ser materia de revisión por órganos jurisdiccionales superiores a aquel que tomó la decisión inicial; en tal sentido, el artículo 364° del Código Procesal Civil, prescribe que la apelación tiene por objeto que el órgano 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, para lo cual debe cumplirse con los presupuestos de procedencia de acuerdo a lo previsto en los artículos 358°⁽¹⁾ y 366°⁽²⁾ del Código Procesal Civil.
- 4.4.** Además, y sin perjuicio de los fundamentos de la apelación que a tal efecto el impugnante pudiere esgrimir, el proceder en las resoluciones de vista que se expidan con motivo de la revisión de una de primera instancia, *ante la evidencia* de defectos, vicios y/o errores trascendentes, cuya no oportuna corrección podrían exponer a decisiones jurisdiccionales alejadas de las más básicas garantías del debido proceso, faculta al colegiado que absuelve el grado, excepcionalmente, a pronunciarse al respecto, aun cuando tales defectos no hubieran sido invocados o advertidos en el recurso.

1 Requisitos de procedencia de los medios impugnatorios.

Artículo 358.-

El impugnante fundamentará su pedido en el acto procesal en que lo interpone, precisando el agravio y el vicio o error que lo motiva. El impugnante debe adecuar el medio que utiliza al acto procesal que impugna

2 Fundamentación del agravio.

Artículo 366.-

El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.



§ Sobre el caso en concreto

- 4.5. Se aprecia de los fundamentos del recurso de apelación, que más allá de que se acuse defectos de motivación (aparente, defectuosa o insuficiente), así como una serie de errores de hecho y de derecho, no se ha postulado – como es de esperarse en todo medio impugnatorio – la pretensión impugnatoria respectiva. Esto es, si se aspira a lograr la nulidad o revocación del fallo de primera instancia.

No obstante ello, pese a que los argumentos expresados darían a entender que lo que se busca es la revocación del fallo, pues se denuncia errores en la valoración de la prueba, de cara a evidenciar el cumplimiento de los requisitos que habilitan la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, es del caso hacer notar que el órgano jurisdiccional de segunda instancia, siempre está en las posibilidades de advertir vicios que afecten el debido procesal legal, que comprometan la regularidad del proceso judicial.

- 4.6. La prescripción adquisitiva es una de las formas de adquisición de la propiedad, por el ejercicio de la posesión durante el transcurso del tiempo, cuando la misma cumpla con condiciones especiales como es la continuidad, pacificidad y publicidad; cinco años cuando media justo título y buena fe, y diez cuando no se dan estos requisitos.

Al ser la prescripción adquisitiva una forma originaria de adquisición de la propiedad, naturalmente, no sustentada en el derecho del propietario anterior, e inclusive en oposición a él, resulta de suma importancia verificar la corrección de la relación procesal entablada entre las partes procesales. Es decir, que la pretensión sea dirigida y exigida contra el propietario anterior o quien – en todo caso – ejerza o haya ejercido derechos reales sobre el bien a prescribir. De otra manera, el proceso no solo adolecería de vicios que se traduzcan en la violación del debido proceso, pues habría sido seguido entre sujetos procesales y/o partes procesales carentes de legitimidad para



obrar, así como ausencia de interés económico y moral, sino que cobijaría cuestionamientos en torno a la presencia de fraude y dolo en el accionante, sobre el que se podría argüir mala fe al no haber incorporado a la Litis a quienes – en efecto – tendrían interés en el proceso.

- 4.7. Evidentemente, al plantear la posibilidad de fraude o dolo en el planteamiento de la Litis, nos estamos refiriendo a un escenario hipotético, no al presente caso, en el que entendemos que la falta de corrección al momento de establecer la Litis con las partes legitimadas, así como la falta de rigor en el juez de primera instancia – para no advertirlo en el auto de saneamiento procesal – no ha sido deliberado.

Así, se tiene de las preces de la demanda que el bien inmueble objeto de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es un bien inmueble que perteneció en tiempo pretérito al abuelo del accionante (Ricardo Boy Romero), que por acto de última voluntad, habría sido transferido a su hijo Santiago Oswaldo Boy Guzmán (padre del demandante), como resulta del denominado documento de Ampliación de Testamento que indica (folios 14 a 15 y vuelta).

Entonces, si la posesión del bien a prescribir –terreno ubicado en la manzana 171, lote 1, zona urbana en el barrio “Santa Ana”, en el Jr. King s/n de la ciudad de Cajabamba, distrito y provincia de Cajamarca – adquirida en última instancia por el ahora demandante Lúcido Enrique Boy Palacios, a través de un tracto sucesivo de sus antepasados, se vuelve imprescindible verificar en primer lugar si la relación jurídico procesal ha sido válidamente instalada, ello con el objeto de evitar la afectación de derechos de tercero y la posible declaración de nulidad del proceso.

- 4.8. Como primer hecho, el bien en prescripción habría sido objeto de transferencia por derechos hereditarios, pues como manifiesta el



demandante (declaración asimilada), conforme al documento “Ampliación de Testamento” (fs. 14 a 15, anverso y reverso) el señor Ricardo Boy Romero³, acorde a la cláusula quinta, habría transferido a su hijo Santiago Oswaldo⁴ “(...) *la mitad del terreno “Santa Ana”; (...) ordeno que los bienes anotados en esta cláusula, al fallecimiento de mi hijo Santiago, quedarán exclusivamente para mi nieto Lúcido Enrique Boy Palacios*”. Dando a entender el accionante que el bien que prescribe es el mismo que deja en herencia Ricardo Boy Romero a Santiago Oswaldo Boy Guzmán.

- 4.9.** Sobre lo expresado, surgen dos inquietudes o dudas que no han sido cabalmente esclarecidas en autos. A saber: **i)** si el bien a prescribir⁵ es únicamente “la mitad del terreno Santa Ana” que habría sido el bien heredado a Santiago Oswaldo Boy Guzmán, o si constituye el cien por ciento del “terreno Santa Ana”; en segundo lugar, **ii)** establecer si Ricardo Boy Romero, que – por cierto – solo dispuso de la mitad del terreno de Santa Ana, tenía más herederos, que ante la eventualidad de que el inmueble materia de la demanda comprenda, no solo la mitad del terreno de Santa Ana, sino el total, puedan verse preteridos en sus derechos.

Para conjurar estos riesgos, es preciso que se incorpore a la Litis a la sucesión de Ricardo Boy Romero, quienes (por lo mismo) tienen la condición de litisconsortes necesarios pasivos, pues los efectos de la sentencia que se emita en el presente proceso los afectará directamente, como se infiere de lo previsto en el artículo 93 del Código Procesal Civil⁶, en tanto pudiesen constituirse como propietarios por sucesión.

³ Abuelo del demandante.

⁴ Padre del demandante.

⁵ Terreno ubicado en la manzana 17, lote 1, zona urbana en el barrio “Santa Ana”, en el Jr. King s/n

⁶ Artículo 93. Litisconsorcio necesario

Cuando la decisión a recaer en el proceso afecta de manera uniforme a todos los litisconsortes, solo será expedida válidamente si todos comparecen o son emplazados, según se trate de litisconsorcio activo o pasivo, respectivamente, salvo disposición legal en contrario.



4.10. Como segundo hecho importante, se tiene que el terreno ubicado en la manzana 17, lote 1, zona urbana en el barrio “Santa Ana”, en el Jr. King s/n, es un bien que el accionante adquiere de su padre Santiago Oswaldo Boy Guzmán. Es cierto, que en el denominado documento de Ampliación del Testamento, a que nos hemos referido, se dice que al fallecimiento de Santiago Oswaldo Boy Guzmán, el inmueble dispuesto será para el demandante Lúcido Enrique Boy Palacios; sin embargo, por un lado, como hemos hecho notar *ut supra*, no resulta claro si el bien objeto de la demanda comprende el cien por ciento del inmueble original o la mitad, y – por otro lado – si la cláusula consignada en el documento referida a beneficiar al nieto del extinto Ricardo Boy Romero, debería surtir efectos jurídicos, en vista de que – eventualmente – Santiago Oswaldo Boy Guzmán podría haber dejado más sucesores, y en tal caso la cláusula de marras podría ser impicante con lo previsto en el artículo 689 del Código Civil, cuando señala *“Las normas generales sobre las modalidades de los actos jurídicos, se aplican a las disposiciones testamentarias; y se tienen por no puestos las condiciones y los cargos contrarios a las normas imperativas de la ley”*; pues entendemos que sobre la masa hereditaria dejada por Santiago Oswaldo Boy, de quien no se ha determinado la existencia de disposición testamentaria, podrían existir herederos legales que no han sido parte de la Litis.

4.11. Ahora, si bien la pretensión de la demanda ha sido dirigida contra COFOPRI, en vista de que es esta entidad pública la que aparece ejerciendo derechos dominiales sobre el bien inmueble (Registros Públicos), como aparece del Certificado Literal de folio seis; sin embargo, a tenor de lo expresado en la demanda y los detalles del certificado literal, ha existido un trámite de formalización de la propiedad ante COFOPRI, en el que este organismo público hizo levantamiento de planos y evacuó informes, por lo que la indicación de titular dominial de COFOPRI debe ser tomado – únicamente – como referencial, y justificado en el hecho que – aparentemente – el



trámite de prescripción adquisitiva de dominio, quedó trunco, como de hecho lo ha expresado el demandante en el recurso de apelación.

4.12. Siendo formal, simplemente, la aparición de COFOPRI como titular dominial del bien inmueble de la demanda, es preciso incorporar al proceso a quienes cuentan con interés moral y material en la Litis, como es la sucesión de Ricardo Boy Romero y la sucesión de Santiago Oswaldo Boy Guzmán, considerando que la naturaleza sucesoria del bien que se persigue prescribir. De modo que, al amparo del artículo 95⁽⁷⁾ del Código Procesal Civil, corresponde integrarse la relación jurídico procesal emplazándose con la demanda a los referidos, a fin de salvaguardar el derecho de éstos y evitar nulidades posteriores; debiendo en ese sentido presentar el demandante los correspondientes certificados de sucesión (testada o intestada) de Ricardo Boy Romero y Santiago Oswaldo Boy Guzmán, o en su defecto las constancias negativas de sucesión⁸.

4.13. La declaración de nulidad de actos procesales, sin embargo, y más allá de que comprometa el auto de calificación de la demanda y saneamiento procesal, debe hacerse únicamente hasta la etapa posterior a la de la audiencia de pruebas, por disposición de lo previsto en el artículo 96 del Código Procesal Civil, que manda que si al momento de la integración ya se hubiere realizado la audiencia de pruebas, y alguno de los incorporados ofreciera medios probatorios, el juez fijará el día y la hora, para una audiencia complementaria de pruebas. Consecuentemente, se declarará la nulidad del proceso hasta la resolución número doce que da cuenta del proceso a despacho para emitir sentencia, correspondiendo, suspender el trámite del proceso hasta un correcto emplazamiento a los litisconsortes necesarios.

⁷ **Facultades del Juez respecto del litisconsorcio necesario.**

Artículo 95.-

“En el caso de litisconsorte necesario, el Juez puede integrar la relación procesal emplazando a una persona, si de la demanda o de la contestación aparece evidente que la decisión a recaer en el proceso le va a afectar”.

⁸ **Artículo 95.-**

“Si carece de la información necesaria, devolverá la demanda y requerirá al demandante los datos para el emplazamiento al litisconsorte”.



4.14. Como corolario de lo expuesto precedentemente, al haberse detectado vicios trascendentes en el trámite del proceso, que comprometen el debido proceso y lo hacen inidóneo para cumplir sus fines, al amparo de lo previsto en el artículo 171 del Código Procesal Civil, que regula el principio de trascendencia, se debe declarar la nulidad de la sentencia y de los actos procesales comprometidos con el vicio.

IV. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas, de conformidad con lo previsto en los artículos 12 y 40 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo 017-93-JUS, se resuelve de oficio:

- 5.1. Declarar **NULA** la sentencia número 175-2021, contenida en la resolución número 13, de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno; **NULO** lo actuado hasta la resolución número doce (fs. 153), con la que se pone los autos a despacho para emitir la sentencia; **SUSPÉNDASE** el proceso hasta que se establezca correctamente la relación procesal entre las partes del proceso, conforme se resuelve en la presente.

- 5.2. **INTÉGRESE** a la Litis como LITISCONSORTES NECESARIOS PASIVOS a la sucesión Ricardo Boy Romero y Santiago Oswaldo Boy Guzmán; **ORDENÁNDOSE** al juez de trámite, que para su emplazamiento y notificación ulterior, requiera a la parte accionante los certificados respectivos de sucesión intestada, y en su caso ordenar su notificación y emplazamiento como personas inciertas.

- 5.3. **ORDÉNESE** la devolución de los autos a la primera instancia, para la renovación de los actos procesales viciados, conforme se ha indicado.

- 5.4. **NOTIFICAR** a las partes procesales con las garantías de ley; y **DEVOLVER** el proceso al Juzgado de origen para los fines de su competencia.



Juez Superior Ponente: Señor **ARAUJO ZELADA.**

SS.

BAZÁN SÁNCHEZ

ARAUJO ZELADA

MERINO VIGO