



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA

SALA CIVIL PERMANENTE

EXPEDIENTE : 0004-2020-0-1305-JM-CI-01
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
RELATOR : VERONICA PEREZ RUIZ
DEMANDANTE : CHAVEZ SALAZAR BELISARIO HECTOR
DEMANDADO : CONCEPCION TAICAS FELIX JUAN DE DIOS Y OTRO
PROCEDENCIA : JUZGADO MIXTO DE CAJATAMBO

Sumilla: Los requisitos para que prospere la usucapión no son solo los que genere el tiempo de posesión, sino también si esta fue pública, continua y a título de propietario. No habiéndose examinado tales supuestos, la motivación resulta insuficiente
(CASACIÓN N.° 5630-2018 LIMA ESTE)

Resolución Nro. 34

Huacho, 15 de mayo de 2023

VISTOS: En audiencia pública, con lo informado por relatoría sobre el desarrollo de la vista, y; **CONSIDERANDO:**

RESOLUCIÓN APELADA:

Es materia de apelación la Sentencia contenida en la Resolución **VEINTIOCHO** de fecha 13 de diciembre del 2022, que **resuelve:**

1] DECLARAR LA EXTROMISION del proceso al ORGANISMO DE FOMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL –COFOPRI, representado por su Procurador Público Mercedes del Carmen Rodríguez Acosta.

2] Declarar FUNDADA la demanda de fecha 13 de febrero del 2020; interpuesta por BELISARIO HECTOR CHAVEZ SALAZAR contra FELIX JUAN DE DIOS CONCEPCION TAICAS sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO y INDEPENDIZACION DE PARTIDA REGISTRAL; en consecuencia declaró propietario al demandante don Belisario Héctor Chávez Salazar del área de 58.29 m2, parte integrante del área de 146.2000 m2, inmueble ubicado en la Mz. 20 Lote N° 10 o reconocido con la numeración signada por la Municipalidad Provincial de Cajatambo- la calle Huánuco N° 203, cambiado por dicha entidad a Jirón Mariscal Castilla N° 221-Cajatambo; inscrito en la Partida N° 18023542 de la Zona Registral IX –Sede Lima a nombre de su propietario Félix Juan de Dios Concepción Taycas.



3] ORDENO que la Oficina Registral IX –Sede Lima proceda a inscribir en partida registral diferente a nombre del demandante y en calidad de propietario del inmueble de 58.29 m², cuya linderación es: Por el frente: Con el Jirón Mariscal Castilla con una línea recta de 9.80 ml; Por la derecha entrando: Con el lote N° 09 de propiedad de terceros, con una línea recta de 6.45 ml; Por la izquierda entrando. Con parte del lote N° 10, de propiedad de terceros, con una línea recta de 6.00 ml; y por el fondo: Con parte del lote N° 10 de propiedad de terceros, con una línea recta de 8.99 ml., debiendo el demandante asumir los gastos administrativos correspondientes; **CURSESE** los parte dobles correspondientes para tal fin, adjuntando las piezas judiciales pertinentes debidamente certificadas.

4] Sin COSTAS ni COSTOS del proceso.

5] CONSENTIDA o ejecutoriada que sea la presente sentencia.

6] Con el escrito recepcionado el 31 de octubre del 2021 presentado por el demandante, y escrito de fecha 12 de diciembre del presente año presentado por el demandado. Este a lo dispuesto en la presente sentencia.

7] NOTIFIQUESE la presente con las formalidades de ley.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:

Sostiene el demandado apelante, que:

1) Describiendo su tracto sucesivo y como adquiere su titularidad, sostiene que en anterior oportunidad 27-12-2018 interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio Exp. 0009-2018-0-1305-KM-CI-01 y fue declarada Improcedente y quedó consentida, posteriormente su parte interpone demanda de desalojo contra el ahora demandante Exp. 004-2019-0-1305-JM-CI-01 que fue declarada Infundada, por lo que no ha existido posesión pacífica entre las partes. Y que la presente demanda la interpone con fecha 28.02.2020, pese a que estaba en proceso de apelación el otro proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

2) Pretende prescribir 58.29 m². Y si bien presenta constancia de posesión no tiene fecha cierta, o que se haya realizado inspección ocular que lo verifique. Y los autovalúos ante 1-H su fecha es del 12-08-2014 y señala como dirección en años 2010 a 2013 Mariscal castilla sin ninguna numeración y el de 2014 no se ve clara la fecha y señala mariscal castilla N° 202

3) En lo referente al anexo 1-F contrato privado, no es un contrato original sino una copia de documento, no genera convicción; y la escritura Pública (anexo E) es una copia legalizada ante el Notario Zárate del Pino que no genera convicción sobre transferencia porque no cuenta con los nombres completos de los transferentes y el inmueble no está individualizado expresamente la numeración y no se señala el área que se vende.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:



PRIMERO: El presente es un proceso de cognición a través del cual, en la vía del proceso abreviado se pretende la prescripción de dominio del predio sublitis, acción que conforme al artículo 950 del Código Civil se adquiere mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietaria durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

SEGUNDO: En la sentencia materia de apelación, se declara Fundada la demanda, principalmente: “(...) 1.- Del testimonio de escritura pública (fojas 40/43) de “venta de una casa en la cuadra Huánuco” celebrado el 21 de mayo de 1945, celebrada entre **Isaac Pacheco** (vendedor) y doña **Angélica Borja** (compradora), mediante el cual el vendedor da en venta a la compradora “una sola habitación con su altillo y su patio proporcional”, situado en la cuadra Huánuco de esta ciudad (Cajatambo), cuya venta fue por trescientos soles oro; la casa materia de venta colinda por el norte: Con la casa de doña Agapita y Anatolia Callupe; por el respaldo: Con propiedad de Paulino Jiménez; por un lado: Con la calle Huánuco y por el otro: Con el cuarto de mi propiedad; en efecto del contenido de dicha documental se puede concluir de la existencia de un inmueble que fue adquirido por doña Angélica Borja, sin advertir la ubicación y área exacta, no contiene la precisión correcta de sus colindantes; instrumental no cuestionado en juicio por la parte demandada. 2) Original del contrato privado de compra venta de inmueble (fojas 44/vuelta) celebrado por Aquilina Borja Camacho (vendedora) a favor de Belisario Héctor Chávez Salazar (comprador), con fecha 02 de febrero de 1989, mediante el cual la vendedora vendió una casa de su propiedad que consta de una sola habitación, con su altillo y su patio proporcional situado en el Jirón Huánuco N° 203 de la ciudad de Cajatambo, al citado comprador; por la suma de I/. 65,000.0 intis, haciéndole entrega del citado inmueble y la documentación se precisa en dicho contrato; en efecto, el contenido de este contrato tiene relación con lo estipulado respecto del bien materia de venta, habiéndose preciado únicamente la dirección exacta del bien materia de usucapión (Jirón Huánuco N° 203-Cajatambo), no existiendo precisión del área, linderos y medidas perimétricas. De igual forma este medio de prueba no ha sido objeto de cuestionamiento alguno en el presente proceso. 3) De la constancia de posesión del 05 de octubre del 2015 (fojas 45), emitida por el Jefe de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Cajatambo, en el cual se hace contar que don Belisario Héctor Chávez Salazar, viene poseyendo el área de 58.29 m² parte del inmueble ubicado en la Mz. 20 Lote N° 10, en forma pacífica, pública y continua, desde el año 1989; en base a esta documental permite concluir que, el accionante viene poseyendo el área de 58.29 m² que forma parte del inmueble de 146.2000 m², ubicado Mz. 20 Lote N° 10– Jirón Huánuco N° 203–Cajatambo, desde el 05 de febrero del 2015, esto es por el lapso de 7 años, 02 meses y 07 día a la fecha, con título de fecha cierta (anexo 1-F). 4) Si bien en la citada constancia de posesión, se indica que, el actor viene poseyendo el inmueble materia de prescripción desde el año 1989; dicho supuesto se encuentra corroborado con el convenio de compra venta privado del 02 de febrero de 1989 celebrado por Aquilina Borja Camacho a favor del hoy demandante Belisario Héctor Chávez Salazar, no obstante en dicho contrato se alude al testimonio de escritura pública del 25 de mayo de 1945; acreditación de pago de declaraciones juradas de autovaluo hasta el año 1987 (documentales de foja 56 a 66); por lo que de conformidad con el artículo 950 del Código Civil, los plazos ordinario de cinco años y el plazo extraordinario de diez años, de posesión se cumple en el caso de autos. 5) Sobre la acreditación de la posesión continua, pacífica y a título de propietario el emplazado Félix Juan de Dios Concepción Taicas, al haber incurrido en rebeldía, no se tiene a la vista sus argumentos y medios de prueba para ser valorados conjuntamente con los medios de prueba ofertados con la



demanda; el citado demandado en sus alegatos pretende cuestionar a los testigos que han declarado en juicio; pues no ha adjuntado medio de prueba alguno que coadyuve sus alegaciones. No existiendo la acreditación de cuestionamiento alguno respecto del contrato de compra venta del 02 de febrero de 1989 exhibido por el demandante, permite concluir que la posesión de éste respecto del área materia de prescripción, adquirido por el demandante de su anterior propietaria Aquilina Borja Camacho, ha permitido que, el accionante conduzca dicho bien a título de propietario de manera continua y pacífica; ello teniendo en consideración los efectos procesales de rebeldía previsto por el artículo 461 del Código Procesal Civil; los recibos de servicio de energía eléctrica (folios 72 a 74); y los pagos de consumo de agua efectuados a la Municipalidad Provincial de Cajatambo (folios 75 a 77 (...)).

TERCERO: Respecto a la demanda es de tener en cuenta:

3.1) El 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.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

3.2) Si bien el demandante sostiene que es propietario a mérito del contrato de compra venta de 1989 se debe tener en cuenta lo establecido por la Corte Suprema de que *“No es admisible la posición que señala que no puede lograr la prescripción adquisitiva de dominio de quien como actor acredita ser propietario del bien, con acto jurídico válido, pues la pretensión en estos casos debe ser evaluada para declarar que es propietario si cumple los presupuestos establecidos en el artículo 950 del Código Civil y se pueda acceder al registro, ello con el objeto de formalizar el derecho de propiedad.(Cas. 2782-2018 Cusco Prescripción Adquisitiva de Dominio)*

3.3) Se deberá tener en cuenta al resolver que Los efectos de la usucapión se generan tan pronto concurrieron los requisitos esenciales para ello (publicidad, pacificidad, continuidad y a título de propietario). Por lo que incluso se considere que haya podido haber algún acto de interrupción por requerimiento u otro de la posesión, deberá evaluarse si a ese momento ya se cumplieron los requisitos del artículo 950 del Código Civil.

De los fundamentos de apelación

CUARTO: En atención al principio de congruencia recursal, corresponde evaluar los fundamentos de apelación y emitir pronunciamiento respecto de ellos, en atención a lo actuado, siendo sostiene como primer argumento: “1). Describiendo su tracto sucesivo y como adquiere su titularidad, sostiene que en anterior oportunidad 27-12-2018 interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio Exp. 0009-2018-0-1305-KM-CI-01 y fue declarada Improcedente y quedó consentida, posteriormente su parte interpone



demanda de desalojo contra el ahora demandante Exp. 004-2019-0-1305-JM-CI-01 que fue declarada Infundada, por lo que no ha existido posesión pacífica entre las partes. Y que la presente demanda la interpone con fecha 28.02.2020, pese a que estaba en proceso de apelación el otro proceso de prescripción adquisitiva de dominio”. Al respecto es de precisar:

4.1) Respecto a la descripción de su tracto sucesivo se debe tener en cuenta que no está en cuestión su titularidad como propietario del bien inmueble y por esa misma razón es que está siendo demandado conforme se advierte del punto 1.1 de la demanda (fs. 84). Y si bien es de advertir que en un primer momento la demanda también se dirige contra el Estado, precisando en su escrito de subsanación (fs. 107) que se debe emplazar a COFOPRI contra quienes por resolución dos de fecha 11 de marzo del 2020, la que, a través de su procurador público, contesta su demanda (fs.117) y en el pto. I refiere sobre su legitimidad para obrar, y en el punto III. Contestación de la demanda, sostiene que se debe declarar Improcedente respecto a dicha entidad por cuanto el predio sublitis se encuentra inscrito en la partida Electrónica N° P18023542 del Registro de Propiedad Inmueble de Barranca, sosteniendo que se trata de un predio particular. Siendo por ello que en la sentencia contenida en la resolución 28 de fecha 13.12.2022, en el pto. 1) declara la extromisión de COFOPRI y sólo resuelve respecto del demandado Concepción Taicas Félix Juan de Dios.

4.2) En lo referente al proceso de prescripción adquisitiva ante COFOPRI, se debe tener en cuenta de lo referido en la sentencia acompañada por la parte recurrente, se puede advertir que el demandado Félix Juan de Dios Concepción Taicas fue declarado rebelde mediante resolución 16 de fecha 19.11.2019, por lo que no se ha considerado presentado dicho medio probatorio, es así que mediante resolución N° 23 de fecha 01 de junio del 2022, en el fundamento **OCTAVO**, se tuvo en cuenta ello y no se admitió medios probatorios de parte del demandado recurrente, siendo así en la Audiencia de pruebas de fecha 06 de julio del 2022 (fs. 367) , reprogramada para el 25-08-2022, la misma que se realizó a fs. 382-385, no se actuó dicha documentación; y posterior a ello se emitió sentencia contenida en la resolución 28 de fecha 13-12-2022. Sin perjuicio de ello es cierto también que en su recurso de apelación, ha presentado medios probatorios consistentes en instrumentales que obran a fs. 432 a 495 los cuales han sido admitidos mediante resolución 31 de fecha 17 de marzo del 2022 emitida por la Sala Civil, en donde se ha presentado a fs. 441-466 copias del Expediente contencioso administrativo N° 07586-2018-1801-JR-CA-06 seguida por Chávez Salazar Belisario Héctor (ahora



demandante) interpuso Nulidad de resolución administrativa contra COFOPRI Resolución N° 057-2018-COFOPRI/TAP del 13.02.2018 y de la Resolución N° 280-2015-COFOPRI/OZC del 30.06.2015 por las razones que expone, referido a un título de saneamiento otorgado a Isaac Pacheco Camacho, debiendo tenerse en cuenta que dicha demanda fue declarada Infundada en todos sus extremos. Sin perjuicio de ello es de advertir lo siguiente: *(i)* COFOPRI desestimó la pretensión en razón de que consideró la titulación de que consta en la escritura Pública de 1930 a favor de Isaac Pacheco amacho sobre el predio sublitis emitiendo un instrumento de saneamiento conforme al art. 16 del D.S. 006-2006-VIVIENDA, mientras que la emplazada Benedicta Vicenta Concepción Taicas ratifica esa posición respecto a la titularidad de Isaac Pacheco Camacho referente a la propiedad del lote 10, manzana 20 del Centro Poblado Cajatambo, distrito y provincia de Cajatambo, departamento de Lima, inscrito en el Código N° P18023542 del registro de Predios, derecho de propiedad que lo acredita con la escritura Pública de compra venta del 09 de enero de 1930 otorgada ante Notario Público. *(ii)* Asimismo de los actuados se advierte que obra la “Ficha de empadronamiento o verificación del 01 de mayo del 2007, que se empadronó a Belisario Héctor Chávez Salazar respecto a dicho predio, dejándose constancia de su vivencia continua, pacífica y pública, pero que el 29 de mayo del 2007 don Marciano Concepción Camacho interpuso reclamación contra dicho empadronamiento alegando se propietario del predio y el 26-09-2013 doña Benedicta Vicenta Concepción Taicas se apersonó al procedimiento señalando que su padre Marciano Concepción Camacho, falleció y que sus hermanos le han vendido sus derechos. Asimismo, es de tener en cuenta que en el pto. **4.3** de la acotada sentencia, se deja constancia que el predio descrito en la escritura pública de compra venta del 09-01-1930 existe coincidencia con el terreno materia de compra venta y está acreditada la propiedad de Isaac pacheco Camacho y a la fecha de empadronamiento tiene más de 05 años de antigüedad, *(iv)* Se deja constancia de otros medios probatorios como el contrato de compra venta privado de fecha 02-02-1989, mediante el cual Aquilina Borja Camacho vende una habitación con su Atillo y su patio proporcional ubicado en el Jr. Huánuco 203 de la ciudad de Cajatambo, un contrato privado de compra venta de fecha 30 de noviembre del 2001 por el cual don Victorio Eugenio Concepción Taicas y don Pedro Pablo Concepción Taicas le venden un inmueble ubicado en Jr. Mariscal Cáceres N° 221 del barrio de Antay de la ciudad de Cajatambo, un contrato privado de aclaración y resolución de contrato del 05 de octubre del 2011 mediante el cual dan por resuelto el contrato acotado, pero que no



tienen fecha cierta.. Asimismo, refiere el contrato de compra venta de fecha 17-08-2008 con firmas legalizadas por el cual Félix Juan Díaz Concepción Taicas, don Victorio Eugenio Concepción Taicas, Pedro Pablo Concepción Taicas, don Máximo Valeriano Concepción Taicas, Nelly Jesús Concepción Taicas y Victorio Eugenio Concepción Taicas transfieren a favor de benedicta Vicenta Concepción taicas el 100% de derechos y acciones del inmueble ubicado en el Jr. Ramón Castilla Mz. 20 lt. 10 de la provincia de Cajatambo, si bien tiene fecha cierta, no cumple con los 05 años de antigüedad a la fecha de empadronamiento. (v) Asimismo se deja constancia fundamento **4.6.** que si bien el demandante: Belisario Héctor Chávez Salazar, ha sostenido que se encuentra en posesión del predio desde 1989, de conformidad con el art. 16° del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA correspondía primero que se evalúe la existencia de documentos que acrediten la propiedad tal como ocurrió en dicho proceso seguido por COFOPRI y por ende determina que no corresponde que se verifique el ejercicio de la posesión alegada por el demandante y por tanto tampoco actuar la inspección técnica. (vi) De la valoración de dichos medios probatorio se advierte que dicha sentencia que quedó consentida –como refiere la oferente del medio probatorio y la parte demandante en este proceso no ha contradicho- se verifica que en efecto en el proceso ante COFOPRI sólo se valoró el tema de titularidad del predio, más no la posesión de hecho que se venía ejerciendo, lo cual sí corresponde hacerlo en el presente caso, bajo las condiciones y presupuestos previstos en el artículo 950 del Código Civil.

4.3) En lo referente al proceso igual de Prescripción Adquisitiva Expediente N° 009-2018-0-1305-JM-CI-01 a fs. 466 es de advertir de la copia presentada, que ha sido verificada el Sistema SIJ del Poder Judicial, que mediante resolución Uno de fecha 04 de enero del 2019 se declaró inadmisibile la demanda y no habiendo subsanado oportunamente, mediante resolución Dos de fecha 12-02-2019 (fs. 470- 475) se tuvo por no subsanada la demanda y se declaró Improcedente, lo cual al ser apelado se determinó que emitiera nueva calificación, lo cual mediante resolución 15 de fecha 11.11.2019 se declaró nuevamente inadmisibile la demanda y al no ser subsanada mediante resolución N° 16 de fecha 10-12-2019, se declaró improcedente la subsanación por extemporáneo y se resolvió tener por no presentada la demanda, lo cual quedó consentida mediante resolución 17 de fecha 10.08.2020, se declaró consentida (fs. 474-475). Siendo así dicha demanda al no haber sido admitida a trámite, no genera mayor trascendencia en los actuados, respecto a lo allí resuelto.



4.4) En lo correspondiente al proceso de Desalojo Expediente N° 0004-2019-0-1305-JM-CI-01 interpuesto por el ahora demandado Félix Juan de Dios Concepción Taicas contra el ahora demandante Belisario Héctor Chávez Salazar cuyas copia de actuados obran a fs. 480-492, y verificado el Sistema Integrado Judicial SIJ, se tiene que dicho proceso se inicia en febrero del año 2019, y se emite sentencia declarando Infundada la demanda, (resolución Diez de fecha 15.08.2019) siendo que la misma según resolución N° 19 de julio 2021, se da cuenta que mediante resolución Nro. 18 de fecha tres de diciembre del 2019, la sala Civil Permanente de la corte Superior de Justicia de Huaura aprobó la sentencia de Primera Instancia, contenida en la resolución N° 10 de fecha 15 de agosto de 2019, siendo así se dispone su archivamiento. Al respecto: *(i)* Si bien dicha demanda importa interrumpir la posesión pacífica de la parte demandante, también lo es que ello es a partir de su notificación lo cual ocurre en el año 2019; *(ii)* Sin perjuicio de ello debe tenerse en cuenta que en la sentencia –que ha quedado firme- se deja constancia en el literal d) sobre la resolución N° 2800-2015—COFOPRI/OZLLC de fecha 30 de junio del 2015, emitida en el proceso seguido sobre mejor derecho de propiedad (Expediente N° 073—2008- LITI resuelve y dispone la emisión del título de saneamiento de propiedad sobre el lote N° 10-Mz. 20 a favor de quien en vida fue Isaac Pacheco Camacho, por haber acreditado su mejor derecho de propiedad y dispone el saneamiento de título de propiedad sobre el lote N° 10 Manzana 20 a favor de quien en vida fue Isaac Pacheco Camacho Y conforme al Asiento N° 00004 de la partida N° P18023330 del registro de propiedad Inmueble –Zona registral IX Sede Lima, vía sucesión intestada dicho predio fue transferido a favor del ahora demandado, en ese proceso como demandante Félix Juan de Dios Concepción Taicas, quien ahora es demandado en condición de propietario, lo que deberá tenerse en cuenta.

4.5) Sin perjuicio de lo señalado, se advierte del fundamento de apelación que se sostiene que el demandante habría interpuesto la presente demanda cuando aún se encontraba pendiente de resolver la demanda de prescripción antes referida (Exp. 009-2018-0-1305-JM-CI-01), sin embargo, es de verificarse que la presente demanda fue interpuesta el día 20 de marzo del 2020 (fs. 107), siendo que en el referido Exp. 009-2018-0-1305-JM-CI-01 mediante resolución N° 16 de fecha 10-12-2019, se declaró improcedente la subsanación por extemporáneo y se resolvió tener por no presentada la demanda, y siendo un auto máxime puede ser impugnado dentro del plazo de tres días hábiles, operando el consentimiento automáticamente, independientemente de que mediante resolución 17 de fecha 10.08.2020, se declaró consentida (fs. 474-475). Por lo



que la demanda fue interpuesta cuando ya había concluido con resolución firme el Exp. 009-2018-0-1305-JM-CI-01.

QUINTO: En lo referente al argumento de que: “2) Pretende prescribir 58.29 m2. Y si bien presenta constancia de posesión no tiene fecha cierta, o que se haya realizado inspección ocular que lo verifique. Y los autovalúos ante 1-H su fecha es del 12-08-2014 y señala como dirección en años 2010 a 2013 Mariscal Castilla sin ninguna numeración y el de 2014 no se ve clara la fecha y señala Mariscal Castilla N° 202”, al respecto cabe señalar:

5.1) En cuanto a la Constancia de Posesión de fs. 45, tiene su data de fecha 05 de octubre del 2015, siendo cierto que habiendo sido expedida por un funcionario: jefe de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cajatambo, No habiendo sido materia de tacha, si bien es una copia tiene cualidad de medio probatorio conforme a lo previsto por el art. 234 del CPC y en todo caso debe considerarse dicha fecha como cierta. Sin embargo, no puede acreditar periodo anterior de posesión y menos la cualidad y condiciones jurídicas en las que ejerce dicha posesión el solicitante –ahora demandante- Belisario Héctor Chávez Salazar, por lo que allí afirmado de que viene poseyendo desde el año 1989 hasta la actualidad, en forma continua, pacífica y pública, no tiene mayor valor probatorio.

5.2) En lo referente a los autovalúos 46 a 55, en efecto tienen fecha de presentación 12-08-2014 por lo que, en todo caso, es a partir de esa fecha que pretende asumir sus obligaciones como propietario. Y si bien ha presentado declaraciones juradas de fs. 56 a 66 se advierte autovalúos que datan desde el año 1973 1982, y 1987, sin embargo están a nombre de Aquilina Borja Camacho, respecto a lo cual es de tener en cuenta: *(i)* Ante COFOPRI ha quedado demostrado técnicamente que existe una escritura Pública de compra venta de fecha 09 de enero de 1930 referida al predio, atendiendo a la coincidencia de la ubicación, linderos y medidas perimétricas y colindancias y por cuanto no se encuentra inscrito, determinándose la propiedad a favor de Isaac Pacheco Camacho y descarta por ello otorgar la posesión en función a la posesión por cuanto existe un derecho preexistente al procedimiento de formalización, descartando la pretensión del demandante Belisario Héctor Chávez Salazar; *(ii)* Siendo así COFOPRI a nivel de saneamiento ha confrontado la titularidad presentada por Belisario Héctor Chávez Salazar, se ha privilegiado la titularidad a favor de Isaac Pacheco Camacho frente a la presentada por el solicitante en dicho procedimiento administrativo recurrente, sumado a ello que en el presente proceso se pretende obtener la propiedad



por usucapión, siendo así, dicha titularidad no puede aportar a considerar la titularidad que deriva de Angélica Borja Camacho y que posteriormente, según el contrato privado de compra venta de Angélica Borja Camacho a favor del demandante Belisario Héctor Chávez Salazar, debiendo tenerse en cuenta además que dicho contrato si bien está firmado con fecha 02 de noviembre de 1989, sin embargo recién se puede considerar que tiene fecha cierta el 22 de noviembre del 2018 por la certificación notarial de esa fecha por el Notario Juan Belfor Zárate Del Pino. Sin perjuicio de ello, se debe tener en cuenta que el demandante afirma haber estado en posesión desde el año 1989, y que ha sido a mérito de dicho contrato, lo cual no ha sido cuestionado, y si bien la parte demandada apelante, sostiene que sólo ha presentado las declaraciones juradas del año 2014 y que su constancia data del año 2014, sin embargo No contradice la posesión que afirma el demandante ejercer y que lo hace a mérito de su contrato de compra venta celebrado con Angélica Borja Camacho en el año 1989. Menos ofrece medios probatorios que acrediten quien ejercía la posesión a esa fecha.

SEXTO: Asimismo la parte apelante sostiene. “3) En lo referente al anexo 1-F contrato privado, no es un contrato original sino una copia de documento, no genera convicción; y la escritura Pública (anexo E) es una copia legalizada ante el Notario Zárate del Pino que no genera convicción sobre transferencia porque no cuenta con los nombres completos de los transferentes y el inmueble no está individualizado expresamente la numeración y no se señala el área que se vende”. En cuanto a este argumento de impugnación es de tener en cuenta:

6.1) En lo referente a que el contrato de compra venta presentado como anexo 1-f mediante el que el demandante adquiere por compra venta el inmueble materia de Litis, se debe tener en cuenta que es en mérito a dicho contrato que el demandante viene ocupando el inmueble sublitis, si bien puede ser que exista una falta de imprecisión respecto al inmueble que se adquiere, lo cierto es que a mérito del mismo el demandante ocupa el inmueble en la creencia que adquirió por compra venta el inmueble sublitis, constituido por y que está precisado en la Constancia de Posesión (fs. 45) de fecha 05 de octubre del 2015. Constituido por el inmueble ubicado en “Mz.20 LTE 10 con un área de 58.29 mts². Que es precisamente el inmueble sobre el cual pretende se le declare propietario por usucapión. Asimismo, ello está corroborado con la propia sentencia dictada en el proceso sobre desalojo Exp. 0004-2019-0-1305-JM-CI-01 donde se indica que el demandado ocupa dicho Lote de terreno, quedando debidamente precisada su



área 58.29 m2. (considerando OCTAVO) del Lote N° 10 manzana 20 Centro Poblado Cajatambo- distrito y provincia de Cajatambo.

6.2) Siendo así, el área del predio materia de prescripción adquisitiva ha quedado precisada, máxime si siendo la materia prescripción adquisitiva de dominio, lo que corresponde dilucidar es si el área que dice ocupar, realmente la viene ocupando bajo los presupuestos y temporalidad que establece el artículo 950 del Código Civil.

SÉTIMO: Siendo así, de lo actuado es de considerar:

7.1) En lo referente a su *periodo de posesión*, parte demandante está en posesión del bien sublitis, y afirma que su posesión la viene ejerciendo desde el año 1989, lo que no ha sido negado por la parte demandada, menos ha aportado medios probatorios que acrediten que no es así, o que quien la viniera poseyendo fuera su persona u otra. Siendo este Colegiado considera que está acreditado el requisito de posesión y en cuanto a la temporalidad, la misma la viene ejerciendo desde el año 1989, por cuanto no ha sido contradicha y menos hay medio probatorio que lo contradiga, tampoco la parte demandada ha señalado que lo haya estado poseyendo y que haya sido despojada en la posesión por el demandante, menos sostiene desde cuando habría recién empezado a ejercer posesión el demandante, siendo el único cuestionamiento el Desalojo por ocupante precario que fue desestimado pero ocurrió en el año 2018. Máxime si su contrato de compra venta sostiene que en efecto compró el bien inmueble y tomó posesión del mismo. Máxime si en el mismo contrato (fs- 44) se señala que la vendedora Aquilina Borja Camacho, quien cuenta con título de propiedad en escritura pública le otorga el testimonio, y los recibos de pago a su nombre los cuales obran presentados precisamente en el expediente.

7.2) En cuanto a su *posesión como propietario*, se debe tener en cuenta que el demandante afirma y acredita tener un contrato de compra venta del año 1989, fecha en que a la vez sostiene haber tomado posesión del predio, y es en estas consideraciones que viene poseyendo el predio a título de comprador y por ende propietario, lo cual es corroborado cuando pretende ante COFOPRI hacer prevalecer su documentos, pero resulta que en cuanto a titularidad dicha entidad lo rechaza por las razones ya expuestas, pero eso no desvirtúa su condición posesionario con *animus domini* como propietario, máxime si luego ha venido pagando los autovalúos a partir del 2014 y cuenta con servicios agua.

7.3) Asimismo en cuanto al presupuesto de *posesión continua*, no hay medio probatorio alguno que advierta que la posesión que sostiene ejercer desde el año 1989 a



mérito de su contrato de compra venta de esa fecha, haya sido interrumpida, por el contrario en mérito a ello es que recurre ante COFOPRI, pero conforme lo señala textualmente dicha entidad, considerando que hay un título de propiedad desde el año 1930 referido al predio prefiere que prevalezca dicha titularidad y establece que por ello no ingresa a evaluar la posesión. Asimismo, la parte demandada no ha afirmado y menos precisado si es que ha habido alguna interrupción y cuando habría ocurrido respecto a la posesión que viene ejerciendo el demandante sobre el predio sublitis. Debiendo tenerse en cuenta además que cuando COFOPRI en el procedimiento sobre titulación que resultó a favor de Benedicta Vicenta Concepción Taicas y otros, dejó constancia que en la “Ficha de empadronamiento o verificación del 01 de mayo del 2007, se empadronó a Belisario Héctor Chávez Salazar respecto a dicho predio. Siendo así, este Colegiado Considera que se cumple con dicho presupuesto requerido para usucapir el predio. En todo caso computada la posesión ejercida desde 1989, hasta el año 2007 en que se produce el empadronamiento que refiere COFOPRI, en exceso se habría cumplido el periodo de posesión requerido (10 años).

7.4) Y en lo referente a ejercer la *posesión pacífica*, no se advierte que el demandante haya sido requerido con anterioridad a la demanda de desalojo para la devolución del predio en el año 2019. Y si bien es cierto que ante COFOPRI al realizarse los trámites de Titulación se advierte una contrariedad sobre el mismo, siendo que dicha entidad resuelve en favor del anterior titular en el tracto sucesivo del ahora demandado Félix Juan De Dios Concepción Taicas y además se deja constancia de una serie de transferencias de propiedad entre sus hermanos, sobre porcentajes de acciones, sin embargo en forma alguna se advierte que ello le haya sido comunicado o requerido la posesión que venía ejerciendo el demandante. Es por ello que, si bien no está en cuestión la titularidad del demandado como propietario a mérito del tracto sucesivo que deriva desde la escritura pública del año 1930 a favor de Isaac Pacheco Camacho y luego de una serie de transferencias, incluyendo la de transferencia sucesoria, asume la titularidad del 100 por ciento de acciones y derechos el demandado Félix Juan de Dios Concepción Taicas.

7.5) Finalmente debe tenerse en cuenta que también se verifica que ha ejercido una *posesión pública*, por cuanto no ha estado oculta, por lo mismo cuando fue COFOPRI fue empadronado en el año 2007 y en función a ello es que pretendió titularse, sin embargo COFOPRI en atención a sus normas administrativas prefirió el título de propiedad que se había presentado por la contraparte que consistía en una escritura



pública del año 1930, sin embargo en forma alguna se advierte que haya sido oculta, por el contrario, conforme lo corroboran los testigos que ha prestado declaración en la audiencia de pruebas, lo hacía de manera que todos tuvieran conocimiento que se consideraba propietario del bien inmueble, y ello es coherente, con el hecho de que contaba con un contrato de compra venta del predio sublitis; además ha obtenido servicios públicos para el predio y pagado autovaluos. Cumpliéndose por tanto igualmente este requisito de usucapión.

OCTAVO: En consecuencia, habiéndose verificado la concurrencia de los presupuestos que exige la norma sustantiva para adquirir por usucapión un determinado predio, lo cual conforme a lo previsto por el artículo 950 del Código Civil debe ejercerse una posesión continua, pública y pacífica, por diez años, ha sido cumplido por el demandante, por lo que corresponde confirmar la apelada.

DECISION:

Estando a las consideraciones expuestas, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huaura, **resuelve: CONFIRMAR** la Sentencia contenida en la Resolución **VEINTIOCHO** de fecha 13 de diciembre del 2022, que resuelve:

*1] **DECLARAR LA EXTROMISION** del proceso al **ORGANISMO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL –COFOPRI**, representado por su Procurador Público Mercedes del Carmen Rodríguez Acosta.*

*2] Declarar **FUNDADA** la demanda de fecha 13 de febrero del 2020; interpuesta por **BELISARIO HECTOR CHAVEZ SALAZAR** contra **FELIX JUAN DE DIOS CONCEPCION TAICAS** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** y **INDEPENDIZACION DE PARTIDA REGISTRAL**; en consecuencia declaró propietario al demandante don Belisario Héctor Chávez Salazar del área de 58.29 m², parte integrante del área de 146.2000 m², inmueble ubicado en la Mz. 20 Lote N° 10 o reconocido con la numeración signada por la Municipalidad Provincial de Cajatambo- la calle Huánuco N° 203, cambiado por dicha entidad a Jirón Mariscal Castilla N° 221-Cajatambo; inscrito en la Partida N° 18023542 de la Zona Registral IX –Sede Lima a nombre de su propietario Félix Juan de Dios Concepción Taycas.*

*3] **ORDENO** que la Oficina Registral IX –Sede Lima proceda a inscribir en partida registral diferente a nombre del demandante y en calidad de propietario del inmueble de 58.29 m², cuya linderacion es: Por el frente: Con el Jirón Mariscal Castilla con una lina recta de 9.80 ml; Por la derecha entrando: Con el lote N° 09 de propiedad de terceros, con una línea recta de 6.45 ml; Por la izquierda entrando. Con parte del lote N° 10, de propiedad de terceros, con una línea recta de 6.00 ml; y por el fondo: Con parte del lote N° 10 de propiedad de terceros, con una línea recta de 8.99 ml., debiendo el demandante asumir los gastos administrativos correspondientes; **CURSESE** los parte dobles*



correspondientes para tal fin, adjuntando las piezas judiciales pertinentes debidamente certificadas.

4] Sin COSTAS ni COSTOS del proceso.

5] CONSENTIDA o ejecutoriada que sea la presente sentencia.

6] Con el escrito recepcionado el 31 de octubre del 2021 presentado por el demandante, y escrito de fecha 12 de diciembre del presente año presentado por el demandado. Este a lo dispuesto en la presente sentencia.

7] NOTIFIQUESE la presente con las formalidades de ley.

Interviniendo como ponente el Juez Superior Herrera Villar.

Ss.

MOSQUEIRA NEIRA

HERRERA VILLAR

OSTOS LUIS