



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE

SALA CIVIL

EXPEDIENTE : 00094-2021-0-0801-JR-CI-01.
DEMANDANTE : VÍCTOR RAÚL CANTIOTI HUAPAYA
DEMANDADO : AVIGAIL CONSUELO HUAPAYA AUDANTE
MATERIA :PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

RESOLUCION NUMERO CUATRO

Cañete, veintidós de febrero de dos mil veintitrés.-

VISTOS; En audiencia pública, sin informe oral.

ASUNTO:

Viene en apelación la resolución número dieciocho (**sentencia**) de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintidós que corre a fojas ciento cuarenta y seis, expedida por el Juez Supernumerario del Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete **FALLA:**

DECLARANDO INEJECUTIVA la demanda de folios 30 al 34, interpuesta por VÍCTOR RAÚL CANTIOTI HUAPAYA, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Sin costas ni costos del proceso.

PRONUNCIAMIENTO DE LA SALA.

PRIMERO: PRINCIPIO DE LIMITACIÓN (TANTUM APELATUM QUANTUM DEVOLUTUM)

1.1.- De acuerdo a lo señalado por el Código Procesal Civil en su artículo 364º: *el objeto del recurso de apelación es que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada total o parcialmente*

En virtud del efecto devolutivo de la apelación de sentencias el *ad quem* es investido de la competencia (poder) para conocer y pronunciarse sólo sobre aquello que fue apelado. Lo demás, lo no apelado, está fuera de su competencia (o sea de su poder).¹

El órgano revisor al cual se transfirió la actividad jurisdiccional tiene una **limitación** al momento de resolver la apelación, su actividad estará determinada por los **argumentos** de las partes **contenidos**

¹ Ariano Deho, Eugenia, Sobre los Poderes del juez en apelación; en revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/download/2071/2006.



en la apelación, su adhesión o el escrito de absolución de agravios. **No puede ir más allá de lo que el impugnante cuestiona.**²

1.2.- De otro lado, conforme lo ha señalado el Tribunal Constitucional³ La convivencia de ambos derechos procesales: el de defensa y al de doble instancia (esta última que permite que toda persona afectada con una decisión, pueda acudir a una instancia superior para revertir o anular a su favor una decisión) es que se origina el surgimiento implícito de una garantía constitucional como es la denominada “interdicción a la reformatio in peius o reforma peyorativa, también denominada “*non reformatio in peius*”, que exige la prohibición de que el resultado de la apelación sea en perjuicio para el promotor del recurso de apelación. De ello podemos colegir claramente que la prohibición de reforma in peius es una garantía implícita del debido proceso, teniendo connotación constitucional; así ha sido enfático el Tribunal Constitucional en la STC No. 1803-2004-AA/TC, al afirmar de manera clara y precisa lo siguiente: “La prohibición de la reforma peyorativa o reformado in peius, como suele denominar la doctrina, es una garantía implícita en nuestro texto constitucional que forma parte del debido proceso judicial (cf Exp No. 1918-2002-HC/TC) y está orientada precisamente a salvaguardar el ejercicio del derecho de recurrir la decisión en una segunda instancia sin que dicho ejercicio implique correr un riesgo mayor de que se aumente la sanción y haya establecido un sistema de recursos para su impugnación”

Precisa el mismo Tribunal Constitucional en dicha sentencia, que el principio de prohibición de reformatio in peius no es exclusivo del ámbito judicial, sino también plenamente aplicable al ámbito administrativo, así lo precisa:

El contenido o núcleo duro de la garantía constitucional de la prohibición de la reforma *in peius*, tiene una relación directa con la *seguridad jurídica* que tiene toda persona afectada con un acto judicial o administrativo de no verse afectada si recurre a la vía impugnatoria, ya que el recurso impugnatorio es en *interés exclusivo de defensa de los intereses particulares del impugnante* y no puede convertirse en un arma de doble filo para él. Es decir que con ello se hace valer un principio elemental que la Administración Pública no puede empeorado o agravada la situación jurídica del recurrente (impugnante) declarada en la resolución impugnada en virtud de su propio recurso, de modo que la decisión judicial que lo resuelve conduce a un efecto contrario al perseguido por el recurrente, cual es anular o suavizar la sanción aplicada en la resolución objeto de impugnación. Este mismo sentido lo ha señalado el Tribunal Constitucional Español que respecto la prohibición de la reforma *in peius* señala que “tiene lugar cuando el recurrente, en virtud de su propio recurso, ve empeorada o agravada la situación creada o declarada en la resolución impugnada, de modo que lo obtenido con la resolución que decide el recurso es un efecto contrario al perseguido por el recurrente, que era, precisamente, eliminar o aminorar el gravamen sufrido con la resolución objeto de impugnación directa o incidental de la contraparte, y sin que el empeoramiento sea debido a poderes de actuación de oficio del órgano jurisdiccional”.

SEGUNDO: ANTECEDENTES.

² Hurtado Reyes, Martín Alejandro, La Incongruencia en el Proceso Civil, <http://facultad.pucp.edu.pe/derecho/wp-content/uploads/2015/04/La-incongruencia-en-el-proceso-civil-HURTADO-REYES-M.-A.-.pdf>

³ STC No. 1803-2004-AA/TC



2.1.- A fojas treinta obra la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por Víctor Raúl Candiotti Huapaya en contra de Abigail Consuelo Huapaya Audante, a fin de que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio corta del área de veintidós mil cuatrocientos cuarenta y un con 10/100 metros cuadrados que es una fracción del predio inscrito en el asiento 00002, rubro C) la partida registral No. 90094483 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, denominado lote "K" Sector Gallardo, Distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete, con los linderos y medidas perimétricas que aparecen señalados en la memoria descriptiva y plano que obran a fojas seis y siete.

Señala que adquirió el predio sub Litis por escritura pública de venta de fecha dos de noviembre de 2017 que obra a fojas cuatro pero que la vendedora no culminado con el trámite de independizar la fracción adquirida la cual seguía formando de la Ficha registral No. 006, la que continúa en la partida registral No. 90094483 del Registro de Predios, por ello, señala, no obstante tener la calidad de propietario, no cuenta con título que publicite su derecho.

Agrega que está en posesión desde la fecha de suscripción de escritura pública, esto es desde el 02 de noviembre de 2017 y que el predio formaba parte de otro de mayor extensión de 139.30 hectáreas de propiedad de la vendedora demandada Avigail Consuelo Huapaya Audante y Horacio Candiotti Molina.

Señala que debe adicionarse a su plazo posesorio el que corresponde a la transferente, ello en virtud de lo señalado en el artículo 898º del Código Civil.

2.2.- Por resolución número tres que obra a fojas sesenta y cinco se declaró rebelde a la demandada y saneado el proceso.

Por resolución número cinco que obra a fojas setenta y dos, se califican y admiten los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante, admitiéndose todos los medios probatorios ofrecidos.

A fojas ciento tres obra el Acta de Inspección judicial en la que se estableció lo siguiente:

- a) El predio se ubica en el Sector Gallardo, lote K, distrito de Cerro Azul, a la altura del kilómetro 124 de la carretera Panamericana Sur
- b) Se observa un terreno aplanado rellenado de desmonte hace aproximadamente diez años.
- c) Se observa 07 plantas de palmeras, no se observa construcción alguna.
- d) En el predio se observa un camión cisterna que estaba regando el suelo.
- e) La parte demandada no está presente

A fojas ciento doce obra el Informe Pericial, cuyos linderos y medidas perimétricas coinciden con las consignadas en la memoria descriptiva presentada por la parte demandante que obra a fojas siete. Señala que es un terreno erizado ubicado en una depresión y rellenado con desmonte y aplanado. A fojas 118 a 120 obran fotos tomadas por el perito.

2.3- A fojas ciento treinta y cuatro obra el Acta de Audiencia de Pruebas y a fojas ciento cuarenta y seis obra la sentencia la cual resolvió declarar Infundada la demanda señalando fundamentalmente que el demandante no ha probado actos posesorios sobre el predio sub Litis.



2.4.- A fojas ciento cincuenta y siete obra el **recurso de apelación** presentado por el demandante señalando como agravios que se encuentra en posesión directa del predio pues su anterior propietaria le transfirió no solamente la propiedad sino también la posesión, señala que el perito ha establecido la existencia de plantaciones de palmeras de 10 años de antigüedad que fueron hechas por la anterior propietaria, vendedora y demanda en este proceso.

TERCERO: REQUISITOS PARA PROMOVER DEMANDA DE USUCAPIÓN CORTA

3.1.-Nuestro ordenamiento sustantivo en su art. 950° establece que se logra la prescripción **mediante la posesión continua, pacífica y pública** como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria). Es decir, para dar origen al derecho de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se requiere de una serie de elementos como son: **a)** La continuidad de la posesión; **b)** La posesión pacífica; **c)** La posesión pública; y **d)** como propietario. En este sentido, la prueba aportada por el actor o los actores deberán versar sobre estos presupuestos; y, en sentido inverso, el demandado buscará contradecir uno de dichos elementos, con el fin de desvirtuar la pretensión.

3.2.- El Código Civil regula en el artículo 950° dos clases de prescripción adquisitiva, la extraordinaria o larga (primer párrafo); y la ordinaria o corta (segundo párrafo).

De dicho numeral se extrae la conclusión que los requisitos de la prescripción larga (posesión continua, pacífica y pública como propietario), son también aplicables a la prescripción corta, la que además exige: justo título y buena fe.

CUARTO: ESTABLECER SI EXISTE JUSTO TÍTULO: TRACTO SUCESIVO

4.1.- En el Pleno Jurisdiccional Regional Civil realizado los días 28 y 29 de marzo de 2008 en la ciudad de Arequipa, se adoptó por mayoría el siguiente acuerdo:

JUSTO TÍTULO: Los contratos de compra venta y similares sí constituyen “justo título”, siendo admisible a trámite las demandas de prescripción adquisitiva corta, existiendo pronunciamientos favorables al respecto. Justo Título es todo contrato traslativo de propiedad otorgado por **un no propietario**.

4.2.- En el caso sub Litis, tenemos al estar sustentada la demanda en la segunda parte del artículo 950° del Código Civil, prescripción adquisitiva corta que exige justo título y buena fe, debe sustentarse en un título capaz de transferir propiedad otorgado por un no propietario. Existe debate en la doctrina y la jurisprudencia sobre si un propietario puede usucapir, encontrándose posiciones diversas:

a) Sí procede la prescripción adquisitiva por el propietario: Casación 672-2001-Lima.

Casación N° 672-2001, Lima

“Quinto.- Que, el artículo novecientos cincuenta del Código Civil no contiene ninguna limitación para adquirir por prescripción a quien se considere propietario del inmueble y



además de acuerdo con el artículo novecientos cincuenta y uno del mismo Código, la posesión tiene que ser continua, pacífica, pública como propietario;

Sexto.- Que, de acuerdo con el criterio de la sentencia de vista de que resulta jurídicamente imposible solicitar la prescripción adquisitiva si se afirma ser propietario al haber adquirido la propiedad por contrato de compraventa, no se establecería en la parte final del artículo novecientos cincuenta al referirse a la prescripción corta que se adquiere a los cinco años cuando media justo título y buena fe”.

- b) **Sí procede la prescripción adquisitiva por el propietario, pero que tenga título con algún defecto o vicio.**

Cas. N.º 2571-2009-Huánuco

“**Tercero:** Que, el instituto de la prescripción adquisitiva cumple una finalidad importante de consolidación de una situación jurídica vacilante, de modo tal que además de ser una institución jurídica por medio del cual se adquiere la propiedad es una institución que permite consolidarla. De lo que se desprende que no existe inconveniente alguno para que **alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción, pueda demandar judicialmente la prescripción** [...]. La interpretación efectuada en la sentencia de vista respecto del artículo 950 del Código Civil radica en considerar que los demandantes al tener la titularidad del predio rústico de 12,397.5 m., denominada parcela número sesenta y dos predios rústicos de 12,397.5 m, denominada parcela número sesenta y dos predio rústico ‘ANDABAMBA’ no pueden demandar la prescripción adquisitiva, por cuanto son propietarios del referido predio. Sin embargo, como ya se ha señalado dicha titularidad no es obstáculo para que puedan, mediante el proceso de prescripción adquisitiva, otorgarle seguridad a la posesión que se viene manteniendo en virtud de un título afectado de algún vicio o defecto que impida su inscripción en los Registros Públicos. Por las razones expuestas resulta amparable el recurso de casación”^[5]. (Subrayado nuestro)

- c) **No procede la prescripción adquisitiva de dominio corta por un propietario con título sin defecto.**

➤ **Casación N° 2030-2006, Puno.**

Quinto.- Que, así expuestos los hechos, es claro que Livia Margarita Ponce de Castañeda siempre detentó la calidad de propietaria del bien sublitis, el mismo que enajenó parcialmente a la demandante y totalmente a los esposos Peñaloza-Arias; en tal sentido, el título que detenta la actora no es imperfecto sino, por el contrario, acredita su titularidad sobre la parte adquirida. Distinto es que se pretenda cuestionar la validez de los títulos inscritos o dar mayor relieve a la propiedad adquirida con anterioridad a la del demandando, pero estas son situaciones que no pueden tratarse ni resolver a través de una demanda de prescripción adquisitiva, por no ser su finalidad, por lo que la actora debe hacer valer sus derechos en la vía correspondiente;

Sexto.- Que, en tal contexto, habiendo la demandante adquirido el bien sublitis válidamente , ya detenta un título de propiedad, el mismo que no es imperfecto por haberlo otorgado quien en ese entonces era su legítimo propietario; en consecuencia, cuando las instancias de mérito establecen que en virtud a dicho instrumento no puede accionarse la prescripción



adquisitiva de dominio, interpretan correctamente el artículo novecientos cincuenta del Código Civil.

- **Pleno Jurisdiccional Distrital Civil, realizado en La Libertad, 04 y 05-11-201**

El propietario que adquirió un bien inmueble mediante título privado traslativo de dominio, como la compra venta, no puede adquirirlo también mediante prescripción adquisitiva, por cuanto, por un lado, ya es propietario; y, de otro lado, no es jurídicamente posible tener dos títulos de dominio.

4.3.- Este Colegiado estima que sí es posible la prescripción adquisitiva corta teniendo como sustento un título que provenga del propietario, siempre que el título presente algún vicio que no permita el pleno ejercicio del derecho de propiedad del prescribiente mediante su inscripción registral, es decir, en tanto el documento que constituye justo título no esté registrado y presente vicio, es factible que pueda sustentar la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio corta.

En efecto, si como lo ha establecido la Corte Suprema en el Noveno Pleno Casatorio, en el fundamento sesenta y ocho (68), la inscripción registral permite el pleno ejercicio del derecho de propiedad al generar oponibilidad erga omnes.

En tales casos, lo que pretende el prescribiente es eliminar dudas o incertidumbres sobre su título, y contando con una nueva causa jurídica cual es la sentencia que lo declara propietario por prescripción adquisitiva de dominio, y respecto de la cual, el título viciado o dudoso, es solo un medio de prueba⁴.

En tanto por el **principio de relatividad contractual**, la transferencia de la propiedad si bien puede ser válida entre las partes suscriptoras del título; sin embargo, la transferencia sin inscripción registral no está perfecta ni es oponible a terceros. En tal sentido es privativo del adquirente iniciar el proceso judicial prescriptorio tendiente a sanear cualquier defecto o vicio en el título, siendo que la prescripción adquisitiva de dominio, a diferencia de las transferencias voluntarias, tiene la virtualidad no solo de otorgar seguridad jurídica al demandante, sino que la misma genera oponibilidad y fuerza para cancelar inclusive asientos de inscripción de propiedad, pues está sustentada en el tiempo de la posesión y respecto del cual el título es solamente un medio de prueba, y ello puede oponerse no solo al transferente sino también a toda persona, pues se fundamenta también en la publicidad posesoria como propietario.

De forma tal que no es que el adquirente tenga dos títulos de propiedad, sino que el justo título, bajo los alcances del artículo 950º segundo párrafo del Código Civil, es único título, y el documento (título presentado) tan solo un medio de prueba.

4.4.- En el presente caso, tenemos que el documento – justo título - que sustenta la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio del demandante es la escritura pública de fecha 02 de noviembre de 2017 que obra a fojas cuatro, en la cual se señala que:

“Primero: Los vendedores adquirieron de la Comunidad Campesina de Cañete una extensión de ciento treinta y nueve punto treinta hectáreas (139.30 Has) de la zona denominada “Sector

⁴ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *Derechos Reales*. Tomo II, 3º edición, Lima, 2013, p. 1087.



Gallardo” del distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete, departamento de Lima, ubicado a la altura del kilómetro 124 de la autopista panamericana sur, a mérito del acuerdo tomado en asamblea general extraordinaria celebrada con fecha 11 de agosto de 1996 y otorgado mediante escritura pública de fecha 07 de noviembre de 1996 ante Notario Público de Lima doctor Jaime Alejandro Murguía Cavero la misma que corre inscrita en la ficha 006 del Registro de la Propiedad Inmueble de Cañete.”

Sin embargo, no existe concordancia entre lo señalado en la escritura pública de fecha 02 de noviembre de 2017 y lo que se indica en el asiento 0002, rubro C de la ficha registral No. 006 (que continúa en la partida registral No. 90094483), ya que en dicho asiento de inscripción aparece registrado el derecho de propiedad de Abigail Huapaya Audante de ochenta hectáreas que le fueron transferidas por la Comunidad Campesina de Cañete por escritura pública del 20 de junio de 1994.

Por tanto, si ello es así, el demandante que pretende perfeccionar su derecho de propiedad no ha probado que el predio a que se refiere la escritura pública del 02 de noviembre de 2017 que sustenta su derecho en este proceso, sea el mismo a que se refiere el 0002, rubro C de la ficha registral No. 006 (que continúa en la partida registral No. 90094483), es decir, no ha probado el tracto sucesivo.

QUINTO: CON RESPECTO A LA POSESIÓN EFECTIVA Y ANIMUS DOMINI

5.1.- La definición que se le otorga a la usucapión en los fundamentos 43 y 44 del Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de la República, publicada en el Diario Oficial El Peruano el veintidós de agosto del dos mil nueve, que trató precisamente sobre el tema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, expresa lo siguiente: la usucapión 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 ley.

Con respecto a la posesión, el II Pleno Casatorio Civil ha señalado lo siguiente:

22.- Como referente legislativo básico en nuestro ordenamiento civil tenemos que el artículo 896º nos trae una idea de lo que es la posesión, cuyo texto es el siguiente: “Artículo 896º”: La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. Pues bien, como 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 un poder de hecho, del ejercicio pleno o no de las facultades inherente a la propiedad, es decir el *usare, el fruire y el Consumere*. Ya en el siglo decimonónico Francisco García Calderón señalaba que se llama posesión la tenencia o goce de una cosa o de un derecho, con el ánimo de conservarlo para sí. No debiendo confundirse la posesión con la propiedad, puesto que ésta consiste en el derecho de disponer de las cosas a su arbitrio y la posesión en la mera tenencia, que muchas veces no está acompañada del dominio.

(...)



25.- Por todo ello, la posesión cumple una función de legitimación, en virtud de la cual determinados comportamientos sobre las cosas permiten que una persona sea considerada como titular de un derecho sobre ella y pueda ejercitar en el tráfico jurídico las facultades derivadas de aquél, así como que los terceros pueden confiar en dicha apariencia. De igual guisa, otro de los efectos de la posesión es la posibilidad de su conversión en dominio o en el derecho real de que es manifiestamente exterior mediante la usucapión.

5.2.- Asimismo, la Corte Suprema ha señalado que “... La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, tiene por objeto transformar una situación de hecho (la posesión), en una de derecho (reconocimiento de la titularidad), a favor del poseedor que no ha sido interrumpido durante el tiempo que poseyó, siempre que acredite los requisitos de continuidad, pacificidad, publicidad y como propietario, que exige la ley....⁵”

5.3.- Es decir, para dar origen al derecho de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se requiere de una serie de elementos que son: **a)** La continuidad de la posesión; **b)** La posesión pacífica; **c)** La posesión pública; y **d)** como propietario.

En el presente caso, es materia de debate el requisito referido al existencia de posesión fáctica y *ánimus dómīni*, (que el magistrado a quo llama **tiempo de la posesión**) ya que el magistrado a quo señala que no se ha probado que la vendedora Avigail Consuelo Huapaya Audante haya estado en posesión del predio sub Litis al transferirlo al demandante el 02 de noviembre de 2017.

En el presente caso se tiene probado lo siguiente:

- a) La escritura pública del 02 de noviembre de 2017 no prueba ejercicio de posesión alguna, sino solamente la transferencia del derecho.
- b) Igualmente de la Resolución Jefatural No. 108-2017 de fecha 30 de noviembre de 2017 que obra a fojas 16, aprueba la visación de planos, pero no constituye constancia de posesión alguna.
- c) Igualmente la Resolución de Gerencia de Obras No. 0433-2019 que obra a fojas 19 (Certificado de Zonificación y Vías) no acreditan posesión fáctica sobre el predio sub Litis.
- d) De la Inspección Judicial que obra a fojas 103, se ha establecido que es un predio eriazo y con relleno efectuado hace 10 años, lo que significa que el predio no se ha explotado económicamente ni tampoco se ha probado que dicho relleno haya sido colocado por la demandada, máxime si como hemos señalado en el considerando 4.4) de esta Sentencia de Vista, no existe concordancia entre lo señalado en la escritura pública de fecha 02 de noviembre de 2017 y lo que se indica en el asiento 0002, rubro C de la ficha registral No. 006 (que continúa en la partida registral No. 90094483), ya que en dicho asiento de inscripción aparece registrado el derecho de propiedad de Abigaíl Huapaya Audante de ochenta hectáreas que le fueron transferidas por la Comunidad Campesina de Cañete por escritura pública del 20 de junio de 1994. Por tanto, si ello es así, el demandante que pretende perfeccionar su derecho de propiedad no ha probado que el predio a que se refiere la escritura pública del 02 de noviembre de 2017 que sustenta su derecho en este

⁵ Casación N° 1500-2006/ AREQUIPA. SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE (Corte Suprema de Justicia). Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, viernes 29 de febrero del 2008. Págs. 21613-21614.



proceso, sea el mismo a que se refiere el 0002, rubro C de la ficha registral No. 006 (que continúa en la partida registral No. 90094483).

ANIMUS DÓMINI

5.4.- Señala la Sentencia recaída en el II Pleno Casatorio Civil que cuanto al requisito de que el posesionario debe actuar “como propietario”, debe entenderse a que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. 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 cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado.

A ello se debe agregar que, como lo señala **GONZALES BARRÓN**⁶, la usucapión premia la conducta económicamente valiosa del poseedor, pues un bien entra en el circuito de uso, disfrute y producción, lo que se vincula con las rigurosas exigencias de la posesión; así también, esta figura implica una sanción del propietario descuidado, lo que se encuentra relacionado con el requisito de inactividad del propietario en la reclamación jurídica de la cosa. Por tanto, la prescripción adquisitiva requiere de un tiempo bastante extendido para consumarse, pues de esa manera se permite que el propietario pueda equilibrar nuevamente las cosas a través del ejercicio de las acciones de recuperación de la posesión (reivindicación). Si luego de todo ese tiempo se mantiene la tensión entre el titular formal desprovisto de iniciativa económica frente al poseedor que invierte y produce, entonces la solución a favor de este último se impone por sí misma. En efecto, el tercer elemento de la usucapión lo constituye la inactividad del titular, cuya conducta improductiva y negligente merece una sanción del ordenamiento, cuál es, la extinción de dominio cuando ello va unido a la posesión de un tercero. La inactividad es una sanción en contra del titular que se debe a su desidia, y no es una solución de pura seguridad; por tanto, el ordenamiento se siente tranquilo cuando expolia a un sujeto por sus propios actos que se hallan en contradicción con los principios que inspiran la regulación jurídica de los bienes y de la riqueza en general.

Agrega el profesor Alfredo Bullard que “(...) No podemos confundir diez años de posesión, con diez años de mantener un determinado status registral. Se adquiere por prescripción cuando alguien ha poseído por diez años un inmueble, es decir, cuando se ha comportado como propietario por todo este período de tiempo. Y por posesión se entiende posesión física. Para comportarse como propietario –es decir, para ejercer de hecho uno o más de los atributos de la propiedad– no bastan meros actos de disposición inscritos en los Registros Públicos. De lo contrario, el segundo párrafo del artículo 952 vigente carecería por completo de sentido al señalar que se puede cancelar la inscripción del anterior propietario. Así, no cabe argumentar que la celebración de contratos constituye en sí acto posesorio –ejercicio de la facultad de disposición. Hacerlo implicaría aceptar que si treinta personas celebran contratos sobre un mismo inmueble tendremos treinta poseedores. La posesión implica una intermediación física o jurídica al bien, que no se da por la simple inscripción de una transferencia.”⁷

⁶ En: https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2018/03/Informe-sobre-prescripci%C3%B3n-adquisitiva-de-predio-en-posesi%C3%B3n-del-%C2%ABClub-Libertad%C2%BB-ubicado-en-el-centro-hist%C3%B3rico-de-la-ciudad-de-Trujillo-Legis.pe_.pdf

⁷ <file:///D:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-ParchandoElCodigo-5110598.pdf>



En el presente caso se tiene que el predio sub Litis la parte demandante no ha probado actos de posesión del predio ni como predio urbano ni como predio rural, pues de las fotos que aparecen de fojas 118 a 120 se observa un predio sin explotación económica alguna. Al respecto este Colegiado señala que no cabe argumentar solamente que un contrato constituye en sí acto posesorio, pues la posesión es un hecho que se comprueba en forma física (fáctica), siendo que los contratos de transferencia de propiedad *no resultan* suficientes *per se* para fundamentar el *inicio de la posesión* si es que no son corroborados con datos fácticos. En tal sentido, el contrato de compra venta que obra a fojas cuatro no tiene la eficacia suficiente para probar que el demandante haya entrado a la posesión del predio sub Litis desde el 02 de noviembre de 2017, ni que la vendedora lo haya estado, máxime si como este Colegiado lo ha señalado en el considerando 4.4) de esta sentencia de vista el tracto sucesivo entre el contrato presentado y en concreto del asiento 002 , rubro C de la ficha registral No. 006 (que continúa en la partida registral No. 90094483), no ha sido probado por el demandante.

Por las consideraciones expuestas, se **RESUELVE**:

CONFIRMAR la resolución número dieciocho (**sentencia**) de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintidós que corre a fojas ciento cuarenta y seis, expedida por el Juez Supernumerario del Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete **FALLA**:

DECLARANDO **INEUNDADA** la demanda de folios 30 al 34, interpuesta por VÍCTOR RAÚL CANDIOTI HUAPAYA, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Sin costas ni costos del proceso.

Notifíquese y devuélvase. Juez superior ponente doctor Raúl Jimmy Delgado Nieto.

J.S.

DELGADO NIETO

CAMA QUISPE

VELASQUEZ CARBAJAL