



SENTENCIA DE VISTA

SALA CIVIL - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 00174-2017-0-1412-JM-CI-02

MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA

RELATOR : JOVANNA ESCARCENA SILVA

CURADOR : SALAS CALDERON, DANIEL FERNANDO CURADOR

PROCESAL

PERITO : PALACIOS FALCONI, PEDRO CARLOS PERITO JUDICIAL

TERCERO : VILLA SANTIAGO, HILDA ESPERANZA COLINDANTE

HERNANDEZ VILLA, ANA MARIA COLINDANTE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARCONA

COLINDANTE

HUACAHUASI GOMEZ, VICTOR MANUEL COLINDANTE

EMPLAZADO

: LUNA CABRERA, CARLOS ALFONSO

SUC DE JULIO ARISTIDES LUNA CABRERA

SUC DE MARIA LUISA LUNA CABRERA

DEMANDANTE

: HUACAHUASI GOMEZ, MANUEL ARSENIO

RESOLUCIÓN N° 34

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

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

I CONSIDERANDO:

PRIMERO: RESOLUCIÓN CONSULTADA

Es materia de consulta la sentencia contenida en la resolución n° 31 de fecha 26 de setiembre del 2022 que resolvió declarar fundada la demanda de Prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por MANUEL ARSENIO HUACAHUASI GOMEZ en contra de CARLOS ALFONSO LUNA CABRERA, sucesión de JULIO ARISTIDES LUNA CABRERA y sucesión de MARIA LUISA LUNA CABRERA, y declaró al demandante propietario del inmueble ubicado en el centro poblado Don Justo manzana B lote 4 con un área de 123.01 m², con lo demás que contiene.



SEGUNDO: DE LA CONSULTA

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

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

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

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

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

TERCERO: PROBLEMA LÓGICO JURÍDICO

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

CUARTO: FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPERIOR

1.La adquisición del bien por prescripción adquisitiva de dominio, es una forma originaria de adquisición de propiedad, siendo en este caso la usucapio extraordinaria la invocada según artículo 950 del Código Civil exige una



posesión continua, pacífica y pública en concepto de propietario por el plazo de diez años.

El artículo 950 del Código Civil dispone que:

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

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

“se considera que el real fundamento de la usucapio es significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y la propiedad. La usucapio es algo más que un medio de prueba de la propiedad o instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma (la única realidad). El sustrato dogmático de un orden social patrimonial (...) 43. En suma, la usucapio viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo) por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado en la ley. Sirve, además a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas”.

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

“la usucapio no se consolida con la sola posesión de un sujeto ajeno, sino requiere la permanente y continuada desatención del propietario, que ni siquiera se molesta en formular una reclamación seria para lograr la recuperación del bien (...) debe presentarse la inacción del propietario, quien



no reclama jurídicamente la devolución del bien poseído por un tercero, y que constituye un elemento de moralidad, pues la actitud negligente, abstencionista e improductiva del dueño justifica la pérdida de dominio, aun en contra de su voluntad”.

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

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

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



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

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

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

5. En este caso MANUEL ARSENIO HUACAHUASI GOMEZ interpuso demanda de Prescripción adquisitiva de dominio a fin que se le declare propietario del bien inmueble ubicado en el centro poblado Don Justo manzana B lote 4 del distrito de Parcona, provincia y departamento de Ica, con un área de 123.01 m², cuya propiedad de mayor área está inscrita en la partida registral n° 40000338 del registro de predios de los Registros Públicos de Ica.

Bien inmueble, que según memoria descriptiva de la página 4, tiene un área de 123.01 m², está cercado de material noble con columnas y ladrillos techados, con toldos, su fachada cuenta con un portón principal de ingreso al predio; que se corrobora del contenido del plazo de localización de la página 3, plano perimétrico de la página 80.

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

Así, aparecen de los fundamentos 6.5 y 6.7, siguientes:

“**6.5.** Siendo ello así, también se aprecia a folios 70/72 la Minuta de Transferencia de Posesión otorgada por Justo Fernández Jayo a favor de Manuel Arsenio Huacahuasi Gómez. En este documento se indica que el transferente es posesionario del inmueble identificado como Centro Poblado



“Don Justo”, transfiriéndose a la adquiriente la posesión de la Mz. B Lote 04 del mencionado Centro Poblado, señalando su área de 123.01 metros cuadrados, sus linderos y medidas perimétricas: **Norte**: mide 20.23 ml., colinda con lote 3; **Sur** mide 20.23 ml., colinda con el lote 5, **Este** mide 6.20 ml., colinda con lote 6, **Oeste** mide 6 ml., colinda con avenida siete”.

“6.7. Por tanto, de los medios probatorios que obran en autos, se logra apreciar que el demandante se encuentra en posesión de este bien materia de litis desde el año 2010 en razón a los pagos del impuesto predial, sin embargo, en aplicación del artículo 898 del Código Civil, que textualmente indica que *“El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”*, se le debe adicionar también el plazo de posesión que ha tenido el transferente posesorio, en este caso, el señor Justo Fernández Jayo, quien tiene un certificado posesorio desde el año 2004, y el pago de los impuestos prediales hasta el año 2009, a los que se debe sumar el pago de los impuestos prediales efectuados por el actora del año 2010 hasta el 2017, teniendo en consideración el certificado de posesión a su favor que ostenta. Por ende, desde el año 2004 hasta el año 2017, hacen un total de 13 años de posesión acreditadas que ostenta la accionante con respecto al bien materia de litis, ubicado en Centro Poblado Don Justo en la Mz. B’ lote 4”.

Al respecto de las páginas 70 a 72 se tiene copias legalizadas de una minuta de fecha 4 de agosto del 2004, que adquirió fecha cierta el 11 de abril del 2014 (fecha de legalización por notario público); de donde consta que JUSTO FERNANDEZ JAYO transfirió a MANUEL ARSENIO HUANCAHUASI GOMEZ (demandante) la posesión del bien inmueble sub Litis; sin embargo, este documento, no acredita fehacientemente su contenido de transferencia de posesión porque, después de dicha fecha (4-8-2004) el mismo transferente continuó realizando actividades en el predio; así: del contenido de la certificación policial de la página 89 consta que JUSTO FERNANDEZ JAYO en fecha 24-8-2005 hizo constar la destrucción de muros e invasión del predio sub litis por

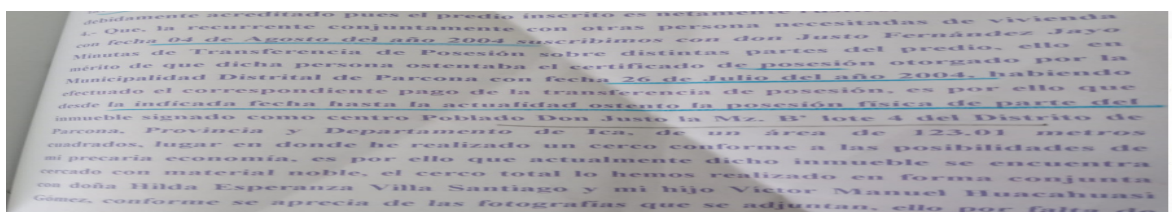


terceros (parte de otro de mayor extensión). De las copias del expediente judicial n° 2004-123 sobre Prescripción adquisitiva de dominio de las páginas 63 y siguientes consta que el demandante JUSTO FERNANDEZ JAYO (transferente posesionario) afirmo ser poseedor como propietario del predio sub Litis (que forma parte de otro de mayor extensión); cuando según minuta antes referida, el 4-8-2004 le había sido transferida la posesión al demandante.

Proceso judicial, en el cual se emitieron sentencias, por resolución n° 31 (4-4-2006), apelada, sentencia de vista n° 38 (19-7-2006), resolución n° 87 (9-2-2012) apelada, sentencia de vista n° 95 (18-10-2012) y resolución n° 97 (1-7-2013); actuados de los cuales se verifica que emitida sentencia fue apelada por JUSTO FERNANDEZ JAYO, irrogándose la calidad de propietario por prescripción, restando eficacia probatoria a la minuta de fecha 4-8-2004, porque aún, cuando por escrito la posesión le fue transferida, el transferente continuo ejercitando actos de posesión en relación a la propiedad del predio, de forma pública.

Más aún, los propietarios del predio ejercitaron sus derechos de propiedad sobre el bien (del cual forma parte el predio sub Litis), según contenido de la partida registral n° 40000338 del registro de propiedad inmueble de la oficina registral de Ica, de las páginas 35 a 40; así: los sucesores de los propietarios primigenios registraron su derecho de propiedad adquirido por sucesión, registrando su propiedad a nombre de MARIA LUISA, JULIO ARISTIDES y CARLOS ALFONSO LUNA CABRERA, en fecha 27-4-2010, lo cual no hace sino confirmar que la posesión como propietario no la ejercitaba conforme a las exigencias legales, el demandante.

El demandante MANUEL ARSENIO HUACAHUASI GOMEZ en la demanda sostiene que:





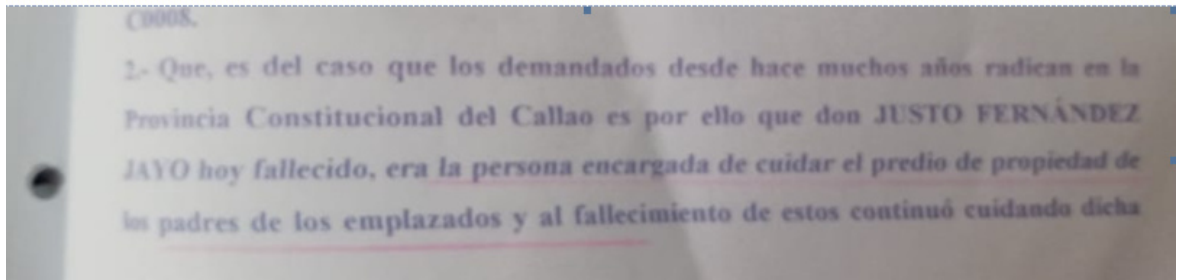
Considerando que según se afirmó, no se acreditó que con motivo de la minuta de compra venta de fecha 4 de agosto del 2004, el demandante haya adquirido la posesión efectiva del predio sub Litis, porque el transferente afirmó seguir realizando actos posesorios (en procesos judiciales, en denuncias policiales y otros), no se inicia el cómputo del plazo prescriptorio desde dicha oportunidad.

De autos se verifican declaraciones de impuesto predial así como los pagos del predio sub Litis, realizados a nombre del demandante desde el año 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 (páginas 8 y siguientes) a partir del 2013, por lo que se tiene como ejercicio efectivo de actos posesorios a partir del año 2013.

La posesión del demandante del predio sub Litis, fue corroborado con el contenido del informe pericial de las páginas 292 y siguientes e inspección judicial de fecha 26-10-2021 de las páginas 289 y siguientes; sin embargo, no acreditan que cumpla con la exigencia de 10 años.

Documentos que acreditan que el demandante tuvo posesión del predio sub Litis, como propietario, desde el año 2013; y computando el plazo de posesión del demandante a la fecha de la demanda 28-12-2017 se concluye que no cumplió el plazo de 10 años que la norma sustantiva exige.

Las copias legalizadas del certificación de posesión de fecha 26-6-2004 (página 59, resolución de alcaldía n° 309-2004-MDP/A de fecha 19-8-2004 (página 6), certificado de la asociación de horticultores de Ica de fecha 5 de mayo del 2003 (página 75), constancia de posesión de fecha 7 de junio del 2004 (página 81), certificado de posesión de fecha 10 de abril del 2002 (página 82), carta n° 17-2004 de fecha 15 de abril del 2004 (página 83), certificado policial de fecha 17 de febrero de 1998 (página 85), certificado domiciliario de fecha 30 de enero del 2004 (página 87), certificado policial de fecha 24 de agosto del 2004 (página 89), acreditan posesión del transferente JUSTO FERNANDEZ JAYO; posesión que según declaración asimilada de la demanda fue:



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

Además, que la posesión fue perturbada por la intención de invasión y destrucción de muros por parte de terceras personas (según constatación policial); y además, fue simultáneo al ejercicio de los atributos de los propietarios como es la inscripción registral de la transmisión de propiedad en la partida registral n° 40000338 de los Registros Públicos de Ica de las páginas 35 y siguientes; en consecuencia, si bien le transfirió la posesión JUSTO FERNANDEZ JAYO; este se computa desde el año 2013; y no la posesión anterior.

7. El Ministerio Público, según dictamen fiscal n° 79-2022-MP-2da.FSCF-ICA de las páginas 369 y siguientes; advirtió lo siguiente:

- a. No se acredita el tiempo de posesión del predio, porque los pagos de impuesto predial se regularizaron a partir del año 2013.
- b. La validez de la transferencia de la posesión por parte de Justo Fernández Jayo para la adición del plazo posesorio no es procedente porque era cuidante del predio
- c. La minuta de transferencia de posesión no genera efectos procesales
- d. Las declaraciones testimoniales no generan convicción porque no especifican los hechos posesorios
- e. El informe pericial no acredita antigüedad en la posesión.



Lo cual ha sido confirmado por este despacho conforme se verifica de los considerandos precedentes, por lo que estando a lo previsto por el artículo 508 del Código Procesal Civil desaprobamos la sentencia.

Por estos fundamentos:

DESAPROBAMOS la sentencia contenida en la resolución n° 31 de fecha 26 de setiembre del 2022 que resolvió declarar fundada la demanda de Prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por MANUEL ARSENIO HUACAHUASI GOMEZ en contra de CARLOS ALFONSO LUNA CABRERA, sucesión de JULIO ARISTIDES LUNA CABRERA y sucesión de MARIA LUISA LUNA CABRERA, y declaró al demandante propietario del inmueble ubicado en el centro poblado Don Justo manzana B lote 4 con un área de 123.01 m², con lo demás que contiene. Y lo devolvemos.

S.S.

CHAUCA PEÑALOZA

GONZALES NUÑEZ

AQUIJE OROSCO