



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA SELVA CENTRAL  
PRIMERA SALA MIXTA Y PENAL DE APELACIONES DE CHANCHAMAYO**

**SENTENCIA DE VISTA**

Expediente N° : 00360-2013-0-1505-JR-CI-01.  
Materia : Prescripción Adquisitiva.  
Demandante : Sarmiento Aquino, Doris Martha.  
Demandado : Feliz Aquino Morales (+).  
Yolanda Arroyo Arrieta.  
Suce. Procesal (+): Arroyo Arrieta, Yolanda  
Aquino Arroyo, Erika Liliana.  
Aquino Arroyo, Luis Alberto.  
Aquino Arroyo, Mariela Luz.  
Aquino Arroyo, Víctor Hugo.

Juez Superior Ponente: Dr. Rafael Rene Cueva Arenas.

---

**Sumilla:** "(...) el artículo 950 del Código Civil señala: **"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"**, por lo que es claro que dicho articulado establece con toda claridad cuáles son los presupuestos de los cuales depende la configuración de la llamada usucapión en materia de bienes inmuebles (prescripción adquisitiva de dominio).

**RESOLUCION N°: CUARENTA**  
**La Merced, veintidós de junio**  
**Del año dos mil veintitrés.**

**I. PARTE EXPOSITIVA:**

**1.1. RESOLUCIÓN MATERIA DE REVISIÓN:**

Viene en grado de apelación la Sentencia N° -2021 -contenida en la Resolución N° 30, de fecha 12 de noviembre del año 2021- que obra de fojas (249/256); y que **Resuelve:**

**DECLARO: FUNDADA** la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por doña Doris Martha Sarmiento Aquino contra don Félix Aquino Morales mediante escrito de fecha doce de junio del dos mil trece, **EN CONSECUENCIA SE DECLARA** propietaria por prescripción adquisitiva de dominio a la persona de Doris Martha Sarmiento Aquino respecto del inmueble ubicado en la **lotización San Ambrocio, avenida circunvalación, Manzana A, antes Manzana F, Lote No. 05 del distrito y provincia de Chanchamayo - Junín**, que cuenta con un área de 183.20.00 m<sup>2</sup>, y cuyos linderos y medidas perimétricas son: por el frente con la Avenida Circunvalación de 9.10 metros lineales, por el fondo con la propiedad de Bruno Marcelo Tremolada Kohler signado con el Lote No. 20 con 9.05 metros lineales, por el costado derecho entrando con la propiedad de Adalberto Aquilo Martínez Santa Cruz, con el lote No. 4 con 19.43 metros lineales y por el costado



izquierdo entrando con la propiedad de Luis Amador Delfín Flores Pinto, con el lote No. 6 con 20.00 metros lineales. **SE DISPONE** la inscripción de la presente sentencia debiendo como figurar como propietaria la parte demandante en la Ficha Registral No. 5663-B del Rubro C-4. Sin costos ni costas.

**1.2. DEL RECURSO DE APELACIÓN (Expresión De Agravios):**

Interpone recurso de APELACIÓN la demandada **MARIELA LUZ AQUINO ARROYO** (en adelante **la recurrente**), conforme a su escrito que obra de fojas 300 a 304, señalando a modo de resumen el siguiente agravio:

- a. Que, en la sentencia recurrida no se ha tenido en cuenta que la demandante no se encuentra en posesión del total del bien, estando libre un área de 73 m<sup>2</sup>, conforme a su propio plano presentado y no valorado por el A quo, no se aprecia la posesión de la demandante en la parte frontal, e incluso a la fecha radica otra persona y no obra ningún certificado de posesión al respecto, vulnerándose así el artículo 139° inciso 3 de la Constitución Política del Estado.
- b. Que, en la sentencia recurrida no se ha aplicado la valoración de los medios probatorios tal como señala el artículo 188° del Código Procesal Civil, tal como se puede apreciar del plano presentado por la parte demandante, donde no ha señalado cual es el área construida razón por el cual no ha cumplido lo establecido en el artículo 505° del Código Procesal Civil, que son requisitos especiales en donde dice que así como descripción de las edificaciones existentes, vulnerándose el artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política Del Estado.

**II. PARTE CONSIDERATIVA (Análisis Fáctico – Jurídico Del Caso Concreto):**

**PRIMERO. LIMITES DE LA ACTUACIÓN DEL ÓRGANO DE REVISIÓN.**

- 1.1. Según el artículo 355° del Código Procesal Civil, **"...mediante los medios impugnatorios, las partes o terceros legitimados, solicitan que se anule o revoque total o parcialmente, un acto procesal presuntamente afectado por vicio o error..."**.
- 1.2. A su vez, el artículo 366° del acotado texto adjetivo prescribe que **"...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"**, requisito de fundamentación que es coherente con la moderna doctrina procesal según la cual, el derecho impugnatorio es el ejercicio de un derecho fundamental, criterio que es además compatible con el artículo 139° inciso 6 de la Constitución, el artículo 8.2 de la Convención americana de Derechos Humanos y con el artículo 14.5 del Pacto Internacional de Derechos civiles y Políticos, que también configuran el recurso como un derecho subjetivo de los justiciables<sup>1</sup>.

**SEGUNDO. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- 2.1. **Del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva:** El artículo 139.3 de la Constitución prescribe: *"La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación"*, concordante con lo dispuesto en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil que establece *"Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso"*.

---

<sup>1</sup> (Ver: César San Martín Castro. El Derecho al Recurso. Aspectos Constitucionales. En su libro Derecho Procesal Penal Páginas 674 y 678. Citado en el diploma de Especialización en tutela Jurisdiccional y Debido Proceso Penal. Módulo 3, organizado por la Pontificia Universidad Católica del Perú y auspiciado por la Academia de la Magistratura. Lectura 6)



2.2. Con relación al **Derecho a la Debida Motivación** el Tribunal Constitucional en el EXP. N° 01689-2014-AA/TC Fundamento 7. ha señalado: "Este Tribunal, en relación a la motivación de las resoluciones, reconocido por el artículo 139°, inciso 5) de la Constitución, ha establecido que tal derecho obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones, modificaciones o alteraciones del debate procesal. Así mismo, prohíbe a los jueces a dejar incontestada una o varias pretensiones, o desviar la decisión del marco del debate judicial ya que ello generaría indefensión<sup>2</sup>". **"(...) el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso"**<sup>3</sup>.

**TERCERO.** Ahora a fin de absolver el agravio **a)** de la parte recurrente, debe precisarse que el artículo 950 del Código Civil señala: **"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"**, por lo que es claro que dicho articulado establece con toda claridad cuáles son los presupuestos de los cuales depende la configuración de la llamada usucapión en materia de bienes inmuebles (prescripción adquisitiva de dominio), en esa misma línea el A quo ha establecido como punto controvertido; **Determinar si la posesión continua, pacífica y pública de la demandante durante más de 10 años**, ello a fin de que se le declare propietario a la demandante por prescripción adquisitiva de dominio conforme a su petitorio.

**CUARTO.** Al respecto en la sentencia recurrida se ha señalado en su considerando octavo lo siguiente:

**OCTAVO:** (...), corresponde precisar que la demandante ha cumplido con acreditar la posesión pública, continua y pacífica, presentando a fojas nueve y diez, los referidos recibos de luz que corresponden al año 1996, mientras que la fotografía de fojas ocho, revelan que tanto la demandante como sus familiares se encuentran en posesión del inmueble materia de litis, a lo que se suma que conforme a la declaración testimonial presentada en la audiencia de pruebas de fojas ochenta y siete, el testigo y colindante don Adalberto Aquilo Martínez Santa Cruz, manifestó que la demandante se encontraba en posesión del inmueble, incluso antes de que él entrara a poseer su terreno, pues: **"ella ya estaba poseyendo su terreno más o menos en el año 1973 o 1975 aproximadamente, pero no sé el área"**; del mismo modo, en el acta de la inspección judicial de fojas ciento diez, se consigna: "(...) constatándose tres bloques de edificaciones de ladrillos tipo parranderos (bloque huecos de concreto) con techos de calamina sobre estructura de madera, piso de concreto pulido, todos los ambientes usados como vivienda, dormitorio, cocina, servicios higiénicos, con una antigüedad aproximada de 18 a 20 años, a esta construcción se accede a través de una grada, acondicionadas, tiene suministro eléctrico número 72-219410, en el espacio erosionado libre vemos existencia de una planta de plátano de aproximadamente ocho meses, **dos plantas de guanábana de aproximadamente diez años**, en medio de dicho espacio se ve la conexión de agua cuyo tubo transita por dicha área, el mismo que está conectado al medidor número 2429660 y que da acceso a la vivienda de la demandada (...)" ; en tanto que del Informe Pericial de fojas ciento tres, se extrae: "En los 3 bloques existen ambientes utilizados como vivienda por la demandante Sra. Doris Martha Sarmiento Aquino. **Esta edificación de 18 a 20 años**

<sup>2</sup> véase en: [www.dialogoconla jurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar.../tc-11062016-1.pdf](http://www.dialogoconla jurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar.../tc-11062016-1.pdf)

<sup>3</sup> Véase el fundamento 12 de la sentencia publicada en <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2013/04298-2012-AA.html> .



**de antigüedad**, tiene las características constructivas y de acabados siguientes: a) Muros de bloques huecos de concreto tipo parvodomus, b) columnas de amarre y dinteles de concreto armado, sin vigas, c) techos de calaminas sobre viguería de madera, d) puertas y ventanas metálicas con vidrios, e) acabados frotachado y pintado en interiores, sin tarrajeo ni pintura en exteriores, f) baño (inodoro, blanco y ducha) sin mayólicas. Lavadero de concreto y g) instalaciones eléctricas y sanitarias semi empotradas. De todo lo expuesto, se colige que se encuentra ampliamente probado en autos que la posesión que ha ejercido la demandante respecto del bien materia de litis, es pública, pacífica, continua, habiéndose comportado la demandante como propietaria respecto del bien, por lo que corresponde proceder a su amparo.

**QUINTO.** Entonces, se advierte que el A quo, no solo ha tomado en consideración los medios probatorios presentados por las partes, sino también ha ordenado **una inspección judicial** (fs. 110/112) y **un informe pericial** (fs. 113/127), de los cuales se ha podido corroborar *in situ* que la demandante se encuentra en posesión del inmueble materia de prescripción, ahora respecto del área ocupada se tiene de las tomas fotografías de fs. 116/119, que el inmueble ubicado en la **Avenida Circunvalación Mz. A Lote N° 05**, se encuentra cercado con calamina por el frente, teniendo una puerta por la cual se accede a unas gradas y recorrido el mismo se llega al área utilizada como vivienda por la demandante, ello dada la forma en pendiente del terreno, pero es el caso que no se puede pretender decir que solo el área utilizada como vivienda, debe ser sujeto a prescripción, pues de la supuesta área libre que refiere la recurrente, se tiene que por la forma del terreno se encuentra la puerta de ingreso y las gradas que son usadas por quien viva dentro del inmueble que en este caso está acreditado ser la demandante, además, de que por las máximas de la experiencia cuando se construye una vivienda y no es abarcada todo el área del predio, ello no implica su no uso, pues se tiene reservada dicha área libre para otros fines como esparcimiento o denominado comúnmente como patio, en el caso en concreto la accionante viene usando dicha área para su tránsito y el pase de sus instalaciones de sus servicios básicos (luz y agua), conforme también ha sido corroborado por el informe pericial y tomas fotográficas adjuntas, en consecuencia, no existe un área que no sea usada o no este en posesión de la demandante, pues si bien se encuentra sin construcción o no sea parte de la casa – vivienda, ello no implica que la demandante no lo esté usando - poseyendo.

**SEXTO.** En este mismo sentido, la pretensión de adquisición de la propiedad planteada desde iniciada la demanda, siempre ha sido con respecto a 183.20 metros cuadrados, así se ha señalado expresamente en escrito de demanda: “...este bien inmueble se encuentra registrado en los registros Públicos dentro de la Ficha registral N° 5663-B... sin embargo en esta ficha figura con un área de 240.00 m<sup>2</sup>, cuando en realidad la recurrente solo posee 183.20 m<sup>2</sup>, razón por la cual en la fecha se ha verificado en forma correcta la cantidad de área que vengo ocupando... en la fecha la recurrente ha solicitado la elaboración del plano y de la memoria descriptiva del bien inmueble... la misma que ha sido visado por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, por parte de la Oficina de la Sb. Gerencia de Planeamiento y Control urbano luego de haber verificado” (fojas 20). Seguidamente, mediante Resolución N° 01 del 02 de agosto del 2013 (fojas 30) se observa la consignación de la Ficha registral haciendo referencia que “en la actualidad las fichas mecánicas fueron trasladadas a partidas electrónicas; en consecuencia, debe adjuntar copia literal certificada de la Partida Electrónica donde se encuentre inscrito el lote materia de litis”. Siendo así, se subsana mediante escrito de fojas 35 y se adjunta copia de la Partida N° 02000376, con lo cual se admite a trámite la demanda mediante Resolución N° 02 (fojas 38) teniendo como pretensión accesorias “la cancelación del nombre y apellido que figuran como propietarios los demandados en la Partida N° 02000376, Asiento C-1”. Empero, en la parte final de la parte resolutoria de la sentencia impugnada, se “DISPONE la inscripción de la presente sentencia debiendo como figurar como



propietaria la parte demandante en la Ficha Registral N° 5663-B del Rubro C-4", circunstancia, esta última que debe ser corregida en esta instancia a tenor del artículo 407° del Código Procesal Civil que admite la corrección, aún de oficio, de cualquier error material evidente que contenga una resolución judicial, antes de que esta cause ejecutoria. Ahora bien, apreciada la Partida N° 02000376 del inmueble en debate (fojas 32) este abarca un terreno de 240 m<sup>2</sup>, tal cual lo indicó la demandante, sin embargo, la declaración de nuevo propietario en la referida partida únicamente podrá estar referida a los parámetros que contiene la pretensión, esto es, 183.20 metros cuadrados, que resulta siendo la realidad actual de posesión y adquisición por prescripción adquisitiva del bien, según visado municipal. En tal sentido, corresponderá la aplicación del artículo 2011° del Código Civil, segunda parte del primer párrafo, cuando dice:

*"Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. **Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro**".*

**SÉPTIMO.** Por otro lado, en cuanto al extremo señalado que a la fecha del presente se encuentra viviendo otra persona (Trujillo Sarmiento Elizabeth María) que no es la demandante, respecto de ello resuelta ser que dicha persona es hija de la accionante y que vive con la misma por la mayoría de edad e invitación, por lo que no cabe mayor análisis al respecto, pues como se dijo se ha corroborado en autos la posesión de la demandante, así como el cumplimiento de los requisitos en el decurso del tiempo para acceder a la prescripción adquisitiva del bien materia de litis, e incluso se ha dirigido contra los demandados – propietarios no poseedores, debiéndose en ese sentido respetar el principio de congruencia procesal, mecanismos procesales y las alegaciones respectivas de cada parte en su debida oportunidad con carácter preclusivo.

**OCTAVO.** Respecto al agravio **b)**, se tiene el Código Procesal Civil respecto a la acción de prescripción adquisitiva de dominio, en su artículo 505° numeral 1°, 2°, 3° y 4°, establece ciertos requisitos especiales, además de los dispuestos en el artículo 424° y 425°, cuestionando la parte recurrente que no se habrían cumplido con los requisitos adicionales del numeral 2° que refiere; **"Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañan: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativas correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien."**, cabe precisar que dicha norma hace referencia al bien (terreno) en cuanto a su descripción lo más exacto posible, por lo que requiere que se adjunten planos de ubicación y perimétricos, en el caso de auto se tiene de folios 2 a 5, una **Memoria Descriptiva y Planos** de fecha mayo del año 2007, suscritos por el arquitecto Humberto Flores Zúñiga – CAP 2253 y visados por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, de los cuales se tiene que detallan en el punto 2 - la ubicación y en el punto 3 - el área y linderos del lote matriz (terreno), verificándose así el cumplimiento de dicho requisito, por otro lado el texto normativo en cuestión también refiere que debe hacerse una descripción de las edificaciones, **a ello debe precisarse que no es lo mismo hablar sobre el total del área o perímetro de un terreno a prescribir al área usada para una edificación o construcción – vivienda**, pues como se dijo no siempre una edificación abarca toda el área de un terreno, pero es el caso que al exigirse que se describa la edificación; la parte demandante con la Memoria descriptiva en su **punto 5** detalla que en el lote de terreno se encuentra **una construcción de material noble que consta**





de un piso + techo de calamina, hecho también corroborado con el **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 41/2007/GDUR/MPCH** emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo que obra a folios 11, donde se detalla que el terreno presenta edificaciones de un piso. Por lo que no es de recibo el agravio referido por la recurrente, pues se tiene que si se ha cumplido con los requisitos adicionales que la norma establece para este tipo de procesos.

**NOVENO.** En cuanto al artículo 188° Código Procesal Civil, si bien establece que los medios de prueba presentados por las partes tienen como finalidad acreditar sus hechos expuestos, también debe tenerse presente el artículo 197° que establece que la valoración de todos los medios probatorios es en forma conjunta, utilizando para ello el A quo una apreciación razonada, en esa línea de la praxis procesal cotidiana, se tiene que si bien a nivel escrito se precisa ciertas afirmaciones o cuestiones respecto al tema materia de litis, con una actuación física o especializada (inspección judicial y/o informe pericial), se puede tener mayor certeza de lo que los documentos refieren, es así que al ofrecer la parte demandante una inspección judicial y también al haberse efectuado un informe pericial, han permitido al A quo tomar una decisión expresando las valoraciones esenciales y determinantes, por lo que este agravio tampoco es de recibo por el colegiado.

**DÉCIMO.** En consecuencia, respecto al desarrollo de los temas y conceptos abordados en autos, se verifica que con la expedición de la Resolución impugnada, no se ha producido algún tipo de afectación del derecho fundamental de defensa, al Debido Proceso u otro de orden constitucional, por el contrario se verifica que el Juez de origen ha cumplido con motivarla, toda vez que ha expresado las razones o justificaciones objetivas que la llevaron a tomar su decisión, la cual proviene no sólo del ordenamiento jurídico aplicable al caso, sino de los propios hechos expuestos en la demanda y anexos, así como del decurso propio del proceso.

### III. **DECISIÓN:**

Por tales consideraciones, administrando Justicia a nombre de la Nación, con el criterio de conciencia que aconseja la Ley, la Primera Sala Mixta y Penal de Apelaciones de Chanchamayo de la Corte Superior de Justicia de la Selva Central. **RESUELVEN:**

**Primero: CONFIRMAR** la Sentencia N° -2021 -contenida en la Resolución N° 30, de fecha 12 de noviembre del año 2021- que obra de fojas (249/256); y que **Resuelve: DECLARO: FUNDADA** la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por doña Doris Martha Sarmiento Aquino contra don Félix Aquino Morales mediante escrito de fecha doce de junio del dos mil trece, **EN CONSECUENCIA SE DECLARA** propietaria por prescripción adquisitiva de dominio a la persona de Doris Martha Sarmiento Aquino respecto del inmueble ubicado en la **lotización San Ambrocio, avenida circunvalación, Manzana A, antes Manzana F, Lote No. 05 del distrito y provincia de Chanchamayo - Junín**, que cuenta con un área de 183.20.00 m<sup>2</sup>, y cuyos linderos y medidas perimétricas son: por el frente con la Avenida Circunvalación de 9.10 metros lineales, por el fondo con la propiedad de Bruno Marcelo Tremolada Kohler signado con el Lote No. 20 con 9.05 metros lineales, por el costado derecho entrando con la propiedad de Adalberto Aquilo Martínez Santa Cruz, con el lote No. 4 con 19.43 metros lineales y por el costado izquierdo entrando con la propiedad de Luis Amador Delfín Flores Pinto, con el lote No. 6 con 20.00 metros lineales. **SE DISPONE** la inscripción de la presente sentencia debiendo figurar como propietaria la parte demandante en la Ficha Registral No. 5663-B del Rubro C-4. Sin costos ni costas.

**Segundo:** En lo que respecta a la pretensión accesorio, teniendo presente lo señalado en el fundamento Sexto de la presente resolución, y conforme al artículo 407° del C.P.C, se **CORRIGE** la última parte de la parte resolutoria en el sentido que



la inscripción de sentencia corresponde realizar en la "Partida Electrónica N° 02000376, Asiento C-1".

**Tercero: NOTIFIQUESE y DEVUÉLVASE. - S.s.**

**Cueva Arenas.**

Auris Rodríguez.

Villalobos Mendoza.