



# Corte Superior de Justicia de Huánuco

## Sala Civil

EXP. N° 0489-2018-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUÁNUCO

### SALA CIVIL - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 00489-2018-0-1201-JR-CI-02  
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  
RELATOR : VILLANUEVA GAMARRA, GIOVANA  
TERCERO : COLINDANTE MANUEL GARCIA, CRUZ  
COLINDANTE RENZO RUIZ, REFULIO  
COLINDANTE ERICK MOISES RUIZ, REFULIO  
COLINDANTE JESUS VICTOR VILLARREAL, VILLARREAL  
DEMANDADO : GARCIA GOMEZ, EDDA MARITZA  
GARCIA RAFAELO, JACQUELINE PAMELA  
GOMEZ MILLAN DE GARCIA, MELECIA  
GARCIA GOMEZ DE PALOMARES, IRIS GUADALUPE  
DEMANDANTE : REFULIO HUACCHO, DILMER ELI  
LOZANO LUCERO, CONSUELO FELISA

### Resolución Número: 21

Huánuco, treinta de junio  
Del año dos mil veintiuno.-

VISTOS: En Audiencia Pública, la misma que ha concluido con el acuerdo de dejar la causa al voto; se procede a emitir el siguiente pronunciamiento:

### I. ASUNTO:

Viene en grado de apelación: La **Sentencia N° 58-2020**, contenida en la Resolución N° 15 de fecha 19 de octubre de 2020 (**fs. 303 a 318**), en el extremo que resuelve:

- 1) "Declarando **FUNDADA** en parte la demanda de fojas setenta y nueve y siguientes, interpuesta por **DILMER ELI REFULIO HUACCHO Y CONSUELO FELISA LOZANO LUCERO** contra **IRIS GARCÍA GOMEZ, JACQUELINE PAMELA GARCÍA RAFAELO, EDDA MARITZA GARCÍA GOMEZ Y MELECIA GOMEZ VIUDA DE GARCÍA** sobre **Prescripción Adquisitiva de Dominio**.
- 2) **DECLARO** a las personas **DILMER ELI REFULIO HUACCHO Y CONSUELO FELISA LOZANO LUCERO** como propietarios por prescripción del bien inmueble ubicado en el Jr. Huánuco N° 382, 384, 384-A, 386 y 392, sub lote N° 04, del Distrito, Provincia y Departamento de Huánuco que cuenta con un área de 173.67m<sup>2</sup> del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 07038936 del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco.
- 3) **ORDENO** que consentida y/o ejecutoriada que sea la presente sentencia **SE CURSEN** los partes correspondientes para la inscripción de la sentencia en la Partida Registral número 07038936 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huánuco.
- 4) **CON COSTAS Y COSTOS** del proceso".

### II. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.-

Mediante escrito de fecha 04 de noviembre de 2020 (**fs. 330 a 333**), la demandada Melesia Gómez Millán de García, interpone recurso de apelación contra la citada sentencia, a fin de que sea revocada; argumentando concretamente lo siguiente:

- Se habría valorado erróneamente los medios probatorios presentados por la parte demandante, ya que si bien es cierto ellos presentan una declaración de impuesto predial este declara que se paga con la numeración del Jr. San Martín N° 856, mencionando que la Municipalidad al ver que es un predio



EXP. N° 0489-2018-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUÁNUCO

*colindante con su otra propiedad materia de litis decide unir el pago de autovaluo, lo cual es totalmente falso.*

- *No se ha tenido en cuenta que los demandantes empezaron a ocupar un área mayor lo cual ellos mismos reconocen, con lo que han demostrado la existencia de conflictos y no posesión pacífica.*
- *No se ha respetado el debido proceso, por cuanto no se ha valorado todos los medios probatorios, no se ha valorado ni de manera individual, tampoco se ha mencionado o considerados en los fundamentos de la sentencia.*

### **III. CONSIDERANDO:**

1. El derecho a la Pluralidad de Instancias constituye una garantía consustancial del derecho al debido proceso, con lo cual se persigue que lo resuelto por un juez de primera instancia pueda ser revisado por un órgano funcionalmente superior; acorde con este derecho fundamental el artículo 364° del Código Procesal Civil, faculta a las partes o terceros legitimados a recurrir en vía de apelación por ante el superior, a efectos de que examine la resolución que le cause agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. Es decir, por apelación –como señala Hernando Devis Echandía<sup>1</sup>- se entiende el recurso ante el Superior para que revise la providencia (resolución) del inferior y corrija sus errores; pues “el tribunal [el superior] de apelación extiende su examen a los hechos y al derecho, actuando respecto de ellos con plena jurisdicción”<sup>2</sup>.
2. Considerando que el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es aquel que pertenece a todo sujeto de derecho y le permite estar en aptitud de exigir que sus conflictos de intereses o incertidumbres sean resueltos a través de un proceso en el que se respeten garantías procedimentales mínimas, y se concluya con una decisión objetivamente justa; aun cuando no necesariamente sea favorable a sus intereses. Por ello la configuración del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva como derecho Constitucional en el ordenamiento jurídico Peruano es incuestionable, debido a que ha sido reconocido expresamente en el inciso 3) del artículo 139 de la Constitución Política, conforme al cual “Son principios y derechos de la función jurisdiccional (...). La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional (...).” No obstante, de lo señalado se colige que si bien este derecho implica el acceso a la jurisdicción a efectos de petitionar la tutela de nuestras situaciones jurídicas, ésta tutela efectiva no comprende el de obtener una decisión judicial en cada acto procesal acorde con las pretensiones que se formulan, pues lo verdaderamente trascendental es que el justiciable tiene derecho a que se dicte una resolución en derecho, siempre que se cumpla con los requisitos procesales para ello.

#### **Antecedentes:**

3. Mediante escrito de fecha 20 de junio de 2018 (**fs. 79 a 87**), don Dilmer Eli Refugio Huaccho y doña Consuelo Felisa Lozano Lucero, interponen demanda de Prescripción Adquisitiva contra Iris García Gómez, Jacqueline Pamela García Rafaelo, Edda Maritza García Gómez y Melecia Gómez Millan viuda de García, a efectos que mediante sentencia se les declare propietarios del inmueble urbano ubicado en el Jr. Huánuco N° 382, 384, 384-A, 386 y 392, sub lote N° 04, del Distrito, Provincia y Departamento de Huánuco que cuenta con un área de

<sup>1</sup> Teoría General del Proceso, Tomo II, Editorial Universidad, Buenos Aires, p. 637.

<sup>2</sup> ALSINA Hugo, Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Editorial Universidad, Buenos Aires pp. 208-209.



EXP. N° 0489-2018-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUÁNUCO

173.67m<sup>2</sup> del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 07038936 del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco; y, como pretensión accesoria se inscriba el área a prescribir en una Partida Electrónica independizada del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco, con un área de 173.67 m<sup>2</sup> con un perímetro de 59.45 ml; alegando que, con fecha 16 de junio de 1993, adquirieron mediante promesa de compra y venta el terreno materia de litis, promesa de compra y venta celebrado con sus propietarios Manuel García Cruz y su esposa Melecia Gomez Millan de García; y que al momento de la celebración de dicho contrato, el monto fue por cuatro mil dólares americanos (\$ 4,000.00), que fue cancelado mediante con depósito en el Banco Continental de mil dólares americanos (\$ 1,000.00), y los dos mil dólares restantes (\$ 2,000.00) se pagó con letras de cambio, dos de setecientos dólares americanos (\$ 700.00) y una de seiscientos dólares americanos (\$ 600.00), cancelación que se dio en el mismo año del contrato. Que, posteriormente ante su reclamo efectuado a los vendedores del bien inmueble, para que realicen la Escritura Pública ante Notario, este no se llegó a realizar, puesto que Manuel García Cruz a la fecha falleció, por lo que, su esposa (también vendedora, ahora demandante) e hijas (demandadas), son las sucesoras del mismo, razón por la cual con fecha 12 de abril del año 2017 les invitaron a conciliar, para que puedan formalizar la escritura pública, conciliación que se llegó a dar con Melecia Gomez y Edda Maritza Garcia Gomez, donde ambas reconocen la venta que se les realizó y se comprometen a firmar el contrato de compra venta. Precizando que desde el año de mil novecientos noventa y tres hasta la fecha, los recurrentes vienen poseyendo de manera continua, pacífica y pública el inmueble materia de prescripción adquisitiva, ubicado en el Jr. Huánuco N° 382, 384, 384-A, 386 y 392, sub lote N° 04, del Distrito, Provincia y Departamento de Huánuco, que cuenta con un área de 173.67 m<sup>2</sup>.

4. Por su parte las demandadas Iris García Gómez, Jacqueline Pamela García Rafaelo, Edda Maritza García Gómez y Melecia Gómez Millan viuda de García, mediante escrito de fecha 09 de agosto del 2018, obrante a fojas 134 y siguientes, subsanado a fojas 167, contestan la demanda señalando que, si bien se celebró con los demandantes el contrato de promesa de compra y venta de terreno del bien inmueble ubicado en el Jr. Huánuco N° 382, 384, 384-A, 386 y 392, sub lote N° 04 Distrito, Provincia y Departamento de Huánuco y los demandantes cumplieron con pagar el monto total de dicho bien inmueble y; asimismo, con fecha 12 de abril de 2017 se acordó mediante conciliación otorgar la escritura pública de dicho bien inmueble; sin embargo, los demandantes de mala fe habrían empezado a ocupar un área de terreno adicional del vendido, siendo este 2.86 m de largo y 1.82 m de ancho, haciendo un total de 2.293, resultado que se arrojó después de un levantamiento topográfico del bien inmueble. Ante ello, interrumpieron el trámite de otorgamiento de Escritura Pública y les reclamaron a los demandados sobre la ocupación del área adicional, por lo que mediante el proceso de conciliación de fecha 12 de abril de 2017 llegaron a un acuerdo, por un lado Melecia Gomez Millan Vda. De Garcia y por otro lado Dilmer Eli Refulio Huacho, comprometiéndose el demandante a pagar el monto total de tres mil seiscientos dólares americanos (\$ 3,600.00) por el área adicional ocupada, de los cuales el demandante pagó dos mil dólares americanos (\$ 2,000.00), quedando pendiente a pagar en octubre de dos mil diecisiete, el monto de mil seiscientos dólares americanos (\$ 1,600.00); pago que hasta la fecha el demandante no habría realizado, pese a que, según refieren las demandadas, se hicieron reiterados requerimientos.



EXP. N° 0489-2018-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUÁNUCO

**Derecho de propiedad**

5. El derecho de propiedad **es el derecho real más completo e importante**, aceptado pacíficamente como un derecho fundamental de las personas, cuyo reconocimiento en nuestro ordenamiento jurídico se encuentra consagrado por el artículo 2° inciso 16 de la Constitución Política del Perú, que a su vez en su artículo 70°, declara que es inviolable y se ejerce en armonía del bien común.
  
6. Desarrollando este derecho fundamental, el Código Civil en su artículo 923° enuncia que “*La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien*”. Usar (*ius utendi*) es servirse del bien; disfrutar (*ius fruendi*) es apropiarse de los frutos que el bien produce; disponer (*ius abutendi*) le faculta al propietario a extinguir física o jurídicamente su derecho de propiedad sobre el bien; y, reivindicar (*ius vendiicandi*) que consiste en el derecho del propietario de pedir al órgano jurisdiccional del Estado el bien de su propiedad que se encuentra poseído por tercero sin derecho que le faculte para ello.
  
7. Además de los atributos o poderes jurídicos señalados, la doctrina del derecho civil patrimonial, señala que la propiedad, se caracteriza por ser un derecho: **real, absoluto, exclusivo y perpetuo**. Asimismo, nuestro ordenamiento civil ha desarrollado los modos de adquirir este derecho fundamental de la siguiente manera: “*A título universal, particular, a título gratuito y a título oneroso*”; **dentro de la adquisición de la propiedad a título gratuito tenemos a la prescripción adquisitiva** (artículo 950° a 953° del Código Civil).

**Sobre la posesión**

8. El artículo 896° del Código Civil define a la **institución de la posesión**, la cual importa un poder jurídicamente reconocido y protegido por la Ley, que al objetivizarse en una situación de hecho, permite la realización de una o más facultades inherentes al derecho de propiedad, en beneficio de un sujeto y sobre un bien.

Como bien 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 de un poder de hecho, del ejercicio pleno o no de las facultades inherentes a la propiedad, es decir el *usare, el fruire y el consumere*<sup>3</sup>.

Nuestro ordenamiento civil nos presenta una clasificación de posesiones y sus efectos, como se puede verificar de los artículos 905° a 911° del Código Civil; siendo que la posesión puede ser mediata o inmediata, legítima o ilegítima, esta última se sub divide de buena o mala fe, y finalmente la posesión precaria. Bajo esta premisa y en consonancia al caso de autos, importa ahondar respecto al ejercicio efectivo de la posesión: “*Es uno de los presupuestos de observancia general (para la prescripción larga o corta). Se requiere para acogerse a la usucapión, que el poseedor ejerza materialmente la posesión directa o efectiva, desplegando la calidad de propietario o como propietario por el lapso que establece la Ley. La posesión pertenece a la esencia misma de la usucapión, es el elemento que le da vida jurídica encaminada a la propiedad. Por consiguiente, no es posible usucapir sin la posesión, porque no habrá posibilidad de transformar el hecho en derecho*”.

**Sobre la Usucapión o Prescripción Adquisitiva.**

<sup>3</sup> Castañeda Jorge Eugenio, *Los derechos reales*, 4ta ed., Lima, P. L. Villanueva, 1973, pp. 93-94 y 95.



EXP. N° 0489-2018-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUÁNUCO

9. Se considera que el real fundamento de la usucapión es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad. La usucapión es algo más que un medio de prueba de la propiedad o un instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma *-la única realidad-* de la propiedad el substrato dogmático de un orden social patrimonial<sup>4</sup>. Por eso se dice que la usucapión es una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. Ésta normalmente se sacrifica ante la propiedad u otro derecho real (de ahí que se considere un derecho real provisional). Pero cuando, de una parte, la propiedad o el derecho real de que se trate se alían con el abandono y, en cambio, la posesión se alía con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real. En cierto sentido, la usucapión representa también la superposición<sup>5</sup>.
10. La Corte Suprema de Justicia en el Segundo Pleno Casatorio Civil, en la Sentencia recaída en la Casación N° 2229-2008-Lambayeque, ha desarrollado en sus considerandos 43) y 44) respecto a la Usucapión, sus elementos configuradores para dar origen a este derecho y ha dejado sentado que:

*“43) 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 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 en límite a las pretensiones jurídicas envejecidas<sup>6</sup>.*

*Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si mediante justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)”.*

**44) Siendo ello así, tenemos que se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen a este derecho, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisito para su constitución:**

**a) La Continuidad de la Posesión,** es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se puede dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la casa 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, aun obtenida violentamente, pesa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauro el nuevo estado de cosa<sup>7</sup>.

**c) La 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, y que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duro, y no lo hicieron, la Ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida.

**d) Como propietario,** puesto que se entiende 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 casa, 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 todo, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado.

*Asimismo, en su fundamento 46) señala lo siguiente:*

<sup>4</sup> Alvarez – Caperochipi José A., *Curso de Derechos Reales – Propiedad y Posesión, T I Madrid Civitas 1986, P. 84.*

<sup>5</sup> Obra de Antonio Hernández Gil P. 359 y ss.

<sup>6</sup> Díez Picazo, *Luis Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, volumen tercero 4ta edición, Madrid, Civitas 1995, P. 146.*

<sup>7</sup> Albaladejo Gracia, *Manuel La Usucapión, Madrid, Colegio de registradores de la propiedad, mercantiles y bienes muebles, 2004, p. 69.*



EXP. N° 0489-2018-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUÁNUCO

*“46) abundando en argumentos se dice que el concepto de dueño se presenta: “cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Es, pues esta apariencia o esta consideración lo que en principio constituye la sustancia del concepto de la posesión. Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma (...) tampoco coincide el concepto de dueño con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor. Es preciso que se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño...”(El subrayado es nuestro).*

11. De lo anterior y estando a lo establecido por la Corte Suprema de Justicia de la República en el Segundo Pleno Casatorio Civil, concluimos diciendo que: **“La usucapión o prescripción adquisitiva de propiedad, en armonía con los artículos 950° y 951° del Código Civil, es el modo originario de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, con presencia o ausencia de justo título y buena fe; en el primer caso, con justo título y buena fe (prescripción corta u ordinaria o propiamente usucapión) al culmen de un plazo corto de cinco años; y en el segundo caso, sin buena fe ni justo título (prescripción adquisitiva larga o extraordinaria), al culminar un plazo largo de diez años. En ambos casos el plazo legal requerido es del ejercicio de una posesión efectiva, continua, pacífica, pública y para sí o como propietario”.**

#### **Solución del caso en concreto**

12. Nuestro ordenamiento procesal establece, salvo disposición legal diferente, que la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos. En el presente caso, estando a los fundamentos señalados en la recurrida y los argumentos impugnatorios de la demandada, corresponde analizar los medios probatorios obrantes en autos, a efectos de terminar si los demandantes cumplen las condiciones para solicitar la prescripción adquisitiva, como son: “la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años” -prescripción extraordinaria- de conformidad con lo señalado en el artículo 950° del Código Civil.
13. De autos se advierte los siguientes medios probatorios: **a)** Copias certificada de los recibos de pagos por concepto de Autoevalúo Municipal desde el año 1999 hasta el 2018, efectuado ante la Municipalidad Provincial de Huánuco, de los inmuebles ubicados en el Jr. San Martín 865-871 y Jr. Huánuco S/N INT (fs. 6 a 39). **b)** Plano perimétrico autorizado por Profesionales y visado por la Municipalidad Provincial de Huánuco respecto del inmueble materia de litis (fs. 40). **c)** Memoria Descriptiva autorizada por profesional y visado por la Municipalidad Provincial de Huánuco respecto del inmueble materia de litis (fs. 41 a 44) **d)** Copias legalizadas de la Partida Electrónica N° 07038936 y Partida Electrónica N° 02027191, expedido por la Oficina Registral de Huánuco, respecto al inmueble materia de litis y del inmueble ubicado en el Jr. San Martín N° 865 (fs. 45 a 61). **e)** Copia certificada del Contrato de Promesa de Compra Venta del inmueble materia de litis, de fecha 16 de junio de 1993, celebrado por los demandantes y Manuel García Cruz y Melecia Gómez Millán de García, sobre el inmueble materia de litis. **f)** Copia certificada de los recibos con el cual los demandantes habrían pagado la suma de dos mil dólares con 00/100 (\$ 2,000.00), por el contrato de promesa de compra y venta efectuado sobre el inmueble materia de litis, los mismos que datan de junio de 1993 (fs. 64) **g)** Certificado domiciliario, realizado por el Notario Julio Feria Zevallos de fecha 21 de febrero del 2018, con el cual se certifica que el demandante Dilmer Eli Refulio Huaccho domicilia en la ciudad de en el Jirón Huánuco N° 382-384-384A, 386 y 392 (fs. 65). **h)** Copia del plano de sub división del predio matriz del cual formaría parte el inmueble materia de litis, del Ministerio de Vivienda (fs. 111). **i)** Acta de Acuerdo N° 16 – 2017 Parcial, efectuado por los demandantes y las



EXP. N° 0489-2018-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUÁNUCO

demandadas Melecia Gomez Millan Vda. De García y Edda Maritza García Gómez, por ante el Centro de Conciliación “Dialogo con Acuerdo”, del cual se advierte que las demandadas antes mencionadas efectuarían el Otorgamiento de Escritura del Inmueble materia de litis a los demandantes (fs 112 a 113). **j)** Copia legalizada del recibo de pago de fecha 15 de setiembre de 2017 (fs. 114), del cual se advierte que la demandada Melecia Gómez Millan Vda. de García, habría recibido del demandante Dilmer Eli Refulio Huaccho la suma de dos mil dólares americanos (\$2,000.00), por concepto de contraprestación de área de terreno adicional, en aproximadamente 2.00 M2, al sub lote 4 ubicado en el Jr. N° 382, 384, 384-A, y 392, del Distrito, Provincia y Departamento de Huánuco. **k)** Memoria descriptiva, realizado por el especialista, con respecto al levantamiento topográfico, perimétrico – ubicación efectuada sobre el inmueble ubicado en el Jr. Huánuco 382, 384, 386 de esta ciudad (fs. 115 a 120). **l)** Informe Técnico efectuado por el Ing. Gilberto Ortiz Ponce, del cual se advertiría una ocupación adicional de propiedad de las recurrentes (fs. 122 a 125). **ll)** Copia simple del Recibo de Caja N° 0007201-2019, del pago de autoevalúo de fecha 28 de mayo del 2019 (fs. 239). **m)** Declaración testimonial de Yonel Walter Melendez Castañeda y de Linden Mauro Montalvo Cotrina (fs. 268 a 269). **n)** Acta de Diligencia de Inspección Judicial realizado sobre el inmueble materia de litis (fs. 292 a 295).

14. De la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios antes mencionados, se puede colegir que los demandantes se encuentran en posesión del bien inmueble materia de litis; en cuanto al inicio del plazo de prescripción adquisitiva de dominio, se advierte que los demandantes han tomado posesión del inmueble desde el 16 de junio de 1993, fecha en que suscribieron el Contrato de Promesa de Compra Venta (fs. 62 y 63) con Manuel García Cruz y Melecia Gómez Millán de García, sobre el inmueble ubicado en el Jr. Huánuco N° 382, 384, 384-A, 386 y 392, sub lote N° 04, del Distrito, Provincia y Departamento de Huánuco que cuenta con un área de 173.67m2 - *documento que las partes no elevaron a Escritura Pública* – , documento que en su Cláusula Adicional señala: **“A mérito del presente documento los vendedores entregan la posesión del terreno comprendiéndose los compradores a levantar el cercado del inmueble para así acumular a su propiedad...”**. Medio probatorio que no ha sido cuestionada por la impugnante, por el contrario lo reconocen en su escrito de contestación de demanda; y, en la Audiencia de Conciliación de fecha 12 de abril del 2017, conforme se advierte del Acta de Acuerdo N° 16-2017 Parcial (fs. 67 a 68), donde los demandantes y las demandadas Melecia Gómez Millan Vda. de García y Edda Maritza García Gómez, fijaron fecha y hora de la firma para el otorgamiento de escritura pública, acuerdo que no llegaron a concretar. Por consiguiente, se encuentra acreditado que los demandantes vienen poseyendo el inmueble objeto de litigio por más de diez años, computado a partir del 16 de julio de 1993, por lo que, corresponde analizar si los accionantes han cumplido con acreditar los requisitos de continuidad y si la posesión ha sido pacífica, pública y como propietario por el tiempo que viene poseyendo.
15. Los demandantes a fin de acreditar el ejercicio de la posesión continua, pacífica y pública como propietario por más de diez años a la fecha de interposición de la demanda (20 de junio del 2018), presentaron, copia certificada de los recibos de pagos por concepto de Autoevalúo Municipal desde el año 1999 hasta el 2018, efectuado ante la Municipalidad Provincial de Huánuco, de los inmuebles ubicados en el Jr. San Martin 865-871 y Jr. Huánuco S/N INT (fs. 6 a 39); asimismo, declaraciones testimoniales que en la Audiencia de Pruebas llevada a cabo el 02 de octubre del 2019 (fs. 267 a 270), los señores Yoel Walter Meléndez Castañeda y Linden Mauro Montalvo Cotrina manifestaron que los demandantes ocupaba el inmueble un aproximado de 20 años, lo cual comprende el periodo donde se efectúa el computo de prescripción adquisitiva de dominio; con los mencionados medios probatorios se corrobora el ejercicio de la posesión continua, pacífica y pública como propietario por más de diez años a la fecha de interposición de la demanda (20 de junio del 2018).



EXP. N° 0489-2018-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUÁNUCO

16. De otro lado, en cuanto a lo señalado por la impugnante que, *“se habría valorado erróneamente los medios probatorios presentados por la parte demandante, ya que si bien es cierto ellos presentan una declaración de impuesto predial, este declara que se paga con la numeración del Jr. San Martín N° 856, mencionando que la Municipalidad al ver que es un predio colindante con su otra propiedad materia de litis decide unir el pago de autovaluo, lo cual es totalmente falso”*. Al respecto, revisado las copias certificadas de las declaraciones juradas de autovaluo, obrantes de fojas 06 a 27 se advierte que corresponden a los años 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, las cuales fueron efectuados por el demandante Dilmer Eli Refulio Huaccho, respecto al inmueble ubicado en el Jr. Huánuco S/N-INT, con un área de terreno de 173.67 m2, la mismo área de terreno que corresponde a los demandantes conforme se desprende del Contrato de Promesa de Compra Venta de Terreno de fojas 62 a 63, por lo que se colige que se trata del mismo bien inmueble materia de litis. Ahora, respecto a las declaraciones juradas de autovaluos obrantes a fojas 28 y siguientes, correspondientes a los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018; que si bien se encuentra consignada que corresponde al inmueble ubicado en el Jr. San Martín N° 856; sin embargo, ellas también corresponden al inmueble materia de litis, conforme se ha consignado en la parte de observaciones de dichos documentos *“Terreno ubicado en la parte anterior del predio urbano, que comprende al anticipo de legítima otorgada por Huaccho Paves de rubino Julia – Santos Rufino. - Terreno ubicado en la parte posterior del predio urbano que comprende la escritura de compraventa otorgado por Manuel García Cruz”*. Por lo tanto, dicho argumento impugnatorio no resulta amparable.
17. Asimismo, la parte demandada señala como agravio que, *“no se ha tenido en cuenta que los demandantes empezaron a ocupar un área mayor lo cual ellos mismos reconocen, con lo que han demostrado la existencia de conflictos y no posesión pacífica”*; **al respecto**, cabe hacer mención lo señalado por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República en la Casación N° 4375-2018 Lima Norte sobre la posesión pacífica que, *“la referida pacificidad se expresa, no en la forma cómo se ingresó a poseer sino como se permaneció en la posesión, de allí que el fundamento 44.b del Segundo Pleno Casatorio Civil citando a Manuel Albaladejo haya expuesto: “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”. Dicho esto, se colige que la posesión será pacífica, no solo cuando no se mantenga por la fuerza, sino también cuando exista abandono por parte del propietario, pues la usucapión en el fondo constituye una manera de castigar al propietario que abandonó el bien; de allí que encontrándonos ante el probable despojo del derecho constitucional de propiedad, cualquier acción del propietario que denote la defensa de su derecho de propiedad debe ser considerado como un acto perturbatorio de la pacificidad”*. En ese sentido, corresponde analizar si la posesión de los demandantes se mantiene por la fuerza y si los propietarios abandonaron el bien; al respecto, revisado los medios probatorios señalados en el considerando trece de la presente resolución no se advierte que la parte demandada le haya requerido a los demandantes la devolución del bien, ahora si bien existiría discrepancia entre las partes sobre la ocupación de un área adicional que los demandantes estarían ocupando de propiedad de la parte demandada; sin embargo, en el presente proceso los demandantes solicitan se les declare propietarios del bien inmueble ubicado en el Jr. Huánuco N° 382, 384-A, 386 y 392, sub lote N° 04, distrito, provincia y departamento de Huánuco, con un área de 173.67 m2, más no solicitan de un área mayor; por lo que siendo así, también debe desestimarse dicho argumento impugnatorio.
18. Por lo expuesto, se encuentra acreditado el ejercicio de hecho de las facultades y atribuciones propias de quien detente un derecho de propiedad sobre un bien; en consecuencia, los demandantes se han comportado como propietarios mediante posesión continua, pacífica y pública durante más de diez años; por lo que, se puede concluir que la sentencia impugnada ha sido emitida de acuerdo a los





## Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil

EXP. N° 0489-2018-0-1201-JR-CI-02

PROCEDE: HUÁNUCO

hechos y pruebas actuadas, no se verifica que la misma adolezca de vulneración al debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva o se haya vulnerado el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, por lo que, debe ser confirmada.

### V. DECISIÓN:

Por estos fundamentos fácticos y jurídicos, de conformidad en el inciso 1) del artículo 40° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en concordancia con el artículo 911° del Código Civil;

**CONFIRMARON:** La **Sentencia N° 58-2020**, contenida en la Resolución N° 15 de fecha 19 de octubre de 2020 (fs. 303 a 318), en el extremo que resuelve:

- 1) "Declarando **FUNDADA** en parte la demanda de fojas setenta y nueve y siguientes, interpuesta por **DILMER ELI REFULIO HUACCHO Y CONSUELO FELISA LOZANO LUCERO** contra **IRIS GARCÍA GOMEZ, JACQUELINE PAMELA GARCÍA RAFAELO, EDDA MARITZA GARCÍA GOMEZ Y MELECIA GOMEZ VIUDA DE GARCÍA** sobre **Prescripción Adquisitiva de Dominio**.
- 2) **DECLARO** a las personas **DILMER ELI FEFULIO HUACCHO Y CONSUELO FELISA LOZANO LUCERO** como propietarios por prescripción del bien inmueble ubicado en el Jr. Huánuco N° 382, 384, 384-A, 386 y 392, sub lote N° 04, del Distrito, Provincia y Departamento de Huánuco que cuenta con un área de 173.67m<sup>2</sup> del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 07038936 del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco.
- 3) **ORDENO** que consentida y/o ejecutoriada que sea la presente sentencia **SE CURSEN** los partes correspondientes para la inscripción de la sentencia en la Partida Registral número 07038936 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huánuco.
- 4) **CON COSTAS Y COSTOS** del proceso".

**Y los devolvieron. NOTIFIQUESE** con las formalidades de Ley. **Juez Superior Ponente señor Santos Espinoza.-**

**Sres.**

González Aguirre.

**Santos Espinoza.**

Cornelio Soria.