



## **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNÍN SALA CIVIL DE HUANCAYO**

Jr. Parra del Riego No. 400 El Tambo-Huancayo  
Teléfono (064) 48-1490

Ss.  
Olivera Guerra  
**Orihuela Abregú**  
Armas Inga

### **SENTENCIA DE VISTA N° 116-2022**

Expediente No. 00832-2011-0-1501-JR-CI-01

**APELANTE** : CONSULTA  
**JUZGADO** : 1er. JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO  
**DEMANDANTE** : TANIA LUZ ALIAGA FERNÁNDEZ  
**DEMANDADO** : JULIANA NOLASCO ARROYO  
**PROCESO** : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO  
**GRADO** : CONSULTA DE SENTENCIA  
**JUEZ PONENTE** : ORIHUELA ABREGÚ

#### **Resolución cuarenta y ocho:**

Huancayo, siete de marzo  
del año dos mil veintidós.

#### **VISTOS**

##### **Materia de la Consulta**

Viene en grado de consulta, la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y cinco del primero de diciembre del año dos mil veinte, por la que se declara fundada la demanda interpuesta por SEBASTIÁN ARAUCO ALIAGA y TANIA LUZ ALIAGA FERNÁNDEZ sobre prescripción adquisitiva de dominio, dirigida contra AQUILES ANTONIO NOLASCO ARROYO y JULIANA NOLASCO ARROYO, con lo demás que contiene.

##### **DEL MINISTERIO PÚBLICO**

El Ministerio Público, mediante el Dictamen No. 253-2021 de fecha once de octubre del año dos mil veintiuno, OPINA porque se apruebe la sentencia consultada.



## CONSIDERANDO

### MATERIA DE CONSULTA

La sentencia contenida en la resolución consultada estima la demanda y, se ha dispuesto que la misma sea materia de consulta, en razón a que conforme a lo señalado por el artículo 508° del Código Procesal Civil, se debe efectuar la consulta emitida en primera instancia en procesos como el presente, siempre que el dictamen del Ministerio Público, cuando se haya declarado la rebeldía, fuera contrario a la pretensión demandada, tal como ha ocurrido en el caso de autos, pues a folios 289 a 293 corre el dictamen del señor Fiscal Provincial, por el que se opina que la demanda sea declarada infundada, por tanto, nos hallamos frente a un caso en el que esta instancia tiene que absolver la consulta por mandato legal.

La jurisprudencia ha indicado, respecto a la consulta: ***“La consulta es un mecanismo legal obligatorio destinado a la revisión de oficio de determinadas resoluciones judiciales cuya finalidad es la de aprobar y desaprobado el contenido de ellas previniendo el cometer irregularidades, malas prácticas legales o erróneas interpretaciones jurídicas, toda vez que la finalidad abstracta del proceso es la de lograr la paz social en justicia”***, por tanto corresponde pronunciarnos y absolver la consulta.

### ANÁLISIS Y FUNDAMENTO DE LA SALA

#### RESPECTO AL DEBIDO PROCESO

1. Conforme se advierte de los actuados en la presente causa, no se ha verificado vulneración del principio del debido proceso en la vertiente del trámite, el derecho de defensa y conexos, sino que la Corte Suprema de Justicia del Perú ha ordenado que el Juez de la causa realice los actos procesales necesarios para el esclarecimiento de los hechos tomando en cuenta lo argumentado por la propia Corte Suprema en la resolución casatoria 3665-2017 que obra en el expediente. Por tanto, lo que se debió superar son los vicios de esclarecimiento de los hechos y de la valoración de los medios probatorios respectivos, así como respecto a la motivación de las resoluciones judiciales, no existiendo evidencias de la existencia de vicios respecto a la relación jurídica procesal propiamente.
2. En el numeral sexto de la resolución casatoria del folio 439 se indica: ***“...la prescripción extraordinaria (cuyo tiempo para***



**acceder a ella es de cinco años) invocada por los demandantes estaría acreditada pero sólo respecto al metraje establecida en los títulos justos que anexan los demandantes más no de la diferencia de ciento cincuenta y siete punto noventa y tres metros cuadrados (157.93 m<sup>2</sup>), puesto que respecto de esta diferencia al no contar con un justo título para ampararla, se tendría que optar por la prescripción ordinaria, siendo ello así el Juez de la causa deberá expedir un nuevo pronunciamiento...ordenando los actos procesales necesarios para el esclarecimiento de los hechos...”,** ahora bien, conforme a los actuado posteriores a la emisión de la ejecutoria suprema, se advierte la emisión de la resolución número cuarenta y tres de fecha seis de noviembre del año dos mil diecinueve por la que se admiten medios probatorios extemporáneos referidos a la delimitación de la faja marginal del Río Shullcas Margen Derecha, documentos que corroboran el hecho de que en el presente caso, no existe afectación de los predios pertenecientes al Estado, en la posesión que ejercen los demandantes sobre el bien sub litis.

3. El Juez de la causa, al emitir la sentencia declarada nula por la Corte Suprema indicó en el considerando sexto, numeral 7, que los demandantes ingresaron a posesión el bien en una extensión superior a la que señalan los títulos justos consistentes en las minutas que corren en los folios 13 y 14 de los autos, las mismas que contienen la precisión de que la compraventa de los bienes inmuebles de ser *ad corpus*, tal como se ha precisado en la sentencia que viene en consulta, específicamente en el considerando séptimo numeral ocho, lo que corrobora la posición de la parte actora, en el sentido de hallarse ejerciendo una posesión de buena fe y con justo título.
4. La Corte Suprema del Perú, ha observado justamente este extremo indicando que si la parte actora pretende una usucapión extraordinaria que requiere de un justo título, como es que se puede fundar la demanda, si los títulos ofrecidos por esta parte corresponden a un área menor a la pretendida. En la resolución consultada el Juez A Quo ha señalado los documentos que contienen los actos jurídicos de compraventa, evidencian que la misma ha sido *ad corpus* y como tal, se corrobora la buena fe de los actores.

El artículo 1577° del Código Civil establece: **“Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su**



***extensión...el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente...***”, disposición legal que si bien regula la obligación del comprador para pagar el total del precio aún cuando luego de producida la entrega del bien, se constatará que la extensión o cabida del mismo sea diferente, también evidencia la voluntad del legislador peruano para regular como válido un acto jurídico en el que se haya suscitado un error en la cantidad de la extensión o la cabida del mismo. Es un contrato válido porque el error en el cálculo no genera la anulación del acto jurídico, sino sólo su rectificación, tal cual lo dispone el artículo 204° del Código Civil que a la letra señala: ***“El error de cálculo no da lugar a la anulación del acto sino solamente a rectificación, salvo que consistiendo en un error sobre la cantidad haya sido determinante de la voluntad”***.

Entonces, si resulta válido que una persona enajene un bien inmueble indicando una extensión o cabida determinada, la misma que luego al efectuarse la medición correspondiente resultara distinta, sólo corresponderá la rectificación de las medidas a efectos del reajuste también de la contraprestación ya sea para pagar el exceso o solicitar la restitución del equivalente a la extensión faltante, resulta razonable y racional entender que cuando el comprador adquirió y recibió el bien materia de compraventa actuó de buena fe, esto es creyendo en la exactitud del título que se le otorga, tal cual ha ocurrido en el presente caso, en el que evidentemente a los demandantes se les entregó dos bienes inmuebles que en su conjunto tienen una extensión mayor a la que indica en los respectivos títulos. Lo cual en modo alguno puede desvalorar la calidad de la posesión de buena fe y con justo título y como lo indica la disposición legal antes referida, en ese caso corresponde la rectificación, pero no se puede entender que dicha rectificación sólo está referida a la contraprestación, sino también a la del título o títulos respectivos.

Por ende, si el acto jurídico es válido y los títulos no reflejan la real extensión del predio, cuya entrega recibieron, se debe proceder a la rectificación ya sea mediante un proceso de rectificación de áreas, un proceso de accesión o también un proceso de usucapión, dependiendo de las circunstancias propias del caso en específico. En el presente caso, la parte actora ha iniciado el presente proceso, considerando que sus títulos son válidos pero inidóneos para oponer el derecho adquirido, ya que la extensión del predio unificado que



posesionan tiene mayor extensión a la que se indican en los títulos, sin embargo, esa extensión mayor es la que le fue entregado por sus transferentes, con el justo título, lo cual permite entender que la posesión a título de propietarios, de manera pacífica e ininterrumpida por el plazo previsto por ley no ha sido desvirtuado durante el proceso, resultando por ello, ajustado a ley que los accionantes pretendan sanear sus títulos por el total de la extensión que han probado posesionar cumpliendo los requisitos legales para usucapir y ser declarados propietarios.

5. Por tanto, no habiéndose cuestionado otro aspecto por la Corte Suprema y, habiéndose verificado que en el extremo de la presunta afectación de bienes de uso público se han incorporado nuevos medios probatorios que han desvirtuado dicha duda, el Juez de la causa ha cumplido con esclarecer los hechos materia del proceso y, respecto a la 'posesión de buena fe y justo título se ha comprobado que la adquisición de los bienes inmuebles fue mediante una compraventa ad corpus, lo que es permeable al error en la cantidad, que evidencia que una persona puede comprar un bien con una extensión que difiera de la extensión que realmente se le entrega y ello vaya a invalidar el justo título, sino que la ley dispone que en ese caso, corresponde la rectificación, tal como ha ocurrido en el presente caso, no siendo necesario que los actores postulen una demanda de usucapión ordinaria por el área, que por error de cálculo, se halla fuera de los alcances del justo título.

Todo lo cual demuestra, que la sentencia venida en consulta, evidencia la observancia de principio del debido proceso, conteniendo una justificación interna en base a las premisas mayor y menor que hacen concluir que la demanda debe ser estimada y, que en el ámbito de la justificación externa se aprecia que el Juez A Quo ha valorado los medios probatorios en concordancia con los hechos y utilizando una apreciación razonada, interpretando las disposiciones legales de manera racional, mediante una motivación plausible.

Por estas consideraciones, este Colegiado debe aprobar la consultada, en concordancia además con lo opinado por el señor Fiscal Superior, cuyo dictamen antecede.

## **DECISIÓN**



**APROBARON** la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y cinco del primero de diciembre del año dos mil veinte, por la que se declara fundada la demanda interpuesta por SEBASTIÁN ARAUCO ALIAGA y TANIA LUZ ALIAGA FERNÁNDEZ sobre prescripción adquisitiva de dominio, dirigida contra AQUILES ANTONIO NOLASCO ARROYO y JULIANA NOLASCO ARROYO, con lo demás que contiene y, los devolvieron. **NOTIFÍQUESE.**

Expediente No. 00832-2011-0-1501-JR-CI-01