



**Corte Superior de Justicia de Apurímac**  
**Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Andahuaylas y Chincheros**

**Exp. Nro. 00875-2013-0-0302-JR-CI-01**

Demandante : Elías Ayala Ramírez y otra  
Materia : Prescripción Adquisitiva de Dominio  
Demandado : Gregorio Álvarez Zúñiga  
Procede : Juzgado Civil Transitorio de Andahuaylas

**SENTENCIA DE VISTA**

Resolución Nro. 65.  
Andahuaylas, once de julio  
De dos mil veintidós.-

VISTOS: En audiencia pública, estos autos en apelación de sentencia, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio y otros. Interviene como ponente el Señor Juez Superior **Abel Meléndez Caballero**.

**I. MATERIA DE GRADO**

Se trata del recurso de apelación obrante a fojas 378/383 interpuesto por el demandado Gregorio Álvarez Zúñiga contra la Resolución 27 dictada en audiencia de saneamiento y conciliación que resuelve declarar en autos la existencia de una relación jurídica procesal válida en la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio; y del recurso de apelación de folios 629/633, interpuesto por el demandado Gregorio Álvarez Zúñiga, contra la sentencia de fecha cuatro de octubre del dos mil veintiuno emitida por el Juzgado Civil Transitorio de Andahuaylas, que declaró fundada la demanda de folios 62 y siguientes, interpuesta por Elías Ayala Ramírez y Vidalina Jiménez Rivera, con la pretensión principal de que se les declare propietarios del lote de terreno ubicado en el Jirón Teófilo Menacho con actual numeración 347 con un área de 127.82 m<sup>2</sup> que forma parte del lote de 248.00 m<sup>2</sup> de extensión, que se encuentra registrado con la partida N° 02000933 de Registros Públicos de Andahuaylas; formulada contra de Gregorio Álvarez Zúñiga y Gloria Paredes Bernal de Álvarez; en consecuencia se declara a los demandantes propietarios del área de 127.82 m<sup>2</sup> que forma parte del lote inscrito en la partida electrónica N° 02000933 de Registros Públicos de Andahuaylas, y declara infundada la demanda respecto de la pretensión de cancelación del asiento Registral N° 02000933 inscrito a favor de los demandados.

**II. ARGUMENTOS DE APELACIÓN**

**2.1 Del recurso de apelación contra la Resolución N° 27**



- Se incurre en error al declararse la existencia de una relación jurídica procesalmente válida por cuanto no se cuenta con uno de los presupuestos procesales para ello: por falta de requisitos de procedencia de la demanda, por cuanto esta adolece de petitorio jurídicamente imposible de acuerdo con lo prescrito en el numeral 5) del artículo 427º del Código Procesal Civil, que establece que el juez declara improcedente la demanda cuando “*el petitorio fuese jurídica o físicamente imposible*”.
- El actor en su demanda invoca o señala que “la propiedad del inmueble materia de litis se le transfirió mediante escritura pública de compra venta celebrada ante la Notaria Pública de Fabio Hernández Espinoza en fecha 23 de noviembre de 1993, es decir que este adquirió el derecho de propiedad en la fecha antes indicada”.
- En los fundamentos de hecho cuarto, quinto y sexto de la demanda los actores señalan habersele transferido un lote de terreno con un área de 170 m<sup>2</sup>, invocando ser propietarios de esta, que los demandados reconocen su legítimo derecho de propiedad, que fueron afectados para la calle en un área de 42.18 metros cuadrados, es decir, invocan su derecho de propietarios, cosa absolutamente contraproducente con la pretensión planteada, por cuanto un propietario no puede pedir que se le declare propietario por segunda vez, vía demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

## **2.2 Del recurso de apelación contra la Sentencia**

El juez emitió la resolución sin tener en cuenta mínimamente los fundamentos de la contestación de la demanda, no ha valorado adecuadamente los medios probatorios, los actuados judiciales del expediente 202-2007 de donde se colige que los pretendientes de la acción de prescripción adquisitiva no ejercieron posesión pacífica, que estos fueron denunciados por usurpación ante la Fiscalía provincial de Andahuaylas, empero no se valoraron estos medios probatorios. Que el certificado domiciliario no acredita la posesión por más de diez años, que es falsa y se encuentra plagada de falsedad ideológica.

### **III. ASUNTO JURÍDICO EN DEBATE**

Estando a los fundamentos de las resoluciones recurridas y de los recursos de apelación en el presente caso, la controversia se centra en determinar: si resulta posible que una persona que adquiere un bien por compra venta pueda adquirir a



su vez este por prescripción adquisitiva de dominio, y si este contrato puede ser equiparado a un justo título.

#### IV. MARCO NORMATIVO APLICABLE AL CASO DE AUTOS

- a) Código Civil. **Artículo 950°**.- 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.
- b) Código Civil. **Artículo 952°**.- Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.
- c) Código Procesal Civil. **Artículo 504°**.- Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula: 1.- El propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente; 2.- El poseedor para que se le declare propietario por prescripción; y 3.- El propietario o poseedor para que se rectifiquen el área o los linderos, o para que se limiten éstos mediante deslinde. Este proceso sólo se impulsará a pedido de parte.

#### V. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

- 1) El recurrente afirma que la resolución veintisiete incurre en error al declararse la existencia de una relación jurídica procesalmente válida, por cuanto la pretensión adolece de petitorio jurídicamente imposible de acuerdo con lo prescrito en el numeral 5) del artículo 427° del Código Procesal Civil, que establece que el juez declara improcedente la demanda cuando el petitorio fuese jurídica o físicamente imposible, pues el actor invoca en su demanda ser propietario mediante escritura pública de compra venta celebrada ante la Notaria Pública de Fabio Hernández Espinoza en fecha 23 de noviembre de 1993, que adquirió el derecho de propiedad en la fecha antes indicada, esto es absolutamente contraproducente con la pretensión planteada, por cuanto un propietario no puede pedir que se le declare propietario por segunda vez, vía demanda de prescripción adquisitiva de dominio, que esto ya fue determinado en diversos pronunciamientos jurisdiccionales, tanto de cortes superiores, como de la Corte Suprema como son la Casación N° 2432-2000 / Lima, la Casación N° 2943-2001 Ancash, Expediente N° 3992-97, Expediente N° 2774-97,



Expediente N° 2981-99, Expediente N° 4301-94.

- 2) De otro lado, señala que, el juez emitió la sentencia sin tener en cuenta mínimamente los fundamentos de la contestación de demanda, no ha valorado adecuadamente los medios probatorios, los actuados judiciales del expediente 202-2007 de los que se colige que los pretendientes de la prescripción adquisitiva no ejercieron posesión pacífica, que estos fueron denunciados por usurpación ante la Fiscalía provincial de Andahuaylas, empero no se valoraron estos medios probatorios.
- 3) Respecto a los agravios expuestos relacionados con la impugnación de la resolución número veintisiete (que declara la existencia de una relación jurídica procesal válida) en primer lugar debe tomarse en consideración que cuando el propietario acude a la usucapión para superar el defecto meramente formal del título, que, en este caso, le impide inscribir su derecho, entonces esto presupone que el título es válido, por tanto, el demandante es el titular inobjetable del bien. En tal situación la Casación N° 1273-2010 ha señalado que el propietario no puede plantear una demanda de prescripción, en tanto el propietario no puede pedir otra causa de dominio.
- 4) Al respecto, Avendaño Arana señala que *“Cuando una persona adquiere un bien por compraventa, se convierte en propietaria por el título de compraventa. No es jurídicamente posible que se convierta en propietaria nuevamente por el paso del tiempo, porque ya lo era en mérito del título de compra venta. Si fuera posible llegaríamos al absurdo de que el propietario tendría dos títulos de propiedad: el contrato de compra venta y la prescripción adquisitiva declarada por el Juez”*<sup>1</sup>
- 5) La Corte Suprema ha sostenido este criterio en la Casación N° 4257-2012-Lima del 06/11/2013, precisando que: *“En tal sentido teniendo en cuenta que el actor interpone la presente demanda en calidad de propietario, al haber adquirido la propiedad del bien inmueble sublitis de su anterior propietario mediante compraventa, lo cual se corrobora con la carta notarial del diecisiete de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro y su dicho en el escrito de demanda, y habiéndolo la parte demandada cuestionado, a través de su escrito de contestación de demanda señalando que su difunto hermano cedió en arrendamiento el bien sublitis al actor (...), se advierte que en el caso de autos se*

---

<sup>1</sup> AVENDAÑO ARANA, Francisco: “Compraventa y prescripción: ¿compatibles? En: *Dialogo con la jurisprudencia*. N° 158, Lima, noviembre 2011, p.46.



*incumple con todas las exigencias previstas en el artículo 950 del Código Civil”.*

- 6) Efectivamente, el propietario con título adquisitivo (contrato) no puede invocar un segundo título como la prescripción adquisitiva, pues una misma persona no puede convertirse en propietario por modo derivado y simultáneamente por modo originario, pues los efectos son diferentes e incompatibles, por tal motivo la compraventa excluye la posibilidad de adquirir por prescripción adquisitiva de dominio.
- 7) Seguidamente, y en atención a lo expuesto cabe dilucidar si el contrato de compra venta fecha 23 de noviembre de 1993 puede ser equiparado al justo título y por medio del cual se viene accionando la prescripción adquisitiva de dominio.
- 8) En principio, debe delimitarse primero ¿Qué se entiende por justo título y con qué finalidad ha sido pensada la adopción de este término en nuestra legislación?, el Profesor Lama More señala que: el justo título es en esencia un acto traslativo de dominio -adquirido de buena fe de quien no es propietario- que permite al poseedor adquirir por prescripción corta el bien que tiene en su poder, la doctrina nacional y la que se expone en el derecho comparado, es uniforme al considerar que se trata de un título suficiente para adquirir el dominio de los bienes que se posee, según los modos y formas prescritas en la ley. Por consiguiente, se trata de un acto jurídico perfectamente válido y verdadero, con todas las formalidades y requisitos que la ley establece para que opere la transferencia de dominio, que, de haber sido emitido por el verdadero titular, esta sería perfecta.
- 9) En la sentencia materia de apelación el A-quo señala: *“Queda plenamente corroborado con el hecho de que el ahora demandado Gregorio Álvarez Zúñiga incoó la demanda de nulidad del acto jurídico de compraventa de 23 de noviembre de 1997, contra los ahora demandantes; y además la pretensión de reivindicación en el proceso judicial N° 202-2007 seguido ante el Juzgado Civil de Andahuaylas; como se desprende de la ficha de seguimiento de expedientes -extraída en este acto- del SIJ (Sistema Integral de Justicia)”, “(...)Lo antes expuesto, además nos permite afirmar que al momento de la celebración del contrato de compraventa a favor de los demandantes el 23 de noviembre de 1993; las personas de QVF Moisés Paredes Zedano y QVF Mercedes Bernales Matamoros de Paredes, ya no habrían estado facultadas para disponer del inmueble objeto del proceso a favor de los demandantes; pues el mismo ya había sido enajenado por los mismos en favor de Gregorio Álvarez Zúñiga y*



*Gloria Paredes Bernales; siendo ello así, no se puede afirmar que el acto jurídico de compraventa de 23 de noviembre de 1997 haya generado la transferencia de propiedad de manera incuestionable en favor de los actores; por tanto en rigor dicho acto de compraventa solo puede ser considerado como un justo título que ha permitido a los demandantes poseer el inmueble hasta el momento de incoar su demanda”.*

- 10) Esta forma de realizar inferencias para arribar a decisiones definitivas supera los límites de la proactividad en la función jurisdiccional, quiebra el sentido de parte en el proceso, excede la perspectiva oficiosa y sobre todo tratándose de un proceso que se impulsa a pedido de parte, el magistrado —da por probados hechos con pruebas que no existen en autos— y si bien se puede acudir al (SIJ) y verificar la ficha de seguimiento de expedientes extraída del sistema, esta es básicamente de corroboración y no para realizar afirmaciones no propuestas por las partes en el proceso, como que el contrato de compraventa del 23 de noviembre de 1993 solo puede ser considerado como un justo título; esto, debido a que el conocimiento de los hechos debe llegar a través de la actividad de las partes del proceso, para que estos en debido proceso puedan ejercer su derecho a la contradicción, pero nunca directamente a través del Juez.
- 11) En el proceso judicial cualquiera sea su naturaleza, *se le prohíbe al Juez valerse del conocimiento privado, de los hechos que se someten a su decisión, que pueda haber adquirido fuera de los medios que la ley procesal dispone para la determinación en la sentencia de tales hechos. (...)*<sup>2</sup> *Una decisión de esta naturaleza es evidentemente arbitraria, pues no es producto de las pruebas aportadas en autos, por las partes, sino por lo que ‘sabe’ el juez por sí solo, que nace de su conocimiento privado (...)*”.
- 12) De otro lado, se tiene que este hecho o supuesto de prescripción adquisitiva con justo título tampoco fue fijado como hecho controvertido en autos, de tal manera que la conclusión arribada en la sentencia de que ‘en rigor dicho acto de compraventa solo puede ser considerado como un justo título que ha permitido a los demandantes poseer el inmueble hasta el momento de incoar su demanda’, no es correcta, en atención a las consideraciones expuestas precedentemente.
- 13) En ese sentido, y advirtiendo que la actividad decisoria del juez no puede

---

<sup>2</sup> Quevedo Mendoza, Efraín (2005). “Prueba: Ensayo de un concepto general” en Revista de Derecho Procesal 2005-I: Prueba. (Tomo I) dirigido por Rolando Arazi, Santa Fe. Rubinzal Culzoni



realizarse de esta forma y considerando la línea jurisprudencial que se adopta como referente para decidir el asunto jurídico en debate, concluimos que no resulta jurídicamente posible solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva si se afirma haber adquirido esta por compraventa, en tal sentido, cabe estimar el agravio relacionado a la causal de improcedencia de la demanda establecida en el artículo 427° numeral 5) del Código Procesal Civil.

- 14) Respecto a los agravios expuestos relacionados con la impugnación de la sentencia consistentes en que no se valoró adecuadamente los medios probatorios, los actuados judiciales del expediente 202-2007 que los pretendientes de la prescripción adquisitiva no ejercieron posesión pacífica, que estos fueron denunciados por usurpación ante la Fiscalía provincial de Andahuaylas, este medio probatorio consistente en el expediente N° 202-2007 no fue admitido, ni actuado en el proceso.

### DECISIÓN

Por los fundamentos expuestos, los señores Jueces Superiores de esta Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Andahuaylas, impartiendo justicia a nombre del pueblo; **REVOCARON la sentencia apelada**, contenida en la Resolución Nro. 54, su fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno, por la que el Juez del Juzgado Civil Transitorio de Andahuaylas, resuelve declarando Fundada la demanda de folios folios 62 y siguientes interpuesta por **Elías Ayala Ramírez y Vidalina Jiménez Rivera**, con la pretensión principal de que se les declare propietarios del lote de terreno ubicado en el Jirón Teófilo Menacho con actual numeración 347 con un área de 127.82 m<sup>2</sup> que forma parte del lote de 248.00 m<sup>2</sup> de extensión, que se encuentra registrado con la partida N° 02000933 de Registros Públicos de Andahuaylas; formulada contra de Gregorio Álvarez Zúñiga y Gloria Paredes Bernales de Álvarez; en consecuencia se declara a los demandantes propietarios del área de 127.82 m<sup>2</sup> que forma parte del lote inscrito en la partida electrónica N° 02000933 de Registros Públicos de Andahuaylas, y declara infundada la demanda respecto de la pretensión de cancelación del asiento Registral N° 02000933 inscrito a favor de los demandados, y **REFORMANDO: Declararon improcedente** la demanda interpuesta por **Elías Ayala Ramírez y Vidalina Jiménez Rivera**, sobre prescripción adquisitiva de dominio y otro, contra Gregorio Álvarez Zúñiga y Gloria Paredes Bernales de Álvarez, por las razones anotadas. Dispusieron que una vez consentida y ejecutoriada la presente se archive definitivamente la materia. Y, los devolvieron. Notificándose.

SS.

VIVANCO HERRERA

MELÉNDEZ CABALLERO

ALMANZA SAICO