



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA
SALA CIVIL PERMANENTE

EXPEDIENTE : 00888-2014-0-1301-JR-CI-02
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE : SALVADOR SAMANEZ JAVIER FERNANDO SUCESOR
DEMANDADO : MORANTE DE OSORES CONSUELO
PROCEDENCIA : JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE BARRANCA

***Sumilla:** Si bien la Casación N° 2571-2009-Huanúco señala que “no existe inconveniente alguno para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción, pueda demandar judicialmente la prescripción [adquisitiva de dominio]”. También lo es que para tal efecto la Casación N° 2030-2006- Puno la Corte Suprema ha precisado que “habiendo la demandante adquirido el bien sublitis válidamente , ya detenta un título de propiedad, el mismo que no es imperfecto por haberlo otorgado quien en ese entonces era su legítimo propietario; en consecuencia, cuando las instancias de mérito establecen que en virtud a dicho instrumento no puede accionarse la prescripción adquisitiva de dominio, interpretan correctamente el artículo novecientos cincuenta del Código Civil.”*

Resolución Nro. 56

Huacho, 29 de setiembre del 2021.

VISTA: Al escrito N° 4673-2021 presentado por la demandada: Téngase por apersonado al proceso al letrado y asimismo por delegada la representación de la demandada, en audiencia pública, con lo informado por relatoría sobre el desarrollo de la vista de la causa y; **CONSIDERANDO:**

RESOLUCIÓN APELADA:

Es materia de apelación la **Sentencia** contenida en la resolución **CINCUENTA Y DOS** de fecha 29 de diciembre del 2020, que:

RESUELVE: Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda interpuesta por **JAVIER FERNANDO SALVADOR SAMANEZ** contra **AUGUSTO OSORES PARODI** y **CONSUELO MORANTE DE OSORES**, sobre **Prescripción Adquisitiva de Dominio**; en consecuencia, consentida o ejecutoriada que sea la presente, **ARCHÍVESE DEFINITIVAMENTE** los actuados. Sin costas ni costos del proceso. **Notifíquese.**



ARGUMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:

La parte demandante apelante, sostiene:

i.- Cuestiona el fundamento 7 al 9, sosteniendo que no contiene un estudio de autos porque el predio sublitis tiene un área de 3,184.99 mts.2. y forma parte del denominado Lote N° 05 del predio Macay Chico perteneciente al predio Juan Burro del distrito y provincia de Barraca que tiene un área mayor de 7,000 mm2. Registrado a fs. 105 del tomo 248 y continua en la Partida N° 08033228 del Registro Predial de Barraca y que luego fue dividido por diversos factores correspondiendo verificar si el área de terreno sublitis forma parte de dicha partida es a lo que debe ceñirse el Juez.

ii.- Conforme a la Partida N° 08033228 del Registro Predial de Barraca y a su vez independizado el día 22-11-1991 se inscribió la propiedad a favor del señor Augusto Osore Parodi, quien declaró ser soltero y con fecha 20-05-1994 con su cónyuge Consuelo Morante de Osore venden a los señores Wifredo Ricardo Espinoza Ramos e Isabel Teresa Murakami Rojas un área de 4,749.22 m2. (parte del área inscrito a fs. 105 T. 248 SUNARP) como consta anexo 1-D, la que fue elevada a escritura pública el 06-03-1999 (anexo 1-CH) donde se precisa que el bien es de 7,000.00 m2. Y en la tercera cláusula se vende sólo 4,435.65 m2. Y en la parte final se independiza , lo que acredita que el propietario registral dio en venta a mis vendedores.

iii.- La demandante adquiere con fecha 26-09-2006 mediante compra venta Tres lotes del terreno de los señores Wifredo Ricardo Espinoza Ramos e Isabel Teresa Murakami Rojas: Sub lote 2, sublote 3 y sub lote 4 con las áreas indicadas que suman total de 3,117.21 m2., pero que realizada la medición tecnológica suman un predio de 3,184.99 m2. Por lo que al efectuar la inscripción del predio ante Sunarp no les aceptó, por lo que su título es imperfecto. Por tanto no existe impedimento alguno para que el propietario proceda a realizar por usucapión su propio bien inmueble

iv.- Cuestiona los fundamentos 8 y 9 de la sentencia porque considera un error porque no tiene en cuenta que cuenta con un título que no se ajusta a la realidad física, y que su posesión se ejerce de manera pública, pacífica y continua, contando con justo título y que su parte está sustentando adición del plazo posesorio y cita jurisprudencia que así lo sostiene.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PRIMERO: El presente es un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio mediante el cual se pretende adquirir por usucapión el bien inmueble sublitis, en cuyo caso se exige la concurrencia de los presupuestos establecidos en el artículo 950 del



Código Civil, la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, lo que deben concurrir copulativamente a fin de poder declarar como propietario al demandante, sobre quien recae la carga de la prueba de conformidad con lo previsto por el artículo 196 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO: Sustenta la sentencia recurrida, al declarar INFUNDADA la demanda, principalmente:

(1) el recurrente, en representación de Judith Marlene Salvador Samanez, solicita se le declare propietario por prescripción adquisitiva del predio urbano ubicado en Jr. Andrés Avelino Cáceres N° 274 (antes N° 312), antes Calle Enrique Palacios – Sub Lote N° 04- esquina con Pasaje Primavera N° 234 (antes N° 210)- Sub Lote N° 02 y Jirón Independencia N° 757 (antes N° 1041)- Sub Lote N° 03, del distrito y provincia de Barranca, departamento Lima, el cual tiene un área de 3,184.99 m², predio que formó parte del denominado lote N° 05 del predio Maracay Chico perteneciente al predio Juan Burro de distrito y provincia de Barranca con un área de 7000 m², registrado a fojas 105 del tomo 248 que continúa en la partida N° 08033228 del Registro Predial de Barranca. **(2)** el actor sustenta su pretensión en mérito a lo prescrito en el artículo 950° del Código Civil: “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.”; toda vez que su representada cuenta con un título de propiedad, esto es, la minuta de compraventa de fecha 26 de setiembre de 2006, otorgada a su favor por parte de los anteriores propietarios Wilfredo Ricardo Espinoza Ramos e Isabel Teresa Murakami Rojas, aduciendo que recurre a interponer el presente proceso de prescripción adquisitiva con la finalidad de efectuar el saneamiento físico legal y su inscripción ante los registros públicos, debido a que la referida entidad les pone un sin número de excusas toda vez que en la inscripción en SUNARP no se consigna debidamente el perímetro y sus colindantes. **(3)** En relación a la facultad que tiene un propietario de un bien para interponer un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, en reiterada jurisprudencia la Corte Suprema (cita las casaciones N° 2571-2009 del 08-04-2010 (fdmto. 3ro.)y Cas N° 1272-2006 del 05-12-2006 (fdmto.7mo) estableciendo que es cuando se trata de un título imperfecto, y que en el caso de autos tenemos que tal como lo ha referido el actor y conforme se acredita en autos, Judith Marlene Salvador Samanez habría adquirido en compraventa el bien materia de controversia a través de la minuta de fecha 26 de setiembre de 2006 (que obra a copias certificadas de fojas 28 a 32) por parte de Wilfredo Ricardo Espinoza Ramos e Isabel Teresa Murakami Rojas, quienes a la fecha de celebración ostentaban la calidad de propietarios, al haber adquirido el bien cuya área es de 4,435.65 m², del cual forma parte los Sub lotes 2B, 3B Y 4B, que reclama el actor, por parte de sus propietarios originarios Augusto Osoreo Parodi y Consuelo Morante de Osoreo (los demandados en la presente causa), como se advierte de la copia certificada de la Escritura Pública de compraventa de fecha 06 de marzo de 1999, que corre de fojas 11 a 17. Situaciones que hacen advertir que no estaríamos ante el supuesto de un “título imperfecto”, a efecto que ello conlleve a ser viable la presente demanda de declaración de propiedad por prescripción, pues ello no se advierte en autos ni ha sido acreditado con medio de prueba certero; por consiguiente, el título que ostentaría la parte demandante respecto a los bienes sub litis,



mantendría su validez, al no haberse declarado lo contrario. **(4)** En tal contexto, habiendo la parte demandante adquirido el bien sublitis válidamente (en tanto no se acredite lo contrario), al detentar un título de propiedad que no tendría la calidad de imperfecto (al no haberse evidenciarse ello en autos), estaríamos ante un imposible jurídico.

TERCERO: En cuanto a la prescripción adquisitiva la Corte Suprema en la Casación 2536-2011, Del Santa, ha precisado que *“(...) la usucapión es un modo de adquirir la propiedad de un bien ajeno mediante la posesión ejercida sobre dicho bien durante un plazo previamente fijado por la ley, de tal manera la sentencia que acceda a esta petición en título para la inscripción de la propiedad en el registro y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño”*. Asimismo *“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 media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria) como lo señala el II Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N° 2229-2008-Lambayeque, que además precisa los requisitos a cumplir conforme al artículo 950 del Código Civil:*

“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 pueden 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 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) 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 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 duró, 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 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”. En suma, como lo refiere la Casación N° 2586-2018 Lima, señala que la posesión que se ejerza para tal fin debe ser:

a) **Continua**, es decir sin interrupciones; b) **Pacífica**, cuando la posesión es ejercida sin violencia física y moral; c) **Pública**, porque la posesión debe ser visible por la colectividad, como propietario durante diez años.



Argumentos de la apelación:

CUARTO: En atención al principio de congruencia recursal, corresponde emitir pronunciamiento sobre los fundamentos de apelación, sin embargo es de advertir que todos los fundamentos están dirigidos a cuestionar la decisión de haber declarado Improcedente la demanda, sosteniendo como fundamento principal en la sentencia impugnada que teniendo en cuenta que el demandante sostiene como principal argumento que “interpone el presente proceso de prescripción adquisitiva con la finalidad de efectuar el saneamiento físico legal y su inscripción ante los registros públicos, debido a que la referida entidad les pone un sin número de excusas toda vez que en la inscripción en SUNARP no se consigna debidamente el perímetro y sus colindantes” en mérito a lo cual la Juez del proceso, realizando un análisis de las sentencias emitidas por la Corte Suprema en casos similares, sostiene en la sentencia impugnada, que si bien es posible al propietario de un bien inmueble demandar la prescripción Adquisitiva de un predio adquirido por compra venta y del cual resulta propietario, citando las Casaciones respectivas, sostiene que en el presente caso “*de la copia certificada de la Escritura Pública de compraventa de fecha 06 de marzo de 1999, que corre de fojas 11 a 17. Situaciones que hacen advertir que no estaríamos ante el supuesto de un “título imperfecto”, a efecto que ello conlleve a ser viable la presente demanda de declaración de propiedad por prescripción, pues ello no se advierte en autos ni ha sido acreditado con medio de prueba certero; por consiguiente, el título que ostentaría la parte demandante respecto a los bienes sub litis, mantendría su validez, al no haberse declarado lo contrario. (4) En tal contexto, habiendo la parte demandante adquirido el bien sublitis válidamente (en tanto no se acredite lo contrario), al detentar un título de propiedad que no tendría la calidad de imperfecto (al no haberse evidenciarse ello en autos), estaríamos ante un imposible jurídico.....”*. Siendo así es materia de dilucidar si conforme al sustento de la demanda y teniendo en cuenta lo evaluado y determinado en la sentencia, así como los fundamentos de apelación, es posible jurídicamente demandar en el presente caso la Prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble sublitis.

QUINTO: En primer término cabe precisar que conforme se detalla en la demanda lo referente al tracto sucesivo, que es reproducido en los fundamentos de apelación, la sentencia ha considerado que es correcto de acuerdo a los medios probatorios aportados, sin embargo por esas mismas razones considera que teniendo título de propiedad sobre el bien inmueble sublitis, que no se trata de un título imperfecto, es un imposible jurídico pretender la prescripción adquisitiva de un predio de su propiedad, al respecto es de precisar:



5.1) Conforme lo ha establecido la Corte Suprema en las casaciones citadas por la Jueza en la sentencia y reproducida por la parte apelante, se tiene que: (i) Mediante Casación N° 1272-2006-Lima Norte Señala que “*resulta perfectamente viable demandar la declaración de propiedad por prescripción de aquel que ostenta un título de propiedad, cuando dicho título es imperfecto [y] se entiende como título imperfecto a aquel que se encuentra destinado a transferir la propiedad, pero por circunstancias ajenas al adquirente y propias del enajenante, impide que la citada transferencia se haga efectiva*”; (ii) En similar criterio la Casación N° 2571-2009-Huanúco señala que “*no existe inconveniente alguno para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción, pueda demandar judicialmente la prescripción [adquisitiva de dominio]*”. Por tanto resulta factible que el propietario cuyo título de propiedad por circunstancias ajenas al adquirente y propias del enajenante esté afectado por vicios o defectos que impidan su inscripción o hagan peligrar la validez o la eficacia del mismo, recurra a la prescripción adquisitiva de dominio, bastando que tenga 5 años de posesión porque media justo título, aunque este es imperfecto.

5.2) En doctrina se considera así, porque consideradas las funciones de la usucapión, se sostiene en primer término que es un modo de adquirir la propiedad y de los demás derechos reales, por medio de la posesión en concepto de dueño durante un tiempo determinado por la ley; lo cual ha sido recogido en el **Segundo Pleno Casatorio**, al señalar (...) *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 ley. Siendo que, otra función que se le atribuye es también la de permitir que a través de la **usucapión** cumpla la función de sanear un título, es dentro de esta concepción que al parecer resuelven las casaciones antes citadas (Casación N° 1272-2006-Lima y Casación N° 2571-2009-Huanúco) siendo por ello que prevén que es viable la acción de Prescripción adquisitiva a quien teniendo título de propiedad, pero siendo un “Título imperfecto” puede a través de dicha acción, subsanar su titularidad, que de otra forma no podría hacerlo, puesto que la situación legal del mismo, ya sea por el tracto sucesivo u otras circunstancias, no es posible hacerlo por las vías que franquea la ley. Lo cual concuerda en doctrina con la posición asumida por **Josserand**¹ quien sostiene que la prescripción adquisitiva de propiedad, más que un modo de adquirir la propiedad es un modo de consolidarla. Siendo que nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 950 del Código Civil, que habría asumido esa doble función de la acción de prescripción adquisitiva de dominio: la *funcionalidad de adquisición originaria de la**

¹ Citado por Jorge Avendaño Valdez, en “derechos reales” PUCP, 3ra. Edición, Lima 1986, p. 154.



propiedad (primera parte y requiere la *posesión pacífica , pública y continua*) y en concepto de *propietario*; todo ello durante diez años (en bienes inmuebles) denominada “extraordinaria” o “larga”) así como la *Funcionalidad de saneamiento*: en su segunda parte y que requiere justo título y sólo cinco años (prescripción ordinaria o “corta”).

5.3) Más aún la casación N° 3247-2014-Junin así también lo sustenta, al señalar que “*Octavo.- debe agregarse que el artículo 952 del Código Civil, establece que es posible para el que adquiere un bien por prescripción entablar un juicio para que se le declare propietario, esto es, que cuando el propietario de un bien carezca de un título eficaz que lo acredite como tal, puede emplear la acción de prescripción adquisitiva para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad del bien*” . Siendo cierto que introduce la exigencia de que el título de propiedad del demandante “carezca de eficacia”, lo que importa que no surta efectos como tal. Cabe igualmente tener en cuenta que en la Casación N° 2030-2006- Puno la Corte Suprema estableció que: “**Quinto.-** *Que, así expuestos los hechos, es claro que Livia Margarita Ponce de Castañeda siempre detentó la calidad de propietaria del bien sublitis, el mismo que enajenó parcialmente a la demandante y totalmente a los esposos Peñaloza-Arias; en tal sentido, el título que detenta la actora no es imperfecto sino, por el contrario, acredita su titularidad sobre la parte adquirida. Distinto es que se pretenda cuestionar la validez de los títulos inscritos o dar mayor relieve a la propiedad adquirida con anterioridad a la del demandando, pero estas son situaciones que no pueden tratarse ni resolver a través de una demanda de prescripción adquisitiva, por no ser su finalidad, por lo que la actora debe hacer valer sus derechos en la vía correspondiente; **Sexto.-** *Que, en tal contexto, habiendo la demandante adquirido el bien sublitis válidamente , ya detenta un título de propiedad, el mismo que no es imperfecto por haberlo otorgado quien en ese entonces era su legítimo propietario; en consecuencia, cuando las instancias de mérito establecen que en virtud a dicho instrumento no puede accionarse la prescripción adquisitiva de dominio, interpretan correctamente el artículo novecientos cincuenta del Código Civil*”*

5.4) Ahora si bien hay una parte de la doctrina que considera que incluso es posible al propietario pretender adquirir por prescripción Adquisitiva el predio sobre el cual ostenta otra titularidad, y que en los supuestos en que el demandante sostiene y se cree “propietario” pero que en realidad no lo es porque tiene un título imperfecto o ineficaz, considera que igualmente lo puede adquirir por prescripción, pero que debe tenerse en cuenta que en ese supuesto “el título le servirá para señalar que ha poseído en concepto



de propietario pero una vez adquirido por usucapión este no conservará dicho título” por ser la adquisición originaria..

5.5) Sin perjuicio de la doctrina citada, atendiendo a la jurisprudencia citada, este Colegiado asume que en concordancia con lo señalado por la Corte Suprema, que admite la posibilidad de que el propietario de un bien inmueble pueda demandar la prescripción adquisitiva de su predio, ello será siempre que su título sea “imperfecto” o “Ineficaz”. Posición que asume este Colegiado.

SEXTO: Ahora bien en el presente caso, el demandante al sustentar su demanda al igual que lo hace en su recurso impugnatorio, sostiene –luego de referir el tracto sucesivo por el cual adquiere la propiedad del predio materia de Litis, sosteniendo que interpone el presente proceso en razón de que en la SUNARP no se consigna debidamente el perímetro y sus colindantes, situación que dificulta y entorpece el ejercicio de su derecho de propiedad, por lo que ha optado por recurrir a la vía judicial. Debiendo asimismo considerar:

6.1) El demandante en primer término no sustenta cuáles son aquellas dificultades, más allá de referir que no se consigna el perímetro de sus colindantes situaciones que normalmente podrían ser corregidas técnicamente, puesto que no hay mayor aporte ni precisión de que dicha situación técnica no permita ser subsanada.

6.2) En su recurso de apelación se advierte: *(i)* Como primer argumento refiere el tracto sucesivo que no está en cuestión porque precisamente en mérito a ello en la sentencia se ha considerado que precisamente al ostentar una escritura pública de compra venta de los propietarios inscritos, no se advierte que éste constituye un “Título imperfecto”; *(ii)* En el segundo argumento de apelación, igualmente continúa con el detalle de la inscripción de los propietarios anteriores del predio y describir el tracto sucesivo, asimismo la independización que se hizo de un terreno de mayor extensión y luego sostiene que está acreditado que el propietario registral dio en venta a su vendedores, lo cual es también descripción del Tracto sucesivo, que no ha sido cuestionado en la sentencia.

6.3) En el tercer fundamento sostiene, luego de referir su título de adquisición por compra venta de los tres sub lotes 02, 03 y 04 mediante escritura de fecha 26-09-2006 de los señores Wifredo Ricardo Espinoza Ramos e Isabel Teresa Murakami Rojas, sumando las áreas de los tres lotes un total de 3,117.21 m2., pero que realizada la medición tecnológica suman un predio de 3,184.99 m2. E indica que al efectuar la inscripción del predio ante Sunarp no les aceptó, por lo que considera que su título es



imperfecto y que por tanto no existe impedimento alguno para que el propietario proceda a realizar por usucapión su propio bien inmueble, para luego en otro argumento de apelación sostenerse al cuestionar los fundamentos 8 y 9 de la sentencia, que no se tiene en cuenta que cuenta con un título que no se ajusta a la realidad física.

SETIMO: Estando a lo antes expuesto, corresponde en primer término establecer que es un título imperfecto y si las mediciones técnicas que refiere, determinarían que su título es imperfecto, al respecto es de precisar:

7.1) En la **Casación 61-2018, Lima Este**, sobre prescripción adquisitiva de propiedad con “justo Título” por cinco años, llamada también prescripción ordinaria, se sostiene que “en función a la prescripción ordinaria de cinco años prevista en la parte final de esta norma, para lo cual se requiere de justo título y buena fe. Al respecto, en la **Casación N° 3323-2013 Lima**, publicada en el diario oficial El Peruano el treinta de abril de dos mil quince, se describe al justo título como *“el instrumento legal imperfecto mediante el cual se ha transferido la propiedad a favor del adquirente, pero cuyos efectos no se producen debido a causas ajenas al mismo; por lo tanto, quien detenta tal instrumento [...] puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos la prescripción adquisitiva a su favor, prevista en el segundo párrafo de la norma citada [prescripción adquisitiva corta de bien inmueble]”*. Igualmente, el autor Claudio Berastain, comentando esta norma, refiere *“(...) el justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, (...) que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 C.C. para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo título), pero que no produce efectos transmitivos de propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerlo”*. Por lo que, se concluye que el justo título previsto en el artículo 950 del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero por determinadas causas resulta ineficaz, lo que excluye aquellos casos en los que solamente se transmite la posesión”.

7.2) Es así que cuando hacemos referencia al Título presentado –entendido conforme al artículo 2010 del Código Civil, modificado mediante Ley N° 26741 (11-01-1997) y en el artículo 5° del Reglamento de las Inscripciones, según los cuales título es el Instrumento Público en que una persona funda su derecho; para los efectos de la Prescripción adquisitiva de dominio, atendiendo a las posiciones existentes en doctrina y la vasta Jurisprudencia citada, en el caso de la procedencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio ordinaria o también denominada “corta” en la que se requiere cinco años de



posesión, el “Justo Título” equivale al denominado “Título imperfecto”, que se entiende como aquel que si bien es válido, sin embargo está afectado de cierta anomalía que no permite su eficacia como tal.

7.3) Ahora bien en el presente caso, la parte demandante en los FUNDAMENTOS DE HECHO de su demanda, puno 1, sostiene: *“es el caso que se está solicitando la prescripción adquisitiva de dominio en mérito a efectuar el saneamiento físico legal y su inscripción, en atención a que registros Públicos nos pone un sin número de excusas, debido a que en la inscripción en SUNARP, no se consigna debidamente el perímetro y sus colindantes. Situación que dificulta y entorpece el ejercicio del derecho de propiedad de mi poderdante y es en mérito a ello que he optado por recurrir a la vía judicial para lograr su inscripción registral de la indicada propiedad en mérito a contar con justo título”*. Y en su recurso de apelación ha sostenido que debido a que “las áreas indicadas que suman total de 3,117.21 m²., pero que realizada la medición tecnológica suman un predio de 3,184.99 m². Por lo que al efectuar la inscripción del predio ante Sunarp no les aceptó, por lo que su título es imperfecto y por tanto no existe impedimento alguno para que el propietario proceda a realizar por usucapión su propio bien inmueble y por ello cuestiona los fundamentos 8 y 9 de la sentencia porque considera un error porque no tiene en cuenta que cuenta con un título que no se ajusta a la realidad física”.

7.4) De lo cual podemos advertir lo siguiente: *(i)* El argumento principal de “Título imperfecto” está basado en un tema de corrección o precisión de áreas que corresponde ser subsanado y el hecho de que sea dificultoso o le retarde en forma alguna importa que dicho Título sea ineficaz y por ende “Imperfecto”. *(ii)* Tampoco refiere que la SUNARP haya determinado que no es posible subsanar o que resulte ineficaz su título, y menos ha adjuntado la documentación que lo acredite.

7.5) Siendo así, es de precisar: *(i)* Si bien es cierto que nuestra legislación y jurisprudencia admite, como también lo ha acordado el Pleno Jurisdiccional Regional Civil de Tacna que refiere (Tema N° 4) de que es procedente la prescripción Adquisitiva de quien adquirió el Bien por compra venta, lo cierto es que ello corresponde cuando la persona presenta un Título imperfecto que resulta ineficaz y en el que el proceso de prescripción adquisitiva de propiedad, realiza su “Función: de Saneamiento de la propiedad”. *(ii)* Ahora si bien en doctrina se admite que “el propietario” de un bien inmueble podría interponer una demanda de prescripción adquisitiva, atendiendo a su “*Funcionalidad de adquisición originaria de propiedad*”, distinta a la “*Funcionalidad de Saneamiento*” que es la que se ejerce cuando se demanda con “Justo Título” (segunda parte del artículo 950 del Código Civil); También lo es que en ese caso, No puede pretender sustentar su demanda en su Título de



propiedad y menos pretender acumular el plazo de posesión de sus transferentes, porque precisamente su pretensión de adquisición de la propiedad es originaria, no derivada. (iii) Es así que en dicho supuesto su contrato de compra venta, si bien puede servir para considerar su *animus domini* y acreditar su plazo de posesión, en forma alguna podría servir para pretender acreditar y sustentar la transferencia de propiedad, puesto que no se está ejerciendo la función saneadora del proceso de prescripción adquisitiva que es para los efectos de contar con “Justo Título”, sino que se está ejerciendo la funcionalidad de “adquisición originaria” de la propiedad. (iv) Por tanto y por las mismas razones, en forma alguna podría pretender que se le considere o compute el plazo de cinco años, sino el de diez años por estar ejerciendo la denominada “prescripción extraordinaria” o prescripción “larga”, que requiere de diez años, pero desde que ejerce la posesión quien la pretende, no de sus transferentes. Lo cual ni ha sido demandado y que además no cumpliría atendiendo a que su contrato de compra venta data del 26 de setiembre del 2006, y su demanda la interpone el 27 de agosto del 2014.

7.6) En suma, dado a que el demandante pretende por un lado que se le considere su título como “Justo Título” sin embargo lo sustenta en que hay dificultades para inscribir su titularidad en la SUNARP por un tema de diferencia de áreas, sin acreditar que ello determine que su titularidad se ineficaz y que pueda ser considerado como “Título imperfecto”; atendiendo a que la acción de prescripción adquisitiva de dominio, si bien tiene la funcionalidad de saneamiento, sin embargo ello sólo procede cuando precisamente el título resulte ineficaz, lo cual no ocurre en el presente caso, máxime si el tracto sucesivo expuesto es correcto y es coherente con la titularidad registral, y lo referente a una corrección de áreas es un tema técnico que corresponde subsanar por la vía correspondiente y no mediante la presente acción.

OCTAVO: Estando a las consideraciones antes expuestas, habiendo sido evaluados los argumentos de apelación en atención a los fundamentos de la demanda, los medios probatorios aportados y actuados, así como los fundamentos de la sentencia cuestionados, por las razones antes expuestas y el fundamento de la demanda, este Colegiado Superior considera que de conformidad con lo previsto en el artículo 950 del Código Civil y lo previsto en el artículo 427 inciso 5 del Código Procesal Civil, la sentencia venida en grado de apelación debe ser confirmada.

DECISIÓN:

Estando a las consideraciones expuestas, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huaura, **RESUELVE: CONFIRMAR** la **Sentencia** contenida en la resolución **CINCUENTA Y DOS** de fecha 29 de diciembre del 2020, que: **RESUELVE:** Declarar



IMPROCEDENTE la demanda interpuesta por **JAVIER FERNANDO SALVADOR SAMANEZ** contra **AUGUSTO OSORES PARODI** y **CONSUELO MORANTE DE OSORES**, sobre **Prescripción Adquisitiva de Dominio**; en consecuencia, consentida o ejecutoriada que sea la presente, **ARCHÍVESE DEFINITIVAMENTE** los actuados. Sin costas ni costos del proceso. *Notifíquese*

Interviniendo como ponente el Juez Superior Javier Herrera.

Ss.

MOSQUEIRA NEIRA

HERRERA VILLAR

SANCHEZ ANGULO