



SENTENCIA DE VISTA N° 464 - 2022

EXPEDIENTE : 00942-2016-0-1501-JR-CI-03
JUZGADO ORIG. : TERCER JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
DEMANDANTES : ALBERTO TOMAS CUEVAS FERNANDEZ Y OTROS
DEMANDADAS : ISABEL MERCEDES FELICIA MERINO ANGULO
MARTA MERINO ANGULO
PONENTE : OLIVERA GUERRA

Resolución treinta y ocho:

Huancayo, veintisiete de junio del dos mil veintidós.

VISTOS: Viene en grado de apelación la **Sentencia** contenida en la resolución número treinta y tres de fecha seis de mayo de dos mil veintidós, que corre de fojas cuatrocientos treinta y dos a cuatrocientos cuarenta, que resuelve: 1. INFUNDADA la demanda interpuesta por doña Elsa Herlinda Fernández Pérez, Manuel Erasmo Cuevas Fernández, Luz Herlinda Cuevas Fernández De Agüero y Alberto Tomas Cuevas Fernández contra Isabel Mercedes Felicia Merino Angulo y Marta Rosario Emiliana Merino Angulo en consecuencia se ordena el ARCHIVO DEFINITIVO del presente proceso, sea una vez consentida y/o ejecutoriada la presente. 2. Con la expresa condena de pago de cosas y costos del proceso a la parte demandante.

Apelación interpuesta por los demandantes Alberto Tomas Cuevas Fernández y otros, mediante escrito que obra de fojas cuatrocientos cuarenta y nueve a cuatrocientos cincuenta y ocho.

Pretensión y fundamentos de la apelación:

Los apelantes solicitan como pretensión impugnatoria se revoque la sentencia apelada y se declare fundada. Constituyen



sustentos de la apelación: **a)** Se encuentra acreditado el tracto sucesivo y la posesión ininterrumpida que ostentan desde el 30 de mayo de 1953 a la fecha, en primer lugar, por Don Tomás Cuevas Corilloclla, posteriormente por doña Elsa Fernández Viuda de Cuevas y los demandantes, sin embargo, el juez no ha valorado de forma conjunta los numerosos medios probatorios que obran en autos, tales como el contrato de compra venta de fecha 30 de mayo de 1953 a favor del causante, el certificado de posesión de los bienes inmuebles sub litis, la memoria descriptiva y plano de ubicación, los comprobantes de pago de impuesto predial, el acta de sucesión intestada a favor de los demandantes, las declaraciones de los testigos y la inspección judicial. **b)** Se trata de otro error de parte del juzgado, debido a que los recibos de fojas 29 a 40, señalan que el domicilio fiscal, se encuentra ubicado en el Jr. Piura N° 736, sin embargo, el pago del impuesto predial, corresponde a los predios ubicado en el Jr. San Gregorio N°607 y 616, distrito y provincia de Huancayo del departamento de Junín. **c)** Al tener los demandantes la calidad de propietarios, la demanda se trata de una prescripción corta de 5 años, por contar con título de propiedad y se posee de buena fe, conforme así lo señala expresamente el artículo 950 segundo párrafo del CC., extremo que ha sido obviado por el Juzgado, cuando así se ha indicado en su demanda (sexto fundamento de hecho) e incluso así lo ha considerado en el dictamen fiscal. **d)** Los recurrentes no son simples poseionarios, sino que conforme han referido tienen título de propiedad por sucesión, por lo que en el presente caso se pretende regularizar ese título y lograr su inscripción en los Registros Públicos. **e)** El inmueble que es materia de prescripción se trata de un terreno, sin construir, donde como es lógico, físicamente no se vive, pero como se trata de un terreno, se ejerce en forma permanente la posesión, con acciones como la siembra, crianza de animales y otros, bajo el criterio del juzgado de posesión fáctica o física sería imposible, que se pueda inscribir cualquier terreno, menos los terrenos rústicos, como las chacras, lo cual no es correcto.

Tema materia de decisión:

El tema materia de decisión, es verificar si los demandantes han posesionando el bien sub litis por el plazo establecido por ley para tener derecho a la prescripción adquisitiva de dominio.



CONSIDERANDO:

Precisiones previas:

Primero: El artículo 950 del Código Civil establece: "**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".

Asimismo, el artículo 952 del mismo cuerpo normativo establece: "El **derecho de propiedad se adquiere** por prescripción una vez transcurrido el plazo. El adquirente puede entablar proceso para que se le declare propietario. Los efectos de la sentencia declarativa se retrotraen a la fecha en que se cumplió el plazo de prescripción."

Por su parte, Edmundo Trujillo Blas¹, señala: "(...) la usucapión, es la consolidación de la causa de la adquisición llamada justo título, se trata en buena cuenta, de una figura que desde su origen fue concebida para suplir las carencias de perfección traslativa de una justa causa como serían los contratos traslativos; sin embargo, no es que la usucapión elimine o evada, sino que consolida, en todo caso suple el justo título, en cuanto éste por sí solo no será suficiente para probar de modo indubitable e incuestionable la propiedad. Históricamente, entonces, la usucapión viene a erigirse como un medio de prueba de la propiedad, porque no hay mejor forma que acreditar la propiedad que a través de la verificación de un fenómeno dual: posesión y tiempo que es su realidad."

Fundamentos de la decisión:

Segundo: Sobre el particular, de la sentencia recurrida se desprende que el juez de la causa declara infundada la demanda, por determinar que en el presente caso ninguno de los demandantes ha posesionado de forma continua la propiedad sub litis, por lo que no se puede declarar la prescripción adquisitiva de dominio a su favor.

Frente a la decisión adoptada por el juez de la causa, alega la parte impugnante que se encuentra acreditado el tracto sucesivo y la

¹En: ¿Quién ha adquirido un bien por compraventa ostenta aptitud para demandar prescripción adquisitiva?, artículo publicado en revista Gaceta Civil y Procesal Civil, Tomo 11, mayo 2014, GACETA JURÍDICA.



posesión ininterrumpida que ostentan desde el 30 de mayo de 1953 a la fecha, primero por Don Tomás Cuevas Corilloclla, posteriormente por doña Elsa Fernández Viuda de Cuevas y los demandantes, sin embargo, el juez no ha valorado de forma conjunta los numerosos medios probatorios que obran en autos, tales como el contrato de compra venta de fecha 30 de mayo de 1953 a favor del causante, el certificado de posesión de los bienes inmuebles sub litis, la memoria descriptiva y plano de ubicación, los comprobantes de pago de impuesto predial, el acta de sucesión intestada, las declaraciones de los testigos y la inspección judicial.

Denotan los fundamentos objeto de análisis que cuestionan la valoración probatoria realizada por el juez a fin de estimar la demanda, por ello es necesario hacer mención que, respecto a la valoración de la prueba, el artículo 197 del Código Procesal Civil, dispone: "*Todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión*" (resaltado agregado).

Así tenemos que el principio de unidad de la prueba preconiza que todos los medios probatorios serán valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; no obstante, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión. En virtud de este principio las resoluciones judiciales deberán ser expedidas en mérito de lo actuado en el proceso y en aplicación correcta de la ley, tal como lo establece el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil.

Siendo ello así, de la sentencia apelada se observa en el considerando quinto, que el juez de la causa ha expresado las valoraciones esenciales que sustentan su decisión; es decir, ha consignado en la resolución cuestionada los medios probatorios que sustentan su sentencia en aplicación del artículo 197 del Código Procesal Civil, denotando ello una aceptable valoración de los medios probatorios.

Sin perjuicio de lo resuelto, se procede a revisar cada uno de los medios probatorios presentados por los demandantes, a fin de



determinar si han estado en posesión de los predios sub litis, así se tiene:

1. Se verifica la copia legalizada de la Escritura Pública de compra venta notarial de fecha treinta de mayo del año mil novecientos cincuenta y tres, que otorga Fausta de Corilloclla de Moya a favor de Tomás Cuevas Corilloclla (fs.7-8), a través de este documento se prueba que el causante de los recurrentes adquirió la propiedad sub litis.
2. Se tiene la copia legalizada del certificado de posesión N° 451-2015-MPH/GDU del bien inmueble ubicado en el Jr. San Gregorio N° 607 del distrito y provincia de Huancayo de fecha catorce de setiembre de dos mil quince obrante de fojas 9 a 12, que acredita que los demandantes **estuvieron en posesión del predio sub litis en la citada fecha y año.**
3. Así también, se aprecia la copia legalizada del certificado de posesión N° 335-2015-MPH/GDU del bien inmueble ubicado en el Jr. San Gregorio N° 616 del distrito y provincia de Huancayo de fecha catorce de setiembre de dos mil quince (fs.18-26), que acredita que los actores **estuvieron en posesión del predio sub litis en el año dos mil quince.**
4. Se tiene la copia legalizada del certificado de búsqueda catastral otorgado mediante atención N° 32032 de fecha 02 de abril del 2014, por ante la Oficina Registral de Huancayo (fs.18-26), con el que se acredita que el predio sub litis forma parte de un predio de mayor extensión. Este medio probatorio no acredita tiempo de posesión alguna.
5. Se verifica también la copia del literal de la Partida Electrónica N° 11004334, donde se consta la sucesión intestada del causante Tomas Cuevas Corilloclla (fs.307-308), documento con el cual se prueba que por acta de protocolización de fecha diecinueve de marzo de dos mil tres los actores fueron declarados herederos del causante Tomás Cuevas Corilloclla, no obstante, con dicho documento tampoco se **acredita posesión de los predios.**



6. Se evidencian las copias de los comprobantes de pago por impuesto predial de los años 1995, 1997, 2001, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012 (fs.309-319), advirtiéndose del mismo que los apelantes han referido que el pago del impuesto predial, corresponde a los predios ubicados en el Jr. San Gregorio N° 607 y 616, distrito y provincia de Huancayo del departamento de Junín; sin embargo, de la revisión de cada uno de los comprobantes se constata que no señalan en ningún extremo la dirección de los predios sub litis, pues, únicamente indican como domicilio fiscal el Jr. Piura N° 736 y teniendo en cuenta que en los comprobantes de pago debe constar la dirección del predio del que se está pagando el impuesto predial, dato que no aparece en los documentos evaluados, por lo que no se puede concluir que el pago este referido a los inmuebles sub litis.

7. Si bien es cierto el Documento Nacional de Identidad no es un medio probatorio como tal, sino un anexo, no obstante, en este caso es importante comprobar que el domicilio de los apelantes guarde concordancia con la dirección en la que se encuentra ubicada el bien sub litis.
 - De la revisión del DNI de la demandante Elsa Herlinda Fernández Pérez, obrante a fojas uno, se constata que domicilia en el Jr. Piura N°736, Distrito y provincia de Huancayo.
 - En el caso del actor Manuel Erasmo Cuevas Fernández, se verifica de su DNI de fojas dos, que domicilia en la Av. Los Incas S/N Barrio Auquimarca, del distrito de Chilca y Provincia de Huancayo.
 - Del DNI del accionante Alberto Tomás Cuevas Fernández, se certifica que domicilia en 9912 Sonora – Alexandria VA 22309, en la ciudad de Virginia – Estados Unidos.
 - Y en el caso de la actora Luz Herlinda Cuevas Fernández de Agüero, conforme a su DNI de fojas cuatro, se demuestra que domicilia en las Torres de San José Block/Dpto.504 Urb. San José, del distrito de Bellavista y provincia del Callao.

De lo señalado advertimos que ninguno de los demandantes domiciliaba en los predios sub litis al momento de la



interposición de la demanda, por ende, **no está acreditado la posesión.**

8. Asimismo, se ha llevado a cabo la inspección judicial con fecha ocho de noviembre de dos mil veintiuno, conforme se acredita con el acta de fojas trescientos ochenta y siete, en el cual la especialista legal ha indicado:

"El inmueble cuenta con una construcción de ladrillo reciente hacia el frontis y hacia la pared que da hacia el lado derecho entrando. Al ingresar se advierte de la existencia de un pequeño cuarto cercado con palos de madera, rafia y calamina, techo de calamina, muebles y otros enseres empolvados, y una refrigeradora completamente vacía, y también hay una cama, una pequeña mesa, donde se encuentra un televisor, ambos empolvados.

El inmueble se encuentra en posesión de su cuidador Elías Echevarría, quien viene posesionando hace 50 años.

La señora Luz Herlinda Cueva Fernández de Agüero señala que: Siempre estaba en el inmueble, venía de Lima cada año y desde el 2018 que se encuentra jubilada ya está más constante de forma semanal en el inmueble; asimismo el sr. Manuel Erasmo Pérez Fernández señala que: viene a la casa a cada medio día o más horas en el inmueble y que ocasionalmente se queda en el predio, también señala que vive en la calle Piura N° 730, y dice que vive desde que nació. La señora antes mencionada refiere que vive en Auquimarca, desde enero del 2018 y antes vivía entre Cajamarca y Lima. ..."

Estando a lo expuesto se concluye que quien estuvo en posesión del predio, ha sido el señor Elías Echevarría en calidad de cuidador, no obstante, se desconoce si esta persona ha sido contratada por los demandantes u otras personas, pues, no se han adjuntado contratos, recibos, testimonial u otros documentos con el cual se pruebe que la persona a quien lo denominan en el acta como cuidador haya seguido ordenes de los demandantes y de esta forma acreditar la posesión mediata de los actores. No obstante se tiene de la citado acta, quedó probado que los accionantes Luz Herlinda Cueva Fernández de Agüero y Manuel Erasmo Pérez Fernández no domicilian en los predios materia de prescripción.

9. Finalmente, se han actuado las declaraciones testimoniales de Erick Esteban Rojas Ramos, Elver Elaquio Toribio Fernández Mery Patricia Mendoza Ramos en la Audiencia de Pruebas



llevada a cabo el veinticuatro de octubre del año dos mil diecinueve, conforme el Acta de obrante de fojas trescientos treinta y ocho; siendo el común denominador de las declaraciones brindadas, que todos son vecinos de los demandantes y que los conocen hace muchos años atrás pero ***"desconocen quienes viven en tal lugar", "no es habitado por ninguna persona", "desconoce que existiera alguna construcción, y "los demandantes van al terreno de vez en cuando."***

En tal sentido, las pruebas ofrecidas por los actores no causan convicción respecto a la posesión que invocan tener desde hace más de diez años de los predios sub litis, pues no se visualizan pruebas de posesión material como constancias de posesión de fechas anteriores y posteriores a la que presentó, acta de constatación de edificación, recibos de pago por servicios agua o energía eléctrica por el periodo alegado de posesión, o cualquier otra documental que permite apreciar de manera efectiva y concreta el ejercicio de actos posesorios sobre el inmueble objeto de litis.

Tercero: De otro lado manifiestan los apelantes que, al tener la calidad de propietarios, la demanda se trata de una prescripción corta, de 5 años, por contar con título de propiedad y se posee de buena fe, conforme así lo señala expresamente el artículo 950 segundo párrafo del CC., extremo que ha sido obviado por el Juzgado, cuando así se ha indicado en su demanda (sexto fundamento de hecho) e incluso así lo ha considerado en el dictamen fiscal.

Sobre dicho agravio advertimos del sexto fundamento de su demanda, que no ha indicado expresamente que su pretensión se trate de una prescripción adquisitiva corta u ordinaria, pues únicamente hizo cita del artículo 650° del Código Civil, así como de doctrina respecto a los requisitos de la prescripción. En tal sentido, es que el juez de la causa ha tramitado todo el proceso como una prescripción extraordinaria, por tanto, el agravio debe ser desestimado.

Cuarto: Asimismo, los demandantes sostienen que no son simples posesionarios, sino que conforme han referido tienen título de propiedad por sucesión, por lo que en el presente caso se pretende regularizar ese título y lograr su inscripción en los Registros Públicos, además refieren que el inmueble que es materia de



prescripción se trata de un terreno, sin construir, donde como es lógico, físicamente no se vive, pero como se trata de un terreno, se ejerce en forma permanente la posesión, con acciones como la siembra, crianza de animales y otros, bajo el criterio del juzgado de posesión fáctica o física sería imposible, que se pueda inscribir cualquier terreno, menos los terrenos rústicos, como las chacras, lo cual no es correcto.

De lo señalado se tiene que los apelantes mencionan que vienen a ser los actuales propietarios de los predios al haberlos adquirido por herencia, conforme la copia del literal de la Partida Electrónica N° 11004334, donde consta la sucesión intestada del causante Tomas Cuevas Corilloclla (fs.307-308), no obstante ello, debemos precisar que en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio se tiene como finalidad para adquirir la propiedad, la acreditación de la **POSESIÓN** en los predios sub litis, ya sea de forma mediata o inmediata por más de cinco años o diez años, hecho que no ha sido acreditado por los accionantes, máxime que los mismos actores reconocen que no se han encontrado en posesión de los predios, siendo ello corroborado con las declaraciones testimoniales y la inspección judicial.

Además, si bien agregan que como se trata de un terreno, la posesión la ejercen en forma permanente, con acciones como la siembra, crianza de animales y otros, ello tampoco ha sido acreditado, pues no han probado que venían sembrando o ejercían las actividades que señalan haber realizado, solo se trata de afirmaciones, así no han detallado que sembraban, cada cuanto tiempo, quien se encargaba de la cosecha, quien cuidaba a los animales que habitan en el predio, etc., o si había una persona a la que contrataron para que realice todas esas actividades mientras ellos no estaban en los predios.

Entonces correspondía a la parte demandante en este caso acreditar con los respectivos medios de prueba la concurrencia de los elementos de la usucapión extraordinaria, conforme lo establece el artículo 196° del Código Procesal Civil que regula la carga de la prueba en el sentido siguiente: *"Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos"*; lo que no se ha cumplido a cabalidad en el presente proceso.



En consecuencia, los medios probatorios admitidos y actuados en el presente proceso no acreditan de manera fehaciente la posesión conforme a lo establecido en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil que permita amparar la prescripción adquisitiva extraordinaria u ordinaria.

Estando a todo lo expuesto, teniendo en cuenta la naturaleza especial de los procesos sobre prescripción adquisitiva de dominio, cuyo plazo se pueda configurar más adelante, corresponde revocar la decisión venida en grado, y declarar la improcedencia de la demanda a fin de que los demandantes hagan valer su derecho con mejor aporte probatorio desde la etapa postulatoria.

POR ESTOS FUNDAMENTOS:

REVOCARON la Sentencia contenida en la resolución número treinta y tres de fecha seis de mayo de dos mil veintidós, que corre de fojas cuatrocientos treinta y dos a cuatrocientos cuarenta, que resuelve: 1. INFUNDADA la demanda interpuesta por doña Elsa Herlinda Fernández Pérez, Manuel Erasmo Cuevas Fernández, Luz Herlinda Cuevas Fernández De Agüero y Alberto Tomas Cuevas Fernández contra Isabel Mercedes Felicia Merino Angulo y Marta Rosario Emiliana Merino Angulo en consecuencia se ordena el ARCHIVO DEFINITIVO del presente proceso, sea una vez consentida y/o ejecutoriada la presente. 2. Con la expresa condena de pago de cosas y costos del proceso a la parte demandante. **REFORMÁNDOLA** declararon **IMPROCEDENTE** la demanda. Y LOS DEVOLVIERON. Juez Superior ponente Olivera Guerra. **NOTIFÍQUESE.**

Jueces:

Olivera Guerra

Orihuela Abregú

Quinteros Carlos.