



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ÁNCASH
Primera Sala Civil-Sede Central

EXPEDIENTE : 01051-2016-0-0201-JR-CI-01
MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA
RELATOR : ASIS SAENZ LEONCIO GABRIEL
TERCERO : SILVERIO TORRES, BLANCA
BIEN INMUEBLE MATERIA DE LITIS
DEMANDADO : AZAÑA VIDAL, GISSELA MARLITH
DEMANDANTE : QUITO DE RIVERA, SANTOSA MARIA
RIVERA ROBLES, LUCIO CESAR

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 28

Huaraz, veintiocho de setiembre

Del año dos mil veintiuno. -

VISTO; en audiencia pública llevado a cabo mediante la plataforma digital Google Meet; oído el informe oral efectuado por el abogado defensor de la parte demandada, y producida la votación con arreglo a ley, se expide la siguiente resolución:

I. MATERIA DE IMPUGNACION

Sentencia contenida en la resolución número 19 de fecha 13 de junio de 2019 (fs. 321/327), que falla declarando improcedente la demanda de fojas ochentaicinco, interpuesta por Lucio Cesar Rivera Robles y Santosa María Quito de Rivera contra Gissela Marlith Azaña Vidal sobre prescripción adquisitiva de dominio, con lo demás que contiene.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Santosa María Quito de Rivera y otro, mediante escrito de fecha 08 de julio de 2019 (fs. 349/359), interpone recurso de apelación contra la sentencia, solicitando se revoque, en mérito a los siguientes fundamentos de hecho y derecho:



- a) La usucapión ordinaria es aquella que necesita, además de la posesión y el tiempo, de un justo título y buena fe.
- b) Que existe un sector de la doctrina que es de la idea que sí es posible la adquisición de la propiedad mediante usucapión a pesar de ya ser propietario. Así refiere que "cuando un comprador con título pretende la declaración de usucapión no busca probar la propiedad", y menos la peregrina idea de "aproximar el registro hacia la realidad", sino, contar con una nueva causa jurídica de adquisición que reafirma o consolida la situación jurídica del titular, lo que elimina dudas o incertidumbres.
- c) En ese sentido, el sujeto que señala ser propietario de un bien y que desea adquirirlo por prescripción, puede hacerlo válidamente.
- d) Cita la casación N°3247-2014-Junín, donde se señala que el propietario de un bien puede adquirir por prescripción adquisitiva el mismo.
- e) En el fundamento quinto de la resolución materia de apelación se señala el expediente 3992-97-Lima, sin embargo, este pronunciamiento que señala el A quo es del año 1997, existiendo a la fecha una casación del año 2014, hecho referencia precedentemente, que contradicen lo que refiere la sentencia.
- f) En el fundamento sexto, el juez siguiendo el razonamiento que no existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio, concluye que de darse este supuesto la demanda debe declararse improcedente, sin embargo, esto no corresponde a una evaluación conforme a derecho, pues lo cierto es que el juez no debe quedarse en un análisis meramente legal, sino darle el derecho a quien le corresponde.
- g) En el fundamento séptimo de la demanda, el juez se equivoca en decir que no ha probado la posesión de 10 años, cuando lo cierto es que estamos frente a una prescripción adquisitiva ordinaria, donde solo se requiere probar la posesión pacífica y pública durante 5 años, aún más, el recibo de Hidrandina presentó a fin de acreditar que los recurrentes viven en el bien materia de litis y lo hacen en condiciones no precarias, sino que cuentan con dicho servicio; además existen pagos de arbitrios de diferentes años, lo que implica que evidentemente los demandantes han realizado vida en el lugar que pretenden se les declare propietarios.



- h) La demandada Gisella Marlith Azaña Vidal ha cuestionado señalando que el área que pretende prescribir difiere del área comprada, sin embargo, dicha cuestión fue explicado en su escrito de demanda, donde el área no coincide ni coincidirá en la medida de que cuando se hizo la carretera por parte del Municipio, se tuvo a bien ceder área del terreno, habiendo quedado con el área señalada en los planos presentados debidamente visados.
- i) Sí han cumplido en estricto lo señalado por la norma civil referente a requisitos para la usucapión.
- j) Conforme a la sentencia emitida en el expediente 00246-2016-0-0201-JR-CI-01, se ha declarado infundada la prescripción de Julca Rashta Pedro y Bailón López Santosa Luzmila, toda vez los mismos han transferido la propiedad a través de un contrato, y si bien siguen viviendo allí, esto no es a condición de propietarios, lo que es una situación completamente distinta a lo que pretenden ahora los recurrentes, pues aquellos adquirieron el bien materia de esta litis, y jamás han transferido la propiedad del mismo, y es más, las personas que antecedieron a Gisella Marlith Azaña Vidal con inscripción registral, que son Isidro Paulo Charqui Flores y Marcelina Paulina López jamás iniciaron un proceso de desalojo o algún acto de perturbación a su propiedad por más de 10 años, y es que todo quedaba en el arreglo de que los demandantes deberían iniciar la independización del bien, sin embargo, por problemas de dinero e incluso descuido dejaron pasar los años, ello en razón a que todos vivían en convivencia pacífica y siempre comportándose como legítimos propietarios.

III. ANTECEDENTES DEL CASO

- a) **Pretensión postulada:** El 25 de octubre de 2016 (fs. 85/96 subsanado por escrito de folios 101/102), Lucio Cesar Rivera Robles y Santosa María Quito de Rivera interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra Gissela Marlith Azaña Vidal, con la finalidad de que se les declare propietarios del predio ubicado en la avenida Centenario S/N, Urbanización Cancariaco, sector Vichay Alto, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, en un área de 71.14 m2. Sustentan su pretensión en los siguientes fundamentos: i) Celebraron



una escritura pública de compraventa con los esposos Pedro Julca Rashta y Santosa Luzmila Bailón López, con fecha 16 de marzo del año 2001, sobre un área de 64 m², la cual se realizó sin la independización correspondiente en tanto dicho bien forma parte de uno de mayor extensión (790 m²). Con fecha 11 de febrero del año 2002 procedieron a comprar a los mismos vendedores, otra parte del bien en un área de 50.59 m², de cuyos lotes eran propietarios los transferentes conforme a la partida electrónica 00088666 del Registro de la Propiedad Inmueble Sección Especial Predios Rurales de Huaraz; **ii)** Posteriormente tomaron conocimiento que el bien de mayor extensión (790 m²) en la que se encontraba la compra realizada por ellos había sido hipotecado, un año atrás a favor de la Caja Rural de Ahorro y Crédito Chavín S.A., luego de lo cual se vendió el mismo a Isidro Paulo Charqui Flores y Marcelina Paulina Sáenz y se pagó la hipoteca, dicha venta se realizó sin respetar que el bien que posesionaban ya les pertenecía y habían pagado; sin embargo en mérito a la confianza y luego de las conversaciones entre los vendedores y los compradores en el año 2002, éstos últimos les manifestaron que respetarían su propiedad, pues entre aquellos y los vendedores primigenios existía un acuerdo, ofreciéndoles celebrar una donación a su favor; **iii)** En agosto del año 2016, recibieron una carta notarial por parte de la demandada a través del cual les indicaba que debían retirarse del bien materia de litis, pese a que días antes luego de las conversaciones respectivas la misma les afirmó que celebraría una donación a su favor; **iv)** Han venido pagando la luz y otros servicios del bien; es decir, se han comportado como propietarios del mismo desde que celebraron la compra venta de los originales propietarios; **v)** A lo largo de más de quince años de posesión, ninguna de las personas que figuran en Registros Públicos como propietarios del bien, han llevado cabo actos de propiedad, solo ellos han conservado el bien y asumido todos los gastos; **vi)** Invocan la prescripción de carácter ordinaria, toda vez que poseen el inmueble con justo título que ampara su posesión, ya que adquirieron la propiedad de personas que aparecían en Registro Públicos; con el añadido de que detentaron la posesión continua y sin interrupción, en forma pacífica porque contra ellos ni contra el bien pesa algún proceso



judicial de desalojo o reivindicación; en forma pública, de manera que ha sido conocido por terceros y actualmente tiene su vivienda, donde reside junto a su familia, conforme aparece de su DNI; y como verdaderos propietarios; **vii)** el bien que compró a sus legítimos vendedores supera en la medida al bien que solicitan la prescripción, porque al hacerse la visación del plano por parte de la Municipalidad se tuvo en cuenta que debía cederse una parte para que se amplíe la pista, es por ello que se redujo la medida.

b) Contestación de demanda: El 17 de febrero de 2017 (fs. 141/146), la demandada Gissela Marlith Azaña Vidal, absuelve la demanda solicitando se declare infundada en todos sus extremos; sustentando su pedido básicamente en los siguientes argumentos: **i)** Que no es verdad que haya tenido conversación alguna con los demandantes; **ii)** Previamente a adquirir la propiedad del bien de un área de 790 m², recurrió a la Oficina Registral de Huaraz, a fin de verificar si sobre el predio existía algún tipo de gravamen o medida y si éste realmente le correspondía a los vendedores, llegando a tener certeza de que el mismo no tenía ningún impedimento para su adquisición; **iii)** No es verdad que la posesión de los demandantes haya sido pacífica pues tal como refieren los mismos, en el mes de agosto del año dos mil dieciséis, les envió una carta notarial.

c) Sentencia de primera instancia: El 13 de junio de 2019, el Juez del Juzgado Civil Transitorio de Huaraz, expide sentencia declarando improcedente la demanda de fojas ochentaicinco, interpuesta por Lucio Cesar Rivera Robles y Santosa María Quito De Rivera contra Gissela Marlith Azaña Vidal sobre prescripción adquisitiva de dominio, considerando que: **i)** Que no cabe duda que los demandantes ostentan un título de propiedad sobre el bien materia de litis, por lo que en virtud de ello debe concluirse que no existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio, pues los fundamentos expuestos en la demanda demuestran que los accionantes ya serían propietarios del bien en virtud de los títulos que recaudan la demanda, por lo que carece de sentido que alguien que ya se considera propietario de un inmueble solicite que se declare una prescripción adquisitiva a su favor; tal situación (adquirir por prescripción un bien que ya sería propio) también puede ser considerado un petitorio jurídicamente



imposible; **ii)** Siendo esto así, evidentemente, la demanda de autos debe ser declarada improcedente, en virtud de lo dispuesto por los incisos 4 y 5 del artículo 427° del Código Procesal Civil, según el cual “El Juez declarará improcedente la demanda cuando: 4. No exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio; o, 5. El petitorio fuese jurídica o físicamente imposible; **iii)** Sin perjuicio de lo anterior, que constituye argumento suficiente para desestimar la demanda de autos, no debe dejarse de señalar que aun en el supuesto que el título presentado por los actores no les otorgará la propiedad del bien materia de litis, la demanda seguiría deviniendo en inamparable, pues tal como se advierte de los medios probatorios que acompañan la misma, ninguno acredita la posesión de éstos sobre el bien materia de litis por el plazo de 10 años que exige el artículo 950° del Código Civil y siendo la posesión de un bien el supuesto de hecho básico para reclamar la usucapión, es claro que la falta de probanza, cuya situación determina que la demanda deba ser desestimada; **iv)** En conclusión, no cabe duda que la demanda debe ser desestimada, pues además de que se encuentra incurso en las causales de improcedencia previstas en los incisos 4 y 5 del artículo 427° del Código Procesal Civil, no se ha demostrado la posesión sobre el bien materia de litis por el plazo que exige el artículo 950° del Código Civil.

IV. TEMA JURIDICO EN DEBATE

La cuestión se centra en establecer si la resolución que declara improcedente la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, adolece de los errores de hecho y derecho denunciados por los apelantes y si corresponde realizar un pronunciamiento sobre el fondo del asunto, amparando o no la demanda incoada.

V. ANALISIS FACTICO Y JURIDICO

PRIMERO: El principio de la doble instancia

1.1 El derecho a la pluralidad de instancia forma parte del debido proceso judicial y goza de reconocimiento a nivel internacional en la Convención Americana de Derechos Humanos, la cual en su artículo 8 inciso 2 párrafo h)



ha previsto que toda persona tiene el “*Derecho de recurrir del fallo ante juez o tribunal superior (...)*”.

1.2 En tal sentido, el Colegiado debe pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados en el recurso de apelación, no pudiendo entrar en el examen de cuestiones consentidas por las partes o que no han sido cuestionadas y que han quedado ejecutoriadas, tal como lo señala el artículo 370 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 29834; “(...) salvo que el vicio sea de tanta trascendencia que vulnere el orden público y las buenas costumbres o que exista una manifiesta vulneración de derechos fundamentales cuyo cumplimiento no fue advertido por el recurrente”¹.

SEGUNDO: Consideraciones previas

2.1 Preliminarmente a la dilucidación del medio impugnatorio materia de revisión, este Colegiado estima necesario pronunciarse sobre una cuestión procesal, pues conforme aparece de la sentencia venida en grado, la misma declara improcedente la demanda interpuesta por los justiciables Lucio César Rivera Robles y Santosa María Quito de Rivera, contra Gissela Marlith Azaña Vidal, sobre prescripción adquisitiva de dominio, por los fundamentos anotados en el ítem c) de los antecedentes.

2.2 En efecto dicha resolución final contiene un pronunciamiento de forma, respecto de las causales de improcedencia de la demanda, concretamente, el decisor jurisdiccional ha concluido señalando que no existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio y que el petitorio es jurídicamente imposible (art. 427 incisos 4 y 5 del Código Procesal Civil).

2.3 Sin embargo, también ha emitido pronunciamiento sobre el fondo del asunto controvertido, esgrimiendo los motivos que constan en la resolución que es materia de revisión y que ha sido impugnado; en tal sentido el Colegiado procederá a absolver el grado en todos los extremos cuestionados y emitir pronunciamiento de mérito, a pesar que se ha declarado improcedente la demanda, atendiendo a los fines del proceso civil establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil y a la tutela jurisdiccional efectiva consagrado en el numeral 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado.

TERCERO: Sobre la improcedencia de la demanda

3.1 Tal como se tiene reseñado en los antecedentes, Lucio Cesar Rivera Robles y Santosa María Quito de Rivera interponen demanda de prescripción

¹ Sentencia del Tribunal Constitucional, emitida en el Expediente N° 05901-2008-PA/TC, fundamento jurídico 04



adquisitiva de dominio contra Gissela Marlith Azaña Vidal, con la finalidad de que se les declare propietarios del predio ubicado en la avenida Centenario S/N, Urbanización Cancariaco, sector Vichay Alto, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, en un área de 71.14 m²., sustentando su pretensión en los fundamentos fácticos y jurídicos que se coligen del escrito postulatorio de folios 85.

3.2 El Juez de mérito, sostiene que la demanda es improcedente, porque no existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio y porque el petitorio es jurídicamente imposible en mérito de las siguientes razones: a) La acción de prescripción adquisitiva de dominio es ejercida por el poseedor no propietario; b) según lo afirmado por los demandantes, corroborado con las escrituras públicas de compraventa de fecha 16 de marzo del año 2001 y 11 de febrero del año 2002, cuentan con título de propiedad sobre el bien materia de prescripción adquisitiva; c) que dicha titularidad no ha sido contradicha por la parte demandada; d) si ostentan título de propiedad sobre el bien materia de Litis, entonces debe concluirse que no existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio; y, e) la situación de adquirir por prescripción un bien que sería propio, es un petitorio jurídicamente imposible.

3.3 Al respecto, debemos señalar que de la atenta lectura del escrito postulatorio, se colige que el petitorio comprende la determinación clara y precisa de lo que se pide, esto es, la prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en la avenida Centenario S/N, Urbanización Cancariaco, sector Vichay Alto, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, en un área de 71.14 m².

3.4 Dicho petitorio (núcleo de la pretensión procesal), guarda estricta relación y correspondencia con la fundamentación fáctica de la misma, habiéndose en ella realizado un recuento de la forma y circunstancias en que se adquirió y tomó posesión del bien, el modo de adquisición, las personas que les transfirieron y las razones por las que pretenden usucapir el bien.

3.5 En tal sentido, no es cierto que exista inconexión entre los hechos y el petitorio y por lo mismo haya un defecto de constitución de la relación jurídica procesal materia de cuestionamiento, no suscribiéndose a dicha causal de improcedencia el hecho de que los demandantes cuenten con título de propiedad.

3.6 Se señala también que el petitorio de la demanda puede ser considerado jurídicamente imposible y para sustentar el mismo se cita la ejecutoria recaída

en el expediente 3992-97-Lima; sin embargo no debe perderse de vista que los jueces construyen la jurisprudencia a partir de casos muy concretos razón por la cual la aplicación del mismo razonamiento a otro caso debe formularse con cuidado, además la jurisprudencia va adaptándose a la realidad social, no puede haber conservadurismo en la jurisprudencia; precisamente a ello obedece la autorización de apartarse de los criterios establecidos en la doctrina jurisprudencial vinculante, establecido en la parte final del segundo párrafo del artículo 22 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que dispone: *“En caso que por excepción decidan apartarse de dicho criterio, están obligados a motivar su resolución dejando constancia del precedente obligatorio que desestiman y de los fundamentos que invocan”*, dejándose constancia además, que la ejecutoria invocada no es vinculante.

3.7 Así sobre la materia que nos convoca, en la Casación Nº 43-2002-Cajamarca, publicado el 01 de diciembre de 2004², se ha señalado lo siguiente: *“(...) Cuarto: Que, la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión constituye una forma de adquisición de la propiedad con la finalidad de consolidar la posesión y la propiedad de una persona; resultando una de las razones jurídicas de la prescripción suplir la ausencia de la prueba de la propiedad, toda vez, que conforme lo sostiene Savigny, en muchos casos, no en todos, la usucapión no significa cambio de propiedad, sino que sanciona una modificación ya antigua y cuya prueba no existe, de modo que la prescripción no hace entonces otra cosa que suplir la falta de prueba³. (...) Quinto: Que, en efecto, la prescripción adquisitiva de dominio cumple con la finalidad de consolidar la propiedad mediante la posesión bajo determinados requisitos, sirviendo en algunos casos como un medio de suplir la ausencia de prueba del derecho de dominio o para perfeccionar la adquisición frente a un título otorgado por el transferente cuya titularidad es discutida o no tiene el derecho de propiedad; pudiendo en este sentido el poseedor demandar la prescripción adquisitiva de dominio incluso cuando tiene un justo título sobre el predio conforme lo preceptúa el artículo novecientos cincuenta segundo párrafo del Código Civil. (...)”*.

3.8 En este orden de ideas, señalar que la acción real de prescripción adquisitiva deviene en un imposible jurídico por que los demandantes ya

² Expedida 7 años después de la ejecutoria invocada por el Juez especializado

³ Citado por el profesor Arturo Valencia Zea en su obra Derecho Civil -Tomo 11 Derechos Reales - Novena Edición, Editorial Temis, Pagina trescientos siete.



tienen la titularidad del inmueble, no se condice con la naturaleza de la indicada causal, pues aquella se configura, cuando el petitorio es contrario al ordenamiento jurídico vigente y que por lo mismo las pretensiones de los justiciables no son pasibles de tutela jurídica por el órgano jurisdiccional; vale decir que ello ocurre cuando estamos ante la presencia de un caso no justiciable.

3.9 Sin embargo, la institución de la usucapión está regulado expresamente tanto en la norma sustantiva como en el ordenamiento procesal. En efecto, la prescripción adquisitiva de dominio está definido y delimitado en sus alcances y requisitos por el artículo 950 del Código Civil; aún más el numeral 952 del propio Código establece que es posible para el que adquiere un bien por prescripción entablar un juicio para que se le declare propietario, esto es, cuando el propietario carezca de un título eficaz que lo acredite como tal.

3.10 Del mismo modo, los artículos 504 inciso 2, 505 y 506 del Código Procesal Civil, establecen expresamente la tramitación, los requisitos especiales y la forma de emplazamiento de la prescripción adquisitiva de dominio; en consecuencia, la aserción formulada por el Juez Especializado en lo Civil, no se condice con la normativa vigente; ergo, indudablemente la demanda incoada no se encuentra dentro de los supuestos de improcedencia de la demanda previstos por el artículo 427 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 30293.

3.11 Máxime si de los fundamentos fácticos esbozados en el escrito postulatorio, así como de los medios probatorios ofrecidos por los demandantes, se observa que si bien los recurrentes cuentan con las escrituras públicas de compraventa de folios 8 y 11 otorgados por Pedro Julca Rashta y Santosa Luzmila Bailón López, por ante el Notario de la Provincia de Huaraz, Máximo Jácome Gonzales, sobre los solares que en dichos documentos públicos se describen; también es verdad, que tales lotes de terreno que formaban parte de un bien de mayor extensión fue materia de sucesivas transferencias a favor de terceros, conforme es de verse de la partida registral N° 0218866, Rubro C, asientos 000 3 y 00004, (fs. 25/32).

3.12 En esta línea de argumentación resulta inequívoco que el conflicto de intereses planteado por los demandantes requiere de tutela jurisdiccional efectiva, a efectos de que el órgano estatal competente les brinde una solución jurídica, acorde a lo consagrado en el artículo 139 inciso 3 de la



Constitución Política del Estado, concordante con el numeral I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

3.13 Al respecto, resulta ilustrativo citar lo señalado en la Casación N° 1610-2016 Lima Norte⁴, en la que el Supremo Tribunal ha señalado lo siguiente: *“Véase que aquí el demandante sí es un verdadero propietario, ya que cuenta con título que es eficaz, y no uno que solo se cree propietario. Entonces, queda sentado el precedente de que ser propietario de un bien no es impedimento para que este pueda adquirir por prescripción el mismo bien”*. Ejecutoria de la que se infiere que tener la condición de propietario de un bien no constituye impedimento para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio en determinadas situaciones y condiciones.

3.14 En este orden de ideas, la resolución recurrida contiene error de derecho, en tal sentido a continuación se procede al análisis del fondo del asunto, teniendo en cuenta para tal efecto los agravios, errores de hecho y derecho denunciados por el impugnante.

CUARTO: Base normativa y jurisprudencial de la prescripción adquisitiva de dominio

4.1 El artículo 950 del Código Civil prescribe: “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. En efecto, la prescripción adquisitiva de dominio, doctrinariamente conocida como la usucapión, constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo y ciñéndose a los requisitos expresamente señalados por la norma, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad.

4.2 La acotada norma precisa la tipología de la usucapión en dos formas: La prescripción extraordinaria o larga, cuando se cumplen los requisitos de posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años y la otra ordinaria o corta, con justo título y buena fe durante cinco años. En el presente caso nos ocuparemos de la segunda modalidad en consideración de que los demandantes en la causa petendi (fundamentos de hecho de la demanda) ítem sexto han señalado con precisión: *“Que, en el presente caso, se invoca la prescripción de carácter ordinaria, toda vez que poseemos un justo título que ampara nuestra posesión, ya que adquirí la propiedad de la*

⁴ De fecha trece de julio del dos mil dieciocho.



*persona que aparecía en registros públicos...*⁵; en tal sentido, en el caso en concreto se procederá a determinar si los demandantes ostentaron la posesión del bien a prescribir por cinco años con justo título y buena fe.

4.3 Sobre el justo título

Al respecto los demandantes sostienen que mediante las escrituras públicas, celebradas ante el Notario Público de la Provincia de Huaraz, adquirieron en compra venta, de sus propietarios esposos Pedro Julca Rashta y Santosa Luzmila Bailón López dos lotes de terreno: a) La primera con fecha 16 de marzo del 2001, cuyo inmueble tiene la forma de un cuadrado que mide 8 metros por cada punto cardinal, siendo su extensión superficial de 64 m², cuyos linderos generales son: por el norte con la propiedad de Blanca Silverio, por el sur con el resto de propiedades de los vendedores, por el este con la pista central al Callejón de Huaylas; y por el oeste, también con el resto de las propiedades de los transferentes; cuyo título consta en la copia certificada del Testimonio de la Escritura de folios 8 a 10; b) La segunda, con fecha 11 de febrero del 2002, solar para construcción de vivienda de 50.59 m², cuyos linderos y medidas perimétricas son: por el norte, con 7.80, con la propiedad de doña Blanca Silverio; por el sur, con 5.69, con el resto de propiedades de los vendedores, por el este, con 8.00, con la propiedad de los compradores y por el oeste con 7.00 también con la propiedad de los vendedores; cuyo título consta de las copias legalizadas del Testimonio de compra venta de folios 6 a 9, regularizado en cuanto a la firma del extinto Notario don Máximo Jácome Gonzáles, en mérito a la Resolución Directoral N°052-2016-REGION ANCASH/ARA-D, que está inserta a folios 18.

4.4 De los anotados documentos públicos, se desprende que los vendedores Pedro Julca Rashta y Santosa Luzmila Bailón Gómez, son los propietarios de un inmueble de área mayor, denominado “Vichay”, distrito de Independencia, Provincia de Huaraz, del que forman parte los lotes de terreno enajenados, a favor de los ahora demandantes, por haberlo adquirido a mérito del título de formalización de propiedad rural número 0023265 de fecha 28 de diciembre de 1999, expedido por el Ministerio de Agricultura-Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural-PETT, inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble-Sección Especial de Predios Rurales, en la ficha N°

⁵ Léase pagina 89 de la demanda



00088666. Documentos públicos que resultan fiables y tiene mérito probatorio suficiente.

4.5 Este hecho se halla corroborado con el certificado literal de la Partida N° 02188666, de folios 25 a 29, en la que consta la inscripción del derecho de posesión y de propiedad, del inmueble de mayor extensión, denominado Vichay U.C 8-2208950-62492 de un área de 0.0790 hectáreas, a favor de los vendedores Pedro Julca Rashta y Santosa Luzmila Bailón López, a favor de quienes se registró la propiedad del bien el 22 de noviembre de 1999, esto es, mucho antes de que los demandantes adquirieran el inmueble que es materia de usucapión, la que como se tiene dicho anteriormente se produjo en los años 2001 y 2002.

4.6 Siendo esto así, resulta un hecho probado que los demandantes tomaron el control sobre el bien en base a una causa de adquisición, es decir, de los contratos de compra venta descritos, que resultan completamente válidos y verdaderos, pues sus transferentes eran los propietarios con derecho inscrito en la sección especial predios rurales del Registro de la Propiedad de la Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, en consecuencia Lucio César Rivera Robles y María Quito de Rivero cuentan con justo título.

4.7 Por tanto, no existe duda que los demandantes entraron en posesión del inmueble en Litis, en virtud del acto jurídico de compraventa, esto es de la transferencia de propiedad a título particular, oportunidad desde la que vienen ejercitando el derecho de posesión e inclusive pagando el impuesto predial, según el formato 0020, correspondiente a los años 2002, tal como fluye de los documentos de las páginas 36 y 37, las que si bien fueron realizados por declaración unilateral de las partes, sin embargo con su presentación ante funcionarios de la Municipalidad Distrital de Independencia adquieren la calidad de documentos de fecha cierta.

4.8 A aún más este hecho no ha sido contradicho ni desvirtuado por la demandada Gissela Marlith Azaña Vidal, quien al contestar la demanda ha señalado que, en cuanto al primer y segundo fundamento de la demanda, - donde los accionantes describen la forma en la que adquirieron el bien-, desconoce los términos que indican los demandantes, puesto que en dichos



momentos no estuvo presente la recurrente, ni mucho menos conoce de la compra⁶.

4.9 A mayor abundamiento, las escrituras públicas calificadas como justo título no han sido cuestionadas (tachadas) por la demandada, situación que coadyuva a que dichos títulos sean reputados como verdaderos y válidos; esto es, con existencia real y no afectado por ninguna causal de nulidad o ineficacia radical.

4.10 Sobre la buena fe

En el presente caso, dicho elemento de la prescripción adquisitiva ordinaria o corta, se desprende de que los ahora demandantes adquirieron el inmueble en controversia de quienes aparecían como propietarios registrales, de un bien de área mayor (0.0790 m²), en la que se encontraba enclavado los lotes de terreno que compraron, pues conforme tienen dicho los demandantes ellos creyeron que el inmueble estaba libre de todo censo, capellanía, hipoteca, medida judicial y extrajudicial; como en efecto aparece del certificado literal de la partida N° 02188666 para aquel entonces⁷ (fs.25/32); porque si bien es cierto que posteriormente dicho inmueble fue materia de nueva transferencia del área superficial en su totalidad, a favor de Isidro Paulo Charqui Flores y Marcelina Paulina Sáenz Robles, dicha venta se produjo recién el 23 de abril de 2002, vale decir, después de más de dos meses de consumarse el último acto traslativo de dominio a favor de los demandantes, aseveración que se acredita de la simple contrastación cronológica de las transferencias a que se contraen los documentos públicos de folios 12 y el asiento 0003 del rubro C) de la partida registral N°02188666 de folio 27.

4.11 Comprobados los requisitos necesarios para la configuración de la usucapión ordinaria, resulta conveniente realizar el cómputo del tiempo requerido, esto es los 5 años, los que habiéndose adquirido los lotes de terreno en diferentes fechas, es decir, el 16 de marzo del 2001 y el 11 de febrero del 2002, el tiempo de posesión requerido para ambos se alcanzó el 11 de febrero del año 2007.

4.12 Ahora bien, la cuestión pendiente a resolver es, ¿Procede la usucapión contra el propietario inscrito?. En efecto, tal como ya se dijo

⁶ Léase escrito de folios 142, numeral primero de los fundamentos de hecho

⁷ Mes de febrero de 2002



precedentemente, luego de haberse transferido a favor de los demandantes dos lotes de terreno: de 64.00m² y 50.59 m², partes integrantes de un inmueble de mayor extensión: 0.0790 m², sus propietarios originales enajenaron la totalidad del bien a favor de Isidro Paulo Charqui Flores y Marcelina Paulina Sáenz Robles, transacción dominical que se efectuó después de las dos ventas señaladas y cuyo acto jurídico fue inscrito en el asiento 0003 del Rubro C) de la partida N°0218866 6.

4.13 Aún más, según el asiento C0005 del rubro títulos de dominio de la precitada partida (fs.31), el 07 de junio del año 2006, los nuevos propietarios Isidro Paulo Charqui Flores y Marcelina Paulina Sáenz Robles, otorgaron en compra venta la totalidad del inmueble (0.0790m²), a favor de la ahora demandada Gissela Marlith Azaña Vidal; quien señala que no ha tenido ningún trato con los ahora demandantes.

4.14 Si bien es cierto que por disposición expresa del artículo 2012 del Código Civil, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; sin embargo en el presente caso no debe perderse de vista, que si bien la compra venta efectuada por Pedro Julca Rashta y Santosa Luzmila Bailón López a favor de Isidro Paulo Charqui Flores y Marcelina Paulina Sáenz Robles, fue inscrito en el asiento 0003, del rubro C) de la Partida Registral N° 02188666; sin embargo, no se ha acreditado en autos que los nuevos propietarios hayan actuado contra los demandantes solicitando la restitución de los terrenos de su propiedad, por lo que resulta creíble lo señalado por los recurrentes quienes manifiestan que, sostuvieron una conversación entre los propietarios originarios y los nuevos dueños, quienes les dijeron que “respetarían su propiedad legítimamente adquirida”; lo que revela una vez más que la posesión de los demandantes fue con justo título y buena fe, pues creyeron en lo ofrecido por los nuevos propietarios, a lo que se añade que la invocada buena fe de los demandantes no se diluye en ningún momento, porque resulta un hecho fehacientemente demostrado a lo largo del proceso que ellos compraron los lotes de terreno de los propietarios legítimos de la cosa, por lo que para resolver este conflicto de intereses resulta relevante la creencia que tuvieron los demandantes al momento de la adquisición, esto es cuando iniciaron la posesión del inmueble, en la que inclusive construyeron su vivienda, que se aprecian de las tomas fotográficas de folios 70 a 74, que tampoco han sido materia de tacha.



4.15 Ahora bien, la demandada al contestar la demanda sostiene que al momento de adquirir la totalidad del predio, esto es de 790 m², previamente recurrió a las Oficinas de la Zona Registral N° VII sede Huaraz, a efectos de verificar si sobre el predio existe algún tipo de gravamen, medida cautelar o si realmente corresponde a los vendedores, llegando a tener certeza que el predio no tenía ningún impedimento para su adquisición.

4.16 Empero, en el presente caso, constituye un hecho probado que los demandantes vienen poseyendo parte del inmueble transferido a doña Gissela Marlith Azaña Vidal, con justo título y buena fe desde el año 2001-2002, por lo que adquirieron por usucapión la propiedad de los dos lotes de terreno, de una extensión superficial total de 71.14 m² en el año 2007, solares en la que inclusive han edificado su vivienda; hecho que la mencionada demandada no podía ignorar por ser un acto consolidado, notorio y público y que además se encontraba sancionado por el paso del tiempo; por lo que indudablemente era indispensable la existencia de la verificación posesoria, exigencia que se sustenta en la *“importancia económica de los bienes inmuebles y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere”*, conforme se ha señalado en la Casación N° 3098-2011-Lima⁸.

4.17 De otro lado, la demandada Gisella Marlith Azaña Vidal también ha cuestionado el área que pretenden prescribir, señalando que difiere del área comprada por los demandantes; sin embargo, dicho extremo ha sido sustentado en el escrito postulatorio, señalándose que la extensión superficial que demandan se ha reducido porque en su momento cedieron una parte del terreno, por lo que solamente necesitan usucapir el predio ubicado en la avenida Centenario S/n urbanización Cancariaco sector-Vichay Alto-distrito de Independencia-provincia de Huaraz, encerrado dentro de los siguientes linderos: Por el norte, colinda con la avenida Centenario con 9.16 ml; por la derecha, colinda con la propiedad de Blanca Silverio Torres con 10.14 ml; por la izquierda, colinda con la propiedad de Gissela Marlith Azaña Vidal con 7.72 ml; por el fondo, colinda con la propiedad de Gissela Marlith Azaña Vidal, en dos tramos de 1.00 y 6.16 en total con 7.16 ml. Siendo el área total del terreno 71.14 m², con un perímetro de 34.18 ml., extensión superficial,

⁸ De fecha 30 de julio de 2012



colindancias y perímetros que también queda demostrado con la constancia de posesión N° 107-2016, de fecha 05 de octubre de 2016, otorgado por la Municipalidad Distrital de Independencia-Huaraz-Ancash y el plano de ubicación y localización, memoria descriptiva y anexos, de folios 24, 33, 34 y 35; documentos públicos que cumplen con las exigencias establecidas por el artículo 505 del Código Procesal Civil

4.18 Conclusión

Por las consideraciones expuestas debe ampararse la demanda de prescripción adquisitiva de dominio ordinaria o corta, amparándose los agravios expresados por la parte apelante y por lo mismo revocarse la sentencia venida en grado, acorde a los argumentos expuestos en el fundamento jurídico y en consecuencia declararse como propietarios a los demandantes del inmueble descrito en la considerativa tercera.

VI. DECISIÓN

Por los fundamentos de hecho y derecho expuestos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 138 de la Constitución Política del Estado y el artículo 39, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

- 1. REVOCARON** la sentencia contenida en la resolución número 19 de fecha 13 de junio de 2019 (fs. 321/327), que falla declarando improcedente la demanda de fojas ochentaicinco, interpuesta por Lucio Cesar Rivera Robles y Santosa María Quito de Rivera contra Gissela Marlith Azaña Vidal sobre prescripción adquisitiva de dominio; con lo demás que contiene; **reformándola,**
- 2. DECLARARON** fundada la demanda de fojas ochentaicinco, subsanado por escrito de folios 101, interpuesta por Lucio Cesar Rivera Robles y Santosa María Quito de Rivera contra Gissela Marlith Azaña Vidal sobre prescripción adquisitiva de dominio; en consecuencia,
- 3. DECLARARON** propietarios por prescripción a los demandantes Lucio César Rivera Robles y Santosa María Quito de Rivera, del inmueble ubicado en la avenida Centenario S/N, Urbanización Cancariaco, sector Vichay Alto, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, en un área de 71.14 m²., con los linderos y medidas perimétricas detalladas en el fundamento jurídico 4.17.
- 4. DISPUSIERON** la inscripción de dicho bien en el Registro de Propiedad Inmueble respectivo y la cancelación del asiento registral



en favor de la demandada Gissela Marlith Azaña Vidal en el área de 71.14 m2., con costas y costos.

5. Notifíquese y devuélvase. **Magistrada ponente Melicia Brito Mallqui.-**

SS.

Brito Mallqui

Quinto Gomero

Huerta Suárez