



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
DE AYACUCHO

SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE HUAMANGA

Expediente : 01380-2014-0-0501-JR-CI-02
Materia : Prescripción Adquisitiva.
Demandado : Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.
Demandante : Mary Cárdenas Poma.

SENTENCIA DE VISTA

Resolución N°60

Ayacucho, 25 de enero de 2022

OBJETO DE LA DECISION

La Sala Civil procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la defensa del demandante Mary Cárdenas Poma, contra la sentencia de fecha 4 de setiembre de 2019, que declara infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, interpuesta por el apelante contra el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y otro¹.

ANTECEDENTES

El presente proceso ha tenido su origen en la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por Mary Cárdenas Poma contra el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, con la finalidad que se le declare propietaria del bien inmueble ubicado en el Jr. Ica N° 390 del Asentamiento Humano San Juan Bautista, Sector I – Mz. B, Sub lote 2B, del distrito de San Juan Bautista, de 181.94 m², y accesoriamente se disponga la cancelación del asiento registral existente en la Partida electrónica N° P11011028 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

A través de la sentencia impugnada se declara infundada la demanda, basando el fallo en que:

¹ Litisconsorte pasivo Teófilo Cárdenas Poma.



- No se ha acreditado que la posesión haya sido ejercida con animus domini, porque los dos únicos recibos de agua y luz datan de octubre de 2014 y setiembre del mismo año y los recibos de impuesto predial y autoavalúo corresponden a los años 2011 y 2013, es decir, no corresponden a todo el período de prescripción larga que data desde el 19 de julio de 1990 y que la posesión fue ejercida por su progenitor, no cumpliendo con el requisito del plazo de 10 años de posesión pública, continua y animus domini.
- La demandante en el año 2014 ha iniciado procedimiento administrativo de mejor derecho de propiedad con Teófilo Cárdenas Poma ante COFOPRI, el cual no fue mencionado en la demanda, el cual acredita que la posesión no fue pacífica.

APELACION

Notificada con la sentencia, la demandante por intermedio de su abogado defensor interpone recurso de apelación, solicitando se declare la nulidad total de la misma y por ende se disponga la emisión de nueva sentencia declarando fundada la demanda.

Señala que en los numerales 2.7, 2.8, 2.9 y 2.10 la recurrida incurre en vicios in procedendo por ausencia de valoración y motivación respecto a la eficacia probatoria de:

- ✓ la Constancia de posesión N° 023-2013-GIP-MDSJB de fecha 31 de mayo de 2013, en la que la autoridad municipal certifica la posesión que ejerce desde el año de 1996.
- ✓ La certificación de numeración de fecha 31 de mayo de 2013 otorgado por la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista.
- ✓ La memoria descriptiva y planos del predio sub litis
- ✓ El pago de auto avalúos de los años 2013, 2012, 2011 y 1991
- ✓ Recibos de luz y agua del predio sub litis
- ✓ La declaración testimonial de los testigos que en la audiencia de pruebas declararon que el bien materia de litis pertenece a la demandante.
- ✓ Acta de inspección judicial donde se constató, describió y dejó constancia que el inmueble se encuentra posesionado por la actora.

La falta de valoración de las citadas pruebas condujo a sostener en los ítems 2.7, 2.8, 2.9 y 2.10 de la recurrida y sin motivación alguna que, no se encuentra acreditada la posesión pacífica, continua y con animus domini, lo cual es incorrecto.

CONSIDERACIONES DE LA SALA



PRIMERO. -MATERIA DE IMPUGNACION:

Es motivo de resolución, el recurso de apelación interpuesto por la defensa dela demandante Mary Cárdenas Poma, contra la sentencia de fecha 4 de setiembre de 2019, que declara infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, interpuesta por el apelante contra el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y otro².

SEGUNDO. -PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

2.1.- La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión se justifica, normalmente, como mecanismo probatorio absoluto y dogmático de la propiedad. Conforme a la norma del artículo 950, la propiedad de un inmueble se adquiere por usucapión mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (prescripción larga) o cinco años (prescripción corta) con justo título y buena fe.

2.2.- El artículo 952 del Código Civil, advierte que el poseedor que cumplió con los requisitos exigidos por ley, está facultado para que inicie un proceso judicial con la finalidad de que sea declarado propietario y de esa manera contar con un título formal que pueda inscribirlo en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, adquiriendo con ello seguridad jurídica en cuanto es titular del bien materia de la sentencia judicial.³

2.3.- Para admitir a trámite **una demanda de prescripción adquisitiva**, además de los requisitos que debe cumplir toda demanda, cuando se trate de prescripción adquisitiva de dominio debe reunir los requisitos especiales previstos en el Artículo 505 del Código Procesal Civil : 1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes. 2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la

² Litisconsorte pasivo Teófilo Cárdenas Poma.

³CAS. Nº 35-2009- Lima del 02.06.2009- Código Civil- Tomo I- Aníbal Torres Vásquez- Edición Séptima Junio 2011- Pág. 1014.



autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien. 3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos. 4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinente.

TERCERO. -ANALISIS DE LA IMPUGNADA A LA LUZ DE LOS AGRAVIOS:

3.1.- El artículo 12 del Decreto Legislativo 803 establece que la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) podrá declarar la prescripción adquisitiva de dominio de predios urbanos conforme a lo previsto en el artículo 950 del Código Civil, y dicho procedimiento fue reglamentado mediante Decreto Supremo N° 032 99 - MTC. En dicho procedimiento existían dos instancias administrativas, siendo que lo resuelto por el *Tribunal Administrativo de la Propiedad* agotaba la vía administrativa.

3.2.- Estando a las preces de la demanda, trata de una prescripción adquisitiva interpuesta por Mary Cárdenas Poma contra el *Organismo de Formalización de la Propiedad Informal*, con la finalidad que se le declare propietaria del bien inmueble ubicado en el Jr. Ica N° 390 del Asentamiento Humano San Juan Bautista, Sector I – Mz. B, Sub lote 2B, del distrito de San Juan Bautista, de 181.94 m², y accesoriamente se disponga la cancelación del asiento registral existente en la Partida electrónica N° P11011028 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y con arreglo a su propio escrito impugnatorio, se tiene que la demandante en el año 2014, ha iniciado procedimiento administrativo de



mejor derecho de propiedad contra Teófilo Cárdenas Poma⁴, ante COFOPRI, el cual no se expresó en la demanda.

3.3.- De lo glosado, lo que se pretende es que la demandada COFOPRI, le otorgue el título del predio urbano del inmueble materia de litis, el mismo que ya se la hubiera otorgado a nombre del litisconsorte pasivo don Teófilo Cárdenas Poma, mediante un procedimiento administrativo realizado ante su entidad demandada; es decir lo que trata la demanda, es cuestionar el título de propiedad individual otorgado por Cofopri e inscrito en el Registro Predial Urbano, a nombre de este último.

3.4.- En ese entender, la prescripción adquisitiva de dominio, conforme a las normas civiles, se dirige a la persona que tiene derechos sobre el inmueble; ya que situación diferente es cuando la reclamación o impugnación se encuentra dirigido a cuestionar el título de propiedad individual otorgado por Cofopri⁵, mientras que la persona que reúne los presupuestos de posesión continua, pacífica, pública y como propietario de un bien por el tiempo establecido en la ley, adquirió en forma automática la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, y es en esa calidad de propietario del bien, acude ante la entidad respectiva conforme al artículo 952 del Código Civil que establece: Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño; debiendo de cumplir con los requisitos especiales señalados en el artículo 505 del Código Procesal Civil.

3.5.- En ese sentido, de lo actuado se infiere además la inexistencia de una relación jurídica procesal con respecto a la material petitionada por la actora; al dirigir la demanda, a COFOPRI (entidad administrativa) que ya hubiera otorgado la propiedad a don Teófilo Cárdenas Poma⁶, así como los medios probatorios deben de ser adecuados a demostrar la posesión del bien como

⁴ Art. 221 del CPC, declaración asimilada. -Las afirmaciones contenidas en actuaciones judiciales o escritos de las partes, se tienen como declaración de éstas

⁵ Las reclamaciones o impugnaciones dirigidas a cuestionar el título de propiedad individual otorgado por COFOPRI e inscrito en el Registro Predial Urbano podrán ser interpuestas ante el Sistema Arbitral de la Propiedad, siempre que la pretensión no consista en el cuestionamiento del derecho de propiedad del Estado sobre el lote, en cuyo caso podrá recurrirse al Poder Judicial mediante la acción contencioso-administrativa

⁶ Parte final del artículo 121 del CPC



propietario (es decir los atributos de la propiedad en forma continua durante el lapso que señala la ley⁷),siendo insuficientes el abono de auto avalúo durante un lapso de tiempo, así como la constancia precisada) como no hubiera cumplido con los requisitos que prevé la norma procesal citada; así como es de aplicación lo señalado en la Resolución administrativa N° 002-2014 CE-PJ del 7 de Enero del 2014 ⁸; y el principio señalado en el artículo III del Título Preliminar del código acotado a fin de resolver el presente conflicto de intereses de relevancia jurídica, a fin de lograr la paz social en justicia; por estas consideraciones,

DECISION:

CONFIRMAR: La sentencia emitida, de fecha 4 de setiembre de 2019, que **declara infundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, interpuesta por el apelante contra el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

Disponer: La devolución del proceso al Juzgado de origen para los fines de ley pertinente.

S.S.

PÉREZ GARCÍA BLÁSQUEZ.

LENG YONG DE WONG.

PALOMINO PÉREZ.

EL SEÑOR SECRETARIO DE LA SALA ESPECIALIZADA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO; Que suscribe; **CERTIFICA:** Que la Juez Superior Nancy Liliana Leng Yong de Wong no suscribe la presente resolución, al haber cesado en el Cargo de Juez Superior de esta Corte Superior de Justicia, conforme se tiene de la Resolución Administrativa N° 113-2021-P-CSJAY/P de fecha 26 de febrero del 2021, no obstante, emitió su voto en el plazo de ley.

EL SEÑOR SECRETARIO DE LA SALA ESPECIALIZADA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO; Que suscribe;

⁷ Art, 200 del CPC

⁸Que señala: *En casos de autos o sentencias, consideradas como defectuosamente motivadas, se debe resolver el fondo revocando o confirmando las resoluciones impugnadas por los fundamentos expuestos...*



CERTIFICA: Que los fundamentos del VOTO SINGULAR emitido por la Jueza Superior Provisional doctora Lucia Isabel Palomino Pérez, en el Expediente N° 1380-2014 es como sigue:

1. Revisada la sentencia se tiene que el A Quo ha desestimado la demanda e Prescripción Adquisitiva de Dominio, considerando que no se ha acreditado la posesión continua por el periodo que corresponde a la prescripción larga alegada en la demanda; pues los recibos de pago de servicios básicos y los recibos de pago del impuesto predial y autovalúo, corresponden a años recientes y que tampoco se ha precisado desde cuando la demandante viene ejerciendo la posesión directa, dado a que señala haberlo adquirido de su padre, no existiendo tampoco prueba alguna sobre la posesión ejercida por su progenitor. Así mismo el A Quo, ha señalado que existe un procedimiento administrativo de titulación ante COFOPRI, en el que existe controversia entre la demandante, Mary Cárdenas Poma y el litis consorte Teófilo Cárdenas Poma, conforme a lo documentos presentados por éste y que a la fecha de presentación de la demanda se encontraba aún abierto, conforme también ha informado la Procuradora Pública del Organismo de Formalización de la propiedad informal- COFOPRI, proceso que previamente debe ser resuelto, de acuerdo a al artículo 52° y la segunda disposición complementari a y final del Decreto Supremo N° 006-2006- VIV1ENDA y recién ser impugnada judicialmente, por tanto tampoco al e está acreditada la posesión pacífica.

2. En ese sentido, se considera que la sentencia se encuentra suficientemente fundamentada y se han valorado la prueba aportada al proceso, cabe señalar, que el artículo 197 del Código Procesal Civil establece que todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

3. De otro lado en atención al agravio de que no se han valorado: la constancia de posesión otorgada por la autoridad municipal de que se ejerce la posesión desde el año de 1996, la memoria descriptiva y los planos de predio sub litis; se tiene que su validez y eficacia probatoria han sido desvirtuados con el Informe del Subgerente de Planeamiento, Catastro y Control Urbano de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista (fojas 381 y siguientes) en que se determina que dicha constancia no cuenta con el consentimiento de los demás herederos; que en la memoria descriptiva y en el plano se han mutilado el pasadizo común, patio común y los edificios de concreto armado y rústico, por tanto, presentan deficiencias técnicas; de lo que se desprende que el área del terreno que la demandante pretende usucapir, no los posee en



exclusividad. Además, conforme al acta de inspección judicial, el predio está configurado como un polígono irregular de ocho lados, lo cual no condice con el plano presentado en la demanda.

4. Se coincide con el A Quo, que no se advierte que una posesión pacífica del inmueble, pues además del expediente administrativo seguido ante COFOPR1 *-que conforme al Información remitida por dicha entidad, de fojas 555 y siguientes, está reportada como un caso con **conflicto de intereses**-* se tiene también que esos conflictos han trascendido a nivel judicial, entre la demandante y el litis consorte; por lo tanto la decisión del Juez de Primera instancia se encuentra acorde a derecho y a los medios probatorios acopiados.

S.S.

EL SEÑOR SECRETARIO DE LA SALA ESPECIALIZADA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO; Que suscribe; **CERTIFICA:** Que los fundamentos del VOTO EN DISCORDIA emitido por los Jueces Superiores doctores César Urbano Prado Prado y Godofredo Medina Cancahri, en el Expediente N° 1380-2014 es como sigue:

CONSIDERACIONES

1. Conforme a los términos del recurso de apelación, la pretensión impugnatoria consiste en la declaración de nulidad de la sentencia por falta de valoración de pruebas y falta de motivación de la valoración probatoria; mas no consiste en la revocatoria por lo que esta Sala no puede decretar la variación de facto de la pretensión impugnatoria de nulidad a la revocatoria, lo que sí resulta procedente en sentido contrario, es decir, de revocatoria a nulidad.

2. Construyendo la respuesta a la impugnación sostenida cabe señalar que, la actividad probatoria que comprende desde el ofrecimiento de las pruebas hasta la valoración probatoria, se rige por principios como el de la necesidad de prueba y unidad de prueba, entre otros; de manera que la valoración probatoria que realiza el juzgador en la etapa decisoria no está libre o exenta de regulaciones que deben ser tomados en cuenta para realizar la valoración de las pruebas admitidas y actuadas en el proceso, y es que la valoración es un proceso mental, intelectual, cognitivo y racional que realiza el juez para asignarle el valor o eficacia probatoria a las pruebas.

3. Por otro lado, de acuerdo al sistema de valoración acogida por el ordenamiento procesal civil peruano (libre valoración), aun cuando el artículo 197 del Código Procesal Civil hace referencia a la valoración conjunta y razonada de las pruebas, forma parte del derecho y la garantía procesal de las partes que la valoración



probatoria sea realizada de manera individual de cada una de las pruebas, antes bien, el citado artículo garantiza que la realización de la valoración individual de cada prueba, identificado la información que arroja cada una de ellas, luego de ello realizar la valoración conjunta con el propósito similar de obtener una información global, para luego, si fuese el caso, escoger las pruebas esenciales o determinantes que deben ser enunciadas en la sentencia y resolver la controversia.

4. Otro aspecto importante que debe tenerse en cuenta es que, conforme se ha referido en la Casación N° 1752-2016, LIMA; las pruebas del proceso no solamente requieren de la valoración sino también de la motivación de la valoración, en vista que existe una diferencia entre valorar la prueba y motivar dicha valoración. Tal posición ha sido reiterada en la Casación 367-2018-Ica, en la cual igualmente se señala que valorar la prueba implica el trabajo cognitivo y racional de las pruebas para asignarle su eficacia probatoria, en cambio, la motivación implica dar a conocer las razones del por qué dieron valor y eficacia a la prueba o negaron el valor probatorio a determinados medios probatorios, en otras palabras, implica dar a conocer la conclusiones probatorias objetivas y no subjetivas de cara a sustentar o justificar la decisión judicial a proferirse.

De lo anterior se desprende con inobjetable claridad que las pruebas no solo requieren ser valoradas sino motivadas en el acto procesal del decisorio final.

5. En el presente, en el fundamento consignado en el ítem 2.8 de la recurrida, para verificar la posesión en calidad de propietario (*animus domini*), el A quo señala que la parte accionante ha ofrecido como únicos medios probatorios dos recibos de pago, uno del servicio de agua y el otro del servicio de luz eléctrica, que datan de octubre de 2014 y setiembre 2014, respectivamente. Asimismo, señala que los recibos de pago del impuesto predial corresponden solamente a los años 2011, 2012 y 2013 y no así a todo el período de prescripción que data desde el 19 de julio de 1990, para finalmente señalar líneas finales del citado párrafo que la posesión fue ejercida por su progenitor no teniéndose claro el período desde la cual la demandante ejerce posesión.

6. Con relación a ello, el demandante ahora apelante, sostiene que en la recurrida no se ha valorado ni motivado las pruebas como la constancia de posesión N° 023-2013-GIP-MDSJB de fecha 31 de mayo de 2013, en la que la autoridad municipal certifica la posesión que ejerce desde el año de 1996. la certificación de numeración de fecha 31 de mayo de 2013 otorgado por la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista. La memoria descriptiva y planos del predio sub litis, el pago de autoavaluos de los años 2013, 2012, 2011 y 1991, los recibos de luz y agua del predio sub litis, la declaración testimonial de los testigos que en la audiencia de pruebas declararon que el bien materia de litis pertenece a la demandante y el acta de inspección judicial donde se



constató, describió y dejó constancia que el inmueble se encuentra posesionado por la actora.

7. Al respecto, del auto de fijación de puntos controvertidos (fs. 125 ss.) se tiene que fueron admitidas las pruebas documentales tales como de copia literal de dominio del bien inmueble materia de usucapión, la constancia de posesión otorgado por la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, planos de localización, distribución y perimétricos visados por la municipalidad, memoria descriptiva, declaraciones juradas de autoavalúo de los años 2003 al 2013, certificado de numeración , recibos de luz y agua, así como las declaraciones testimoniales de Goida Palomino Guillén, Rosa Quispe Sánchez e Isabel Huashuayo Barzola, habiéndose añadido luego del saneamiento probatorio la declaración testimonial de Elvira Quispe Sánchez y otro; todos los cuales fueron actuadas en la audiencia de prueba, con excepción de la testimonial de Isabel Huashuayo Barzola; verificándose de la sentencia recurrida la falta de valoración (individual y conjunta) y motivación respecto a las pruebas como el certificado de posesión otorgado por la autoridad edil, declaración jurada de auto avalúo correspondiente al ejercicio fiscal de 1991, certificado de numeración y las declaraciones testimoniales; por cuanto en la recurrida nada se dice respecto a las citadas pruebas, menos existe motivación del por qué no se otorgó la eficacia probatoria a las citadas pruebas, lo cual conduce a sostener que en efecto la apelada no da cuenta de la valoración individual y conjunta de las pruebas con su correspondiente motivación.

8. Lo expresado tiene directa incidencia en la motivación requerida para la validez de la sentencia; pues además de la valoración individual de las pruebas actuadas, la valoración conjunta de las mismas, imponía por el principio de iuranovit curia, aplicar la presunción contenida en el artículo 915 del Código Civil para dar una respuesta satisfactoria a las partes, toda vez que en el precitado artículo se prevé la presunción de continuidad de la posesión (posesión en el tiempo intermedio) si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, presunción que constituye un instrumento adicional a tomarse en cuenta al momento de resolver asuntos como el de autos. De la misma manera, se advierte una ausencia de motivación respecto a la validez o no de adicionar el plazo posesorio por el causante del demandante⁹, limitándose simplemente a señalar que la posesión del bien inmueble fue ejercido por el padre de la demandante, sin quedar determinado la fecha de posesión de la propia actora, aspectos que eran y son esenciales y determinantes discernir para resolver el caso,

⁹ Véase Casación 2162-2014-Ucayali y otros.



pero que al no haberse procedido en la forma advertida líneas arriba, a juicio de esta Sala se ha incurrido en infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil que conlleva a declarar la nulidad de la apelada.

DECISION

Por los fundamentos fácticos y jurídicos señalados, nuestro voto es porque se declare **NULA** la sentencia apelada, contenida en la Resolución N° 52, fechado el 4 de setiembre de 2019, que declara infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por Mary Cárdenas Poma contra COFOPRI; consecuentemente, **ordenar** la emisión de nueva sentencia teniendo en cuenta lo señalado en la presente.

S.S.

PRADO PRADO.

MEDINA CANCHARI.

EL SEÑOR SECRETARIO DE LA SALA ESPECIALIZADA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO; Que suscribe; **CERTIFICA**: Que el Juez Superior César Urbano Prado Prado no suscribe la presente resolución, al haber cesado en el Cargo de Juez Superior de esta Corte Superior de Justicia, conforme se tiene de la Resolución Administrativa N° 248-2021--P-CSJAY/P, de fecha 26 de mayo de 2021, no obstante, emitió su voto en el plazo de ley.