



SEGUNDA SALA CIVIL

EXPEDIENTE : 01608-2019-0-2301-JR-CI-03
RELATOR : FELICIANA ROQUE ALANOCA
DEMANDANTE : VALENTIN TICONA CRUZ
VICTORIA JARECA MAQUERA
DEMANDADO : BENITO AMONEZ
DIONICIA FLORES CALLO
MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

SENTENCIA DE VISTA

Resolución N° 29

Tacna, ocho de Noviembre
del año dos mil veintidós.-

VISTOS: Interviniendo como ponente la señora Juez Superior Begazo De La Cruz; en audiencia pública, el proceso civil sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, seguido por Valentín Ticona Cruz y otra, en contra de Benito Amonez y otra. Sin Informe Oral.

Objeto del recurso:

Es materia de revisión, la sentencia emitida mediante resolución número veinticuatro, de fecha veintinueve de octubre del dos mil veintiuno, corriente de folios doscientos ochenta y uno a doscientos noventa y uno, en el extremo que decide: Declaro **INFUNDADA** la **demanda** de fojas treinta y dos y sesenta y dos, interpuesta por VALENTIN TICONA CRUZ, en contra de BENITO AMONEZ y DIONICIA FLORES CALLO, y como emplazados colindantes Benancia Turpo Mamani colindante por el lado Este, Con los propios demandados Benito Amonez y Dionicia Flores Callo por el lado Oeste, Dirección Regional de Agricultura de Tacna, teniendo en cuenta que por los lados norte y sur colinda con trochas carrozables, de propiedad estatal, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, PRETENSION PRINCIPAL: se les declare propietarios por Prescripción Adquisitiva de Dominio, del inmueble terreno ubicado en las Pampas de la Yarada, que tiene un área de 2.5457 Hectáreas denominado Parcela B, que forma parte de otro de mayor extensión denominado "Los Palos" de 11.62 Hectáreas e inscrito en la ficha número 15312 (P.E. número 05005869). PRETENSION ACCESORIA: se determine y ordene el desmembramiento e independización de la Ficha 15312 y partida 05005869. Decisión recurrida por la parte demandante.



CONSIDERANDO:

1.- Fundamentos de la pretensión impugnatoria.-----

Conforme se desprende del escrito presentado por Edda Castillo Chura (**folios doscientos noventa y cuatro a trescientos**), abogada de los demandantes, interpone sendo recurso impugnatorio de apelación, sosteniendo, en lo esencial que: **a)** En el punto 19 de los fundamentos de la sentencia y se resalta en el punto 26, los recurrentes nunca han desconocido ni negado el derecho de propiedad de los demandados, tanto es así que, el predio que ocupan forma parte del predio de mayor extensión de propiedad de los demandados, habiendo adjuntado la Partida Registral que así lo demuestra, dichos demandados han sido emplazados incluso como colindantes por el lado oeste en una línea recta de 255.17 metros lineales; **b)** Han formulado la demanda alegando ser poseedores del predio, acreditado con los documentos que el propio Magistrado ha mencionado en la sentencia, conforme detalla, estos documentos han acreditado el ejercicio de posesión en toda la extensión del área demandada 2.5457 has, medios de prueba que no han sido tachados ni muchos menos los demandados los han calificado de falsos, por el contrario, han reconocido que en efecto les han transferido la propiedad, sin embargo el fundamento principal para declarar infundada la demanda es por la diferencia de 457 metros, con lo cual se está acogiendo la versión improbadada que pretenden apropiarse en una extensión adicional, debiéndose tener presente al respecto que los demandados han sido debidamente notificados para la diligencia de inspección judicial, a la cual no han asistido, conociendo que durante dicha diligencia se iba a verificar la posesión efectiva sobre el área demandada y esto porque sus predios se encuentran debidamente delimitados, claramente se verifica en donde termina uno y empieza el otro y si existe una diferencia de 457 metros cuadrados respecto a lo señalado en la escritura pública presentada, es porque se trata de un documento que data del año mil novecientos noventa y siete, con la posibilidad que las medidas tomadas en su momento no han sido exactas, sin embargo, este hecho ha sido considerando como relevante para el Magistrado para declarar infundada la demanda, cuando lo relevante para este proceso es determinar si sobre el área pretendida se ejerce posesión efectiva y con el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 950° del Código Procesal Civil; **c)** La sentencia, lo señalado en el punto 26 constituye un error en la aplicación del derecho ya que conforme se ha establecido en la Cuarta Conclusión del Pleno Nacional Jurisdiccional Civil y Procesal Civil 2020 a la pregunta “Es válido jurídicamente que quien adquirió un bien inmueble por título privado (incluso del titular registral) como la compra venta, pretende también la declaración de



propiedad mediante la prescripción adquisitiva”, estableciendo en el Pleno con suma claridad que si es válido pues la prescripción adquisitiva de dominio, en este caso tendría la función de consolidar o asegurar el derecho del propietario usucapiente como para acceder a la inscripción registral, lo que conlleva a afirmar por un lado, a que no han prohibición de acumulación de títulos de dominio y por otro lado, la prescripción garantiza un nuevo título que consolide y asegure la situación del usucapiente, en razón que la usucapión aparte de ser un modo de adquirir la propiedad, es también un modo de consolidar la propiedad, lo que el Magistrado ha omitido aplicar pues si el demandado ha señalado que los recurrentes cuentan con una escritura pública de compra venta que data del año mil novecientos noventa y siete, esto no era independiente para poder disponer la declaración de propiedad a su favor al amparo de lo establecido en el citado Pleno Jurisdiccional, además la escritura de compra venta no fue materia de pronunciamiento de su parte, porque resultó ineficaz para poder consolidar o asegurar el derecho de propiedad accediendo a los Registros Públicos; **d)** La escritura pública es un documento que resulta ineficaz para acreditarlos como propietarios para poder oponerlo a terceros a través de la publicidad para obtener la inscripción registral y poder tener la garantía del uso de su propiedad en el futuro, requiriendo que se genere certeza jurídica de su derecho, dicha escritura es un documento que data del año mil novecientos noventa y siete, el predio matriz mantiene un registro con datos no actualizados, no tiene datos técnicos geo referenciales, su registro data del año mil novecientos noventa, sin embargo para su registro a la fecha, los predios deben contar con una georeferenciación en la Base Gráfica de Catastro Registral, por lo que la provenir este predio de un área cuyos datos no están actualizados, dicha escritura resulta ineficaz para los fines de seguridad jurídica de su derecho de propiedad; **e)** Al formular la demanda de prescripción adquisitiva respecto del predio materia de proceso, se ha solicitado considerar su situación de posesionarios en el bien, con más de veinte años de manera pública, pacífica, continua, no basados en un derecho anterior, hacemos uso de su derecho de independencia de quien lo fue antes y conforme a la Casación 374-2000-Callao, la usucapión rompe con la situación jurídica pasada y crea una nueva, porque la finalidad del ordenamiento jurídico a través de la prescripción adquisitiva no solamente es que se adquiera un derecho sobre el bien, sin más bien garantizar para el futuro, el goce sobre el mismo y se genere certeza jurídica, entonces, con el solo cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil, debe operar la usucapión a favor del poseedor a fin de obtener una titularidad en Registros Públicos para que un documento ingrese al tráfico registral debe contar con los elementos propios que son exigibles, título valor eficaz de acuerdo a sus propias normas; a través del presente proceso pretenden lograr un derecho de propiedad



seguro, oponible a terceros, los recurrentes son personas adultas mayores de setenta y nueve y setenta y seis años que viven una constante incertidumbre e inseguridad ya que no cuenta con el título que pueda ser oponible a terceros ni menos contar con la seguridad jurídica que brinda una inscripción registral por lo que la sentencia les causa agravio pues al incurrir en error de hecho y de derecho, al haber omitido pronunciamiento respecto al incumplimiento de cada una de las condiciones señaladas en el artículo 950° del Código Civil, al haber considerado una situación jurídica anterior a su derecho de posesión, al haberse pronunciado respecto a una supuesta intención de apropiarse de un área mayor que no ha sido probado, por el contrario, se ha probado el ejercicio de posesión que no ha sido cuestionado por la parte contraria, asimismo al haber omitido pronunciamiento respecto al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2020, afectando su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso, asimismo los obliga a mantener una inseguridad jurídica porque pueden alegar un derecho sin probarlo y para poder oponer su derecho ante terceros solicitan obtenerlo mediante la usucapión y que será el título para la inscripción de la propiedad y que en el futuro les permita disponer o gravar el bien y defenderlo de las perturbaciones de terceros. Peticiona se revoque la sentencia apelada.-----

2.- Fines del proceso.-----

Conforme prescripción contenida en el Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el Juez debe atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. Importa resaltar que, tratándose de una norma rectora, debe guiar la conducta del magistrado a lo largo de todo el proceso, de manera que se asegure que todos los actos tiendan al logro de los fines antedichos, de allí que se hayan otorgado al juez amplias facultades de dirección formal del proceso y, restringidamente, algunas de dirección material, todo ello dentro de un sistema mixto del proceso, en cuyo matiz publicista se pone de manifiesto el interés del Estado por resolver conflictos de relevancia jurídica o eliminar incertidumbres, como el caso en que, habiéndose adquirido por prescripción un bien, resulte necesario la declaración judicial de propietario de manera que, con la ulterior inscripción registral de la nueva titularidad y cancelación de la anterior, se efectivice el valor Seguridad Jurídica.-----

3.- Marco normativo para analizar la cuestión de fondo.-----



A tenor del precepto contenido 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 cuando median justo título y buena fe. Del texto normativo se desprenden los requisitos que necesariamente deben concurrir para que opere esta forma de adquisición de la propiedad:

a) En primer lugar se requiere **posesión continua**, es decir el ejercicio de este derecho real no debe tener interrupciones, o que en algún momento se haya producido solución de la continuidad. Empero, merced a lo dispuesto por el artículo 898° del mismo cuerpo normativo, **es posible adicionar el plazo posesorio de quien transmitió válidamente el bien**, de manera que cuando una persona ocupe el lugar de otro, que ha poseído continuamente, se beneficia con el plazo o parte del que transcurrió sin interrupciones. Importa resaltar aquí que si bien la reclamación judicial para hacer cesar la posesión tiene efectos interruptivos (*interrupción civil*), ello ocurre solamente si se produce durante el transcurso del plazo previsto por la norma y no con posterioridad.

De otro lado, con relación a la prueba de la continuidad de la posesión, debe tenerse presente lo dispuesto en el artículo 915° del Código Civil, en cuanto establece lo siguiente:

“Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.”

Es decir, se consagra una presunción relativa y que materialmente importa la inversión de la prueba respecto de la posesión intermedia, de manera que, por ejemplo, basta con que el demandante acredite venir poseyendo el bien y que lo venía haciendo con anterioridad, para que se presuma que lo poseyó durante todo el tiempo, relevándosele de la carga de probar la posesión intermedia; prueba que, precisamente por la inversión aludida, correrá a cargo de quien afirme que el actor no poseyó durante el tiempo intermedio.

b) El ejercicio del derecho real debe serlo **pacíficamente**; es decir, no violentamente. En este sentido resulta relevante recabar opinión de la doctrina, a la que este Colegiado se adhiere, en el sentido que la posesión se “*desarrolle durante el tiempo preciso para usucapir sin necesidad de imponerla por la fuerza*” (BERNARDO MORENO QUESADA: *Dinámica de los Derecho Reales. En Curso de Derecho Civil Tomo III*. Segunda edición. Editorial Tirant Lo Blanch Valencia – dos mil cuatro. Página sesenta y tres); es decir, la exigencia de la



posesión pacífica se extiende el tiempo necesario para lograr la adquisición por este modo. En tal sentido, interesa resaltar que la acción judicial que se inicie para que se declare propietario a quien adquirió por prescripción es únicamente declarativa y no constitutiva; de allí que, una vez transcurrido el plazo prescriptorio, las acciones que posteriormente se promuevan contra el propietario así adquirente no enervan su adquisición. Tal interpretación deriva del texto del artículo 952° del Código Civil (primer párrafo), cuando señala que quien adquiere por prescripción puede entablar un juicio para que se le declare propietario. Es decir, la norma no establece como condición para la adquisición la necesidad de demandar, sino que la establece como una facultad *es post* con fines de seguridad jurídica.

c) Así mismo, la norma establece que la posesión debe ser **pública**; es decir, debe ejercitarse mediante actos que tengan la notoriedad precisa como para que puedan ser percibidos aún por el titular (dándosele oportunidad para reclamar). A contrario, no adquiere por prescripción quien posee clandestinamente

d) Título posesorio. **Adquiere el dominio por prescripción únicamente quien posee a título de propietario.** En este punto no debe confundirse “título posesorio” con “justo título”; mientras aquél supone únicamente la ostentación de una calidad (la de propietario) que realmente no se tiene, éste (es decir, el *justo título*) es una razón jurídica, habitualmente un negocio jurídico transmisivo *inter vivos* o *mortis causa*, según refiere BERNARDO MORENO QUESADA (obra citada página sesenta y cinco). Bajo tal óptica, no adquiere por prescripción quien posee con título distinto (así, por ejemplo, el arrendatario, el anticresista el usufructuario, etcétera).

e) Justo título y buena fe. Ahora bien, nuestro ordenamiento civil establece dos plazos prescriptorios y que dan lugar a lo que la doctrina denomina prescripción ordinaria y extraordinaria, según se presenten o no justo título y buena fe. El primero, se ha indicado, es la razón jurídica legítima de la adquisición (por ejemplo, compra venta, donación, etcétera) en tanto que la segunda (desde el punto de vista positivo) es la creencia de que la persona de quien se recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir el dominio o (desde el punto de vista negativo) la ignorancia de que en el título o modo de adquirir existe un vicio que lo invalide. Si bien de manera general la buena fe se presume, tratándose de la posesión, no favorece al poseedor de bien inscrito a nombre de otra persona, según preceptúa el artículo 914° (segundo párrafo) del Código Civil. De allí que, de advertirse que no concurre cualquiera de estos requisitos, deberá considerarse el término *lato* de prescripción.



4.- Prueba de la posesión.-----

En cuanto a la prueba de la posesión, consistiendo ésta en el señorío o poder de hecho sobre la cosa, desvinculado del derecho, cabe preguntarse sobre el momento en que puede afirmarse que se ha entablado una relación posesoria. Al respecto, resulta tendencia imperante considerar que se trata de una valoración social; es decir, se considera que existe un señorío de hecho en la medida que aparece como tal ante la conciencia común (Confróntese al respecto LUIS DIEZ-PICAZO y ANTONIO GULLÓN: *Sistema de Derecho Civil* Volumen III, Tomo I. Editorial Tecnos. España – dos mil doce. Páginas ochenta y nueve y noventa); en otros términos, cuando el bien se coloca en relación directa a la obtención de una finalidad (por ejemplo, la económica). Dicha relación debe manifestarse por actos materiales, externos (realizar construcciones, guardar objetos, colocar semillas, efectuar plantaciones, etcétera), de manera que los medios de prueba se dirigirán a acreditar que efectivamente se realizaron tales actos materiales (es decir que, efectivamente se realizaron construcciones, se guardaron objetos, se colocaron semillas o se efectuaron plantaciones, etcétera). Bajo dicha óptica, resulta claro que los trámites administrativos que puedan realizarse con respecto del bien (por ejemplo, pago de tributos), por sí solos no constituyen una prueba idónea con respecto del ejercicio de la posesión del bien, pudiendo únicamente coadyuvar. En suma, la prueba de la posesión debe referirse, esencialmente, a actos materiales directamente realizados sobre el bien, de manera que patenten la obtención de una finalidad concreta.-----

5.- Prescripción *secundum tabulas*.-----

5.1.- Atendiendo a los términos en que fuera planteada la demanda y lo alegado por la parte demandada, resulta necesario precisar que, si bien nuestro ordenamiento procesal no regula la adquisición por prescripción de quien tiene su derecho inscrito; empero, atendiendo, en primer lugar, a la norma constitucional de clausura del sistema jurídico, contenida en el artículo 2º, inciso 24, literal a, de la Constitución Política del Estado (en cuanto se establece que nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe), formalmente no existe impedimento para que quien tiene inscrito su derecho de propietario pueda accionar el reconocimiento del mismo derecho a pesar de la anotación registral (lo cual puede ocurrir cuando la anotación puede ser cuestionada, o existen títulos contradictorios que los hacen ineficaces, etcétera). El tema se halla vinculado al de la adquisición por prescripción del propietario, tema que ha merecido reiterados pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia de la República. Así



tenemos que, por ejemplo, mediante **Casación N° 1610-2017- LIMA NORTE**, del trece de julio de dos mil dieciocho, la Sala Civil Transitoria, se ha precisado qué si bien la usucapión constituye un modo de adquisición de la propiedad, esta no es la única función que puede cumplir, pues también se le puede reconocer la de sanear un título; incluso, citando a JOSSERAND estima que la usucapión más que un modo de adquirir la propiedad sea un modo de consolidarla. En las partes pertinentes se precisa lo siguiente:

Noveno: Del considerando anterior se desprende que existen diversas funciones que cumple la usucapión (de hecho no son todas, tenemos también a la usucapión como medio de prueba o medio extintivo de un derecho). Pues si consideramos a la usucapión como un simple modo de adquisición de la propiedad, no sería posible señalar que un propietario pueda adquirir por prescripción ya que este cuenta con el derecho que pretende atribuirse; sería un “imposible jurídico”. Un sector de la doctrina nacional, señala justamente lo anterior, “cuando una persona adquiere un bien por compraventa, se convierte en propietaria por el título de compraventa. No es jurídicamente posible que se convierta en propietario nuevamente por el paso del tiempo, porque ya lo era en mérito del título de compraventa.

Décimo: Otro sector 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 que adquisición que reafirma o consolida la situación jurídica del titular, lo que elimina dudas o incertidumbres”. En efecto, esta Sala Suprema está de acuerdo con que el propietario puede adquirir por usucapión cuando este no conserva los títulos anteriores (por ejemplo, compraventa). Es decir, si un propietario desea adquirir mediante prescripción adquisitiva, este lo podrá hacer perfectamente pero ello va a implicar una ruptura con el pasado y va a fundar una situación jurídica actual y válida, siendo irrelevante la situación jurídica anterior (hecho preclusivo). Ergo, si se adquiere por usucapión, los títulos con los que contaba pierden relevancia.

Décimo primero: En ese sentido, el sujeto que señala ser propietario de un bien y que ahora desea adquirirlo por prescripción, puede hacerlo válidamente. Y no se diga que es un imposible jurídico, pues si el sujeto en un determinado momento señala ser propietario es porque quiere demostrar que ha poseído en concepto de propietario, justamente para obtener la declaración de la usucapión. Pues, qué mejor título de propiedad para decir que posee en tal concepto.”



Del considerando anterior se desprende que existen diversas funciones que cumple la usucapión (de hecho no son todas, tenemos también a la usucapión como medio de prueba o medio extintivo de un derecho). Pues si consideramos a la usucapión como un simple modo de adquisición de la propiedad, no sería posible señalar que un propietario pueda adquirir por prescripción ya que este cuenta con el derecho que pretende atribuirse; sería un “imposible jurídico”. Un sector de la doctrina nacional, señala justamente lo anterior, “cuando una persona adquiere un bien por compraventa, se convierte en propietaria por el título de compraventa. No es jurídicamente posible que se convierta en propietario nuevamente por el paso del tiempo, porque ya lo era en mérito del título de compraventa.

5.2.- Resulta importante destacar la función sanadora o de afianzamiento de la propiedad que tiene la usucapión para entender a cabalidad la posibilidad de demandar la prescripción adquisitiva *secundum tabulas*, favoreciendo de este modo la seguridad jurídica y permitiendo ordenar la realidad inmobiliaria, de manera que la usucapión se convierte en una herramienta eficaz para hacerlo.-

6.- Caso de autos.-----

5.1.- De la revisión de autos se advierte que, Valentín Ticona Cruz y Victoria Jareca Maquera, interponen demanda (**folios treinta y dos a treinta y nueve y subsanación de folios sesenta y dos y sesenta y tres**), en contra de Benito Amonez y Dionicia Flores Callo, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, solicitando como Pretensión Principal: Se declare a los recurrentes propietarios por Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble terreno ubicado en las Pampas de la Yarada, que tiene un área de 2.5457 has. Denominado Parcela B, que forma parte de otro de mayor extensión denominado “Los Palos” de 11.62 has. e inscrito de la Ficha N° 15312 (P.E. N° 05005869) de la Oficina de Registros Públicos de Tacna, a nombre de los demandados, al haber operado el plazo para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva; y, como Pretensión Accesorio: Por efecto de la declaración de propiedad del predio indicado en la pretensión principal, se determine y ordene el desmembramiento e independización de la ficha matriz 15312 (hoy P.E. N° 05005869), predio denominado “Lo s Palos” que tiene un área total de 11.62 has, al haber operado la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Sostiene para tal efecto que, el bien materia de proceso se encuentra ubicado en las Pampas de La Yarada, tiene un área de 2.5457 has denominado Parcela B, que forma parte de otro de mayor extensión denominado "Los Palos" de 11.62 has. e inscrito en la Ficha número 15312 (P.E. número 05005869) de la Oficina de Registros Públicos de Tacna, a nombre de los demandados Benito Amonez y Dionicia Flores Callo; que, desde



el veintiséis de abril de mil novecientos noventa y siete, entró en posesión del inmueble con conocimiento de los demandados Benito Amonez y Dionicia Flores Callo, con la promesa que dicha posesión sería formalizada posteriormente, pero ha transcurrido los años sin que haya expresado interés respecto del bien y mucho menos en formalizar; que, la posesión que han venido ejerciendo desde hace más de veinte años en forma pacífica, continua, pública y directa como propietarios, habiendo establecido en dicho lugar, su residencia habitual, han construido su vivienda de material noble y en donde además se han dedicado al cultivo de olivos en el área íntegra del predio, en donde existen plantaciones que datan de hace más de veinte años, siendo esa actividad su única fuente de ingresos; que, la posesión la ejercen en calidad de propietarios, con el carácter de permanente; los actos posesorios sobre el referido predio se manifiestan con la existencia de sus plantaciones de olivo en el lugar, además que cuentan con el servicio de agua para riego, domicilian en el mismo lugar junto a su familia, cuentan con el servicio de electricidad y a lo largo de estos veinte años de ejercicio de la posesión no existió ninguna circunstancia que los haya perturbado o desposeído del bien o haya sido demandado para su restitución por tercera persona; además se viene cumpliendo oportunamente y desde el año dos mil tres con los tributos que afectan al predio sub materia, conforme acredita con los medios probatorios ofrecidos; que, el inmueble cuenta con los siguientes linderos y medidas perimétricas: por el norte: En línea recta de 103.68 metros lineales. colinda con trocha carrozable; por el sur: En línea recta de 99.18 metros lineales colinda con trocha carrozable; por el este: En línea recta de 257.21 metros lineales, colinda con Benancia Turpo Mamani; por el oeste: En línea recta de 255.17 metros lineales, colinda con Benito Amonez; Área de 2.5457 Hectáreas, perímetro de 715.24 metros lineales; que, el inmueble materia del presente proceso se encuentra dentro del predio de mayor extensión denominado "Los Palos" ubicado en las Pampas de La Varada, donde figura como titular de dominio el demandados Benito Amonez y Dionisia Flores Callo, al respecto solicito a su despacho tener presente que en el asiento C00001 rubro Títulos de Dominio se registra la rectificación del nombre del titular de dominio del predio, indicando que "la adjudicación del predio Los Palos de 11 Hectáreas 6,200.00 metros cuadrados es a favor de Benito Amonez", por lo que se consigna al demandado con este nombre.-----

6.2.- La demandada Dionicia Flores Callo de Amonez, al contestar la demanda (**folios ciento cuarenta y ocho a ciento cincuenta y uno**) señala que, es propietaria del predio, bien denominado Los Palos de 11.62 has, con ficha número 15312, Partida número 05005869, pero es falso, que el demandante venga ocupando 2.5457 Hectáreas, puesto, que la recurrente, tan solo ha



vendido el área de 2.5 Hectáreas, conforme a la escritura de compra-venta número 687 de fecha veintiséis de abril de mil novecientos setenta y siete y por tal hecho, es que el demandante falsamente y de forma maliciosa, pretende mediante el proceso de Prescripción Adquisitiva de dominio apropiarse indebidamente de cerca de 457 metros cuadrados que pertenecen a la recurrente y además, en la demanda, no ha presentado, la escritura de compra-venta por lo que se deberá declarar improcedente la presente por atentar contra la moral y buenas costumbres; que, la recurrente, jamás ha causado problema alguno al demandante, respecto de su posesión, pero, solo le corresponde el área de 2.5 Hectáreas y no como pretende 2.5457 Hectáreas, asimismo, no es la vía correcta el presente, por lo que se deberá declarar su improcedencia; que, es falso, que, la parcela "B" la misma, que lo transfirió a favor de los demandantes, tenga un área de 2.5457, debido a que solo le vende un área de 2.5 Hectáreas, conforme a la escritura de compraventa, efectuada ante Notario Vargas Beltrán, por tal razón, las medidas que presenta el demandante, están erradas y maliciosamente, pretende apropiarse de un área que le corresponde de 457 metros cuadrados y ese proceder malicioso, es que debe tomarse en cuenta y se reserva el derecho de iniciar acciones legales en aras de hacer valer sus derechos de propietaria del área que pretenden quedarse sin derecho alguno que les corresponda a los hoy demandantes quienes no están actuando conforme a ley, digo ello en razón que existe una escritura de compraventa de 2.5 Hectáreas, por parte del recurrente y los demandantes del año mil novecientos setenta y siete al cual no se niega, pero resulta que por esta vía pretenden apropiarse indebidamente de un área mayor de 457 metros cuadrados, lo que es ilegal e improcedente, ya que, no presentan tal documento, pretendiendo ganar derechos que no le corresponden, si están pagando arbitrios y otros, es su obligación, pero que sólo le corresponde un área de 2.5 has y el resto de área le corresponden y si desean tenerlo y ser propietarios, deberán hacerle el pago correspondiente de lo contrario estarían actuando ilegalmente y el Juzgado, deberá declararlo improcedente, porque al tener escritura pública, los demandantes no deberían interponer la demanda de prescripción adquisitiva, sino la que corresponde de acuerdo a su naturaleza; que, los demandante, tienen "justo título" (Escritura de Compraventa), pero sólo por un área de 2.5 Hectáreas y no como el que pretenden, cual es de 2.5457 Hectáreas, o sea mediante esta figura de prescripción adquisitiva desean apropiarse de un área de 457 metros cuadrados, que corresponden legalmente a la recurrente por lo que la demanda es infundada y asimismo, se le deberá pagar los gastos ocasionados por la presente que son Costos y Costas. Por su parte, el demandado Benito Amonez al contestar la demanda **(folios ciento cincuenta y ocho a ciento sesenta y**



uno), contesta la demanda en los mismos términos que su codemandada Dionicia Flores Callo de Amonez.-----

6.3.- El señor Juez declara Infundada la demanda porque considera que, la parte demandante interpone la demanda, a fin que se le declare propietaria, por prescripción adquisitiva, del inmueble ubicado en las Pampas de la Yarada, que tiene un área de 2.5457 has. denominado Parcela B, que forma parte de otro de mayor extensión denominado "Los Palos" de 11.62 Hectáreas e inscrito en la Ficha número 15312 (P.E. número 05005869); que desde el veintiséis de abril de mil novecientos noventa y siete, entró en posesión del inmueble con conocimiento de los demandados Benito Amonez y Dionicia Flores Callo, con la promesa que dicha posesión sería formalizada posteriormente, pero ha transcurrido los años sin que haya expresado interés respecto del bien y mucho menos en formalizar, la posesión que han venido ejerciendo desde hace más de veinte años (**fundamento 25**); que, la parte demandada ha acreditado, que ha vendido a la ahora parte demandante, el Área de 2.5 Hectáreas, conforme a la escritura de compra- venta número 687 de fecha veintiséis de abril de mil novecientos setenta y siete e indica que pretende mediante el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio pretende apropiarse de cerca de 457 metros cuadrados que pertenecen al demandado y además, en la demanda, no ha presentado la escritura de compra-venta. En este contexto habiendo adquirido el demandante la propiedad del inmueble materia de litis mediante contrato de compraventa, por lo que en aplicación de los artículos 1529° y 1549° del Código Civil que regulan el contrato de compra-venta y las obligaciones del vendedor, la parte demandante había adquirido la propiedad del bien inmueble, resulta jurídicamente imposible solicitar al amparo del artículo 950° del Código Civil la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva, no pudiendo adquirir la propiedad la demandante por prescripción, cuando ya había adquirido anteriormente la propiedad por compra-venta. Asimismo la parte demandante ha argumentado en su demanda, que desde el veintiséis de abril de mil novecientos noventa y siete, entró en posesión del inmueble con conocimiento de los demandados Benito Amonez y Dionicia Flores Callo, con la promesa que dicha posesión sería formalizada posteriormente, pero ha transcurrido los años sin que haya expresado interés respecto del bien y mucho menos en formalizar la posesión que han venido ejerciendo desde hace más de veinte años, lo que denota que reconocía el derecho de propiedad de la parte demandada, no habiendo explicado la diferencia de 457 metros cuadrados que el demandado alega que la parte demandante pretende apropiarse, lo que no ha desvirtuado en autos (**fundamento 26**); que, en cuanto al extremo demandado pretensión accesorio, por efecto de la declaración de propiedad del predio indicado en la pretensión



principal, se determine y ordene el desmembramiento e independización de la Ficha 15312 y partida 05005869, predio denominado "Los Palos" que tiene un área total de 11.62 Hectáreas, sigue la surte de la principal que ha sido declarado infundada, de conformidad con el artículo 87° del Código Procesal Civil (**fundamento 27**).-----

6.4.- **Absolviendo el grado** a la luz de lo actuado durante el proceso y considerando especialmente los fundamentos de la pretensión impugnatoria, se debe precisar, en primer lugar, que no existe controversia respecto del hecho afirmado por los demandantes: se hallan en posesión del bien inmueble terreno ubicado en las Pampas de la Yarada denominado Parcela B que forma parte de otro de mayor extensión denominado "Los Palos" de 11.62 hectáreas e inscrito en la Ficha N° 15312 (Partida Electrónica N° 05005869) de la Oficina de Registros Públicos de Tacna a nombre de los demandados; que dicha posesión supera largamente los diez años que exige el artículo 950° del Código Civil (referido a la prescripción extraordinaria) y que, además la misma es pacífica, pública, de buena fe y a **título de propietario**. Tal afirmación se desprende de los escritos de contestación a la demanda (**folios ciento cuarenta y ocho a ciento cincuenta y uno y de folios ciento cincuenta y ocho a ciento sesenta y uno**); puesto que los demandados admiten expresamente haber vendido a los demandantes mediante Escritura Pública de Compra Venta N° 687 de fecha veintiséis de abril de mil novecientos setenta y siete, el área de 2.5 hectáreas y que jamás les han causado problema alguno a los demandantes respecto de su posesión, teniendo los demandantes justo título pero solo respecto de un área de 2.5 hectáreas más no de 2.5457 hectáreas, alegando que, los demandantes pretenden apropiarse indebidamente de 457 metros cuadrados, desprendiéndose de las afirmaciones efectuadas por los demandados que, la controversia radica en la posesión alegada por parte de los demandantes de un área de 457 metros cuadrados; ante tal afirmación, la parte demandante señala en su escrito N° 6403-2020 (**folios ciento sesenta y seis y ciento sesenta y siete**) que, en efecto han adquirido de los demandados en el año mil novecientos noventa y siete un área de 2.5457 hectáreas habiendo tomado posesión inmediata sobre dicha extensión de terreno con pleno conocimiento de sus anteriores propietarios, quienes también son colindantes por el lado oeste, predio que se encuentra debidamente delimitado, cercado, con linderos establecidos físicamente siendo esa el área adquirida sin que haya existido ningún tipo de reclamos respecto a que están ocupando un área mayor a la vendida, siendo que la Escritura Pública corrobora lo dicho en la demanda respecto a que han tomado posesión del bien en el año mil novecientos noventa y siete, sin embargo, el área, linderos y medidas perimétricas no se ajustan a la realidad física del predio



entregado a su favor, razón por la cual han formulado la presente demanda que tiene como objeto la declaración de su calidad de propietarios respecto de un área que realmente vienen ocupando.-----

6.5.- Es así que, para efectos de establecer si efectivamente los demandantes vienen poseyendo el bien inmueble materia de litis respecto de un área total de 2.5457 hectáreas, se va a analizar los requisitos que se requiere para adquirir un bien inmueble por prescripción adquisitiva de dominio. Así tenemos que, en cuanto a la identificación del inmueble materia del presente proceso, es el ubicado en las Pampas de la Yarada, con un área total de 2.5457 hectáreas, tal como se tiene del sello de visación de planos expedido por el Gobierno Regional de Tacna (**folios sesenta**), así como de la copia legalizada de la Memoria Descriptiva (**folios dieciséis**); siendo asimismo que el inmueble materia de prescripción forma parte de uno de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 15312 (Partida Registral N° 05005869) de I a Zona Registral XIII – Sede Tacna (**folios cuarenta y siete a cincuenta**), figurando como propietario Benito Amonez casado con Dionicia Flores Callo; que, el referido inmueble ha sido verificado por el Juez de la causa tal como se advierte del acta de Inspección Judicial (**folios doscientos setenta a doscientos setenta y dos**), dejándose constancia que los linderos del predio se encuentran perfectamente delimitados por el lado izquierdo y derecho con palos blancos a manera de poste por todo lo largo, por la parte del fondo existe una acequia canalizada de material noble y la parte frontal delimitada por líneas de ramas secas, verificándose los linderos por los cuatro laterales el mismo se encuentra debidamente identificado, individualizado y delimitado, igualmente se verifica que en la parte del fondo se ubican construcciones destinadas a depósito, cochera, cocina y dormitorios en un área de 40x20 aproximadamente y que todo el terreno se encuentra con matas de olivo y naranjas, asimismo se tiene a la vista el recibo de Electrosur correspondiente a junio del dos mil veintiuno a nombre de Valentín Ticona Cruz, con dirección Los Palos Pozo Agua AS50 Parcela B, dejándose constancia que en posesión del predio se encuentran los demandantes, tomándose fotos de las construcciones y sembríos (**folios doscientos treinta y nueve a doscientos sesenta y nueve**); que, en cuanto a la posesión del bien inmueble materia de litis, de las declaraciones testimoniales efectuadas en la Audiencia de Pruebas de fecha veintisiete de abril del año dos mil veintiuno (**folios doscientos diecinueve a doscientos veintitrés**), los testigos Rolando Chura Rojas y Wilfredo Marca Escobar, han declarado en forma uniforme y coherente, que los demandantes se encuentran en posesión del inmueble sub Litis aproximadamente desde el año mil novecientos noventa y cinco, por lo que se encuentran en posesión por más de diez años, lo que además se encuentra corroborado con los recibos de luz



(**folios dieciocho a veinte**), Recibo Único por Uso de Agua (**folios diecisiete**) y Constancia de Contribuyente (**folios veintiuno**); asimismo se tiene del acta de Inspección Judicial que los demandantes a la fecha se encuentran en posesión del inmueble, lo cual ha sido verificado por el Juez de la causa, constatándose actos de posesión, la misma que se encuentra corroborada con las tomas fotográficas que se tomaron en el inmueble sub litis el mismo día de la Inspección Judicial, advirtiéndose además de la copia legalizada del Segundo Testimonio de la Escritura Pública N° Seiscientos ochenta y seis de fecha veintisiete de abril de mil novecientos noventa y siete (**folios ciento cuarenta y cinco a ciento cuarenta y siete**), sobre Compra Venta que otorga Benito Amones Amones y Dionicia Flores Callo de Amones en su calidad de vendedores, a favor de Valentín Ticona Cruz y Victoria Jareca Maquera en su calidad de compradores que, los vendedores dieron en compra venta a favor de los compradores, un área de 2.50 Has (Parcela B) del terreno ubicado en las Pampas de la Yarada, denominado “Los Palos” de la ciudad de Tacna, con una extensión superficial de 11.62 Has, inscrito en la Ficha 15312 del Registro de la Propiedad Inmueble de Tacna; de todo ello se acredita que los demandantes se encuentran en posesión del bien sub litis, con una área de 2.5457 hectáreas, desde el mes de abril de mil novecientos noventa y siete; que, en cuanto a los requisitos de la prescripción larga, en el presente caso se pretende la prescripción larga de diez años; con respecto al cumplimiento de los requisitos por parte de los demandantes; **a) Posesión continua:** Los demandantes se encuentran en posesión del bien sub materia desde el mes de abril de mil novecientos noventa y siete; no acreditándose en el transcurso del proceso, en ninguna medida que desde esa fecha hasta el momento de la interposición de la demanda se haya producido interrupciones respecto de la posesión detentada, por lo tanto, la posesión ha sido continúa. **b) Posesión Pacífica:** No se ha acreditado en autos, que durante el tiempo de la posesión de los demandantes haya existido algún cuestionamiento a su posesión, no iniciándose durante dicho lapso de tiempo ningún proceso judicial a fin de despojarseles de su posesión, teniéndose en consideración que, con respecto a dicho requisito, tratándose de probar un hecho negativo (es decir que no se produjo ningún cuestionamiento de la posesión), la carga de probar que esto no fue así le corresponde a la parte demandada (así, por ejemplo, que le cursó una carta notarial para que desocupara el bien, o que hubo un proceso judicial de desalojo, etcétera). En el caso de autos no obra ningún medio de prueba acerca de un eventual conflicto sobre el bien, por lo que se tiene que el tiempo de la posesión de los demandantes ha sido pacífica. **c) Posesión Pública:** Es la posesión conocida por todos; al respecto se tiene que dicha posesión se ejerce a vista del público y/o vecinos; asimismo han realizado actos públicos (lo cual se patentiza, precisamente, por el hecho de acudir al gobierno local para



pagar los arbitrios municipales como es el pago del impuesto predial, donde figuran como contribuyentes los demandantes, solicitar la instalación de los servicios básicos, efectuar construcciones e incluso ser reconocidos socialmente como poseedores del bien, tal como declararon los testigos y que no ha sido negada por los demandados). **d) Posesión a título de propietario:** Se ha acreditado en autos, que los demandantes han realizado actos posesorios como propietarios sobre el bien que desean se le declare la prescripción adquisitiva a su favor, tal como se ha verificado en la Inspección Judicial y han efectuado los pagos referidos al impuesto predial, asimismo se tiene de las declaraciones testimoniales, que los reconocen como propietarios, ello determina haberse comportado como propietarios del bien, teniéndose en consideración además que, los demandados no han negado que los demandantes sean propietarios del bien inmueble sub litis, ya que reconocen habérselo vendido en el mes de abril de mil novecientos noventa y siete mediante Escritura Pública ante Notario Público, estando en desacuerdo solo con relación al área ya que los demandados alegan que vendieron a favor de los demandantes una extensión de 2.5 hectáreas más no 2.5457 hectáreas. **e) Plazo:** Se encuentra debidamente acreditado que los demandantes se encuentran en posesión del inmueble por un tiempo superior a los diez años a la fecha de interposición de la presente demanda, por lo que se cumple con dicho requisito al momento de interponer la demanda, pues la ley sólo exige diez años. En suma, de lo actuado se advierte que concurren a cabalidad los requisitos exigidos por el ordenamiento legal para declarar judicialmente que el bien fue adquirido por prescripción por lo que, debe declararse propietarios del inmueble materia de litis, disponiéndose el desmembramiento e independización de la Ficha N° 15312 (Partida Electrónica N° 05005869) de los Registros Públicos – Zona Registral XIII – Sede Tacna. Consecuentemente, al haber los demandantes cumplido con los requisitos de la prescripción adquisitiva larga, corresponde declarar fundada en todos sus extremos la demanda.-----

6.6.- Finalmente, con relación a lo alegado por la parte demandada de que al tener los demandantes Escritura Pública, no deberían interponer la presente demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio sino la que corresponde de acuerdo a su naturaleza, argumento que fue acogido por el señor Juez de la causa en la sentencia apelada, al señalar en el fundamento 26 de la sentencia apelada de que, habiendo adquirido los demandantes la propiedad del inmueble materia de litis mediante contrato de compra venta por lo que en aplicación de los artículos 1529° y 1549° del Código Civil que regulan el contrato de compra-venta y las obligaciones del vendedor, la parte demandante había adquirido la propiedad del bien inmueble, resultando jurídicamente



imposible solicitar al amparo del artículo 950° del mismo cuerpo legal, la declaración de prescripción adquisitiva, no pudiendo adquirir la propiedad los demandantes por prescripción cuando ya había adquirido anteriormente la propiedad por compra-venta; al respecto, conforme se ha señalado en el Fundamento 5, teniendo en cuenta la Casación N° 161 0-2017-Lima Norte “... *el sujeto que señala ser propietario de un bien y que ahora desea adquirirlo por prescripción, puede hacerlo válidamente. Y no se diga que es un imposible jurídico, pues si el sujeto en un determinado momento señala ser propietario es porque quiere demostrar que ha poseído en concepto de propietario, justamente para obtener la declaración de la usucapión. Pues, qué mejor que un título de propiedad para decir que posee en tal concepto.*”. Es decir, la doctrina jurisprudencial ha dejado sentado que ser propietario de un bien no es un impedimento para que este pueda adquirir por prescripción el mismo bien. Téngase en cuenta además que, los demandantes están solicitando adquirir mediante prescripción adquisitiva de dominio un terreno con un área de 2.5457 hectáreas más no un terreno de 2.5 hectáreas, de tal manera que el argumento esgrimido por la parte demandada debe ser desestimado.-----

6.7.- En consecuencia, estando a lo señalado en los puntos precedentes, se concluye que los argumentos esgrimidos por la apelante resultan suficientes para desvirtuar los fundamentos de la sentencia recurrida, no resultando el fallo emitido ajustado al mérito de los antecedentes y a derecho, debiendo estimarse la pretensión impugnatoria, revocándose la sentencia apelada y reformándola, declarar Fundada la demanda.-----

Por tanto, al amparo de las normas acotadas y en mérito de las consideraciones que anteceden y de conformidad con el artículo 40° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

REVOCARON la sentencia apelada, emitida mediante resolución número veinticuatro, de fecha veintinueve de octubre del dos mil veintiuno, corriente de folios doscientos ochenta y uno a doscientos noventa y uno, en el extremo que decide: Declaro **INFUNDADA** la **demanda** de fojas treinta y dos y sesenta y dos, interpuesta por VALENTIN TICONA CRUZ, en contra de BENITO AMONEZ y DIONICIA FLORES CALLO, y como emplazados colindantes Benancia Turpo Mamani colindante por el lado Este, Con los propios demandados Benito Amonez y Dionicia Flores Callo por el lado Oeste, Dirección Regional de Agricultura de Tacna, teniendo en cuenta que por los lados norte y sur colinda con trochas carrozables, de propiedad estatal, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, PRETENSION PRINCIPAL: se les declare propietarios por Prescripción Adquisitiva de Dominio, del inmueble terreno



ubicado en las Pampas de la Yarada, que tiene un área de 2.5457 Hectáreas denominado Parcela B, que forma parte de otro de mayor extensión denominado "Los Palos" de 11.62 Hectáreas e inscrito en la ficha número 15312 (P.E. número 05005869). PRETENSION ACCESORIA: se determine y ordene el desmembramiento e independización de la Ficha 15312 y partida 05005869. **REFORMANDOLA**, declararon **FUNDADA en todos sus extremos** la demanda interpuesta por VALENTIN TICONA CRUZ y VICTORIA JARECA MAQUERA, en contra de BENITO AMONEZ y DIONICIA FLORES CALLO, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. En consecuencia, se declara a **Valentín Ticona Cruz y Victoria Jareca Maquera**, propietarios del inmueble terreno ubicado en las Pampas de La Yarada, con un área de **2.5457 hectáreas**, denominado Parcela B, que forma parte de otro de mayor extensión denominado "Los Palos" de 11.62 hectáreas e inscrito en la Ficha N° 15312-Partida Electrónica N° 05005869 de los Registros Públicos, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna; con los siguientes linderos y medidas perimétricas que constan en el Plano de Localización, Ubicación y Perímetro, que obra a **folios sesenta: Por el Norte:** En línea recta de 103.68 m.l., colinda con trocha carrozable; **Por el Sur:** En línea recta de 99.18. m.l., colinda con trocha carrozable; **Por el Este:** En línea recta de 257.21 m.l., colinda con Benancia Turpo Mamani; **Por el Oeste:** En línea recta de 255.17 m.l., colinda con Benito Amonez. **ORDENARON** el desmembramiento e independización del bien inmueble materia de prescripción adquisitiva, de la Ficha matriz N° 15312-Partida Electrónica N° 05005869, predio denominado "Los Palos" que tiene un área total de 11.62 hectáreas, disponiendo la correspondiente anotación registral, sin perjuicio de los trámites administrativos a que hubiere lugar. Y los devolvieron. Tómesese Razón y Hágase Saber.-----

S.S.

ARMAZA GALDOS

TELLERIA VEGA

BGAZO DE LA CRUZ