



SENTENCIA DE VISTA N° 350 - 2022

EXPEDIENTE : 02453-2018-0-1501-JR-CI-05
JUZGADO ORIG. : QUINTO JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
DEMANDANTE : LELIA ELSA VÁSQUEZ MUNGUÍA
DEMANDADO : IRENE LUCÍA ARANGO VALERO
PONENTE : OLIVERA GUERRA

Resolución treinta y cuatro:

Huancayo, dieciséis de mayo
del dos mil veintidós.

VISTOS: Viene en grado de apelación la **Sentencia** contenida en la resolución número veinticuatro de fecha veinticinco de agosto del año dos mil veintiuno, que corre de fojas doscientos ochenta y dos a doscientos noventa y ocho, que resuelve: Declarando **FUNDADA** la demanda interpuesta de prescripción adquisitiva de dominio del bien ubicado en el Jr. San Roque N° 288, 290 y 292 del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, que cuenta con una extensión superficial de 179.80 m² (antes lote 03, hoy lote 02), interpuesta por Lelia Elsa Vásquez Munguía. Inscríbese la sentencia en los Registros Públicos sobre el bien inmueble mencionado en el anterior punto. Cupla la parte demandada con el pago de costas y cotos del proceso. Consentida y/o ejecutoriada que sea la presente. Archívese donde corresponda.

Apelación interpuesta por la demandada Irene Lucia Arango Valero, mediante escrito que obra de fojas trescientos a trescientos cuatro.

Pretensión y fundamentos de la apelación:

La apelante solicita como pretensión impugnatoria se revoque la sentencia apelada a improcedente. Constituyen sustentos de la apelación: **a)** No se ha analizado correctamente los medios probatorios, situación de hecho que ha inducido a que no se aplique



correctamente lo dispuesto por el artículo 950° del Código Civil, pues no evidencian en forma clara y precisa el periodo de posesión por más de 10 años, por cuanto la demandante registra como domicilio real y habitual de acuerdo a su DNI en el Jr. Amazonas N°553, distrito y provincia de Huancayo, y los pagos de impuesto predial datan de fecha posterior al año 2016, por lo que no existe ningún documento que acredite la posesión de la actora y de su hijo desde el 9 de mayo de 1999. **b)** El *a quo* no sustenta la sumatoria de posesión ejercida por Enrique Leonardo Mansilla Vásquez a la ejercida por la demandante, pues el cómputo de la posesión de la actora debió ser desde el año 2014 y no sumarse al de su hijo. **c)** Se ordenó la publicación de edictos judiciales, sin embargo, dicha publicación no forma parte del expediente, afectando al debido proceso. **d)** El artículo 505° del Código Procesal Civil indica que la demanda será emplazada contra la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos del bien, en el caso de autos ello fue omitido, toda vez que el titular de la partida electrónica P1000463, que corre en el registro de propiedad inmueble de la SUNARP nunca fue notificado con la demanda, por cuanto el certificado de búsqueda catastral que obra a fojas 09 refiere que el bien forma parte de un inmueble inscrito a mayor extensión, ya que la recurrente Irene Lucia Arango Valero no tiene ningún derechos inscrito en la referida partida electrónica.

Tema materia de decisión:

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

CONSIDERANDO:

Precisiones previas:

Primero: El artículo 950 del Código Civil establece: "*La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe*".

Asimismo, el artículo 952 del mismo cuerpo normativo establece: "*El derecho de propiedad se adquiere por prescripción una vez transcurrido el plazo. El adquirente puede entablar proceso para que*



se le declare propietario. Los efectos de la sentencia declarativa se retrotraen a la fecha en que se cumplió el plazo de prescripción.”

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

Fundamentos de la decisión:

Segundo: La demandada impugnante alega como agravio que no se ha analizado correctamente los medios probatorios, situación de hecho que ha inducido a que no se aplique correctamente lo dispuesto por el artículo 950° del Código Civil, pues no evidencian en forma clara y precisa el periodo de posesión por más de 10 años, por cuanto la demandante registra como domicilio real y habitual de acuerdo a su DNI en el Jr. Amazonas N°553, distrito y provincia de Huancayo, y los pagos de impuesto predial datan de fecha posterior al año 2016, por lo que no existe ningún documento que acredite la posesión de la actora y de su hijo desde el 9 de mayo de 1999.

Sobre el particular, de la sentencia recurrida se desprende que el juez de la causa declara fundada la demanda, por determinar que en el presente caso han concurrido los elementos necesarios para declarar la prescripción adquisitiva de dominio a favor de la demandante.

No obstante, de lo expuesto por el *a quo*, se advierte de los medios probatorios obrantes en autos que no acreditan que la accionante se encuentre posesionando el predio ubicado en el Jr. San Roque N° 288, 290 y 292 – Huancayo, desde el año mil novecientos noventa y nueve, conforme se detalla a continuación:

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



- 1.** Se verifica el certificado de posesión, otorgado por la Municipalidad de Huancayo de fecha veintiséis de julio de dos mil diecisiete (fs.2), a través de este documento se prueba que la demandante viene posesionando el predio ubicado en el Jr. San Roque N° 288-290-292 del Distrito y Provincia de Huancayo a partir del mes de julio del año dos mil diecisiete, más no desde el veintitrés de junio de mil novecientos noventa y nueve.
- 2.** Se tiene el certificado de numeración de finca de fecha veintiséis de julio de dos mil diecisiete (fs.7), sin embargo, mediante este documento tampoco se puede acreditar la posesión a partir del veintitrés de junio de mil novecientos noventa y nueve.
- 3.** Así también, se aprecia el certificado de asignación de placa domiciliaria de fecha veintiséis de julio de dos mil diecisiete (fs.10) que acredita que el inmueble recién obtiene su numeración a partir del veintiséis de julio de dos mil diecisiete y no con fecha anterior.
- 4.** Se verifica también las copias de los recibos de impuesto predial y arbitrios del año dos mil cuatro al dos mil diecisiete (fs.11-35) con los cuales se acreditaría que tanto el hijo Enrique Leonardo Mansilla Vásquez como la accionante han pagado ante el SATH. No obstante, ello no es suficiente para acreditar la posesión.
- 5.** Con la copia del recibo de agua del mes de junio de dos mil diecisiete (fs.42), se advierte que este recibo solo prueba la posesión de la actora en el año dos mil diecisiete.
- 6.** Se evidencia de la copia del recibo de luz del mes de julio de dos mil diecisiete (fs.43) que recién se contrató el servicio de agua a partir del veintitrés de febrero de dos mil quince.
- 7.** El Documento Nacional de Identidad de la demandante (fs.1) si bien no es un medio probatorio, no obstante, es importante verificar para determinar donde fijó su domicilio real la actora,



así se tiene que la demandante domicilia en el Jr. Amazonas N° 553, Distrito y Provincia de Huancayo, siendo un domicilio distinto al bien que se pretende prescribir, asimismo advertimos que el DNI a la actora le fue entregado el veintiuno de julio de dos mil once, cuando supuestamente se encontraba viviendo en el Jr. San Roque N° 288-290-292 del Distrito y Provincia de Huancayo. En ese sentido, no se acredita la posesión en el bien materia de prescripción.

8. Declaraciones de los testigos Karina Ríos Calderón De Best, Juan Taype Castro y Susan Celine Vílchez Domínguez (fs.272). Quienes de manera coincidente afirman conocer a la demandante, y señalan que viene poseyendo el bien ubicado en el Jr. San Roque N° 288-290-292 del Distrito y Provincia de Huancayo hace más de diez años, empero tales declaraciones debían ser corroboradas con otros medios probatorios que acrediten la veracidad de las afirmaciones que cada uno ha realizado, lo que no ha sucedido en autos, al no obrar mayor documentación que acredite en concreto la posesión del bien materia de litis desde el año mil novecientos noventa y nueve.

En tal sentido, las pruebas ofrecidas por la demandante no acreditan de manera idónea la posesión que alega tener desde el año mil novecientos noventa y nueve, pues no se visualizan pruebas de posesión material como constancias de posesión de fecha anteriores a la que presentó, acta de constatación de edificación, recibos de pago por servicios agua o energía eléctrica por el periodo alegado de posesión, o cualquier otra documental que permite apreciar de manera efectiva y concreta el ejercicio de actos posesorios sobre el inmueble objeto de litis.

Tercero: De otro lado, alega la apelante que el *a quo* no sustenta la sumatoria de posesión ejercida por Enrique Leonardo Mansilla Vásquez a la ejercida por la demandante, pues el cómputo de la posesión de la actora debió ser desde el año 2014 y no sumarse al de su hijo.

Al respecto, se verifica de la sentencia apelada, que el juez de la causa sostiene que se encuentra acreditado que el señor Enrique Leonardo Mansilla Vásquez es propietario del bien inmueble materia del proceso, sin embargo, cuando falleció, la accionante pasó a ser la



propietaria del mismo a partir del cuatro de enero del dos mil catorce hasta la fecha, por lo que al haberse acreditado la posesión continúa por parte de su hijo durante catorce años, seis meses y trece días, y la posesión de la accionante por cuatro años, diez meses y dieciséis días, suma un lapso de diecinueve años, cuatro meses y veintinueve días conforme lo establece el artículo 898° del Código Civil. Por ende, concluye que se han superado los diez años de posesión.

Ahora bien, como vemos de la sentencia el juez ha citado el artículo 898° del Código Civil y también la Casación N° 1694-2003, Santa para sumar los años de posesión del hijo difunto y de la accionante, sin embargo, a consideración del Colegiado, debe tenerse presente lo establecido en la Casación N°2162-2014, Ucayali, que dispone en su considerando octavo:

“... Es por ello, que a diferencia del derecho de propiedad **la posesión, no se transmite por herencia**; sin embargo, los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a aquél que efectivamente ejerza la posesión de "el predio", **pudiendo adicionar a su plazo posesorio el de su causante**, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 660 concordante con los artículos 900 y 902 del Código Civil (...). Es decir, no ha todos los herederos les asiste el derecho de usucapir, **toda vez que solo puede acceder a este derecho quien continuó con la posesión, no siendo posible de aquél que no lo hizo. ...**” énfasis nuestro.

Entonces, si bien es cierto que la actora es heredera única, de acuerdo al acta de protocolización de sucesión intestada del señor Enrique Leonardo Mansilla Vásquez (fs. 47), ello no implica que la accionante haya heredado la posesión de su hijo, para que el juez pueda sumar el tiempo de posesión del hijo y de la madre, y si bien la casación citada permite que se sume el tiempo de posesión, no obstante ello únicamente se puede dar en el caso de que la heredera haya acreditado la posesión de forma continua con anterioridad y posterioridad a la muerte del causante, situación que no ha sido acreditada conforme se ha señalado en el anterior considerando.

Cabe precisar, que el artículo 900² del Código Civil no establece como origen para acceder a la posesión la transmisión por herencia, sino únicamente por la tradición y adquisición originaria, por lo que no

² Artículo 900.- La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley.



resulta posible sumar la posesión del causante (hijo) a la de la demandante.

Cuarto: Refiere la apelante que se ordenó la publicación de edictos judiciales, sin embargo, dicha publicación no forma parte del expediente, afectando al debido proceso, pasó a ser la propietaria del mismo a partir del 04 de enero del 2014 hasta la fecha.

De la revisión de los actuados, se ha verificado que pese a la ordenada en la resolución once de fecha veinte de noviembre de dos mil diecinueve, sobre proceder con la publicación por edictos (fs.171) la accionante únicamente ha pagado la tasa correspondiente (fs. 71), empero no ha procedido con la publicación, situación que contraviene lo dispuesto en el artículo 506³ del Código Procesal Civil, por ende, existe afectación al debido proceso.

Quinto: Por último, indica la demandada que no se ha cumplido con notificar al titular del inmueble materia de litis, toda vez que el titular de la partida electrónica P1000463, que corre en el registro de propiedad inmueble de la SUNARP nunca fue notificado con la demanda, por cuanto el certificado de búsqueda catastral que obra a fojas 09 refiere que el bien forma parte de un inmueble inscrito a mayor extensión, ya que la recurrente Irene Lucia Arango Valero no tiene ningún derechos inscrito en la referida partida electrónica.

Al respecto, se ha verificado que el bien inmueble materia de prescripción (Jr. San Roque N° 288, 290 y 292 del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín) no cuenta con una ficha registral originaria en los Registros Públicos, pues todos los actos de compra venta del bien inmueble únicamente se han registrado preventivamente en la ficha registral N°23840-AP, del Registro de Propiedades de Junín (fs.36-37), no obstante se ha verificado también del certificado de búsqueda catastral (fs.38) que el predio sub litis forma parte del inmueble inscrito en la P.E N° 11000463 según plano que obra en el título archivado N° 1061 del catorce de febrero de mil novecientos noventa y dos, donde forma parte de la Mz. Y. En ese sentido, al formar parte de otro inmueble de mayor extensión, el bien materia de prescripción, debió de haberse

³ Emplazamiento.- Artículo 506.- Aunque se conozcan el nombre y domicilio del demandado o demandados y, en su caso, de los colindantes, en el auto admisorio de la demanda el Juez dispondrá que el extracto de la misma se publique por tres veces, con intervalo de tres días, en la forma prevista en los Artículos 167 y 168.



notificado al titular de la partida electrónica N° P1000463, con la demanda y sus anexos, conforme dispone el inciso 1) del artículo 505⁴ del Código Procesal Civil. Consecuentemente se ha afectado el derecho de defensa del titular de la partida electrónica P1000463.

En consecuencia, los medios probatorios admitidos y actuados en el presente proceso no acreditan de manera fehaciente la posesión conforme a lo establecido en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil que permitan amparar la prescripción adquisitiva extraordinaria, por lo que, debe revocarse la decisión venida en grado, debiendo declararse la improcedencia de la demanda a fin de que la demandante haga valer su derecho con mejor aporte probatorio desde la etapa postulatoria.

POR ESTOS FUNDAMENTOS:

REVOCARON la Sentencia contenida en la resolución número veinticuatro de fecha veinticinco de agosto del año dos mil veintiuno, que corre de fojas doscientos ochenta y dos a doscientos noventa y ocho, que resuelve: Declarando **FUNDADA** la demanda interpuesta de prescripción adquisitiva de dominio del bien ubicado en el Jr. San Roque N° 288, 290 y 292 del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, que cuenta con una extensión superficial de 179.80 m² (antes lote 03, hoy lote 02), interpuesta por Lelia Elsa Vásquez Munguía. Inscríbese la sentencia en los Registros Públicos sobre el bien inmueble mencionado en el anterior punto. Cumpla la parte demandada con el pago de costas y cotos del proceso. Consentida y/o ejecutoriada que sea la presente. Archívese donde corresponda. **REFORMÁNDOLA** declararon **IMPROCEDENTE** la demanda. Y LOS DEVOLVIERON. Juez Superior ponente Olivera Guerra. **NOTIFÍQUESE.**

Jueces:

Olivera Guerra

Orihuela Abregú

Armas Inga

⁴ Artículo 505.- Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales: 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.