



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA**  
**PRIMERA SALA CIVIL**  
Calle Lima Nro. 997 - Piura

---

**Juez Superior Ponente Señor Alegría Hidalgo**

**EXPEDIENTE : 01495-2018-0-2001-JR-CI-01**  
**DEMANDANTE : EMMA VICTORIA FARFÁN DE RAMÍREZ**  
**: ROLANDO RODRIGO RAMÍREZ GARCÍA**  
**DEMANDADO : SUCESIÓN INTESTADA DE MARÍA NORBERTA**  
**: URBINA JIMÉNEZ**  
**MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**  
**PROCEDENCIA : PRIMER JUZGADO CIVIL DE PIURA**

**Se aprueba la resolución venida en consulta**

El Colegiado concluye que se ha acreditado que los actores han venido ejerciendo la posesión de forma continua, pacífica, pública como propietarios desde el año 2005 hasta la fecha de la presentación de la demanda 23 de julio de 2018 por más de 10 años de conformidad con el Artículo 950° del Código Civil, y teniendo en cuenta los elementos del Segundo Pleno Casatorio Civil, sobre prescripción adquisitiva de dominio recaída en la sentencia del pleno casatorio, **CASACIÓN N° 2229-2008-LAMBAYEQUE** y advirtiéndose además que en la resolución consultada se han aplicado correctamente las normas sustantivas y adjetivas, se debe aprobar la sentencia consultada.

**SENTENCIA DE VISTA**

**RESOLUCIÓN N° 21**

Piura, 26 de noviembre de 2021

**I. Vistos: materia de consulta**

Viene en consulta la sentencia contenida en la **Resolución N° 18** de fecha 20 de noviembre de 2020 obrante de folios 204 al 209, mediante la cual se resuelve declarar **fundada** en todos sus extremos la demanda formulada por Rolando Rodrigo Ramírez García y Emma Victoria Farfán de Ramírez contra Sucesión de María Norberta Urbina Jiménez; en consecuencia: **declaro:** Que, los demandantes Rolando Rodrigo Ramírez García y Emma Victoria Farfán de Ramírez, han adquirido por prescripción adquisitiva, la propiedad del bien inmueble ubicado en CALLE APURÍMAC 664, distrito, provincia y departamento de Piura; inscrito en la ficha N° 031297 Partida Registral N° 00018149 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura. **Cancélese** el Asiento Registral N° 01 del rubro Títulos de Dominio



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA**  
**PRIMERA SALA CIVIL**  
Calle Lima Nro. 997 - Piura

---

de la referida Partida Registral N° 00018149 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura, que se encuentra a nombre de la anterior propietaria; en consecuencia, **procédase** a la correspondiente inscripción del derecho declarado en esta sentencia a nombre de los demandantes Rolando Rodrigo Ramírez García y Emma Victoria Farfán de Ramírez. Con el pago de costos y costas.

**II. Argumentos de la resolución consultada**

La resolución recurrida se fundamenta en los siguientes términos:

1. De la citada ficha registral se aprecia que el inmueble sub materia se encuentra inmatriculado a favor de María Norberta Urbina Jiménez, en mérito de habérselo vendido su anterior propietario mediante escritura pública del 16 de febrero de 1944, tal como se aprecia del asiento 1 del rubro títulos de dominio, no habiendo ningún gravamen ni carga inscrito sobre dicho inmueble.
2. En relación a la posesión como propietario, se aprecia de las documentales descritas que los demandantes iniciaron la posesión en el inmueble sub materia a inicios el año 1981 (Fecha de nacimiento de su hijo Rolando Rodrigo Ramírez Farfán), sin embargo tal como lo afirman los recurrentes, antes del fallecimiento de la propietaria hoy demandada María Norberta Urbina Jiménez, ocurrido en el mes de agosto de 1981, residían en el inmueble sub Litis a petición de la propietaria con el fin de acompañarla (ya que no tenía familia), esto es, antes del mes de agosto de 1981, no ejercían la posesión como propietarios, pues la posesión con animus domini recaía en la propietaria.
3. De los medios probatorios detallados cronológicamente en el numeral 10 de la presente resolución, se aprecia que desde el año 2005, los actores ya ejercían la posesión del inmueble sub Litis como propietarios, tal como se demuestra del escrito presentado en un proceso judicial incoado contra los hoy demandantes, en el que declaran como su domicilio real la dirección del inmueble sub Litis, así también en el año 2006 el codemandante suscribe una solicitud de pago fraccionado de deuda tributaria ante el SATP, de la cual se colige su intención de cancelar los tributos del inmueble sub materia.
4. Es posible colegir que la posesión de los actores ha sido continúa, pues no se ha acreditado la existencia de acto de interrupción alguno, habiéndose demostrado la posesión de los demandantes desde el año 2005 hasta el año 2006, luego desde el año 2011 al año 2012 y del año 2017, así como también la posesión actual (años 2018 y 2019), presumiéndose la posesión de los periodos intermedios (de los años 2007 a 2010 y 2013 a 2016) en virtud de lo



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA**  
**PRIMERA SALA CIVIL**  
Calle Lima Nro. 997 - Piura

---

dispuesto en el artículo 915° del CC según el cual: Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

5. Se aprecia que la posesión ha sido pacífica, pues ha tenido su origen en la propia voluntad de la propietaria registral del inmueble sub litis, tal como lo habían afirmado los actores y no ha sido cuestionado por la parte demandada, esto es, obtuvieron la posesión sin violencia alguna, ni tampoco fue adquirida por vías de hecho ni violencia material o moral, ni menos por amenazas de fuerza. Y por último la posesión ha sido pública, pues los actores proporcionaron la dirección del inmueble sub Litis ante sus acreedores en un proceso judicial, además su posesión era conocida por sus vecinos, tal como se aprecia de las declaraciones testimoniales, emitidas en audiencias de pruebas.

### **III. Fundamentos de la Sala**

1. La consulta constituye un mecanismo legal obligatorio, restrictivo y destinado a la revisión de oficio de determinadas resoluciones judiciales cuya finalidad es aprobar o desaprobado el contenido de ellas, previniendo el corregir irregularidades, malas prácticas legales o erróneas interpretaciones jurídicas, teniendo en cuenta que la finalidad abstracta del proceso, es la de lograr la Paz Social en Justicia, aplicándose en aquellos casos, en los que esté de por medio el orden público o las buenas costumbres, así como la propia eficacia del sistema jurídico cuando el Juzgador ejerce las funciones de contralor de la constitucionalidad de las leyes.
2. Sobre la Prescripción Adquisitiva se tiene que el Artículo 950 del Código Civil señala que: *“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”*.
3. La prescripción adquisitiva conforme lo prescribe el citado Código es el modo de adquirir la propiedad y demás derechos reales poseyendo un bien mueble o inmueble durante un lapso y reuniendo otras condiciones fijadas por la ley, y conlleva la conversión de la posesión continuada en propiedad; esto es, a través de la prescripción adquisitiva de dominio la persona adquiere la propiedad de un bien por la posesión continua, pacífica y pública como propietario, requiriéndose en caso de bienes inmuebles, como el de autos, que dicha posesión sea durante diez años, y de cinco años cuando median justo título y buena fe.
4. En ese sentido, el Segundo Pleno Casatorio Civil, sobre prescripción adquisitiva de dominio recaída en la sentencia del pleno casatorio, **CASACIÓN N° 2229-2008-LAMBAYEQUE** en su fundamento 44 ha establecido lo siguiente:



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA**  
**PRIMERA SALA CIVIL**  
Calle Lima Nro. 997 - Piura

---

44.- Siendo ello así, tenemos que se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen este derecho, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisitos para su constitución:

**a) La continuidad** de la Posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley;

**b) La posesión pacífica** se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas 41";

**c) La posesión pública**, será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida;

**d) Como propietario**, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapición". Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado.

5. Previo a emitir pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, resulta esencial revisar el trámite procesal a efectos de verificar el correcto desenvolvimiento del proceso. En el caso de autos los demandantes Emma Victoria Farfán de Ramírez y Rolando Rodrigo Ramírez García señalan que en el año de 1970 a solicitud y petición de la propietaria doña María Norberta Urbina Jiménez, quien no procreó familia, les dio acceso para vivir en su predio al ser madrina



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA**  
**PRIMERA SALA CIVIL**  
Calle Lima Nro. 997 - Piura

---

de la codemandante hasta que ésta falleció en agosto de 1981, continuando ocupando y conduciendo la propiedad hasta la fecha, ejerciendo la posesión continua, tranquila, directa, de forma pacífica y buena fe, sin interrupción alguna y de manera pública por más de 10 años consecutivos, por lo que solicitan se les declare propietarios por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en Calle Apurímac N° 660-664 – Piura.

6. En relación a la demandada se dispuso emplazar a la Sucesión Intestada de doña María Norberta Urbina Jiménez, realizándose su emplazamiento a través de la publicación de edictos conforme se verifica de las publicaciones que obran de folios 61 a 67, por lo que al no haberse apersonado al proceso ningún familiar de la demandada se nombra Curador Procesal del presente proceso, procediendo aceptar el cargo de curador el letrado Harold Jhonatan Vásquez Herrera conforme al escrito obrante a folios 86, con quien se ha entendido la demanda durante el desarrollo del proceso, además de verificarse que ha tenido una participación activa durante el proceso.
7. En ese sentido, no se advierte que en el transcurso del proceso se hayan incurrido en vicios procesales que afecten el correcto desenvolvimiento del mismo, ni transgresión del debido proceso, tanto más si no existe cuestionamiento por parte de la parte demandada, ni del curador procesal sobre lo resuelto en la sentencia, la misma que le fue debidamente notificada tal como se aprecia de la constancia de notificación que obra de folios 90 a 91.
8. De la revisión del presente caso, de autos se aprecia, que los demandantes mediante escrito postulatorio de demanda obrante de folios 29 a 34 han ofrecido los siguientes medios probatorios consistentes en documentales las cuales han sido debidamente valoradas:
  - a. Memoria descriptiva del inmueble obrante a folios 6, plano de ubicación y perimétrico a folios 7 a 8, copia literal de dominio del bien materia de Litis a folios 9, constancia de domicilio de fecha 19 de enero de 2018 obrante a folios 10, declaración jurada notarial de domicilio de fecha 06 de julio 2005 obrante a folios 11, solicitud de fraccionamiento de deuda tributaria del 14 de enero de 2006 obrante a folios 12, Resolución Gerencia General N° 00000809749 -206- SATP obrante a folios 13, escrito presentado en Expediente N° 244-2005 de fecha 06 de junio de 2005 obrante a folios 14 a 16, Recibo de pago al SATP de fecha 06 de setiembre de 2017 obrante a folios 17, declaración de impuesto predial del año 2018 obrante de folios 18 a 22, recibo de pago de luz del mes de junio de 2018 obrante a folios 24, reporte de la deuda obrante a folios 25, Partida de Nacimiento de Rolando Rodrigo Ramírez Farfán de fecha 20 de enero de 1984 obrante a folios 26, recibos de pago emitidos por el SATP del año 2011 y 2012 obrantes a folios



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA**  
**PRIMERA SALA CIVIL**  
Calle Lima Nro. 997 - Piura

---

- 124, Formularios de HU, HR y HRA del año 2019 obrante de folios 125 a 127, Recibo de luz obrante a folios 128, Reporte de deuda del año 2019 obrante a folios 129.
- b. Audiencia de Actuación de Pruebas de folios 159-163 en la cual se ha recabado la declaración Testimonial de Jesús Victoria Frías Aldana, Miguel María Sandoval Corrijoles y Lidio Gamaniel Girón Fernández, quienes residen en calles cercanas al inmueble sub Litis, y han manifestado conocer a los actores, así como han señalado que los han visto en posesión del inmueble materia de Litis.
9. De lo expuesto, queda demostrado que los demandantes Rolando Rodrigo Ramírez García y Emma Victoria Farfán de Ramírez iniciaron la posesión del inmueble ubicado en Calle Apurímac N° 660-664 – Piura a inicios del año de 1981 con el nacimiento de su hijo Rolando Rodrigo Ramírez Farfán, esto es, antes del fallecimiento de la demandada María Norberta Urbina Jiménez, ocurrido en el mes de agosto de 1981, sin embargo aún no ejercían la posesión como propietarios, toda vez que la posesión con *animus domini* recaía en la propietaria del inmueble materia de litis, corroborándose de los medios probatorios obrantes de folios 6 a 26 y de folios 124 a 129 que recién en el año 2005 los demandantes ejercen la posesión del inmueble sub Litis.
10. De las documentales consistentes en el escrito presentado ante el Cuarto Juzgado Civil con fecha 06 de junio de 2005 obrante de folios 14 a 16 se verifica que en el exordio del citado escrito los actores señalan como su domicilio real el ubicado en Calle Apurímac N° 660-664- Piura, asimismo con la solicitud de fraccionamiento de deuda de fecha 14 de enero de 2006, Resolución de Gerencia General N° 00080949-2006 SATP de folios 13, se acredita que los actores ejercen la posesión a partir del año 2005, la cual ha sido continua si se tiene en cuenta que con los recibos de pago emitidos por el Servicio de Administración Tributaria SATP Piura de fecha 30 de agosto de 2011, 29 de noviembre de 2011, 20 de febrero de 2012 y 05 de marzo de 2012 obrante a folios 124, así como el reporte de fraccionamiento de deuda del año 2018 y 2019 obrante de folios 129, así como la constancia de domicilio emitida por el Teniente Gobernador del Barrio Sur – Piura de fecha 19 de enero de 2018 obrante a folios 10 se acreditaría que en el año 2018 ha venido comportándose como titulares del derecho de posesión al venir pagando los tributos, servicios de luz, lo cual se corrobora con la declaración jurada notarial de domicilio de fecha 06 de julio de 2019 obrante a folios 11 en donde los demandantes Rolando Ramírez García y Emma Victoria Farfán de Ramírez declaran que vienen domiciliando en el inmueble materia de Litis en Calle Apurímac N° 664- Piura.



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA**  
**PRIMERA SALA CIVIL**  
Calle Lima Nro. 997 - Piura

---

11. En la Audiencia de Pruebas de fecha 07 de octubre de 2019 obrante de folios 159 a 163 se advierte que se ha actuado la declaración testimonial de:
- i) *Jesús Victoria Frías Aldana* quien domicilia en Junín N° 1041 – Piura, quien ha manifestado lo siguiente: **4. Para que diga quienes vivían en la casa de la señora Urbina?** Vivía la señora Urbina, los dos señores demandantes y sus dos hijos pequeños.
  - ii) *Declaración de Miguel María Sandoval Correjoles*, con domicilio en Apurímac N° 693- Piura, quien a la pregunta realizada por la juez: **Para que diga desde cuando conoce a los demandantes?** Desde aproximadamente el año 1957 o 1958 y desde esa fecha ya vivían los demandantes en la calle Apurímac donde viven actualmente.
  - iii) *Declaración Testimonial de Lidio Gamaniel Girón Fernández* quien domicilia en Junín N° 1018 – Piura, a la pregunta formulada por la Juez: **Para que diga si los demandantes se han retirado de su casa en algún momento?** Dijo no nunca, ellos siempre han vivido ahí. Con dichas testimoniales se acredita que la posesión ha sido pública toda vez que la posesión ha sido conocida por sus vecinos.
12. Bajo este contexto, ha quedado acreditado que la posesión ha sido ejercida de forma **continua, pacífica y pública** cumpliéndose con los tres requisitos sobre prescripción adquisitiva de dominio recaída en la sentencia del pleno casatorio, **CASACIÓN N° 2229-2008-LAMBAYEQUE**, pues los actores han demostrado que ejercen la posesión desde el año 2005 hasta la actualidad, la cual ha sido ejercida de forma pacífica toda vez que conforme lo han manifestado los actores ingresaron al inmueble por propia voluntad de la propietaria, lo cual no ha sido cuestionado por la parte demandada, quedando corroborado que la posesión ha sido ejercida sin mediar violencia material o moral, corroborándose finalmente que la posesión ha sido pública toda vez que la posesión ha sido conocida por los vecinos conforme así lo han manifestado los testigos Jesús Victoria Frías Aldana, Miguel María Sandoval Corrijoles y Lidio Gamaniel Girón Fernández en sus respectivas declaraciones en la Audiencia de Pruebas, correspondiendo aprobar la consultada.

### **Conclusión**

El Colegiado concluye que se ha acreditado que los actores han venido ejerciendo la posesión de forma continua, pacífica, pública como propietarios desde el año 2005 hasta la fecha de la presentación de la demanda 23 de julio de 2018 por más de 10 años de conformidad con el Artículo 950° del Código Civil, y teniendo en cuenta los elementos del Segundo Pleno Casatorio Civil, sobre prescripción adquisitiva de dominio recaída en la sentencia del pleno casatorio, **CASACIÓN N° 2229-2008-LAMBAYEQUE** y advirtiéndose además que en la resolución



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA**  
**PRIMERA SALA CIVIL**  
Calle Lima Nro. 997 - Piura

---

consultada se han aplicado correctamente las normas sustantivas y adjetivas, debe aprobar la sentencia consultada.

**IV. Decisión**

Por los fundamentos expuestos, administrando justicia a nombre de la Nación y con el criterio de conciencia que la Ley autoriza:

**Se resuelve**

1. **APROBAR** la sentencia contenida en la **Resolución N° 18** de fecha 20 de noviembre de 2020 obrante de folios 204 al 209, mediante la cual se resuelve declarar **fundada** en todos sus extremos la demanda formulada por Rolando Rodrigo Ramírez García y Emma Victoria Farfán de Ramírez contra Sucesión de María Norberta Urbina Jiménez; en consecuencia: **declaro:** Que, los demandantes Rolando Rodrigo Ramírez García y Emma Victoria Farfán de Ramírez, han adquirido por prescripción adquisitiva, la propiedad del bien inmueble ubicado en CALLE APURÍMAC 664, distrito, provincia y departamento de Piura; inscrito en la ficha N° 031297 Partida Registral N° 00018149 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura, con lo demás que contiene.
2. **NOTIFÍQUESE** y **DEVUÉLVASE** al juzgado de origen.

***En los seguidos por Emma Victoria Farfán de Ramírez y Rolando Rodrigo Ramírez García contra Sucesión Procesal de María Norberta Urbina Jiménez sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio.***

*Se emite la presente resolución en la fecha debido a las dificultades generadas por la pandemia del Covid-19 que ha determinado la concurrencia de los magistrados y del personal en horarios de asistencia semi presenciales, así como que esta Sala cuenta con personal vulnerable. Asimismo, la modalidad de licencias por vacaciones escalonadas dispuesta por el CEPJ también ha generado un efecto de retraso en la atención de las causas, a lo que debe sumarse la rotación intempestiva que aconteció con el personal de la Sala.*

**S.S.**

**ALEGRÍA HIDALGO**  
**GONZALES ZULOETA**  
**SARMIENTO ROJAS**