



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE
PRIMERA SALA CIVIL PERMANENTE**

Sentencia de Vista

Sumilla: “...en nuestro sistema jurídico la prescripción adquisitiva de propiedad es una forma originaria de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien en calidad de propietario y también una forma de sanear un vicio o defecto en la adquisición de la propiedad que impide formalizar y consolidar dicha adquisición y acceder al registro público.”

EXPEDIENTE : 01687-2006-0-0901-JR-CI-07
MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA
RELATOR : RAFAEL ANTONIO LANDA CLAROS
DEMANDADOS : JORGE VALVERDE LÓPEZ
VILMA MAYELA VALVERDE LÓPEZ
DEMANDANTE : BEATRIZ VIOLETA SANCHEZ DOMINGUEZ

RESOLUCIÓN NÚMERO SETENTA

Independencia veintisiete de octubre del año dos mil veintiuno.

VISTO: El recurso de apelación interpuesto por la parte demandante e interviniendo como ponente el señor Juez Superior **CASTOPE CERQUÍN**, se expide la presente sentencia de vista.

FUNDAMENTOS:

§ Resolución impugnada

1º: Es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución número sesenta y cinco del 05 de marzo de 2021 que: 1.- Declara Infundada la demanda interpuesta por doña Beatriz Violeta Sánchez Domínguez contra don Jorge Valverde López y doña Vilma Mayela Valverde López sobre Prescripción Adquisitiva; con lo demás que contiene y es objeto de grado.



§ *La pretensión impugnatoria*

2º La parte demandante apela la sentencia alegando los siguientes agravios:

- a) La Casación N° 3247-2014-Junin, no establece que en la llamada prescripción del propietario este deba acogerse y acreditar la prescripción larga o extraordinaria; se refiere a la eficacia o ineficacia del título, esto es si el documento (título) con el que cuenta el usucapiente es suficiente o no, no solo para transferir la propiedad, sino también para consolidar y asegurar la misma.
- b) Lo que se debió verificar es que tratándose de un caso de prescripción del propietario, mi título es imperfecto o si adolecía de un vicio o defecto que impida su inscripción, que como se ha señalado, sí presentaba, lo que hacía necesario el tener que recurrir al camino de la prescripción para efectos de consolidar y formalizar su derecho.
- c) La prescripción larga es exigible a quien no ostenta título alguno o a quien ostenta un título, que, en abstracto no está destinado a transmitir la propiedad.

§ *El recurso de apelación: finalidad*

3º Esta instancia solo se pronunciará sobre los agravios del recurso, pues conforme a la máxima “tantum devolutum quantum appellatum” que constituye una directriz para el Juez revisor, solo se puede revisar y devolver los agravios que contenga la apelación.

§ *Antecedentes*

4º La demandante Beatriz Violeta Sánchez Domínguez alega ser poseedora directa del inmueble Departamento “B” de la Manzana “Q”, Lote 9 o su equivalente Jirón Brasil No. 160-164 de la Urbanización Huaquillay, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima (89.10 m²).

5º El inmueble lo adquirió de los anteriores propietarios los demandados don Jorge Valverde López y doña Vilma Mayela Valverde López, mediante compra-venta de fecha 28 de Agosto de 1997(folios 16-17).

6º. Mediante resolución cuarenta y ocho del 31.10.2013 se declaró improcedente la demanda (folios 614-623), la misma que fue confirmada por sentencia de vista del 03.01.2017 (folios 702-711) y por ejecutoria suprema del 13.07.2018 (folios 740-750) se declaró fundado el recurso de casación interpuesto por la demandante Beatriz Violeta Sánchez Domínguez y ordenaron que el a quo expida nueva sentencia.



§ *Revisión de la sentencia*

7º: La sentencia ha declarado infundada la demanda de prescripción adquisitiva considerando básicamente: **(i)** que el conflicto debe ser dilucidado en función de la prescripción larga o extraordinaria que establece el artículo 950º del Código Civil, al margen del título del título de propiedad exhibido por la demandante, en tanto y en cuanto éste no se subsume en la figura del justo título; y, **(ii)** que en cuanto al tiempo de ejercicio de la posesión, a la par de la declaración formulada por la misma parte impetrante, accedió a la posesión del inmueble sub litis, en el año de 1997 y que computada a la fecha de presentación de la demanda (16.06.2006) no ha transcurrido el plazo de los diez (10) años que regula la norma legal en comento.

8º Para resolver la controversia debe recordarse que en nuestro sistema jurídico la prescripción adquisitiva de propiedad es una forma originaria de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien en calidad de propietario y también una forma de sanear un vicio o defecto en la adquisición de la propiedad que impide acceder a la independización y registro público a fin de consolidar dicha adquisición.

9º: Al respecto, la Corte Suprema, sobre el efecto saneador de la prescripción adquisitiva, ha señalado que *“dicha titularidad [de propietario] no es obstáculo para que puedan, mediante el proceso de prescripción adquisitiva, otorgarle seguridad a la posesión que viene manteniendo en virtud de un título afectado de algún vicio o defecto que impida su inscripción en registros públicos”*; Casación N° 2571-2009-HUÁNUCO.

10º: En ese sentido, podemos afirmar que en nuestro sistema jurídico la prescripción adquisitiva de propiedad es una forma originaria de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien en calidad de propietario y también una forma de sanear un vicio o defecto en la adquisición de la propiedad que impide formalizar y consolidar dicha adquisición y acceder al registro público.

11º: En el presente caso, la demandante solicita la prescripción adquisitiva de dominio del lote de terreno de 84.10m², bien edificado e independizado y con declaración de fábrica inscritas en Registros Públicos a favor de sus anteriores vendedores, quienes transfirieron el bien al demandante mediante contrato privado de compra venta de fecha 28 de agosto de 1997.



12°: El demandante alega que su contrato de compraventa constituye justo título para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio, debido a que los demandados no tienen interés para formalizar ni inscribir su adquisición por que no han pactado en dicho contrato la obligación de otorgar escritura pública, defecto que le impide acceder al registro.

13°: Los demandados han sido declarados rebeldes (folios 109); no obstante, el codemandado Jorge Luís Valverde López se allanó y reconoció la demanda, refiriendo entre sus fundamentos que a la fecha no se ha otorgado la escritura pública porque la compradora no canceló la integridad del precio convenido, su escrito de allanamiento fue declarado improcedente.

14°: El justo título debe ser entendido como un acto jurídico cuya finalidad consiste en transmitir a título singular un derecho real, en otras palabras, éste consiste en un acto traslativo de dominio (MAZEUD, Henri, Jean y Jean. “Justo título”. En: IDEM: Lecciones de Derecho Civil. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa – América, 1960, parte 2°, vol. IV, p. 212-218).

15°: La prescripción adquisitiva solicitada por Beatriz Violeta Sánchez Domínguez debió estimarse, porque si bien ha adquirido la propiedad del bien de sus anteriores propietarios, lo ha hecho mediante un contrato privado que no le permite acceder al registro público, por falta de otorgamiento de escritura pública como afirma la demandante o por falta de eficacia de su título como lo señala el codemandado Jorge Luís Valverde López al decir que no ha otorgado escritura por falta de pago del precio total.

16°: Las dificultades para la formalización del título del demandante y el acceso a registros públicos, impiden la consolidación de su derecho de propiedad, defectos que bien pueden sanearse mediante la declaración judicial de prescripción adquisitiva a su favor, máxime si el bien esta individualizado e inscrito en registros públicos, tanto el terreno como la fábrica, a favor de sus anteriores transferentes y estos no se oponen a su condición de propietario con justo título y a su posesión de buena fe por más de cinco años, razón por la cual en este extremo también debe ampararse el recurso.

17° La prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble, exige una serie de elementos, de conformidad con lo previsto por el artículo 950° del Código Civil. La pretensión contenida en la demanda se circunscribe al supuesto de prescripción



adquisitiva ordinaria o corta, por la cual se adquiere la propiedad de un bien inmueble por prescripción, mediante la posesión continua, pacífica, pública, como propietario, durante cinco años cuando median justo título y buena fe como ocurre en el presente caso.

18° En el presente caso, la prescripción adquisitiva de ampararse con la finalidad de subsanar los defectos del título de adquisición de la propiedad de la demandante que impiden formalizar, consolidar o reafirmar su derecho de propiedad sobre el bien y acceder al registro público. El efecto saneador de la prescripción adquisitiva también ha sido omitido al dictar la sentencia, razón por la cual debe ampararse el recurso de apelación.

Por estos fundamentos, la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, con las atribuciones conferidas por la Constitución Política del Perú y la Ley Orgánica del Poder Judicial;

RESUELVE:

REVOCAR la sentencia contenida en la resolución número sesenta y cinco del 05 de marzo de 2021, que declara: 1.- Declarando Infundada la demanda; y, **REFORMANDOLA** la declararon **FUNDADA** en consecuencia se **DECLARA** que la demandante Beatriz Violeta Sánchez Domínguez adquirió por prescripción adquisitiva la propiedad del inmueble consistente en el Departamento “B” de la Manzana “Q”, Lote 9 o su equivalente en el Jirón Brasil No. 160-164 de la Urbanización Huaquillay, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima (89.10 m²); inscrita en la Partida Electrónica N° 42633941 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, Zona Registral N° IX – SEDE LIMA. **NOTIFÍQUESE, DEVUELVA SE Y CÚMPLASE. S.S**

DIAZ ZEGARRA

CASTOPE CERQUIN

BAJONERO MANRIQUE