



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA
SALA CIVIL PERMANENTE

EXPEDIENTE : 00336-2012-0-1302-JR-CI-01
DEMANDANTE : ALIAGA MAGALLANES, MARIA YOLANDA.
DEMANDADO : DIAZ FALCON, CARLOS ERNESTO; Y OTROS.
MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO
PROCEDENCIA : PRIMER JUZGADO CIVIL DE HUARAL

Sumilla: La Casación N° 250-2018-Lima Este, cuya sumilla señala que: “*Para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, se requiere que concurran copulativamente todos los requisitos señalados por ley. La calidad de contribuyente del demandante respecto del bien inmueble, solo pone en evidencia una relación bilateral entre contribuyente y recaudador, mas no constituye prueba indubitable de la posesión continua del demandante, salvo que este requisito para prescribir pueda ser corroborado con otros medios de prueba aportados por la parte demandante.*”.

Resolución número cincuenta.

Huacho, diecisiete de agosto del año dos mil veintidós.

VISTOS, en audiencia pública, y **CONSIDERANDO:**

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Viene en apelación la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y tres de fecha treinta y uno de diciembre del año dos mil diecinueve, obrante de fojas cuatrocientos veintidós a cuatrocientos treinta y dos, que falla: *DECLARANDO FUNDADA LA DEMANDA interpuesta por MARIA YOLANDA ALIAGA MAGALLANES representada por Zoraida Etelevina Magallanes Acero, contra CARLOS ERNESTO DIAZ FALCON, HUGO DIAZ FALCON y DANTE ESTEBAN DIAZ FALCON EN SU CALIDAD DE HEREDEROS DE CIPRIANA FALCON PALOMARES QUIEN A SU VEZ FUE HEREDERA DE LUIS FALCON CHANGA, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. En consecuencia, declaro propietaria del bien ubicado en*



Pasaje Lorenza Uribe No 226 del distrito y Provincia de Huaral a doña MARIA YOLANDA ALIAGA MAGALLANES. Sin costas ni costos.

SEGUNDO: Don Carlos Ernesto Díaz Falcón, con escrito de fojas cuatrocientos cincuenta y seis a cuatrocientos sesenta y dos, como fundamento de su pretensión impugnatoria manifiesta lo siguiente: **a)** El juzgador no se ha ceñido al procedimiento y ha afectado el derecho de un debido proceso y de la legítima defensa, y ha recortado mis derechos constitucionales, la inobservancia de las normas legales no ha sido interpretada claramente, muy por el contrario el juzgador ha interpretado erróneamente; **b)** La motivación de una decisión no solo consiste en expresar la norma legal en lo que se ampara, sino fundamentalmente en expresar suficientemente las razones de hecho y sustento jurídico que justifica la decisión tomada, situación que para el caso de autos se ha presentado conforme se advierte de la resolución impugnada. El derecho a la motivación es un presupuesto fundamental para el adecuado y constitucional ejercicio del derecho a la tutela procesal efectiva (STC Exp. N° 6712-2005-HC/TC, F.10); **c)** Asimismo en su parte considerativa H se contradice abiertamente en cuanto en el literal (sic) 2.1; 2.2; 2.3; 2.4; 2.5; 2.6; 2.10; 2.11 y 2.13, el AQUO no ha considerado en cuanto al alegato por el representante del Ministerio Público que, no se puede tener en cuenta las declaraciones de los testigos, puesto que han afirmado que la conocen a la señora demandante y que saben que vive en Francia y que viene 02 a 03 veces al año, sin embargo el movimiento migratorio que obra en autos, de fecha 19 de Noviembre del 2014, informa que no registra movimiento migratorio (Oficio N°007914-2014-MI6RACIONES-AF-C); no coincide con lo expresado; **d)** El Aquo, falta a la verdad al aducir que, la demandante se ha estado conduciendo como propietaria estando a las declaraciones juradas presentadas a la Municipalidad Provincial de Huaral, de lo que presume que se entiende que ha venido ejerciendo en algunos años como posesión inmediata y en otros como posesión mediata, siendo ello por más de 10 años; **e)** Así como también aduce que se encuentra acreditado y viene poseyendo desde aproximadamente 1996 hasta la fecha, por lo que se debe declarar fundada la demanda, lo que es totalmente falso, ya que no coincide con los movimientos migratorios, más aun como prueba de oficio se dispuso realizar audiencia de inspección judicial con fecha 23 de Diciembre del 2019; en el predio materia de litis, conforme consta en el acta de dicha inspección, se pudo constatar que no se le encontró en la posesión a la demandante doña María Yolanda Aliaga Magallanes, asimismo; no se



encontró bienes muebles con antigüedad que pertenezca a la demandante, así como tampoco se encontró un ambiente apropiado para la cocina, ni cocina alguna, tampoco se encontró un ambiente de sala ni muebles de sala; **f)** Pese de haber la declarante MAGDALENA GLADYS ÁNGULO PICONA faltado a la verdad, porque su afirmación no coincide con el movimiento migratorio. A la pregunta para que diga la declarante como ha referido a su respuesta anterior que la demandante no se encuentra en la posesión pero que está su hermano, ello quiere decir que es el hermano quien conduce la posesión, dijo: el hermano conduce la posesión, cuidando la casa de su hermana, cuando se comunica con su hermano lo hace a través de su teléfono y ha escuchado que le manda dinero para los pagos de la casa. Situación similar al ocurrido con la declaración de don ÁNGEL HIPÓLITO CARRASCO QUISPE, que ha faltado a la verdad; **g)** El Aquo, no ha tomado en cuenta pese que se puede advertir de autos, la demandante no ha acreditado con prueba contundente que tenga una posesión continua más de 10 años sobre el inmueble materia de Litis, es más, tampoco existe documento alguno que acredite la forma en que adquirió la propiedad o posesión del inmueble sub litis, así como los actos posesionarios "animus dominus", situación que se acredita con los respectivos contratos, así como el pago del impuesto predial que data del año 1996 y otros documentos no demuestran una posesión continua por más de 10 años, tampoco existe documento alguno que acredite la forma en que adquirió la propiedad o posesión del inmueble materia de litis, nada de esto ha ocurrido en este caso, de lo que no se encuentran probados en autos; **h)** Por los precedentes expuestos se puede concluir que se ha infraccionado un derecho que se encuentra consagrado en nuestra Carta Magna por lo que corresponde aplicar el contenido del Art. 171 del Código Procesal Civil.

TERCERO: Se trata de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, incoada por María Yolanda Aliaga Magallanes contra Carlos Ernesto Díaz Falcón, Hugo Díaz Falcón y Dante Esteban Díaz Falcón en su calidad de herederos de Cipriana Falcón Palomares quien a su vez fue heredera de Luis Falcón Changa, cuya pretensión es que se le declare propietaria del inmueble ubicado en el Pasaje Lorenza Uribe N° 226, del distrito y provincia de Huaral, que tiene un área de ciento cincuenta y siete punto cuarenta y cinco metros cuadrados (157.45 m²).

CONSIDERACIONES PARA RESOLVER:



CUARTO: En la demanda de fojas veintiuno a veinticinco, subsanada a fojas treinta y dos y treinta y ocho y luego a fojas doscientos ochenta y cuatro, la demandante María Yolanda Aliaga Magallanes señala que con fecha doce de febrero del año mil novecientos sesenta y cinco compró y tomó posesión del inmueble ubicado en Pasaje Lorenza Uribe N° 226 del distrito y provincia de Huaral, que tiene un área de ciento cincuenta y siete punto cuarenta y cinco metros cuadrados (157.45 m²), teniendo más de treinta y cinco años de posesión como propietaria con justo título y buena fe, en virtud del contrato de compraventa celebrado con Luis Falcón Changa y por razones involuntarias no tiene ningún documento que acredite su condición de propietario, agrega que su posesión ha sido en todo momento pacífica y pública sin que en ningún momento su posesión haya sido perturbada y en todo momento ha cumplido con el pago del impuesto al patrimonio predial y arbitrios y a la fecha de interposición de la demanda se encuentra en posesión.

QUINTO: El codemandado Carlos Ernesto Díaz Falcón ha contestado la demanda mediante escrito que obra de fojas trescientos dieciocho a trescientos veintiuno, en el cual en esencia señala lo siguiente: a) Que no le consta que doña María Yolanda Aliaga Magallanes haya adquirido el inmueble de su abuelo con fecha doce de febrero del año mil novecientos sesenta y cinco, pues en esa fecha él y sus hermanos tenían minoría de edad, es decir eran incapaces relativos; b) La madre de doña María Yolanda Aliaga Magallanes sí estuvo en posesión precaria porque jamás adquirió la propiedad de su abuelo mediante acto jurídico, la posesión de la mencionada persona fue pasajera y al parecer su hija María Yolanda Aliaga Magallanes le sucedió en la posesión por corto tiempo juntamente con su hermano Hernán Magallanes Acero; c) La demandante jamás tuvo posesión directa, pacífica y pública en forma ininterrumpida hasta la fecha de interposición de la demanda, solo tuvo una posesión ligera desde el año mil novecientos sesenta y cinco y desde esa fecha siempre radicó en el extranjero, en el país de Francia.

SEXTO: En la sentencia apelada, el juez de la causa ha declarado fundada la demanda, en la cual en esencia señala que la demandante viene poseyendo el inmueble materia de la litis desde el año mil novecientos noventa y seis a la fecha de interposición de la demanda, siendo que en algunos períodos ejerció la posesión inmediata por sí misma y en otros períodos ejerció la posesión mediata por medio de su hermano Hernán Magallanes Acero, quien es un servidor de la posesión de acuerdo con lo previsto en el Segundo Pleno Casatorio Civil, señalando el juez inferior en grado que dicha posesión



fue continua, pública, pacífica y a título de propietario por más de diez años tal como lo exige el artículo 950 del Código Civil. dicha decisión ha sido impugnada por la parte demandada en los términos ya señalados en el segundo considerando de la presente sentencia de vista.

SÉTIMO: Según nuestro ordenamiento jurídico vigente, quien posee un bien en forma continua, pacífica, pública y como propietario por el término que establece la ley, lo adquiere por usucapión y puede entablar proceso judicial para que se le declare propietario, es decir que en estos procesos las sentencias no son constitutivas sino meramente declarativas, pues el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva surge por el solo transcurso del tiempo de la posesión en el modo y forma que señala la Ley, ello se desprende del texto del artículo 952 del Código Civil que establece lo siguiente: *“Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”*.

OCTAVO: Actualmente, tratándose de bienes inmuebles el artículo 950 del Código Civil fija el plazo de prescripción en cinco años si hay justo título y buena fe y en diez años si no hay dichos requisitos, sin embargo, tratándose de predios rurales, el Decreto Legislativo 653 en su novena disposición complementaria estableció el plazo de prescripción en cinco años, disposición que concuerda con lo establecido anteriormente en el artículo 8 del Texto Único Ordenado de la Ley de Reforma Agraria, Decreto Ley 17716. Asimismo, en la actualidad se puede tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de predios urbanos en la vía judicial de acuerdo con lo previsto en el Código Procesal Civil, en la vía notarial según lo dispuesto en la Ley 27333, o en la vía administrativa de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 803, la Ley 28687 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y sus modificatorias. También se puede tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de predios rurales en la vía administrativa, de acuerdo con lo previsto en el Decreto Legislativo N° 1089 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, sin perjuicio de recurrir a la vía judicial conforme lo previsto en el Código Procesal Civil. En tal sentido para efectos de declararse fundada una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, corresponde a la parte accionante acreditar la



posesión por el plazo de ley y además que dicha posesión haya sido continua, pacífica, pública y como propietario.

NOVENO: En el caso que nos ocupa, la demandante señala que se halla en posesión del inmueble desde que lo adquirió en compraventa de don Luis Falcón Changa, el doce de febrero de mil novecientos sesenta y cinco, sin embargo, ello no ha sido acreditado en autos y tal es así que en la sentencia apelada el juez inferior en grado ha reconocido la posesión de la demandante solo desde el año mil novecientos noventa y seis, lo que se acreditaría con el recibo de pago del impuesto predial del año mil novecientos noventa y seis que obran a fojas tres y cuatro. Al respecto, debemos señalar que el solo pago del impuesto predial no acredita la posesión y así lo ha señalado la Corte Suprema en la Casación N° 250-2018-Lima Este, cuya sumilla señala que: *“Para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, se requiere que concurren copulativamente todos los requisitos señalados por ley. La calidad de contribuyente del demandante respecto del bien inmueble, solo pone en evidencia una relación bilateral entre contribuyente y recaudador, mas no constituye prueba indubitable de la posesión continua del demandante, salvo que este requisito para prescribir pueda ser corroborado con otros medios de prueba aportados por la parte demandante.”*. En este contexto, no se puede establecer que la demandante se hallaba en posesión del inmueble materia de la litis desde el año mil novecientos noventa y seis, dado que no existen otros medios de prueba que permitan corroborar que el pago del impuesto predial se hacía cuando se ejercía la posesión.

DÉCIMO: Esta Sala Superior concuerda con el juez inferior en grado, en el sentido de que para adquirir un bien por prescripción adquisitiva de dominio no se requiere necesariamente la posesión directa, pues también es posible adquirir un bien por usucapión ejerciendo la posesión mediata, como se da en el presente caso, en que la demandante María Yolanda Aliaga Magallanes viene ejerciendo la posesión a través de su hermano Hernán Magallanes Acero quien tiene la calidad de servidor de la posesión de acuerdo con lo previsto en el artículo 897 del Código Civil que señala: *“No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.”*.

UNDÉCIMO: Dicho esto, para esta Sala Superior la demandante solo acredita la posesión continua, pública, pacífica y como propietario desde el veinte de setiembre del dos mil once, con el certificado de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de



Huaral, cuya copia legalizada obra a fojas dos y si bien en el pie de página de dicho certificado se indica “Se deja constancia que los recurrentes según sus pagos de impuesto predial, por 15 años consecutivos viene ocupando el bien inmueble”, ello no puede tenerse en cuenta, pues ya se señaló anteriormente que el pago del impuesto predial por sí solo no es suficiente para acreditar la posesión del usucapiente. En consecuencia, desde el veinte de setiembre del dos mil once hasta la fecha de interposición de la demanda el veintinueve de febrero del dos mil doce no había transcurrido aún el plazo de diez años de posesión continua, pública, pacífica y como propietario por más de diez años, tal como lo exige el artículo 950 del Código Civil. Es importante señalar que si bien los testigos que han declarado en la audiencia de pruebas cuya acta obra de fojas trescientos sesenta y ocho a trescientos setenta y tres, han señalado que la demandante se halla en posesión del inmueble materia de la litis por más de diez años, dichas declaraciones por sí solas no causan plena convicción en esta Sala Superior. Siendo así, la demanda resulta infundada de acuerdo con lo previsto en el artículo 200 del Código Procesal Civil que señala: *“Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada.”*. Por lo tanto, debe revocarse la sentencia de primera instancia.

DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas, con la intervención del magistrado Johann Macedo Rojas por licencia del magistrado Germán Ostos Luis (en la fecha de la vista de la causa), y la participación del magistrado César Macedo Figueroa por nueva conformación de Sala, siendo ponente el Juez Superior Titular Víctor Raúl Mosqueira Neira, la Sala Civil Permanente de Huaura **HA RESUELTO:**

REVOCAR la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y tres de fecha treinta y uno de diciembre del año dos mil diecinueve, obrante de fojas cuatrocientos veintidós a cuatrocientos treinta y dos, que falla: **DECLARANDO FUNDADA LA DEMANDA** interpuesta por **MARIA YOLANDA ALIAGA MAGALLANES** representada por Zoraida Etelvina Magallanes Acero, contra **CARLOS ERNESTO DIAZ FALCON, HUGO DIAZ FALCON y DANTE ESTEBAN DIAZ FALCON EN**



SU CALIDAD DE HEREDEROS DE CIPRIANA FALCON PALOMARES QUIEN A SU VEZ FUE HEREDERA DE LUIS FALCON CHANGA, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. En consecuencia, declaro propietaria del bien ubicado en Pasaje Lorenza Uribe No 226 del distrito y Provincia de Huaral a doña MARIA YOLANDA ALIAGA MAGALLANES. Sin costas ni costos, y **REFORMÁNDOLA SE DECLARA INFUNDADA** en todos sus extremos la demanda interpuesta por María Yolanda Aliaga Magallanes representada por Zoraida Etelvina Magallanes Acero, en contra de Carlos Ernesto Díaz Falcón, Hugo Díaz Falcón y Dante Esteban Díaz Falcón en su calidad de herederos de Cipriana Falcón Palomares, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. Sin costas ni costos.

S.s.

MOSQUEIRA NEIRA

MACEDO FIGUEROA

MACEDO ROJAS