

Corte Superior de Justicia de Lambayeque  
Primera Sala Especializada Civil

*Sentencia N° 131*

Resolución número : cuarenta y tres  
Expediente N° : 00466-2017-0-1706-JR-CI-04  
Demandante : Amador Felipe Carcelén Romero y otra  
Demandado : ERCO S.A. y otro  
Materia : Prescripción Adquisitiva de dominio  
Juez Superior Ponente : Señor Terán Arrunátegui

Chiclayo, veintiuno de abril del dos mil veintiuno.

**VISTOS;** en Audiencia Pública, oído el informe oral, de conformidad con las medidas de reactivación de este órgano jurisdiccional en el período de post levantamiento del aislamiento social obligatorio como *consecuencia del brote del COVID-19*; con el voto escrito emitido por los señores Carrillo Mendoza y Rojas Díaz, quienes intervienen por haber integrado el Colegiado a la fecha de vista de la causa, y por su disposición, a fin de prevenir y evitar la propagación del COVID-19 y preservar la salud de los integrantes del Colegiado, estando al estado de emergencia sanitaria decretada por el Poder Ejecutivo, no suscriben en forma física la presente; y disponen se anexe, por cuya razón, copia certificada del voto emitido, el cual forma parte de la presente resolución; acorde a lo estipulado por el artículo 149° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y **CONSIDERANDO**, además:

**ASUNTO.-**

Vienen estos autos en apelación de la sentencia expedida el día veinte de julio del año dos mil veinte, de folios setecientos ochenta a setecientos noventa y dos, que declara fundada en parte la demanda interpuesta por Amador Felipe Carcelén Romero y Carmen Bertila Romero Fernández, representados por Cecilia del Carmen Carcelén Romero, contra ERCO SAC. y Banco de Crédito del Perú, sobre prescripción adquisitiva de dominio, declara que los demandantes han adquirido por prescripción el predio urbano ubicado en calle Bolognesi número novecientos cincuenta – novecientos cincuenta y ocho, de esta ciudad, de ciento cincuenta metros cuadrados, inscrito en la Partida número 02019146, dispone la cancelación del asiento C de la indicada Partida, e improcedente la demanda en el extremo sobre cancelación de hipoteca inscrita a favor del Banco de Crédito del Perú; recursos impugnatorios presentados por la demandada ERCO SAC., según escrito de folio setecientos noventa y cinco, y por la parte demandante, según escrito de folio ochocientos ocho.

**ANTECEDENTES.-**

Según escrito de folio ciento ochenta y siete, subsanado por escrito de folio doscientos cincuenta y nueve, Amador Felipe Carcelén Romero y Carmen Bertila Romero Fernández, representados por Cecilia del Carmen Carcelén Romero, interponen demanda contra ERCO SAC. y Banco de Crédito del Perú, sobre prescripción



**Corte Superior de Justicia de Lambayeque  
Primera Sala Especializada Civil**

adquisitiva de dominio, a fin de que se les declare propietarios del inmueble ubicado en avenida Bolognesi números novecientos cincuenta – novecientos cincuenta y ocho, de esta ciudad, inscrito en la Partida número 02019146 del Registro de Predios, y en forma accesoria solicitan que se cancele el derecho de propiedad de la demandada, así como la hipoteca inscrita a favor del Banco Santander, ahora Banco de Crédito del Perú.

Mediante resolución número dos, de folio doscientos sesenta y cuatro, se admitió a trámite la demanda en la vía del proceso abreviado; por escrito de folio doscientos setenta y cuatro se apersonó la demandada Banco de Crédito del Perú, deduciendo la excepción de prescripción, y por escrito de folio doscientos noventa y siete, contestó la demanda, solicitando que se declare improcedente; también, por escrito de folio doscientos ochenta y nueve, se apersonó ERCO SAC., solicitando que se declare infundada o improcedente la demanda.

Consta de autos que, según resolución número nueve, de folio trescientos sesenta y nueve, se declaró infundada la excepción y saneado el proceso; luego, por resolución número diez, de folio trescientos ochenta y seis, se fijaron los puntos controvertidos y se admitieron los medios probatorios ofrecidos, los mismos que se actuaron en la audiencia de pruebas de folio cuatrocientos ocho, continuada en la audiencia de folio quinientos sesenta y cuatro.

Posteriormente, por resolución número veinte, de folio seiscientos once, se expidió sentencia, la misma que fue declarada nula por sentencia de vista de folio setecientos veinte; finalmente, por resolución número treinta y seis, de folio setecientos ochenta y nueve, se ha expedido nuevo pronunciamiento, el mismo que ha sido apelado por la parte demandante y por la codemandada ERCO SAC.

**RAZONES QUE SUSTENTAN LA DECISIÓN IMPUGNADA.-**

El Juzgado de origen basa su decisión en que, el hecho de que los actores tengan la condición de propietarios con derecho inscrito no impide que inicien proceso con el fin de consolidar su derecho sustentado en el tiempo que están en posesión del inmueble, por cuanto si la adquisición de la propiedad en forma derivada no se puede acreditar o adolece de algunas deficiencias, entonces estará plenamente habilitado el que ostenta un título de propiedad a recurrir al proceso de prescripción adquisitiva de dominio para acceder a la propiedad en forma originaria.

Respecto de la posesión de los demandantes, se encuentran en posesión del bien desde el año mil novecientos sesenta y seis y en forma continua, y el hecho de que entre ambas partes se haya seguido anteriormente dos procesos judiciales; no le quita pacificidad a su posesión, debido a que en ninguno de dichos procesos se ha cuestionado su posesión; además, está probada la publicidad de la posesión debido a que los demandantes han edificado su vivienda.

En cuanto a la pretensión sobre cancelación del derecho de hipoteca, señala que no es tema a resolver en este proceso el referido a la validez y eficacia del contrato con garantía hipotecaria celebrado entre el Banco Santander Perú, actualmente Banco de Crédito del Perú, con la empresa ERCO SAC., ni corresponde evaluar si el contrato adolece de nulidad, si la actuación del banco se puede subsumir en el principio de la



**Corte Superior de Justicia de Lambayeque  
Primera Sala Especializada Civil**

buena fe registral, y la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio no afecta al gravamen inscrito a favor de la entidad bancaria demandada.

**AGRAVIOS EXPUESTOS POR LOS APELANTES.-**

La demandada ERCO SAC. basa el agravio que le produce la sentencia apelada en que, a pesar que los demandantes tienen título de propiedad debidamente inscrito en los Registros Públicos, declara fundada la demanda de prescripción, cuando esta pretensión no puede ser invocada por el que tiene título perfeccionado, sino que está reservada para el poseedor de buena o mala fe que posee en forma pública, pacífica y continua, por el plazo que la ley determina, sin tener título de propiedad.

Alega de que el hecho que en el proceso sobre mejor derecho de propiedad se ha expedido sentencia en contra de los demandantes, no ha sido porque su título adolezca de deficiencias, sino porque comparado con el título de la recurrente, no puede prevalecer.

Respecto del cumplimiento de los requisitos, no se ha tomado en cuenta que la posesión de los demandantes no es pacífica porque se ha seguido dos procesos judiciales, uno sobre mejor derecho de propiedad y otro sobre edificación de buena fe en terreno ajeno, y habiendo sido vencidos en el proceso sobre mejor derecho de propiedad, no puede sostenerse que hayan poseído como propietarios; y la sentencia no se ha pronunciado respecto al hecho de que los demandantes antes de acogerse a la prescripción han debido renunciar a su derecho de propiedad, conforme lo ha sostenido en su escrito de contestación.

Los demandantes apelan el extremo en que se declara improcedente la pretensión sobre cancelación de hipoteca, por adolecer de motivación aparente, y se cita en forma parcial lo señalado por el doctor Gunther Gonzáles Barrón sobre el tema, pues no es cierto que dicho autor respalde la posición del juez, y además se basa en una decisión administrativa que no tiene la misma investidura que el órgano jurisdiccional.

Alegan que la pretensión accesoria es fundada en base a los principios de quien puede lo más puede lo menos, "*accessorium sequitur principale*", "*prior tempore potior jure*", y buena fe, teniéndose en cuenta que la hipoteca no tiene una existencia autónoma del derecho de propiedad y sólo pueden hipotecar sus bienes los propietarios, además de que debe determinarse qué derecho nació primero, siendo que el acreedor hipotecario obtuvo su derecho después de que se habían cumplido los requisitos de la usucapión a favor de los demandantes, pues la sentencia es sólo declarativa; y la evidente buena fe de los demandantes.

**FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPERIOR.-**

1. Según 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, y se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.
2. Además, el artículo 952° del mismo Código prevé que, 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.



**Corte Superior de Justicia de Lambayeque  
Primera Sala Especializada Civil**

3. La prescripción adquisitiva de dominio, llamada también “usucapión” es la adquisición del derecho de propiedad o de otro derecho real de disfrute, por la posesión no viciada (no adquirida de un modo violento o clandestino), continuada durante un período legalmente determinado; siendo esta pretensión una acción declarativa por cuanto se limita a declarar el derecho del prescribiente, sin constituirlo, puesto que el prescribiente ya es propietario por el sólo transcurso del plazo prescriptorio. Entrando también a tallar la finalidad de la prescripción que no es otra que otorgar seguridad, por lo cual podría resultar justificado que solicite la prescripción quien dice ser propietario; siendo que la declaración de propiedad es exigida exclusivamente porque se ha poseído el bien en el convencimiento de ser propietario, por el lapso mínimo exigido por la ley.

4. También, se ha señalado que: “... La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. No sirve para adquirir el dominio la llamada posesión inmediata, es decir, la que permite el aprovechamiento de una cosa a base de reconocer que su dominio pertenece a otra persona. Así pues, el poseedor en concepto de dueño no es el que conserva o disfruta la cosa perteneciendo el dominio a otra persona, sino el que la conserva y disfruta para sí, ejerciendo sobre ella actos que le dan consideración jurídica de ser señor de ella...” (RODRIGUEZ OSORIO, citado por HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto: “Procesos abreviados”, Gaceta Jurídica Editores, Lima, segunda edición, año dos mil dos, página ciento doce).

5. Conforme se ha señalado en la sentencia apelada, se encuentra acreditado que los propietarios se encuentran en posesión del inmueble materia de litigio ubicado en la avenida Bolognesi número novecientos cincuenta – novecientos cincuenta y ocho, de esta ciudad, inscrito en la Partida número 02019146 del Registro de Predios a favor de la demandada ERCO SAC., fecha en que lo adquirieron según escritura de compra venta de construcción del doce de agosto del año mil novecientos sesenta y seis, de folio doce, encontrándose también inscrito el derecho de propiedad a favor de los demandantes en la Partida número 11010182.

6. Se encuentra acreditado también que, en el proceso sobre mejor derecho de propiedad seguido según Expediente número 03602-2002, que corre como acompañado, mediante sentencia de vista de fecha veintitrés de marzo del año dos mil once, se declaró infundada la demanda interpuesta por Amador Felipe Carcelén Allende debido a que su título de propiedad se derivaba del que ostentaba el Concejo Distrital de Reque, que previamente había sido vencido en un proceso sobre reivindicación.

7. En relación al cumplimiento de los requisitos por parte de los actores, la parte demandada en su escrito de contestación de folio doscientos ochenta y nueve, no ha negado que los usucapientes se encuentran en posesión del bien desde la fecha antes indicada, centrando su defensa en que los accionantes no pueden pretender la prescripción si es que son propietarios del bien, y en que los procesos judiciales seguidos entre las partes anteriormente -el ya citado sobre mejor derecho a la propiedad, y el proceso sobre pago de construcciones de buena fe en terreno ajeno que sigue ERCO SAC. según Expediente número 03251-2015, conforme a la copia de folio ciento sesenta y siete- los demandantes habrían perdido pacificidad en su posesión, posición que ha sido ratificada en su recurso de apelación.



**Corte Superior de Justicia de Lambayeque  
Primera Sala Especializada Civil**

8. En relación al primer agravio expuesto por la codemandada ERCO SAC., conforme se desprende de las normas anteriormente citadas –artículos 950° y 952° del Código Civil- no existe una prohibición para que el propietario de un inmueble pueda acudir al proceso de prescripción adquisitiva de dominio, a fin de regularizar cualquier vacío o deficiencia en su derecho de dominio, sino que únicamente le exige que acredite encontrarse en posesión continua, pública, pacífica y como propietario por un determinado lapso de tiempo.

9. En ese sentido, el Colegiado ha asumido el criterio porque nada impide que el propietario de un inmueble, que no tiene forma de poner fin a una incertidumbre jurídica o un conflicto de intereses respecto de su derecho de propiedad, pueda acudir al mecanismo de la usucapión, a fin de que se regularice su situación como propietario.

10. La opinión del Colegiado es concordante con los criterios expuestos por la Corte Suprema de la República, como la Casación número 3247-2014-JUNIN, del nueve de setiembre del año dos mil quince, en la que ha señalado lo siguiente:

“**Sexto.-** Analizada la sentencia de vista se advierte que no se encuentra debidamente motivada conforme lo prevé las normas antes comentadas, puesto que el *ad quem* ha desviado el debate judicial preestablecido, lejos de resolver la controversia planteada conforme a los fundamentos de la demanda y los puntos controvertidos fijados, determina que no procede la pretensión demandada porque obra en autos un contrato de compra venta del predio materia de *litis*, al que sólo le falta cumplir con la formalidad del otorgamiento de escritura pública para concretar la propiedad del mismo.

**Sétimo.-** Al versar el presente proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio correspondía al *ad quem* verificar si la demandante, con los elementos probatorios aportados al proceso, reunía o no los requisitos de procedencia de la demanda y si cumplía con las condiciones para adquirir vía prescripción el inmueble materia de *litis*.

**Octavo.-** Debe agregarse que el artículo 952° del Código Civil, establece que es posible para el que adquiere un bien por prescripción entablar un juicio para que se le declare propietario, esto es, que cuando el propietario de un bien carezca de un título eficaz que lo acredite como tal, puede emplear la acción de prescripción adquisitiva para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad del bien...”

11. Además, en cuanto al primer extremo en que la recurrente sustenta sus agravios, se aprecia que existe contradicción entre lo que manifiesta en su escrito de apelación y lo que señaló en su escrito de contestación en el Expediente número 2002-3602, que corre como acompañado, pues en su recurso impugnatorio alega que los demandantes no pueden solicitar la prescripción porque tienen un título perfeccionado, y que el hecho de que en el proceso anterior hayan obtenido un pronunciamiento desfavorable a sus intereses no se debe a que su título adolezca de deficiencias sino que, comparado con el título de la apelante, no podía prevalecer, sin embargo, en dichos autos, folio ciento cincuenta y uno, señaló que el título de propiedad de los demandantes era nulo por haber comprado a un vendedor que no es dueño.

12. Precisamente, el resultado del expediente que corre como acompañado, en el que se concluyó que el derecho de propiedad de los demandantes no era mejor que el de la



**Corte Superior de Justicia de Lambayeque  
Primera Sala Especializada Civil**

demandada ERCO SAC., es lo que justifica el interés para obrar de los actores para consolidar su derecho de propiedad a través de la figura de la prescripción basada en la posesión que alegan tener sobre el inmueble materia de litigio, lo que anteriormente no ha sido materia de discusión.

**13.** Inclusive, de acuerdo a lo postulado en el Expediente número 03251-2015, esto es que la recurrente le sigue a los demandantes de autos sobre pago de construcciones de buena fe en terreno ajeno, según la copia de folio ciento sesenta y siete, ERCO SAC. alega que Amador Felipe Carcelén Romero y Carmen Bertila Romero Fernández habrían construido de buena fe sobre el terreno de propiedad de la empresa codemandada.

**14.** La codemandada también cuestiona el cumplimiento de los requisitos para acceder a la prescripción, alegando que la posesión de los actores no es pacífica debido a que se han seguido dos procesos judiciales, el primero que corre como acompañado sobre mejor derecho a la propiedad, y el segundo, sobre pago de construcciones de buena fe en terreno ajeno anteriormente citado, sin diferenciar lo que ha sido materia de discusión en ambos procesos; a fin de establecer si en dichos procesos la posesión de los actores ha perdido pacificidad.

**15.** Al respecto, el Colegiado comparte el criterio asumido en la sentencia apelada, respecto a que la existencia de los dos procesos antes citados no afecta a la pacificidad de la posesión invocada por los actores, dado que en ninguno de ellos se cuestionó la posesión de los demandantes ni se pretendió la restitución de dicha posesión, siendo coincidente esta posición con la sostenida por la Corte Suprema de Justicia de la República en diversos pronunciamientos, como el que se cita a continuación:

**“Quinto.-** Examinados los fundamentos de la causal que antecede, estos no resultan atendibles, pues se aprecia que en el fondo el recurrente pretende el reexamen de los hechos y de las pruebas debatidos en el desarrollo del proceso con el objeto de variar el sentido de la decisión; destacándose además que el impugnante no ha probado en autos que el derecho de posesión de la demandante sobre el terreno respecto al cual solicita sea declarada propietaria, haya sido interrumpido con el proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio a que hace referencia y a que se contraen las instrumentales de folios ciento cincuenta y dos y ciento cincuenta y tres del expediente, de las cuales se advierte que dicho proceso fue instaurado por la Asociación de Vivienda Prolongación Santa cuadra dieciséis – cuadra veintiuno contra el impugnante, el cual según expone concluyó -vía excepción de falta de legitimidad para obrar de la referida asociación, nulo lo actuado y por concluido el proceso-, lo que no enerva el requisito de pacificidad de la demandante en la posesión del bien inmueble cuya usucapión solicita, ya que no se evidencia que el impugnante haya manifestado en dicho proceso su posición de recuperar el bien inmueble...”  
(Casación N° 2292-2011-LA LIBERTAD, del doce de julio del año dos mil once).

**16.** La codemandada también sostiene que, habiendo obtenido un pronunciamiento desfavorable en el proceso sobre mejor derecho a la propiedad determina que los demandantes no han poseído como propietarios, afirmación que también es



**Corte Superior de Justicia de Lambayeque  
Primera Sala Especializada Civil**

contradictoria con lo alegado en el primer extremo de sus agravios respecto a que los actores tendrían un título de propiedad perfeccionado, más aún si de acuerdo al resultado del Expediente número 2002-3602, los demandantes no sólo se comportaron como propietarios, sino que en efecto lo eran, aún cuando su título no era oponible al de la demandada.

17. De otro lado, estando a lo señalado en los considerandos sexto y sétimo de la presente resolución, los accionantes no estaban obligados a renunciar a su derecho de propiedad para interponer la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, dado que el propietario no tiene impedimento para hacer valer la usucapión, por lo que no habiéndose cuestionado los demás requisitos de la posesión, puede concluirse porque la sentencia apelada no adolece de error de hecho ni de derecho en cuanto declara fundada la pretensión sobre prescripción, por lo que debe ser confirmada.

18. En relación a la pretensión sobre cancelación de hipoteca que pesa sobre el inmueble a favor del Banco Santander, actualmente Banco de Crédito del Perú, según el asiento de folio siete, inscrita el día veintisiete de abril del año mil novecientos noventa y ocho, la sentencia apelada ha concluido porque dicha pretensión no es estimable por cuanto no corresponde evaluar en este proceso si el indicado contrato de garantía hipotecaria adolece de vicios que podrían llevar a declarar su nulidad, si el banco actuó de buena fe, si existiría algún vicio trascendente por no haberse efectuado la tasación del inmueble.

19. El juzgador también sostiene que el artículo 952° del Código Civil sólo dispone la cancelación de la inscripción a favor del propietario, e invocando doctrina nacional, añade que la posesión ajena no afecta a la hipoteca, por cuanto este derecho real en su estructura carece de posesión.

20. En relación al primer extremo de los fundamentos expuestos en la sentencia apelada para proceder al rechazo de la cancelación de la hipoteca, los mismos no se compatibilizan con lo pretendido por los demandantes, que no es la invalidez de la inscripción de la hipoteca, sino que sostienen que cuando se celebró la hipoteca los actores ya cumplían los requisitos para acceder a la usucapión.

21. Por su parte, la posición de la demandada Banco de Crédito del Perú, contenida en su escrito de contestación de folio doscientos noventa y siete, es que la cancelación de un asiento registral no corresponde a una consecuencia accesoria de la solicitud de prescripción, y que por el principio de seguridad jurídica el derecho de la entidad bancaria debe mantenerse inscrito, alegando que el principio de persecutoriedad de la hipoteca permite oponerle a los nuevos propietarios.

22. Al respecto, es menester tomar en cuenta que la prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir la propiedad, al igual que la apropiación, y a diferencia de la transferencia será por acto inter vivos o mortis causa, que es un modo derivado, lo que permite sostener que quien adquiere la propiedad por prescripción no reconoce propietario anterior, sino que su derecho nace como uno nuevo; que no se sustenta en el tracto sucesivo.

23. En lo señalado precedentemente es necesario enfatizar, el usucapiante no adquiere la propiedad porque el anterior propietario se la haya transmitido por algún tipo de acto o contrato, sino que lo hace en virtud de un derecho nuevo que cancela el del anterior propietario, por lo que la sentencia que declara la prescripción es el título inscribible,



**Corte Superior de Justicia de Lambayeque  
Primera Sala Especializada Civil**

afirmación que coincide con lo señalado por nuestra jurisprudencia nacional cuando sostiene que:

“En consecuencia, la naturaleza de la institución de la prescripción adquisitiva se enmarca dentro de los modos originarios de adquisición de la propiedad, pues, es evidente que no existe voluntad alguna de transmisión de su derecho real de parte del propietario originario. Por el contrario, su inactividad respecto a la posesión del bien de su propiedad le genera una sanción de parte del ordenamiento jurídico civil, pues frente al interés en poseer de una tercera persona y a su comportamiento como propietario (*animus domini*) y el cumplimiento de ciertos requisitos de orden legal se configura la automática adquisición de la propiedad a favor del poseedor, medio o no consentimiento del propietario preterido” (Casación N° 3891-2013-LIMA, El Peruano, treinta de abril del dos mil quince).

**24.** Entonces, siendo un modo originario de adquirir la propiedad, no resulta aceptable sostener que, en base al principio de persecutoriedad de la hipoteca, ésta debe continuar inscrita y afectar al nuevo propietario, pues con ello se estaría sosteniendo que la prescripción es un acto traslativo de dominio como la compra venta, caso en el cual si el propietario transfiere el bien, éste sigue soportando el gravamen.

**25.** También, es pertinente señalar que mantener la inscripción de la hipoteca a favor de la entidad bancaria demandada no tendría efectos prácticos, pues no siendo los usucapientes deudores ni garantes, ni habiendo adquirido el bien por un acto traslativo de dominio efectuado por el constituyente del derecho real de garantía, no tendrían por qué responder por la deuda de la codemandada ERCO SAC. y no sería posible la ejecución de la garantía hipotecaria.

**26.** Es cierto lo sostenido por el juzgador respecto a que el artículo 952° del Código Civil no dispone que así como se cancela el derecho de propiedad a favor del anterior propietario, también se cancele los gravámenes, sin embargo, ello es la consecuencia natural de cancelarse la propiedad del anterior propietario, y aceptar la posición contraria sería también, desconocer los fines de la prescripción adquisitiva de dominio que es sanear o formalizar la propiedad a favor de quien posee un bien cumpliendo los requisitos exigidos por la ley.

**27.** A mayor abundamiento, y tal como lo sostienen los demandantes, al año mil novecientos noventa y ocho en que ERCO SAC. gravó con hipoteca el inmueble a favor del Banco Santander, los accionantes ya habían adquirido la propiedad del bien por prescripción, pues teniéndose en cuenta el plazo fijado por el artículo 950° del Código Civil, desde que esta norma entró en vigencia, el plazo de diez años de posesión se cumplió en el año mil novecientos noventa y cuatro, y en caso se computara la prescripción con el plazo previsto por el Código derogado, al año mil novecientos noventa y seis, ya eran propietarios del bien, lo que refuerza la conclusión porque debe revocarse la sentencia en el extremo en que declara improcedente la pretensión sobre cancelación de hipoteca, y declararse fundada la misma.

**28.** Finalmente, el Colegiado deja constancia que los mismos criterios expuestos en la sentencia apelada para exonerar a la codemandada ERCO SAC. del pago de las costas y





**Corte Superior de Justicia de Lambayeque  
Primera Sala Especializada Civil**

costos del proceso, resultan aplicables a la codemandada Banco de Crédito del Perú, y conforme lo autoriza el artículo 412° del Código Procesal Civil.

**DECISIÓN.-**

Por las consideraciones expuestas; **CONFIRMARON** la sentencia expedida el día veinte de julio del año dos mil veinte, de folios setecientos ochenta a setecientos noventa y dos, en el extremo que declara fundada en parte la demanda interpuesta por Amador Felipe Carcelén Romero y Carmen Bertila Romero Fernández, representados por Cecilia del Carmen Carcelén Romero, contra ERCO SAC. y Banco de Crédito del Perú, sobre prescripción adquisitiva de dominio; **REVOCARON** la sentencia en el extremo en que declara improcedente la pretensión sobre cancelación de hipoteca inscrita a favor del Banco de Crédito del Perú; **REFORMÁNDOLA**, declararon **FUNDADA** la demanda también en este extremo, dispusieron que en ejecución de sentencia se remitan partes para la cancelación del gravamen inscrito en la Partida número 02019146; **CONFIRMARON** la sentencia apelada en lo demás que contiene, y los **DEVOLVIERON**. **Notifíquese conforme a ley.-**

**Sr.:**

**Terán Arrunátegui.**

**(Resolución firmada digitalmente)**

