



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE**  
**SALA CIVIL DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

---

**SENTENCIA DE VISTA**

**EXPEDIENTE** : 03602- 2017-0-3207-JR-CI-02 (N° Ref. Sala: 00175-2023-0)  
**DEMANDANTE** : MAXIMO BAUTISTA PABLO CHATE  
**DEMANDADAS** : IRMA JANETH SACACA PABLO Y MARILUZ SACACA PABLO  
**MATERIA** : CIVIL – PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

**RESOLUCIÓN NÚMERO: TREINTIOCHO**

San Juan de Lurigancho, tres de octubre  
Del año dos mil veintitrés.

I. **VISTOS.** - Interviniendo como ponente la señora Jueza Superior **Ramírez Castañeda**.

a) **Asunto:**

Es materia de grado el recurso de apelación interpuesto por las demandadas Irma Janeth Sacaca Pablo y Mariluz Sacaca Pablo (a fojas 455 a 487) contra la **Sentencia**, contenida en la **Resolución N° 32**, de fecha 24 de noviembre de 2022 (a fojas 432 a 451) que falla:

- i) **Declarando: Infundada la tacha** interpuesta por la parte demandante contra el medio probatorio presentado por la parte demandada.
- ii) **Declarando: FUNDADA LA DEMANDA** de prescripción adquisitiva de bien inmueble, de fojas 59 a 71; en consecuencia, **DECLARO que el demandante MÁXIMO BAUTISTA PABLO CHATE** ha adquirido por Prescripción Adquisitiva de dominio **LA PROPIEDAD** del bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Marisca Cáceres, Sector III Mz. R4 Lote 7, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito con código de predio N° P02088988 de la SUNARP, que comprende un área de 90.00 metros cuadrados. **Con todo lo demás que contiene.**

b) **Antecedentes:**

Previamente a analizar la apelación presentada por la parte demandada, es pertinente contextualizar el caso a través del sucinto recuento de las principales actuaciones en el desarrollo de la presente causa judicial, conforme se realizará a continuación.



1. El accionante Máximo Bautista Pablo Chate acude al órgano jurisdiccional (a fojas 59 a 71), solicitando como pretensión que se le declare propietario del predio ubicado en Mz. R4, Lote 7, Sector III, Programa Ciudad Mariscal Cáceres, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima y que se encuentra inscrito con Código de Predio P02088988. Sostiene que con fecha 15 de setiembre de 1993 se posesionó en el inmueble sub litis y desde entonces viene ocupando el terreno materia de prescripción dado que desde la referida fecha se ha conducido como propietario del inmueble a prescribir, siendo que a la fecha de la presentación de la demanda tiene más 24 años de posesión pacífica, continua y pública.
2. Irma Janeth Sacaca Pablo y Mariluz Sacaca Pablo contestan la demanda (a fojas 118 a 120), solicitando que se declare infundada la misma; argumentan que el demandante es su tío y para morar en el inmueble sub litis fue autorizado por su tío Elio Pablo Chate y su abuela Teresa Chate Huacause, toda vez que cuando fallece su señor padre Tiburcio Sacaca Ortiz en una reunión familiar se suscribió un acta de “constancia de herencia”, de fecha 02 de setiembre de 1990, en el que varios familiares (entre ellos, su tío y abuela materna) suscribieron el acta en el que se acordó que el terreno sub litis es un patrimonio de su señor padre y que quedaría para sus hijas menores Irma y Mariluz, conjuntamente con su madre Marina.
3. Mediante escrito de fecha 08 de febrero de 2018, el demandante interpone tacha contra el documento denominado Acta de Constancia de Herencia (a fojas 152 a 153), invocando la nulidad de dicho documento por carecer de ausencia de una formalidad que la ley prescribe bajo sanción de nulidad. Luego, mediante Resolución N° 15, de fecha 25 de octubre de 2019 (a fojas 242 a 244), se fijan los puntos controvertidos y se admiten los medios probatorios correspondientes; asimismo, lleva a cabo la audiencia de pruebas, en la cual se realizan las declaraciones testimoniales (a fojas 271 a 283).
4. Tras una serie de actos procesales, por Resolución N° 20, de fecha 22 de febrero de 2021, se emite la sentencia (a fojas 309 a 323), en la que se declara infundada la tacha interpuesta por la parte demandante y fundada la demanda de prescripción adquisitiva de bien inmueble; sin embargo, apelada que fuera la misma, mediante Sentencia de Vista (a fojas 405 a 411) se declara nula la sentencia. Por lo que, cumpliendo con lo ordenado, el juez de la causa civil emite una nueva sentencia, contenida en la Resolución N° 32, de fecha 24 de noviembre de 2022, a través de la cual se declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva. Contra tal decisión, las demandadas interponen recurso de apelación, con los argumentos que a continuación se exponen.

**c) Fundamentos de la apelación:**

Mediante escrito de fecha 30 de noviembre de 2022 (a fojas 455 a 487), las demandadas recapitulan los hechos del caso y sustentan su recurso impugnatorio, argumentando -en síntesis- lo siguiente:



- (i) Refieren que para el año 1994 el predio sub litis se encontraba en manos del demandante, quien ya había ingresado en el año 1993, con la autorización de su hermana, su madre y su hermano y que en el año 1990 el predio ya se había constituido un patrimonio familiar, conforme a las características establecidas por el artículo 488° del Código Civil, para cautelar el futuro de las demandadas, cuando eran menores de edad. Por lo que, alegan que el juez no ha valorado la situación de que el bien sub litis al ser un patrimonio familiar es inembargable, inalienable y transmisible por herencia, al no aceptar la validez del documento que contiene el acto jurídico de patrimonio familiar, denominado Constancia de Herencia.
- (ii) Sostienen que no se puede afirmar que la constitución del patrimonio familiar es un acuerdo que solo vincula a los intervinientes, pues el demandante era parte del núcleo familiar por ser hermano de la madre de las demandadas y el hecho de que no haya intervenido no le exime de cumplir con el acuerdo realizado por sus familiares.
- (iii) Reiteran que el juez demuestra falta de diligencia por no evaluar el contenido de fondo del documento cuestionado por el demandante -Constancia de Herencia- pese a que la tacha fue declarada infundada.
- (iv) Alegan que el juez incumple con lo dispuesto en el artículo VIII del Título Preliminar del Código Civil y que favoreció indebidamente a una de las partes, desconociendo valor jurídico al documento que contiene un acuerdo de patrimonio familiar.
- (v) Señalan que el A quo oculta que para el año 1994 hasta el 2017, las hijas de quien fuera el propietario fallecido sin declaratoria de herederos ni testamento, tenían las edades de 14 años la mayor y 13 años la menor.
- (vi) Refieren que el acto jurídico que contiene el patrimonio familiar a favor de las menores no es contrario al orden público y las buenas costumbres, por lo que no se trata de un acto nulo. Asimismo, indican que, pese a los defectos de forma detectados, sus efectos son válidos, pues se realizan con el fin de establecer un nivel de protección a favor de las menores.
- (vii) Finalmente, arguyen que si bien por Resolución N° 04 se admite la contestación de la demanda presentada por las recurrentes, no se hace referencia alguna a su oposición presentada.

## **II. CONSIDERANDOS:**

**Primero:** El recurso de apelación es un mecanismo impugnatorio que tiene como propósito el control de la función judicial y se sustenta sobre la base de obtener un mejor medio de justicia; así, por medio de este recurso se habilita al demandante que se considere agraviado, con una sentencia o auto, a solicitar un nuevo pronunciamiento de la autoridad superior, a fin de que examine, en todo o en parte, la resolución impugnada, en razón de que considera que



esta ha sido expedida con una errónea estimación de los hechos, inadecuada aplicación del derecho o una indebida motivación; direccionándose con el fin de que el Juez Superior la reforme o revoque, en proporción a lo solicitado<sup>1</sup>.

**Segundo:** El derecho de acceso a este recurso constituye, además, un elemento conformante del debido proceso, derivado del principio de pluralidad de instancias. Normativamente, este medio impugnatorio se encuentra regulado en el artículo 364° del Código Procesal Civil (en adelante, CPC), que a la letra expresa lo siguiente: “El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente”.

**Tercero:** Ahora bien, atendiendo que la causa que viene a conocimiento es un proceso de prescripción adquisitiva de dominio y como cuestión previa a resolver los agravios, es oportuno señalar que el presente petitorio tiene como temática a la propiedad y se debe determinar cómo se ha ejercido la conducta sobre este. Así tenemos que los modos de adquisición de la propiedad se dividen en dos categorías fundamentales, cuya distinción tiene una relevante importancia práctica, a saber, los modos originarios y, por otro lado, los modos derivados<sup>2</sup>.

**3.1** Los modos derivados producen un acto de transmisión del derecho, esto es, dos sujetos vinculados causalmente, de tal suerte que uno entrega y el otro recibe. En tal caso, la adquisición de la propiedad, por ejemplo, está sujeta y condicionada a que el transferente sea titular del derecho (ej. el contrato y la sucesión hereditaria). Mientras que los **modos originarios** se caracterizan porque el sujeto se convierte en titular por encontrarse en el supuesto que la norma reconoce como causa del efecto adquisitivo, sin que el anterior propietario preste su voluntad favorable a la transferencia, o sin que se produzca un fenómeno legal de transmisión (dar y recibir). El caso más frecuente de modo originario, pero no único, lo constituye la usucapión o prescripción adquisitiva, pues en ella el nuevo titular adquiere por sí mismo, por el solo hecho de poseer durante un plazo y bajo ciertas condiciones, sin que el propietario anterior preste su consentimiento o autorice la transferencia.

**3.2** En ese tenor, en el medio jurídico se acepta que el ejercicio del derecho de propiedad se pierde no solo por voluntad de transferir sino también por abandono o descuido del titular

---

<sup>1</sup> Costa, Agustín citado por Tawil Guido, Santiago. Recurso Ordinario de Apelación ante la Corte Suprema de Justicia. Ediciones de Palma, Argentina: Buenos Aires. 1990. Pág. 40.

<sup>2</sup> Los modos derivados producen un acto de transmisión del derecho, esto es, dos sujetos vinculados causalmente, de tal suerte que uno entrega y el otro recibe. En tal caso, la adquisición de la propiedad, por ejemplo, está sujeta y condicionada a que el transferente sea titular del derecho. El contrato y la sucesión hereditaria son dos supuestos típicos de adquisiciones derivadas o derivativas, puesto que el transferente (vendedor o causante) debe contar con el derecho para que pueda transmitirlo eficazmente al adquirente (comprador o heredero). Para que pueda verificarse una adquisición a título derivativo es necesario un título válido de adquisición, esto es, un acto o hecho jurídico que justifique la adquisición de una determinada persona y, además, se requiere que el enajenante sea el titular del derecho.



sobre el bien, en armonía con el **bien común**; por ello, el modo de adquisición de un bien, por parte de un tercero, se da de **modo originario**, por efecto de una posesión **autónoma y sin dependencia de otro**, que se extiende por un largo periodo de tiempo, teniendo como premisa el abandono del bien, por parte del anterior titular; pues no hizo ejercicio de facultades y al mismo tiempo, de impedir a otros el uso y explotación de ese mismo bien –lo que en Economía se denomina “exclusión”-; y en segundo lugar, en la “internalización” de los efectos positivos y negativos que el uso o la explotación del bien generen.<sup>3</sup>

**3.3** La prescripción adquisitiva constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del mismo por un determinado lapso de tiempo y ciñéndose a requisitos legales, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad; asimismo, de conformidad con el primer párrafo del artículo 950º del Código Civil, la propiedad inmueble debe ser adquirida mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, lo que se conoce como prescripción larga o extraordinaria.

**Cuarto:** Expuesta la noción de la institución a tratar, se tiene que, en el caso *sub examine*, el juez ha determinado que el accionante Máximo Bautista Pablo Chate demostró haber ejercido la posesión sobre el bien inmueble ubicado en la Mz. R4 Lote 7 Sector III Programa Ciudad Marisca Cáceres de manera continua, pacífica y pública como propietario, por más de 23 años, desde el mes de febrero de 1994 hasta el 10 de agosto de 2017 (fecha de presentación de la demanda); por lo que, habiendo cumplido con los presupuestos establecidos en el artículo 950º del Código Civil, se declaró que el demandante ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio la propiedad del bien inmueble sub litis.

**Quinto:** No encontrándose de acuerdo con lo resuelto, las demandadas interponen recurso de apelación; por lo que este colegiado superior pasará a realizar el análisis de los elementos para la prescripción extraordinaria, a la vez que se absuelve los agravios invocados; pues bien, es conocido -a nivel jurisprudencial y doctrinario- que para determinar la usucapión se requiere de los siguientes elementos concurrentes: “a) La continuidad de la posesión; b) la pacificidad de la posesión; c) la publicidad de la posesión; y d) la posesión en concepto de dueño o *ánimus domini*”<sup>4</sup>. En lo que sigue se realizará el análisis de estos elementos, teniendo en consideración la definición dada por el Segundo Pleno Casatorio Civil, expedido en la Casación N° 2229-2008-Lambayeque (fundamento 44).

**Primer elemento: La continuidad de la posesión.**

**Sexto:** Este elemento significa el ejercicio sin intermitencias de la posesión; es decir, sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir la estricta exigencia de la permanencia de la

---

<sup>3</sup> Perez Velasco, David Velasco, “Análisis Económico del Derecho de Propiedad” visto en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro\\_derecho\\_economia/revista/febrero\\_2011/Analisis\\_Economico\\_de\\_los\\_Derechos\\_de\\_Propiedad.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_economia/revista/febrero_2011/Analisis_Economico_de_los_Derechos_de_Propiedad.pdf).

<sup>4</sup> Casación N° 232-2011-Arequipa, sexto fundamento.



posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción, como los previstos por los artículos 904º y 953º 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. Así pues, para dicho propósito el actor ofrece distintos medios probatorios en su escrito de demanda, los que pasamos a analizar a continuación.

**6.1** El demandante presenta **i) recibos de consumo de agua emitidos por el Sedapal** (corren a fojas 08 a 15), que datan del mes de mayo de 1995, enero de 1996, noviembre de 1997, enero de 2000, agosto de 2005, junio y julio del 2015, marzo y mayo de 2016, y marzo de 2017, en estos recibos se indica como usuario del servicio al demandante Máximo Pablo Chate en el domicilio ubicado en el Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui Mz. R4 Lote 07 (inmueble sub litis); **ii) recibos de consumo de energía eléctrica emitidos por Edelnor** (obran a fojas 16 a 24), que datan del mes de enero de 1994, setiembre de 1995, noviembre de 1996, febrero de 2000, noviembre de 2007, setiembre de 2008, agosto de 2010, marzo 2015 y abril de 2016; **iii) recibos de caja por impuestos municipales por distintos conceptos**, expedidos por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (que obran a fojas 26 a 35), y cancelados por el demandante en los años 2013, 2015, 2017, 2011, 2005, 2008; **iv) constancia de posesión** (a fojas 07), expedida por la Directiva Central del Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui, de fecha 13 de agosto de 2003; y, **v) Carta N° 001869-2017** (a fojas 05 a 06), a través del cual el RENIEC informa que el demandante realizó un canje de Libreta Electoral por DNI con fecha 30 de octubre de 2001, asimismo, realizó la rectificación de su DNI, con fecha 14 de marzo de 2008 y el día 09 de mayo de 2014.

**6.2** Ahora bien, sobre los años en los que el demandante no acredita un medio probatorio documental de su posesión sobre el bien sub litis, se cuenta con las declaraciones testimoniales actuadas en audiencia de pruebas (a fojas 271 a 283), a través de la cual varios de los testigos reconocen al demandante como la persona que viene poseyendo el bien desde años atrás; además, opera para estos casos la presunción legal de continuidad regulada en el artículo 915º del Código Civil, por la cual si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario<sup>5</sup>. De manera que, a partir de la valoración conjunta de todos estos medios probatorios, en virtud al artículo 188º y 196º del Código Procesal Civil<sup>6</sup>, el demandante ha acreditado una posesión continua del inmueble sub litis, que data desde el mes de febrero de

---

<sup>5</sup> La finalidad de la presunción de posesión intermedia es que el poseedor no tenga que probar su propiedad a cada momento respecto del bien, lo cual sería muy difícil y engorroso, por lo que el poseedor puede haberse distanciado del bien por lapsos de tiempo cortos en los cuales haya continuado teniendo control sobre el mismo. Cas. 6026-2014-Lima (fundamento 15).

<sup>6</sup> Artículo 188.- Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.  
Artículo 196.- Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.



1994, superando, por mucho, el plazo legal que se requiere para la prescripción adquisitiva extraordinaria (10 años).

### **Segundo elemento: Posesión pacífica.**

**Séptimo:** Con relación a la posesión pacífica, esta se presenta 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. Sobre este requisito, no existe mayor duda de que el dominio ejercido por el demandante sobre el bien inmueble no ha sido a través de la fuerza, así tampoco las demandadas han dado cuenta de algún evento de violencia suscitado (por el contrario, la tesis que adoptan es que el accionante ingresó al predio con el permiso de su abuela y tío materno).

**7.1** Ahora, si bien en la contestación de la demanda se hace referencia a la Carta Notarial de fecha 04 de mayo de 2017 (a fojas 107), a través de la cual solicitan al demandante y otra persona la entrega del predio sub litis, debemos precisar, en primer lugar, que la postura que viene adoptando la Corte Suprema de Justicia es que la pacificidad no se ve afectada por la remisión de cartas notariales o inicio de procesos judiciales, al no constituir actos de violencia física y moral<sup>7</sup>. En segundo lugar, dicho documento data del año 2017 y siendo que la posesión se viene dando desde el año 1994, el plazo exigido por ley se satisface en el año 2004.

**7.2** Siguiendo la línea del considerando supra, el argumento de la apelación consistente en que el 08 y 09 de junio de 2017 invitaron al demandante a conciliar, la misma que se frustró por incomparecencia del demandante, no hace más que acreditar la pacificidad de la posesión del demandante, pues, en estricto, no hay nada más pacífico que una invitación a conciliar para ventilar las controversias suscitadas.

### **Tercer elemento: Posesión pública.**

**Octavo:** En lo concerniente a este elemento, debe ser definido como lo que resulte contraria a toda clandestinidad; es decir, necesita ser conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior. De manera que, si estos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró y no lo hicieron, entonces la ley presume en ellos el abandono, consolidándose, por tanto, la posesión del usucapiente. Sobre este elemento no existe mayor controversia, pues de las declaraciones testimoniales que obran en autos, son los vecinos, quienes, de manera uniforme, reconocen al demandante como la persona que viene poseyendo el bien sub litis. En lo que respecta a la supuesta manipulación del testimonio de la progenitora de las demandas, Marina Elena Pablo Chapi, se debe acotar que, si bien esta no era, en estricto, la propietaria del bien, resulta claro que representaba un

---

<sup>7</sup> Como es de verse en la Casación N°1064-2015, Lima o la Casación N°2434-2014, Cusco.





derecho expectatio de sus hijas sobre el bien sub litis, siendo una circunstancia importante que afirme que su hermano -ahora demandante- vivía en la propiedad materia de usucapión.

**8.1** Ahora, el fundamento de este elemento reposa en que “el poseedor no debe temer que su posesión sea conocida por los demás, especialmente por los propietarios”<sup>8</sup> o, por quienes tienen algún derecho expectatio sobre el bien sub litis. Así pues, esta sala revisora en un primer pronunciamiento (Sentencia de Vista, de fecha 28 de junio de 2022), advirtió que, a la fecha de inicio del ejercicio de la posesión del actor en el año 1994, las demandadas Irma Janeth Sacaca Pablo y Mariluz Sacaca Pablo, contaban con 13 y 11 años de edad, respectivamente; con lo cual, incluso habiéndose ejercido la posesión de manera pública, las demandadas no podían realizar la defensa del bien en tal momento, por ser menores de edad.

**8.2** Sin embargo, como bien lo ha señalado el juez civil, era la progenitora de las demandadas, quien como representante legal no ejerció ninguna defensa sobre el bien sub litis, pese a tener la posibilidad de hacerlo; así también, es de precisar que para el año 1980 y 1982, las demandas ya habían cumplido la mayoría de edad; pese a ello y estando en la posibilidad de conocer la posesión del demandante, la que se realizaba de manera pública, no ejercieron posesión alguna sobre el bien en cuestión, consolidándose así la posesión del accionante.

**8.3** Al respecto, recordemos que autorizada doctrina señala que “el usucapiente desplaza al antiguo propietario de su propiedad de un modo absoluto (...), porque el que ha descuidado su propiedad por largo plazo no se puede quejar de lo que le ocurra”<sup>9</sup>. Esto último es conocido como la teoría subjetiva del fundamento de la prescripción adquisitiva que se justifica en razón de la renuncia tácita del titular en favor del poseedor, tomando en consideración el legislador tal actitud negligente del propietario en relación al bien. De manera que, cuando las demandadas pretendían reivindicar el bien sub litis (2017), la posesión del demandante ya se había consolidado por el tiempo requerido por ley, atendiendo a que la prescripción es un hecho y la sentencia constituye solamente un acto declarativo<sup>10</sup>.

#### **Cuarto elemento: Posesión como propietario.**

**Noveno:** Por este elemento se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. El pleno casatorio mencionado, citando a Hernández Gil, señala que 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

---

<sup>8</sup> Torres Vasquez, A. (2016). CÓDIGO CIVIL, Tomo V, Octava Edición (julio 2016). Lima: Idemsa. Pág. 436.

<sup>9</sup> Torres Vásquez, Aníbal; CÓDIGO CIVIL, Comentarios y Jurisprudencia, Concordancias, Antecedentes, Sumillas, Legislaciones Complementaria; Tomo I, Séptima edición; Editorial: IDEMSA – Lima Perú; pág. 989.

<sup>10</sup> Casación N° 4830-2017, Lima Norte (Cuarto Considera ndo).





los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado.

**9.1** En el caso en concreto, tenemos que el demandante no solo ha venido poseyendo el bien (*corpus*, entendido como el poder de disposición física de la cosa), sino que lo ha venido haciendo como propietario (*animus domini*). En efecto, se puede llegar a esa conclusión de la valoración conjunta de los medios probatorios, pues además de estar consignado como contribuyente en los servicios básicos del inmueble desde el año 1994, era quien realizaba el pago de los impuestos municipales sobre distintos conceptos desde el 2005; a su vez, por si esto no fuera suficiente, se tiene que el testigo Hamlet Auccapuella (ver fojas 272), refiere que el demandante ha llegado a construir una fachada de ladrillos; de manera que con ello el *animus domini* no se ha mantenido en el interior del demandante, sino que este ha sido exteriorizado, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee el predio a título de dueño.

**9.2** Ahora bien, la parte demandada ha presentado como medio probatorio un acta de Constancia de Herencia, de fecha 02 de septiembre de 1990, la cual es suscrita por Víctor Sacaca Ortiz, Francisca Ortiz Choque, Domitila Mamani Ortiz, Joaquín Champi, Marina Pablo Chate -esposa del fallecido Tiburcio y madre de Irma Janeth Sacaca Pablo y Mariluz Sacaca Pablo, hijas del fallecido-, León Pablo Chate, Mario Pablo Chate, Elio Eduardo Pablo Chate; en este documento se acuerda que el bien sub litis es un patrimonio del padre de las demandadas y que quedaría para sus hijas Irma y Mariluz, en ese entonces menores de edad, conjuntamente con su madre Marina. Así pues, atendiendo a tal documento, esta sala revisora ordenó, en un primer pronunciamiento, determinar las circunstancias en que el demandante ingresó a ocupar el bien sub litis, a fin de establecer si el actor se encontraba dentro del supuesto establecido en el artículo 897° del Código Civil.

**9.3** Al respecto, se verifica que el juez civil ha dado cumplimiento a lo dispuesto y, contrariamente a lo afirmado por las demandadas, ha procedido a valorar el documento denominado “Constancia de Herencia”, determinándose que si bien existe tal acuerdo, en este no ha intervenido el demandante; por lo que no se puede concluir que el mismo sea un servidor de la posesión y que su dominio sobre el bien haya sido a nombre de otro y en cumplimiento de las instrucciones de este; en pocas palabras, este medio probatorio no enerva la posesión del demandante sobre el bien, a título de dueño, por cuanto no se encuentra vinculado al mencionado acuerdo, descartándose así una posesión que se ejerce para otro. Así también, la demandada al ser quien presenta este documento, no ha acreditado si se dio cumplimiento al mismo y si, efectivamente, en el predio se encontraba viviendo su abuela materna y su tío, quienes habrían autorizado el ingreso del demandante, constituyendo dicha tesis una mera afirmación.

**Décimo:** Hasta aquí, este Colegiado Superior verifica que se han cumplido los requisitos con los cuales se configura la prescripción adquisitiva extraordinaria. Por otro lado, continuando



con la absolución de los agravios, se verifica que gran parte de estos se encuentran dirigidos, básicamente, a cuestionar el ejercicio valorativo del juez sobre el Acta de Constancia de Herencia, la que contendría, según refieren las demandadas, un acto jurídico de patrimonio familiar. Para absolver esta cuestión, se hace necesario, en primer orden, referirnos a lo que se entiende por esta categoría jurídica.

**Décimo primero:** Para empezar, el patrimonio familiar se encuentra regulado en el Libro III, Sección Cuarta “Amparo Familiar”, Capítulo Segundo de nuestro Código Civil, a partir del artículo 488° en adelante; no obstante, la definición de esta institución la encontramos en el medio doctrinario; así, el reconocido autor Aguilar Llanos, señala que *“el patrimonio familiar es una institución jurídica, por medio de la cual se afecta una casa habitación para que sirva de morada de la familia, o un predio destinado a la agricultura, artesanía, industria, comercio, para que sirva como fuente de ingreso del grupo familiar, y que a mérito de un procedimiento judicial o notarial, dichos bienes gozan del beneficio de ser inembargables, limitándose su enajenación, todo ello en protección de la familia (...)”*<sup>11</sup> [Énfasis nuestro].

**Décimo segundo:** De lo antedicho se desprende que solo existen dos formas de constituir el patrimonio familiar: la vía judicial y el procedimiento notarial, no existe pues ello que la defensa de la parte demandada denomina el “patrimonio familiar informal”, alusión que pretende desconocer con manifiesta temeridad la regulación sobre esta categoría jurídica; en definitiva, no basta con invocar la existencia de un documento, en el que consta un acuerdo, y atribuirle el contenido de un patrimonio familiar, pues para constituir uno se hace exigible, sea por vía judicial<sup>12</sup> o notarial, la inscripción registral de la misma, ya que, como bien postula el autor precitado, si no hay inscripción se debe considerar que no se ha constituido patrimonio familiar alguno<sup>13</sup>.

**Décimo tercero:** Además, es de precisar que en ningún extremo de la sentencia el juez ha determinado la nulidad de tal documento, como sugiere la parte demandada; por el contrario, ha declarado infundada la tacha, porque se ha pretendido atacar su formalidad, cuando se ha determinado que no se trata de un testamento, y agregamos en este punto, tampoco se trata de un patrimonio familiar constituido; ello debe quedar claro, dado que en el recurso de apelación se ha dedicado sendas páginas a desarrollar distintos artículos sobre esta institución jurídica (bienes afectos al patrimonio, objeto, sujetos que lo pueden constituir, entre

---

<sup>11</sup> Aguilar Llanos, B. (2002). Patrimonio Familiar. *Foro Jurídico*, (01), 133-141. Pág. 134.

<sup>12</sup> Artículo 496°.- Requisitos para la constitución del patrimonio familiar: Para la constitución del patrimonio familiar se requiere: 1.- Que el constituyente formalice solicitud ante el juez, en la que debe precisar su nombre y apellidos, edad, estado civil y domicilio; individualizar el predio que propone afectar; aportar la prueba instrumental de no hallarse el predio sujeto a hipoteca, anticresis o embargo registrado; y señalar a los beneficiarios con precisión del vínculo familiar que lo une a ellos. 2.- Que se acompañe a la solicitud, la minuta de constitución del patrimonio cuya autorización pide. 3.- Que se publique un extracto de la solicitud por dos días interdiarios en el periódico donde lo hubiere o por aviso en el local del juzgado donde no lo hubiere. 4.- Que sea aprobada por el Juez, conforme a lo dispuesto para el proceso no contencioso. 147 5.- Que la minuta sea elevada a escritura pública. 6.- Que sea inscrita en el registro respectivo. En los casos de constitución, modificación o extinción del patrimonio familiar, el juez oír a la opinión del Ministerio Público antes de expedir resolución.

<sup>13</sup> Aguilar Llanos. Ob. Cit. Pág. 137.



otros), cuando en el caso en concreto el medio probatorio denominado “Constancia de Herencia” resulta ser un documento privado, que se presume válido, pues de no serlo no habría sido valorado por el juez, pero que no vincula al demandante, por no haber sido suscrito por el mismo, como ha explicado el juez civil y este Colegiado Superior. En consecuencia, carece de objeto realizar un examen profuso sobre esta institución, por cuanto su aplicación resulta impertinente para el caso de autos.

**Décimo cuarto:** Por otro lado, es uno de los agravios de la apelación que el magistrado no habría hecho referencia al contrato verbal de “anticresis” que ha sido invocado por las demandadas; sin embargo, esta afirmación no se ajusta a la verdad, ya que en el Décimo Cuarto Considerando de la sentencia apelada se verifica que el juez ha desarrollado y desestimado tal argumento, acotándose que el contrato de anticresis tiene una formalidad esencial bajo sanción de nulidad, de acuerdo a lo regulado en el artículo 1092° del Código Civil, y por su naturaleza no es posible jurídicamente celebrar un contrato verbal de anticresis para cuidar un terreno, según lo previsto en el artículo 1091° del código acotado; por lo que no se trata de una interpretación “antojadiza”, como manifiesta la parte apelante, sino de la debida aplicación de la norma civil.

**Décimo quinto:** Finalmente, en otro extremo de sus agravios, la apelante sostiene que no se habría dado respuesta a la oposición que fue planteada con escrito de fecha 16 de octubre de 2017 (a fojas 125). Al respecto, se advierte que mediante Resolución N° 05, de fecha 20 de diciembre de 2017 (a fojas 138), el juez declara improcedente la oposición por extemporánea. Asimismo, es de precisar que entre los fundamentos de la mencionada resolución, el juez precisa que no existe norma que regule una oposición contra la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, como ha sido planteada por las demandadas; en todo caso, siendo de aplicación supletoria el artículo 491° del Código Procesal Civil, el plazo para interponer alguna oposición venció el 04 de octubre de 2017 (siendo que las demandadas emplazadas el día 29 de septiembre de 2017) y tanto el escrito de fecha 16 de octubre, como el del 19 de diciembre de 2017 fueron presentados fuera de plazo.

En consecuencia, atendiendo a que los agravios expuestos en el recurso de apelación no inciden ni desvirtúan la decisión asumida por el Juez, ni lo desarrollado por esta instancia revisora en los considerandos precedentes, corresponde confirmar la sentencia apelada en todos sus extremos.

III. **DECISIÓN:** Por las consideraciones expuestas, los Señores Magistrados integrantes de la Sala Civil Permanente y Descentralizada de San Juan de Lurigancho, **RESUELVEN:**

**ÚNICO:** **CONFIRMAR** la **Sentencia**, contenida en la **Resolución N° 32**, de fecha 24 de noviembre de 2022 (a fojas 432 a 451) que falla:

- i) **Declarando: Infundada la tacha** interpuesta por la parte demandante contra el medio probatorio presentado por la parte demandada.



ii) **Declarando: FUNDADA LA DEMANDA** de prescripción adquisitiva de bien inmueble, de fojas 59 a 71; en consecuencia, **DECLARO que el demandante MÁXIMO BAUTISTA PABLO CHATE** ha adquirido por Prescripción Adquisitiva de dominio **LA PROPIEDAD** del bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Marisca Cáceres, Sector III Mz. R4 Lote 7, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito con código de predio N° P02088988 de la SUNARP, que comprende un área de 90.00 metros cuadrados. ***Con todo lo demás que contiene.***

***Notificándose y devolviéndose.***

MORON DOMINGUEZ

RAMIREZ CASTAÑEDA

REBAZA CARRASCO

YDRC/gmcc