



**El arrendatario no adquiere por prescripción la propiedad locada, como tampoco la gana por ese medio el heredero de aquél que no entró en posesión de dicho bien de buena fé y a título sucesorio.**

*Recurso de nulidad interpuesto por la Comunidad de Pirca en la causa que se sigue con don Gerardo Sánchez Pardo, sobre propiedad.—Procede de Lima.*

### **DICTAMEN FISCAL**

Señor:

Como se deja bien establecido en el dictámen fiscal de fs. 424, cuando se siguió el procedimiento sobre formación de títulos supletorios del fundo "San José de Contadera", las comunidades de indígenas, y las tierras que tenían, o sobre las que hubieran podido alegar algún derecho, no estaban sujetas a norma especial. Era la legislación común la aplicable en todos los casos que se presentaran, y conforme a ella, tenían que regularse la acción y el derecho producidos o invocados. Por tal razón, la cuestión sometida a conocimien-

to del Tribunal Supremo no puede estudiarse, y resolverse, sino teniendo en cuenta el valor de los documentos presentados por las partes como sujetos de derecho exactamente iguales, y la situación legal común al tiempo en que el demandado, o sus causantes, comenzaron a poseer los bienes controvertidos.

En 1904 (fs. 123), se siguió ese expediente sobre títulos supletorios, en el que, a pesar de los avisos publicados, y de la información actuada en el mismo pueblo de Pirca, no se formuló oposición alguna, dictándose resolución legal y firme, que mandó se tuviera lo actuado como título suficiente de dominio. En cumplimiento de esto, y apareciendo comprobada, conforme a ley, la posesión de más de cuarenta años, el Registrador procedió a la inscripción legal correspondiente a favor de doña Petronila Pardo que lo había adquirido de doña María Luisa Pardo de Sánchez, según se relaciona en la partida correspondiente. A la muerte de doña Petronila le sucedió su hijo don Gerardo Sánchez Pardo, a título hereditario, de conformidad con el testamento correspondiente. Estando inscrita la sucesión, y el dominio del heredero, este tiene a su favor todo el tiempo que poseyeron sus antecesores; en otros términos: a los cuarenta años reconocidos o comprobados cuando se otorgaron los títulos supletorios, agrega los treinta transcurridos desde entonces hasta la notificación con traslado de la demanda, diligencia que lleva fecha de 9 de junio de 1934. Siendo esto así, no puede ser privado del dominio y posesión que le corresponde, y es fundada la excepción perentoria de prescripción deducida en segunda instancia.

Aun cuando haciendo lugar a la prescripción es innecesario ocuparse de las alegaciones y pruebas relativas al dominio y propiedad, el suscrito no puede dejar de referirse al bien fundado dictámen fiscal de primera instancia (fs. 368), en que se hace un meditado estudio jurídico y legal de la cuestión controvertida; y hace suyas las conclusiones a que llega.

Si la Sala encontrara aceptables las anteriores consideraciones, puede servirse declarar que no hay nulidad en el fallo de vista de fs. 425. Salvo mejor parecer.

Lima, julio 6 de 1939.

Calle.

---

## RESOLUCION SUPREMA

Lima, 7 de enero de 1941.

Vistos; con lo expuesto por el Ministerio Fiscal; y considerando: que según aparece del primer cuaderno de títulos antiguos de la Comunidad de San Pedro de Pirca, entre esta comunidad, representada por su Alcalde ordinario, don Rufino Pardo, y la de San José de Baños, se siguió, a principios del siglo diecinueve antes de la proclamación de la Independencia, un juicio sobre propiedad de tierras y pastos, que perdió la primera, y que sentenciado por el Marqués

de Avilés, Virrey, Gobernador y Capitán General del Perú, en 8 de febrero de 1804, declarando que estos dos pueblos eran colindantes y que en atención a la abundancia de tierras y pastos de que disfrutaba la comunidad de indios del pueblo de Pirca, y a la necesidad que de éstos tenía la del asiento de Baños, por su situación frente a la Cordillera, que la constituía estéril, se mantuviese a cada una en la posesión en que actualmente se hallaban de tierras y pastos, sin hacerse novedad en lo que ocupaban; sentencia que fué confirmada por la Real Audiencia en 6 de diciembre de 1805; e interpuesto el recurso de súplica, conforme al procedimiento de entonces, fué denegado por resolución de 23 de enero de 1806, mandando se llevase a puro y debido efecto el auto definitivo expedido por el Virrey y confirmado por el Real Acuerdo: que de la diligencia de fojas treintiseis, en que se fundaron los fallos, así como del escrito de fojas ciento dos, resulta que las canchas que poseían los de Pirca y en cuya posesión se les mantuvo por esas resoluciones, pasaban de cincuenta, entre las que se encontraban las diez que son materia de la demanda de fojas cuatro, una de ellas Contadera, que nó era nombre de ningún fundo, sinó una de las tantas canchas de que sin contradicción disfrutaban los de Pirca: que el llamado mapa de fojas ochentinueve de esos autos revela que desde aquella remota época los comuneros de Pirca solían dar en arrendamiento ciertas canchas, como las de Caposa, Sahuac y otras, que son objeto del presente litigio: que esta situación perduró por muchos años durante la República, pues, consta de los actuados originales de fjs.

82, cuaderno corriente, que en noviembre de 1881, el apoderado de la Comunidad de Pirca demandó ante el Juzgado de Canta a doña Martina Naupari viuda de don Miguel Pardo, para el pago de arrendamientos adeudados desde 1872, por las Canchas Contadera, Sahuac, Racrampi y otras, habiéndosele citado personalmente a fjs. 91: que hasta entonces no consta de ningún instrumento que existiera propiedad particular intermedia entre las comunidades de Baños y Pirca que eran contiguas según queda demostrado y lo comprueba el croquis de fjs. 61 de los autos citados: que la primera vez que se menciona la hacienda "San José de Contadera" es en el año 1904, cuando doña Lucila Pardo de Sánchez demanda en Lima la formación de títulos supletorios de tal fundo, situado en la provincia de Canta, que dice poseer tranquilamente por más de cuarenta años, con los límites indicados en su dicha demanda, asegurando que la hubo por herencia de sus padres D. Miguel Pardo y doña Martina Naupari y que los títulos originales de dominio se incendiaron con su casa, en Canta, durante la época de la ocupación chilena, según consta del expediente protocolizado de fjs. 123: que si esta posesión databa de cuarenta años atrás, como afirmaba la interesada, y lo repiten los testigos que ofreció en ese expediente, debió remontarse al año 1864; hipótesis que se encuentra contradicha por los actuados antes mencionados de fjs. 82 según los cuales en 1881 la madre de doña Lucila, doña Martina Naupari, era arrendataria de los de Pirca, de las canchas comprendidas dentro de los linderos de aquel supuesto fundo, no habiéndose demostrado el momento o

forma en la Naupari dejó de ser arrendataria, para convertirse en propietaria de esas tierras; como no consta tampoco de los inventarios de los bienes de don Miguel Pardo y de su esposa la Naupari, que no se han exhibido, que la expresada hacienda hubiese formado alguna vez parte de los bienes de uno y otra: que los títulos originales de la tal hacienda que se incendiaron en la casa de Canta perteneciente a doña Lucila Pardo, debieron ser los testimonios o copias de las escrituras de adquisición por sus padres y ascendientes, y no los registros o protocolos de donde se sacaron y de los que ha debido presentarse nuevos testimonios para la prueba de la propiedad: que, además, por los límites que doña Lucila asignó al fundo, éste se halla situado entre las comunidades de Baños y Pirca, y los títulos de Pirca prueban que desde muy antiguo estas comunidades eran contiguas, sin solución de continuidad: que todos esos terrenos y pastos se hallan constituidos por secciones o canchas, con denominación propia que las distingue, y cuando doña Lucila Pardo solicitó la formación de títulos supletorios, si bien designó linderos del inmueble a que se refería, omitió nombrar las canchas que lo componían, por cuya razón no pudieron los indígenas advertir fácilmente la índole y alcance de la demanda de que se trataba; que en todo caso, la acción sobre títulos supletorios presupone la preexistencia del inmueble a que se refiere, que no puede dejar de revelarse por signos o datos externos manifiestos, como el pago de las contribuciones, los títulos de los predios colindantes que lo señalen como vecino o los actuados judiciales o adminis-

trativos que lo individualicen, pues, no hay propiedad territorial que surja de improviso, sin que algún protocolo o alguna fuente oficial y auténtica proporcione referencias acerca de ella: que no sólo no se ha presentado por la parte demandada prueba de este género en favor de su derecho sinó que de los títulos del pueblo de Llantac, que datan del año 1722, y corren en copia a fjs. 355, resulta que ese pueblo lindaba con las tierras de Pirca, no con la hacienda "San José de Contadera", de la cual no se hace mención, y según aparece del moderno plano de fjs. 191, la dicha hacienda se encuentra hoy enclavada entre la comunidad de Pirca y los pastos y tierras de Llantac, alterándose la delimitación de las propiedades de éstos pueblos: que de lo expuesto se desprende que toda la prueba de la existencia de dicha hacienda con anterioridad al año 1904, reside en la testimonial ofrecida en el mismo expediente de títulos supletorios, que no es bastante para producir la convicción sobre la propiedad cuestionada; siendo a partir de ese momento que se celebran actos de enagenación entre los miembros de la familia de doña Lucila, quien vende la hacienda en octubre de 1911, en seiscientas libras, a don Victor Miguel Pardo y a don Manuel Gerardo Sánchez (fjs. 139); el mismo día don Victor Miguel declara que la mitad que compró pertenece a don Manuel Gerardo, de quien recibió el precio que dió por ella (fjs. 143); don Manuel Gerardo pide la posesión en el propio mes y año, con la sola citación de doña Lucila (fjs. 145); en agosto de 1924, o sea trece años después, don Manuel Gerardo declara en escritura pública que la compra la

Tempora

efectuó para su madre doña Petronila Pardo, que le dió el dinero del precio y para quien hizo también la compra que efectuó de las canchas o terrenos pastales de Fierro Tacashga y Lantunan a la Comunidad de Baños (fjs. 150 y 284), y doña Petronila Pardo, que falleció en octubre de 1926, otorgó testamento cerrado en junio de 1925, declarando por sus bienes el fundo "Contadera", que adquirió de su hermana Lucila e instituyendo por heredero universal a su expresado hijo Manuel Gerardo Sánchez Pardo: que el deslinde practicado en 1912, entre San José de Contadera y la Comunidad de Pirca y a que se refieren las copias de fjs. 170, fué solicitado por el demandado don Manuel Gerardo Sánchez en su doble condición de propietario de dicho fundo y apoderado de la comunidad, no obstante la incompatibilidad de intereses entre ambas situaciones, y la linderación, que aparece convenida, se realizó en conformidad a las indicaciones de dicho interesado: que en cuanto a la excepción de prescripción deducida en segunda instancia a fjs. 381, todos los plazos prescriptivos deben expirar el 18 de enero de 1920, porque en esta fecha se promulgó la Constitución Política de 1919, que dispuso en su artículo cuarentiuno, que los bienes de propiedad de las comunidades de indígenas son imprescriptibles y que sólo podrán transferirse mediante título público en los casos y en la forma que establezca la ley; disposición reproducida en lo fundamental por el artículo doscientos nueve de la Constitución vigente: que los padres de doña Lucila Pardo, don Miguel Pardo y doña Martina Naupari fueron arrendatarios de los comuneros

de las canchas de éstos y no pudieron por consiguiente prescribir en ningún tiempo las tierras que poseían en esta condición, conforme al artículo quinientos cincuenticuatro del Código Civil derogado: que la misma prohibición afectó personalmente a doña Lucila, según el artículo quinientos cincuenticinco, a no ser que a título de sucesión hubiera entrado a poseer de buena fé las mismas tierras, hecho sobre el cual no se ha ofrecido prueba alguna, pues no sólo se ignora la calidad de su posesión hereditaria, sino la fecha o fechas en que comenzó a producirse: que los títulos supletorios no pueden servir tampoco de punto de partida, porque no son títulos traslativos de dominio, y aún suponiendo que lo fuesen, desde 1904, en que se iniciaron, hasta 1920, no se completan los veinte años que requiere el citado artículo quinientos cincuenticinco del Código Civil: que el demandado compró a su prima el referido fundo en octubre de 1911, admitiendo que éste acto, sea justo título, tampoco se completan desde entonces hasta 1920, los diez años de la prescripción ordinaria; de modo que bajo ningún punto de vista resulta fundada la excepción de prescripción. Por estas razones y las de la sentencia de primera instancia: declararon HABER NULIDAD en la sentencia de vista de fjs. 425, su fecha 20 de junio de 1938, y reformándola, confirmaron la de primera instancia de fjs. 370, su fecha 14 de julio de 1937, que declara fundada en parte la demanda de fjs. 4 y que don Manuel Gerardo Sánchez debe restituir a la Comunidad de Pirca las canchas a que se refiere la demanda y que constituyen la hacienda denominada "San José de Contade-

ra" excepción hecha de las nombradas Fierro Tacashga y Lantunan, con sus respectivos frutos desde la fecha de la citación con la demanda, con lo demás que contiene: declararon sin lugar la excepción de prescripción deducida por el demandado a fjs. 381; y los devolvieron.

**Barreto. — Zavala Loaiza. — Ballón — Pastor. —  
Benavides Canseco.**

Se publicó conforme a ley.

*M. Arnillas O. de V.*, Secretario.

Cuaderno No. 1032.—Año 1938.

---