



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

EXPEDIENTE : 00586-2019-0-3301-JR-CI-03
(Acumulado Expediente 0080-2018-0-3301-JR-CI-03)

JUEZA : ESTELA ALEJANDRINA SOLANO ALEJOS

SECRETARIA : JOHANNA AREVALO ROJAS

DEMANDANTE : **CESAR ALEX MORALES MORALES** representando por su apoderado Rando Rolando Navarro Linares.

MATERIA : REIVINDICACIÓN y DESALOJO

DEMANDADOS : LEONCIO MARIANO SALINAS DE LA CRUZ y AURELIA SANDOVAL FRISANCHO.

DEMANDANTES : LEONCIO MARIANO SALINAS DE LA CRUZ y AURELIA SANDOVAL FRISANCHO.

MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

DEMANDADO : **CÉSAR ALEX MORALES MORALES** representando por su apoderado Rando Rolando Navarro Linares.

SENTENCIA Número 0046-2020-3JCPV-CSJV/PJ

RESOLUCIÓN NÚMERO OCHENTA y UNO

Ventanilla, catorce de diciembre del año dos mil veinte. -

I.-PARTE CONSIDERATIVA: ANTECEDENTES:

En el Expediente 586-2019:

1.1. **Petitorio de la demanda:** Mediante escrito presentado con fecha 16 de diciembre del 2019 y subsanado por el escrito de fecha 07 de enero 2020, el demandante **CESAR ALEX MORALES MORALES** interpone demanda contra **LEONCIO MARIANO SALINAS DE LA CRUZ y AURELIA SANDOVAL FRISANCHO** solicitando como **Pretensión Principal:** La **REIVINDICACIÓN** del lote de terreno ubicado en la Manzana C, Lote 35, Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, Distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao; como **Pretensión Accesoría:** El **DESALOJO** a fin de que se le restituya el lote de terreno materia de litis.

1.2. **Argumentos del demandante:** Ha sostenido como argumentos principales:

a) Mediante escritura pública de fecha 23 de enero de 2013, celebró una compraventa de dos lotes de terreno, denominados lotes 35 y 36 de la Manzana C, Lote 35, ubicados en la Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, de sus anteriores propietarios Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita – AVICTASAM y la sociedad conyugal conformada por Cástulo Tapia Pérez y Maximira Espinoza de Tapia.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

b) La escritura pública del lote de terreno materia de litis, lote 35 de la Manzana C quedó inscrita en la Partida Electrónica 70396719 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX – Sede Lima, Oficina Registral del Callao; cuya área es de 160.00 metros cuadrados, siendo sus linderos y medidas perimétricas las siguientes: **Por el frente:** Con la calle 1, con un tramo de 8.00 ml, **Por la Derecha:** con el lote 34, con un tramo de 20.00 ml, **Por la izquierda:** con el lote 36, con un tramo de 20.00 ml, y **Por el fondo:** con el lote 07, con un tramo de 8,00 ml.

c) Desconoce exactamente el tiempo que vienen ocupado los demandados el predio, sin embargo, cuando adquirió el lote de terreno, ya había advertido que éstos se encontraban ocupando el bien, se constituyó físicamente en la propiedad y de manera verbal les comunicó a los emplazados y les requirió la desocupación del predio y entrega de la posesión, mostrando ellos una actitud renuente a sus pedidos.

d) Por motivos de trabajo, tuvo que trasladarse a provincia y no pudo continuar con las acciones legales para poder recuperar la posesión de la propiedad; Sin embargo, dicha circunstancia fue aprovechada por los demandados, quienes con otras personas cuya identidad desconoce, lo denunciaron por delito de asociación ilícita para delinquir, tráfico de terrenos, falsedad genérica e ideológica, fraude en la administración de las personas jurídicas y rendición de cuenta, denuncia que fue archivada.

e) Los demandados se encuentra en posesión del inmueble sub litis, pues ellos han interpuesto contra el accionante, una demanda por prescripción adquisitiva de dominio (Expediente N°080-2018-CI), pretendiendo se les declare propietarios de un bien ajeno, donde su posesión no ha sido pacífica.

f) Con el ánimo de poder arreglar extrajudicialmente el conflicto, invitó a los demandados a una audiencia de conciliación extrajudicial, sin que ellos asistan, demostrando con ello que no les interesa solucionar la controversia.

g) Demostrará que es el propietario y que los demandados son los poseedores del bien sub litis, no importa cuánto tiempo lo han tenido en su poder, sino que en el momento de interponer la demanda ellos lo tienen y que se encuentra identificada la cosa a reivindicar.

h) Solicita además la desocupación de los demandados a través del lanzamiento, ya que, como propietario, tienen derecho hacer uso, disfrute, disposición del bien. Los demandados a pesar de conocer que el inmueble que habitan, tiene un legítimo dueño, lo siguen poseyendo, por lo que se solicita se haga valer su derecho de propiedad, procediendo a lanzarlos.-



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

1.3. Argumentos de los demandados: Han sostenido como argumentos principales:

a) Se encuentran en posesión del inmueble desde el año 1997 (fecha de transferencia), entrando en posesión desde esa fecha en forma pacífica y han pagado una a una todas las obligaciones como socios de la “Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita”. El señor Mario Sandoval Frisancho, es quien transfiere la posesión. Al inicio, como socios aportaron para que la Asociación pudiera cancelar el porcentaje al Gobierno Regional del Callao. Luego el Gobierno Regional, adjudica a título gratuito el terreno a la Asociación de Vivienda Santa Margarita.

b) Siendo socia de la Asociación, al no poder pagar parte del precio final de la propiedad, se les desconoció lo aportado e hizo un nuevo compromiso por un nuevo monto mucho mayor al primero, cobrando de manera excesiva el terreno, y al pagar más de la mitad, intentó en una cuota cobrar lo restante. Al no cancelar, la Asociación desconoció lo aportado y con esa excusa procedió a supuestamente vender a terceros, pero su finalidad era que los dirigentes tomen y sus parientes se favorezcan con la formalización de la supuesta transferencia de propiedad, para provecho de su propia familia se trasladó la propiedad de los emplazados a manos del demandante.

c) Al demandante César Morales Morales, lo conocieron como yerno del señor Santos Rossel Díaz Vargas, quien en ningún momento les perturbó la posesión, ni de manera directa e indirecta. El demandante vive conjuntamente con su familia a pocos metros de la de los emplazados.

d) Que, no importa para el demandante la posesión, pero si importa el tiempo de posesión para los demandados que data desde el año 1992.

EN EL EXPEDIENTE 080-2018:

1.4. Petitorio de la demanda: Por escrito presentado con fecha 05 de abril del 2018, subsanado por los escritos de fechas 12 de abril del 2018 y 04 de mayo del 2018, los demandantes **LEONCIO MARIANO SALINAS DE LA CRUZ y AURELIA SANDOVAL FRISANCHO**, interponen demanda de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, dirigiéndola contra **CÉSAR ALEX MORALES MORALES**; solicitando como **PRETENSIÓN PRINCIPAL**: Se les declare propietarios del bien inmueble ubicado en la Manzana C, Lote 35 de la Asociación de Vivienda Casa Taller “Santa Margarita”(AVICTASAM) del distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrita en la Partida Registral 70396719 del Registro de la propiedad inmueble, por haber operado la prescripción adquisitiva de dominio; y, como **PRETENSIÓN ACCESORIA**: Se disponga la inscripción de la propiedad de los



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

demandantes en los Registros públicos y la cancelación del asiento registral respecto del anterior propietario demandado.

1.5. Argumentos de los demandantes: Han sostenido como argumentos principales:

a) El inmueble sub litis actualmente está ubicado en la calle 1, Manzana C, Lote 35 de la Asociación de Vivienda Casa Taller “Santa Margarita”(AVICTASAM) del distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrita en la Partida 70396719 de los Registros Públicos; Es un lote de terreno con un área de 160 m², tiene un área construida de 106.45 m², una edificación de dos pisos, con los linderos y medidas perimétricas siguientes: **Por el frente** con la calle 1 con un tramo de 8.00 ml; **Por la derecha** lote 34 (de propiedad de Salomón Domínguez Córdova) con un tramo de 20.00 ml; **Por la izquierda** con el lote 36 (de propiedad de Margarita Sinchi Curo) con un tramo de 20.00 ml; **Por el fondo** con el lote 7 (de propiedad de Irene Roca Julca) con un tramo de 8.00ml.

b) La Asociación de Vivienda Casa Taller “Santa Margarita” (siendo su nombre inicial antes del cambio de denominación, Asociación de Posesionarios pecuarios “El Arenal Santa Margarita) mediante escritura pública de fecha 02 de abril de 1998, aclaradas con fechas 20 de enero y 04 de octubre del 2010, adquiere por adjudicación en venta directa que le realiza en su favor la Municipalidad Provincial del Callao, el inmueble inscrito en la Partida registral 70081822 de los registros públicos de Lima y Callao, por el precio de S/. 183,889.71 con un área rectificadas de 114,129.74 m², dentro de cuyo perímetro se encuentra ubicado el inmueble en litigio.

c) El inmueble adjudicado a la Asociación fue independizado en diversas unidades inmobiliarias, como la ubicada en el lote 35 de la Mz. C, a la cual se le asignó la partida registral 70396719 que corresponde al predio en litigio y que fue transferido mediante compra venta a favor del demandado César Alex Morales Morales en el año 2013.

d) Don Mario Sandoval Frisancho desde antes del año 1997 se encontraba ocupando y poseyendo el bien en litigio, cuando era formalmente parte integrante de la propiedad inscrita en la partida registral 70081822 de los registros públicos y era propiedad de la Municipalidad Provincial del Callao, desde el 2002 venía pagando ante Edelnor por una caja de luz iniciando el consumo de ese servicio básico en el año 2002.

e) Mediante Contrato de Transferencia de derechos de uso de posesión de fecha 21 de octubre del 2010 don Mario Sandoval Frisancho transfiere al demandante por enajenación perpetua el inmueble ubicado en Manzana C, lote 35 de la Asociación de Vivienda Casa Taller “Santa Margarita”, siendo que a partir de tal momento el actor viene poseyendo el inmueble que



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

solicita le sea otorgado en propiedad por haber operado la prescripción adquisitiva de dominio computados por lo menos desde el año 1997 en que estuvo el citado posesionario.

f) Cumple con los requisitos de la prescripción adquisitiva: i) don Mario Sandoval Frisancho se encontró ocupando por lo menos desde el 1997, luego le transfirió los derechos de uso de posesión con fecha 21 de octubre del 2010, fecha desde la cual los actores ostentan la posesión, ii) Tanto don Mario Sandoval Frisancho como la persona de los demandantes han mantenido la posesión en forma pacífica, pública y como propietario, por lo menos. desde el año 1997.

1.6. Actividad Procesal:

En el expediente 586-2019: Por resolución número dos, su fecha 21 de enero del 2020, se admitió a trámite la demanda de Reivindicación y Desalojo en la vía **CONOCIMIENTO**, corriéndose traslado a los demandados Leoncio Mariano Salinas de la Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho, quienes contestan y reconvienen la demanda. Mediante resolución número cuatro, su fecha 31 de agosto del 2020 y resolución número seis de fecha 02 de octubre del 2020, se declara **improcedente la reconvenición formulada por los demandados**, se les tuvo por apersonados al proceso y por contestada la demanda, señalándose fecha y hora para la Audiencia Preliminar.

a) Audiencia Preliminar: Se llevó a cabo el 22 de octubre del 2020 con la presencia de ambas partes procesales, conforme fluye del acta de audiencia que obra en autos, donde por resolución número once, se declaró infundada la suspensión del proceso solicitada por los demandados, por resolución doce, se tuvo por aprobado el desistimiento por parte del demandante respecto de la segunda pretensión accesoria, referida a la Accesión de la edificación construida, continuándose el proceso, SOLO respecto a la pretensión principal (reivindicación) y la primera pretensión accesoria (desalojo); Se recibe los alegatos iniciales, no posibilitándose la conciliación debido a la falta de acuerdo entre las partes, mediante resolución número trece se declaró **SANEADO** el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes; Se fijaron los puntos controvertidos, se efectuó el saneamiento probatorio y habiéndose admitido sólo pruebas instrumentales que serán objeto de mérito al momento de resolver, se dio por concluida la etapa probatoria; Al iniciar los alegatos orales; ante un planteamiento realizado por la abogada de la defensa de los demandados, por resolución dieciséis, se declaró la ACUMULACIÓN DE PROCESOS del expediente 080-2018 al expediente 586-2019.- El demandante interpuso recurso de apelación contra resolución 16

b) Acumulación del proceso 586-2019 y 080-2018: Por resolución dieciocho, su fecha 28 de octubre del 2020, se declaró la improcedencia del Recurso de apelación formulado por el



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

demandante contra la resolución dieciséis, quedando firme; En consecuencia, mediante resolución número diecinueve, su fecha 19 de noviembre del 2020, se procede a **ACUMULAR e INSERTAR** el Expediente N° 0080-2018-0-3301-JR-CI-03 seguido por Leoncio Mariano Salinas De La Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio contra Cesar Alex Morales Morales, al **Expediente N° 00586-2019-0-33301-JR-CI-03**, seguido por Cesar Alex Morales Morales sobre Reivindicación y Desalojo contra Leoncio Mariano Salinas De La Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho; quedando como cabeza del proceso el **Expediente N° 586-2019-0-3301-JR-CI-03**.

En el expediente 0080-2018:

a) Por resolución número tres, su fecha 08 de febrero del 2018, modificada por resolución 21 de fecha 12 de setiembre del 2019, se admitió a trámite la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio en la vía **CONOCIMIENTO**; se corre traslado al demandado César Alex Morales Morales con el emplazamiento de la demanda. Mediante resolución número veintinueve, su fecha 04 de marzo del 2019, se tiene por no devuelta la cedula de notificación dirigida al demandado y se tiene por bien notificado al demandado Cesar Alex Morales Morales, del emplazamiento de la demanda; Mediante resolución número treinta, su fecha 08 de abril del 2019, se resuelve declarar la **REBELDIA del demandado CESAR ALEX MORALES MORALES** y declarar **SANEADO EL PROCESO** y la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes. Mediante resolución número treinta y cuatro, su fecha 24 de julio del 2019, se declara **IMPROCEDENTE** el ofrecimiento realizado de medios probatorios extemporáneos realizados por el demandado Cesar Alex Morales Morales mediante escrito N° 2065-2019, por resolución 37 se rechazó el escrito de apelación formulado por el demandado contra la citada resolución 34. Después por resolución 41 del 20 de enero del 2020 se rechazó la presentación del escrito 5837-2019 de ofrecimiento de medios probatorios extemporáneos realizado por los demandantes; Finalmente mediante resolución número cuarenta y dos, su fecha 20 de enero del 2020, se señaló fecha y hora de la Audiencia Preliminar

b) Audiencia Preliminar: Se llevó a cabo la audiencia preliminar con fecha 12 de marzo del 2020 con la sola concurrencia de los demandantes, conforme fluye del acta de audiencia que obra en autos, se escuchó los alegatos iniciales, no posibilitándose la conciliación debido a la inconcurrencia del demandado; Se fijaron los puntos controvertidos, se efectuó el saneamiento probatorio y habiéndose admitido pruebas de actuación, se señala fecha y hora para la realización de la audiencia de pruebas.

c) Mediante resolución número cincuenta y uno, su fecha 22 de septiembre del 2020, a solicitud de la parte demandante **SE PRESCINDIÓ** del ofrecimiento de las declaraciones testimoniales de Apolinaria Roldan de Moreno y Ernesto Emiliano García Avalos, subsistiendo



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

el ofrecimiento del testigo Eduardo Emiliano Mallqui Patricio se reprogramó la Audiencia de Pruebas.

d) Audiencia de Pruebas: Se llevó a cabo con fecha 19 de octubre del 2020 con la presencia de ambas partes procesales, conforme fluye del acta de audiencia que obra en autos, se actuó la declaración testimonial de Eduardo Emiliano Mallqui Patricio, y no existiendo ningún otro medio probatorio que actuar, se dio por concluida la etapa probatoria, por resolución cincuenta y cinco, emitida en la misma audiencia, se ordena REMITIR los actuados al Ministerio Público – Tercera Fiscalía Provincial Civil y Familia de Ventanilla para el dictamen fiscal correspondiente.

e) Dictamen Fiscal: A fojas 876 al 884 corre el Dictamen Fiscal N°39-2020 emitido por la doctora Olga Otero Salazar, Fiscal Provincial de la Tercera Fiscalía Provincial Civil y Familia de Ventanilla, con la opinión que se declare Fundada la demanda presentada por Leoncio Mariano Salinas de la Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho, sobre Prescripción Adquisitiva contra César Alex Morales Morales, del predio sito en manzana C, Lote 35 de la Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, del distrito de Ventanilla; poniéndose en conocimiento de las partes procesales mediante resolución 20.-

1.7.- Acumulación del proceso 586-2019 y 080-2018: Mediante resolución número cincuenta y siete, su fecha 19 de noviembre del 2020, se resuelve tener por devueltos el expediente principal N°0080-2018, por parte de la Tercera Fiscalía Provincial Civil y Familia de Ventanilla, quien remitió el Dictamen Fiscal N° 39-20 y se ordena que se PROCEDA a ACUMULAR el EXPEDIENTE N°0080-2018-CI al EXPEDIENTE N°586-2019-CI, físicamente y además por el Sistema de Expediente, figurando en adelante como cabeza del proceso el expediente N°586-2019-CI.-

1.8.- Continuación de la Actividad Procesal en el proceso acumulado: Por resolución número 77 (antes resolución 20), su fecha 19 de noviembre del 2020, se comunica a las partes procesales que de estimarlo conveniente presenten sus alegatos dentro del plazo de cinco días; Por resolución 78 (antes resolución 21) de fecha 07 de diciembre del 2020 se tuvo por formulados los alegatos por parte de Leoncio Mariano Salinas de la Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho, señalándose fecha y hora para el informe oral; Por resolución 79 (antes resolución 22) de fecha 07 de diciembre del 2020 se tuvo por formulados los alegatos de César Alex Morales Morales.-

1.9.- Informe Oral: El día 14 de diciembre del 2020, se llevó a cabo el informe oral con la concurrencia de los abogados de ambas partes procesales, conforme fluye de la constancia del informe oral, al término de la misma, se comunicó a las partes procesales que la causa ha



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

quedado expedita para ser sentencia, ordenándose ingresar en el día los autos al despacho, por lo que ha llegado la oportunidad de expedir la sentencia correspondiente.-

II.- PARTE CONSIDERATIVA: FUNDAMENTOS JURIDICOS

Legales

1. El Artículo **927° del Código Civil – Acción Reivindicatoria**– *textualmente señala*: “La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción.
2. El **artículo 898° del Código Civil** – Adición del Plazo Posesorio – *textualmente señala*: “El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transfiere válidamente el bien”
3. Que, el **Artículo 950 del Código Civil**, señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, o cinco años cuando median justo título y buena fe.
4. Por su parte, el **Artículo 952** del mismo cuerpo normativo, señala que quien adquiere el 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. -

Doctrinarios

5. Sobre la definición de la reivindicación, **Vicente Montes**¹, señala que, “...consiste en la acción que puede ejercitar el propietario que no posee contra el poseedor que, frente al propietario, no puede alegar un título jurídico que justifique su posesión. (...) La acción reivindicatoria se caracteriza por la presencia de un propietario no poseedor que exige la restitución de la cosa del poseedor no propietario. (...) El ejercicio de la acción es el único remedio de que dispone el propietario frente a un poseedor, legítimo o ilegítimo, que se resiste a entregarle la cosa (...) Por el ejercicio de esta acción, el propietario vencerá al poseedor y recuperar la cosa, si se prueba: el dominio, por parte del actor, la falta del derecho a poseer del demandado, la tenencia o posesión de éste y la identidad de la cosa...”

¹ Montes, Vicente L. (1980): La propiedad privada en el sistema del derecho civil contemporáneo. Editorial Civitas S.A., Madrid



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

6. Sobre la finalidad de la acción reivindicatoria, **Albaladejo**² opina “la acción reivindicatoria persigue: 1° que sea declarado el derecho de propiedad de quien la interpone; 2° que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre que aquel recae”.
7. Según Gunther Gonzales Barrón³ sobre los Requisitos de la usucapión: La función jurídica de la usucapión es lograr la adquisición de la propiedad de modo incontrovertible. - La propiedad nace de la posesión de las cosas, y el dominio se justifica como un título que el ordenamiento confiere para lograr la posesión. “La posesión es la madre que alumbró la propiedad”. Por ello la usucapión viene a ser el mecanismo paradigmático para adquirir los derechos sobre las cosas. - Si la propiedad se basa en la usucapión, entonces ésta debe tener como contenido esencial a la posesión. Por tanto, para que haya usucapión debe haber posesión, esto es, control sobre el bien. Sin embargo, la sola posesión no es suficiente, pues se requieren algunas condiciones adicionales (Artículo 950 del Código Civil): ----
- i. REQUISITOS DE LA POSESION:** La posesión debe ser en concepto de propietario (el sujeto que se comporta como propietario), pública (se manifiesta socialmente), pacífica (no afectado por vicio de la violencia) y continua (mantener en forma constante el control sobre el bien). -
- ii. REQUISITOS TEMPORALES:** La posesión debe extenderse por el período temporal que establece el Código Civil, de acuerdo con las distintas circunstancias.
- iii. REQUISITOS DE INACCIÓN:** El dominio anterior no ha interrumpido la posesión ad usucapionem hasta que ésta llega a consumarse. -----
8. Según Claudio Berastain Quevedo⁴ La prescripción ordinaria sea de bienes muebles o inmuebles, necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y como propietario, dos requisitos especiales que son el justo título y la buena fe. La Prescripción extraordinaria en cambio no necesita estos dos últimos requisitos, ya que por ilegítima que sea la posesión (útil) vale para prescribir, siempre que se cumplan los plazos previstos en los artículos por ley. -

Jurisprudenciales

²Albaladejo, Manuel (1982): Curso de derecho civil español. Tomo III, Librería Bosch, Barcelona.

³ Tratado de Derechos Reales, Tomo II, Tercera Edición junio 2013, Jurista Editores EIRL, páginas 1090 al 1135.

⁴ Código Civil Comentado, Tomo V, Derechos Reales, Tercera Edición, Setiembre 2010, Gaceta Jurídica 2010 página 235 al 243.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

9. "...La acción reivindicación, debe entenderse como la potestad inherente del propietario para restituir a su dominio un bien de su propiedad; la acción reivindicatoria reclama un justo derecho la restitución del bien indebidamente poseído por una tercera persona que carece de título legítimo y/o aparente y/o incompleto para poseerlo o para tener justo derecho sobre él, consecuentemente, por esta acción se protege el derecho real más completo u perfecto que es el dominio, por ella se reclama no solo la propiedad sino también la posesión..." **Casación 2160-2004, Arequipa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-01-2007, págs. 18648-18649.**
10. "...Son requisitos esenciales para amparar la acción reivindicatoria: 1) que el actor justifique la propiedad del bien reclamado con título legítimo de dominio; 2) que demuestre la identidad de tal bien, (...) 3) que el mismo se halle en posesión por quienes no tiene título y 4) que, si ambas partes tienen títulos de dominio debe establecerse cuál de las dos tiene el mejor derecho de propiedad..." **Casación 1741-2005, Sullana, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-12-2006, págs. 18340.**
11. "Para que se adquiriera la propiedad por prescripción adquisitiva, se requiere, entre otros requisitos, que la posesión sea pacífica, entendiéndose por ésta que no se adquirió por la fuerza, que no está afectada por violencia y **que no es objetada judicialmente en su origen**" **Casación 1676-96. El Código Civil a través de la Jurisprudencia Casatorio, p. 324.-**
12. "La usucapión es un modo de adquirir la propiedad de un bien ajeno mediante la posesión ejercida sobre dicho bien durante un plazo previamente fijado por la ley, de tal manera que la sentencia que acceda a esta petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño" **Casación 1330-93-Lambayeque, Ledesma Narváez Marianella, Ejecutorias Supremas Civiles (1993-1996) p.274.—**
13. Al respecto el **Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de la República**, ha desarrollado esos elementos configuradores de la usucapión en su **fundamento 44**, así tenemos que se establece: "*Se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen este derecho, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisitos para su constitución: a) la continuidad de la posesión, es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión,*



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

*puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904 y 953 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; b) la posesión pacífica, se dará 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; c) la posesión pública, será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida; d) como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *ánimus domini* sobre el bien materia de usucapición. Al decir de Hernández Gil, 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 los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado". –*

ANÁLISIS DEL CASO EN CONCRETO:

PRIMERO.- En el expediente sobre Reivindicación y Desalojo se fijaron como **PUNTOS CONTROVERTIDOS**, como fluye del acta de audiencia preliminar, los siguientes: **1) DETERMINAR** si el demandante **CESAR ALEX MORALES MORALES** tiene la calidad de propietario del terreno con un área de 160.00 metros cuadrados, ubicado en la Mz. C, Lote 35, Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, Distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrita en la Partida Electrónica N° 70396719 del Registro Públicos de Lima, y si como tal se encuentra en posesión del mismo; **2) ESTABLECER** si los demandados **LEONCIO MARIANO SALINAS DE LA CRUZ y AURELIA SANDOVAL FRISANCHO** se encuentran actualmente en posesión ilegítima del bien sub litis por no contar con un justo título sobre dicho bien; o por el contrario si cuentan con título justo representado en los años de posesión del bien sub litis a partir de 1997 en adelante; y **3) DETERMINAR** si procede ordenar la restitución del inmueble materia de litis que debe realizar los demandados a favor del demandante, con el consiguiente desalojo de los demandados y demás ocupantes del inmueble en litigio. –



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

En el expediente sobre Prescripción Adquisitiva de dominio: se fijaron como puntos controvertidos, como fluye del acta de audiencia preliminar, los siguientes: **1.- IDENTIFICAR e INDIVIDUALIZAR** el bien inmueble materia de usucapión, precisándose su ubicación, extensión, áreas edificadas, colindancias, medidas perimétricas del inmueble en litigio; **2.- DETERMINAR** si el demandado es o no propietario del predio ubicado en la Calle 1, Mz. C, Lote 35 de la Asociación de Vivienda Casa -Taller Santa Margarita, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, de un área de 160.00 m² inscrita en la Partida Electrónica N°70396719 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede de Lima; **3.- ESTABLECER** las circunstancias del ingreso de los demandantes para ocupar el inmueble sub litis, si han estado viviendo en él sin haber cometido actos de violencia para ocuparlo, así como tampoco en un escenario de disputa con persona alguna que reclame la propiedad del mismo. **4.DETERMINAR** si los demandantes se han comportado como dueños del inmueble, lo cual implica el uso, disfrute, disposición y defensa de la posesión, si están ejercitando o no la posesión en forma continua, pacífica y pública del bien sub litis desde el año 1997, esto es, por más de diez años; **5. ESTABLECER** si la posesión del bien sub litis alegada por los demandantes por más de diez años se encuentra acreditada con la posesión de doce años a cargo de Mario Sandoval Frisancho a partir del año 1997, más los 08 años que poseen los demandantes a partir del año 2010; y **6.- DETERMINAR** si procede o no declarar a los demandantes haber adquirido la propiedad del referido bien inmueble por usucapión extraordinaria; y consecuentemente si corresponde ordenar la cancelación del asiento registral respecto del anterior propietario e inscribir la propiedad a sus nombres.

ANÁLISIS SOBRE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO:

SEGUNDO: Respecto de la prescripción adquisitiva de dominio, debe tenerse en cuenta las siguientes precisiones:

2.1.- La prescripción adquisitiva de dominio es "(...) el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior propietario no muestre una voluntad formal de contradicción"⁵.

2.2.- Podemos definir a la prescripción adquisitiva o usucapión como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (dominio, usufructo, uso, habitación, servidumbre), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley. Es decir que si los actos posesorios por todo el término legal, fueron hechos con intención de someter la cosa al ejercicio del derecho de propiedad, en ese caso se

⁵ Gonzales Barrón, Gunther Hernán, La Usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio. 2ª ed., Lima: Ediciones Legales, 2011, p. 23.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA

TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

podrá adquirir el dominio por usucapión; Empero si los actos posesorios solo tuvieron el alcance de someter la cosa a un derecho de usufructo, de uso, de habitación o de servidumbre (continua y aparente), solamente se habrán adquirido estos derechos, pero no el dominio⁶.

2.3.- La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión se encuentra regulada en el artículo 950° del Código Civil, de cuya interpretación del citado dispositivo normativo, nos permite fijar las siguientes normas-reglas: **1)** si una persona posee un bien en mérito de un justo título y de buena fe, en forma continua, pacífica y pública como propietario durante un plazo no menor de cinco años, adquiere la propiedad del bien poseído (usucapión ordinaria o corta); y **2)** si una persona posee un bien de manera continua, pacífica y pública como propietario durante un plazo no menor de diez años, adquiere la propiedad del bien poseído (usucapión extraordinaria o larga)⁷.-

2.4.- Entonces, la prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que otorga la condición de propietario a la persona que viene poseyendo un bien inmueble con los requisitos y por el plazo que la misma norma material regula, previa constatación de la concurrencia de tales presupuestos. Es así que, en relación a la prescripción larga u extraordinaria, copulativamente se exige que: **(i)** la posesión del bien se efectúe como propietario (ánimus); **(ii)** durante el plazo de diez años; **(iii)** de manera continua; **(iv)** pacífica; y **(v)** pública; Existiendo la posibilidad de que el poseedor pueda adicionar a su plazo posesorio el de aquél que le transmitió válidamente el bien.

2.5.- En ese orden de ideas, la prescripción adquisitiva de dominio al ser una institución jurídica de larga data, cuya justificación actual, entre otros fundamentos, radica en el bien común⁸; sin embargo, ante el efecto que produce, como es la pérdida del derecho de propiedad del demandado, el órgano jurisdiccional debe ser muy riguroso al verificar el cumplimiento de los requisitos legales, pues flexibilizar aquella labor produciría la indebida afectación del derecho fundamental a la propiedad del emplazado.-

⁶Papaño, Ricardo José; Kiper, Claudio Marcelo; Dillon, Gregorio Alberto y Cause, Jorge Raúl (1990): Derechos reales. Tomo II y III, Ediciones Depalma, Buenos Aires.

⁷ El Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, al respecto señaló: “Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión, continua, pacífica y publica como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)”. Casación N° 2229-2009-Lambayeque (Considerando cuarenta y tres).

⁸ Gonzales Barrón, al respecto señala: “(...) el bien común autoriza a imponer el deber de disfrute de los bienes de acuerdo con su destino típico, por lo que se autoriza la incorporación de figuras tales como la usucapión, que penaliza la abstención del titular en el ejercicio de una actividad productiva; y por la consiguiente, atribuye el dominio al poseedor que trabaja”. Gonzales Barrón, Gunther Hernán. La propiedad y sus instrumentales de defensa. 2ª ed., Lima: Instituto Pacifico, 2017, p. 202.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

TERCERO: Respecto del PRIMER punto controvertido: Debe señalarse lo siguiente:

3.1.- Los demandantes Leoncio Mariano Salinas De La Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho, sostienen que el objeto del litigio es el inmueble ubicado en la **Manzana C, Lote 35 de la Asociación de Vivienda Casa Talle Santa Margarita – AVICTASAM**, Distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida registral 70396719 del Registro de la Propiedad Inmueble. -

3.2.- Con las Copias certificadas del certificado literal de la Partida Electrónica 70396719, obrantes a fojas 287 y siguientes, los actores acreditan que el bien objeto de litigio está identificado como un **lote de terreno que tiene un área de 160.00 metros cuadrados, ubicado en la Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, Manzana C, Lote 35, distrito de Ventanilla y Provincia del Callao**; que tiene como linderos y medidas perimétricas las siguientes: **Por el frente**, con la calle 1 con un tramo de 8.00 ml; **Por la derecha**, con el lote 34 con un tramo de 20.00 ml; **Por la izquierda**, con el lote 36 con un tramo de 20.00 ml; y **Por el fondo**, con el lote 7 con un tramo de 8.00ml.-

3.3.- Este extremo no ha sido desvirtuado por el demandado CESAR ALEX MORALES MORALES, por cuanto el mismo se encuentra en estado de rebeldía, y que en aplicación de los efectos de la rebeldía del emplazado, regulado en el artículo 461° del Código Procesal Civil, el de causar presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda; En el caso de autos, los actores ha logrado probar mediante los medios probatorios aportados la identificación e individualización del lote de terreno y el emplazado no ha presentado oposición alguna a las afirmaciones respecto de este extremo, por lo tanto se trata de un inmueble determinable e identificable.-----

CUARTO: Respecto del SEGUNDO punto controvertido: Debe señalarse lo siguiente:

4.1.- Los demandantes Leoncio Mariano Salinas De La Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho, sostienen que el demandado CESAR ALEX MORALES MORALES es el propietario del predio sub litis inscrito en la Partida registral N°703967 19 del Registro de la Propiedad Inmueble. —

4.2.- En ese contexto tenemos, que a fojas 268 al 286, obra las copias del Certificado Literal de la **Partida Electrónica N° 70081822**, en el que obra inscrito la Ficha: 42505, denominada Primera de Dominio por no Encontrarse Inscrito el Inmueble, en el que se describe lo siguiente: **b) Descripción del Inmueble:** Terreno ubicado al Sur Oeste de la Carretera Panamericana Norte a la Altura del IM. 37.800, Distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao, con un área de 136,900.00 metros cuadrados; **c) Título de Dominio: MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO**, es la propietaria del terreno inscrito en esta ficha, en mérito a la aprobación del plano y memoria descriptiva que forma parte de la Resolución de Alcaldía de



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

fecha 03 de julio de 1990, expedida por la Municipalidad Provincial del Callao, inscrito el 15 de agosto de 1990.-

4.3.- Al mismo tiempo corre en autos a fojas 268 y siguientes la **Partida Electrónica N° 70081822**, en el que obra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, Rubro: Descripción del Inmueble el **Asiento B 00002**, en el que se ha inscrito la Anotación Provisional de Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas: Se rectifica el área de ocupada por el presente inmueble siendo su extensión superficial de 114,129.74 metros cuadrados, con una longitud poligonal que encierra el área indicada de 1,470.98 ml y en el **Asiento B 00003** obra la Inscripción Definitiva.- La rectificación del área, linderos y medidas perimétricas realizada en el Asiento B 00002 que se convertido en **DEFINITIVA** al haber transcurrido el plazo establecido por ley, sin que haya mediado oposición judicial alguna de tercera persona.-

4.4.- En el **Asiento C 00001** de la analizada partida electrónica **70081822**, en el Rubro: Títulos de Dominio obra inscrito la ADJUDICACIÓN EN VENTA DIRECTA realizada en favor de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CASA TALLER SANTA MARGARITA – AVICTASAM**, inscrita en la partida registral N° 70000083 del Registro de Personas Jurídicas del Callao, ha adquirido la propiedad por adjudicación en venta directa de conformidad con lo establecido en el D.S. N° 004-85-VC, Reglamento de Adjudicación de Terrenos Fiscales para bienes urbanos en aplicación de la Ley Orgánica de Municipalidades, celebrada con su anterior propietaria la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DEL CALLAO, por el precio de S/. 183,889.71 SOLES, pagados en cumplimiento de lo ordenado por Resolución de Consejo N° 000032 del 23/11/93 y sus aclaraciones Acuerdo de fecha 30/10/2008 y Acuerdo de fecha 17/09/2010 expedida por la Municipalidad Provincial del Callao. Así consta de la Escritura Pública del 02/04/1998, aclarada por la de fecha 20/04/2010 y 04/10/2010. El título fue presentado el 19/10/2010 e inscrito el 03/11/2010; En el **Asiento C 00002** obra inscrita la **COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS**: La sociedad conyugal conformada por **CASTULO TAPIA PEREZ y su cónyuge MAXIMIRA ESPINOZA DE TAPIA** ha adquirido el dominio del 0,1401913 de las acciones y derechos del presente inmueble en virtud de la compraventa celebrada con su anterior propietarios **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CASA TALLER SANTA MARGARITA – AVICTASAM**, por el precio de US\$ 10,000.00 dólares americanos, pagados. Así consta de la Escritura Pública del 04/11/2010 y escritura pública aclaratoria del 15/03/2011. El título presentado el 18/04/2011 e inscrito el 05/05/2011; y en el Asiento B 00005 obra inscrito la **ANOTACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN**: Los lotes que conforman la habilitación urbana del predio inscrito en la presente partida registra, se independizan entre ellas la **UNIDAD INMOBILIARIA: LOTE 35 DE LA MZ. C y PARTIDA REGISTRAL: 70396719** que ha sido individualizada e identificada como el objeto de la litis.-

4.5.- En ese tenor, obra en autos a fojas 287 y siguientes la copia del Certificado Literal –



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

Predios de la **Partida Electrónica N° 70396719** emitida por la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Oficina Registral del Callao, en el que obra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, Rubro: Partida de Independización el **Asiento G 00001**, en el que se señala la siguiente descripción: **A. Antecedente Dominal.**- El predio inscrito tiene como antecedente el predio inscrito en **la P.E. N° 70081822**, **B. Descripción del Inmueble.**– El **Lote 35 de la Mz. C** de la Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, con un área de 160.00 metros cuadrados, siendo sus linderos y medidas perimétricas las siguiente: **Por el frente**, con la calle 1 con un tramo de 8.00 ml; **Por la derecha**, con el lote 34 con un tramo de 20.00 ml; **Por la izquierda**, con el lote 36 con un tramo de 20.00 ml; y **Por el fondo**, con el lote 7 con un tramo de 8.00ml; **C. Título de Dominio.**- La independización se efectúa a favor de la **ASOCIACIÓN CASA TALLER SANTA MARGARITA – AVICTASAM**, inscrita en la Partida Registral N° 70000083 del Registro de Personas Jurídicas y la **sociedad conyugal conformada por CASTILLO TAPIA PEREZ y MAXIMIRA ESPINOZA DE TAPIA**, en merito a la regularización de la habilitación obra inscrita en el Asiento B 00004 de la Partida Matriz P.E. N° 70081822. El título fue presentado el 16/02/2012 e inscrito con fecha 16/05/2012.

4.6.- Por otro lado, corre en autos la pagina 2 de 4 de la **Partida Electrónica N° 70396719**, (fojas 287 y siguientes) en el que obra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, Rubro: Títulos de dominio el **Asiento C 00002**, en el que se ha inscrito una **COMPRAVENTA**, donde se señala que **CESAR ALEX MORALES MORALES ha adquirido la propiedad del inmueble inscrito en la citada partida** en virtud de la venta celebra con sus anteriores propietarios Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita – AVICTASAM y la sociedad conyugal conformada por Castulo Tapia Pérez y Maximira Espinoza De Tapia, por el precio de S/. 7,000.00 soles, cancelados. Así consta de la Escritura Pública de fecha 23/01/2013, otorgada ante Notaria del Callao Dra. Corina Milagros Gonzales Barrón. El título fue presentado el 28/01/2013 e inscrito en el 04/02/2013; Pudiéndose concluir que efectivamente el demandado es propietario del bien inmueble sub litis.

4.7.- Ante la identificación y ubicación del predio materia de litis y la determinación del propietario registral del inmueble sub litis, que viene siendo ocupado por los demandantes Leoncio Mariano Salinas De La Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho, quienes buscan que sean declarados propietarios del bien inmueble, invocando la denominada usucapión extraordinaria o larga, corresponde analizar, ahora la producción copulativa de los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil: i) el ejercicio de la posesión del bien materia de litis por parte de la demandante de manera, continua, pacífica y pública como propietaria; y ii) el transcurso



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

del plazo no menor de diez años ejerciendo la referida posesión⁹; a la luz de los medios probatorios actuados en el proceso

QUINTO: Respecto del TERCERO, CUARTO y QUINTO punto controvertido: Debe señalarse lo siguiente:-

Con relación a los presupuestos de la posesión. -----

5.1.- De la fundamentación fáctica de la demanda y estando debidamente identificado el predio sub litis, podemos concluir que los accionantes se arroga una posesión desde el año **1997**, a partir de la cual señalan que se encontrarían ocupando y poseyendo el inmueble ubicado en el Lote 35 de la Manzana C de la Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, Distrito de Ventanilla, cuando dicho inmueble era formalmente parte integrante de la propiedad inscrita en la Partida N° 70081822 de los Registros Públicos de Lima y Callao y que era de propiedad de la Municipalidad Provincial del Callao; Asimismo refieren que mediante Contrato de Transferencia de Derechos de Uso de Posesión de **fecha 21 de octubre del 2010** don Mario Sandoval Frisancho le transfiere por enajenación perpetua el inmueble sub litis, siendo que a partir de tal momento, vienen poseyendo el inmueble que se solicita sea otorgado en propiedad por haber operado la prescripción adquisitiva de dominio, **computados por lo menos desde el año 1997** (en que don Mario Sandoval Frisancho inició pagando los impuestos y arbitrios municipales y que luego se los transfiere a favor de los recurrentes); Estando a estos argumentos, corresponde verificar si efectivamente su posesión tiene una antigüedad que ha superado los años exigidos como mínimo para la usucapión y si dicha posesión ha sido continua, pacífica, pública y como propietarios.-

5.2.- DE LA POSESIÓN CONTINUA:

a) Del examen de los medios probatorios ofrecidos por los accionantes analizaremos los que acrediten la **<<POSESIÓN CONTINUA>>**; es decir, el inicio de la posesión y la forma en que ingresa al predio sub litis, en ese orden, tenemos que la posesión debe ser continua sin interrupciones de carácter natural o civil, de lo cual no significa que sea en todo instante, dado que la persona que pretenda ser declarada propietario de un bien en virtud a la prescripción adquisitiva no debe probar a cada instante que ha estado en posesión del bien, sino el poseedor deberá probar su posesión actual y haber poseído anteriormente, presumiéndose que poseyó en el tiempo intermedio. Asimismo, debemos sostener que la verificación de la posesión plantea la necesidad de identificar el inicio de la posesión, constatar su ejercicio actual y la ausencia de algún hecho que haya alterado aquella situación fáctica.

⁹ La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica al respecto ha señalado: "(...) para dar origen al derecho de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se requiere elementos como: a) La continuidad de la posesión; b) La posesión pacífica; c) La posesión Pública; y d) Como propietario". Casación N° 2803-2014-ICA (Considerando Noveno). Caso Vicente Melquiades Valenzuela Azin contra las Sucesiones de Eulalia Portuquez Salazar, Tomas Martínez Alcántara y Jesús Martínez Portugués sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. publicada en el diario El Peruano el 2 de mayo de 2016, pp. 76115-76117.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

b) En cuanto al **inicio de la posesión**, afirman los actores que se dio en principio por parte de don MARIO SANDOVAL FRISANCHO desde el año 1997, quien se encontraba poseyendo el inmueble objeto de litigio, cuando dicho inmueble era de propiedad de la Municipalidad del Callao, y que dicha persona celebró con los demandantes un Contrato de Transferencia de Derecho de Uso de Posesión de fecha 21 de octubre del 2010, transfiriendo por enajenación perpétua el objeto en litigio, siendo que a partir de ese momento, los recurrentes vienen poseyendo el inmueble; Empero, sostienen que se debe computar para operar la prescripción adquisitiva de dominio desde el año 1997, en que venía poseyendo su transferente.

c) De los hechos expuestos, es de interpretarse que lo que pretenden los demandantes es **adicionar a su plazo posesorio el plazo de su transferente** MARIO SANDOVAL FRISANCHO, que data supuestamente de este último, desde el año 1997. Al respecto el **artículo 898°** del Código Civil, regula la adición del plazo posesorio, señalándose a su letra, sito *“El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”*.

d) El ejercicio de este derecho requiere el cumplimiento de ciertos requisitos, a saber: **i)** quien asume tal ejercicio tiene que ser poseedor, haberlo sido o ser acreedor, **ii)** debe existir un anterior poseedor cuyo periodo será sumado, **iii)** entre ambos y los anteriores debe producirse una entrega válida del bien, y **iv)** debe existir homogeneidad entre las posesiones que se suman.

e) En el caso de autos, a fojas 302 al 304, obra el **Contrato de Transferencia de Derecho de Uso y Posesión**, que celebra de una parte don **MARIANO SANDOVAL FRISANCHO** en calidad de **Cedente** y de la otra parte don **LEONCIO MARIANO SALINAS DE LA CRUZ y doña AURELIA SANDOVAL FRISANCHO** en calidad de **cesionarios**, en cuyo acto jurídico, establecen en su **cláusula primera**, que el cedente es **propietario** del Lote 35 de Mz. C, con un área de 160.00 metros cuadrados, ubicado en la Calle 1 de la Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita en la jurisdicción del Distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, predio que refiere haber adquirido por adjudicación, otorgada por la **Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita** de fecha **02 de julio del 2004**; y en su **cláusula cuarta**, se establece que el cedente declara que la transferencia la realiza por enajenación perpetua, incluyendo en la misma sus entradas, salidas, aires, vuelos, usos costumbres y todo lo que de hecho y por derecho le corresponda al lote descrito, será para uso exclusivo de los adquirentes, quien puede darle el uso que más le convenga a sus interés. Contrato celebrado y firmado a los **21 días del mes de octubre del 2010**.

f) Cabe indicar que los **Contratos de Transferencias de Posesión**, de manera estricta, resulta válido su celebración en lo que respecta a la transferencia de “la posesión”, la cual es objeto de



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA

TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

traspaso mediante la celebración de este tipo de contrato, conforme a lo regulado en el artículo 1351° del Código Civil, y su efecto jurídico constituye o tiene por finalidad en un futuro sirva para la incoación de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, es decir son contratos que acreditan solo la suma de plazo posesorio para fines de la usucapión; Esta conclusión se arriba atendiendo a lo regulado en el artículo 898° del Código Civil.

g) Empero, para poder adicionar el plazo posesorio se requiere como único requisito que la transmisión se efectúe de forma válida, en tal sentido, la persona que transfiere a otra la propiedad o posesión de un bien debe hacerlo en virtud de un contrato originario perfectamente válido para que pueda sumar a su posesión el tiempo que estuvo en contacto con el bien aquel que se lo transfirió.- En contraste se advierte de la lectura del analizado acto jurídico, que el transferente refiere que el dominio de la posesión le fue adquirido en su oportunidad por **la tradición**, la misma que resultará válida (siempre que se cumpla con los requisitos de la ley, esto es lo establecido en los artículos 901°, 902° y 903 ° del Código Civil) por cuanto constituye una forma de transmisión de la posesión. Así al transmitirse la posesión mediante la forma originaria implica que el transferente se desprende de su posesión que tenía sobre el bien para cederlo o transmitirlo al adquirente, **el cual va a “adquirir” este derecho a poseer el bien.**

h) Por otro lado, **la tradición** traslativa de la posesión para que haga adquirir el dominio de la cosa que se entrega, debe ser hecha, en este caso por el poseionario que tenga capacidad para transferir, traspasar y/o enajenar, y el que la reciba ser capaz de adquirir; **Es decir la tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio.**

i) En vista de los argumentos expuestos, y estando a lo expuesto en el dictamen fiscal que obra en autos, en primer lugar debemos señalar que no se ajusta a la verdad lo afirmado por los demandantes, de que su transferente ostentaba la posesión del inmueble sub litis desde el año 1997, por cuanto de la lectura del contrato de transferencia de derecho de posesión al que hacen alusión los recurrente, mediante el cual adquirieron el inmueble sub litis, en la **cláusula primera** el señor Mario Sandoval Frisancho en calidad de cedente, refirió que **adquirió** el inmueble objeto de litigio con fecha 02 de julio del 2004 (ante una eventual posición de adicionar el plazo a favor de los demandantes, esté correría a partir de esta última fecha citada); en segundo lugar el cedente (Mario Sandoval Frisancho) ha referido también, que lo adquirió por adjudicación otorgada por la Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita con fecha 02 de julio del 2004, extremo que tampoco se ajustaría a la verdad, dado que de acuerdo al tracto sucesivo esbozado líneas arriba y las fichas registrales anotadas, se ha advertido que a partir del **15 de agosto de 1990**, la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO**, mediante inscripción de primera de dominio, adquirió la propiedad del área de mayor extensión dentro cual se ubica el predio en litigio, conforme a la **Ficha 42505, inscrito en la Partida Electrónica N° 70081822**;



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

Propietaria citada, que adjudica en venta directa a favor de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CASA TALLAR SANTA MARGARITA – AVICTASAM, mediante escritura pública de fecha 02 de abril del 1998, aclarada por la escritura pública de fecha 20 de abril de 2010 y 04 de octubre del 2010, conforme el título presentado 19 de octubre del 2010 e **inscrito el 03 de noviembre del 2010** en el **Asiento C 00001 de la Partida Electrónica N° 700818 22**; y en tercer lugar es de indicarse que la independización y determinación de la unidad inmobiliaria a través de una lotización individual del predio en litigio, se realiza en mérito a la anotación de la independización de los lotes que conforma la habilitación urbana del predio, título que fue presentado el 16 de febrero del 2012 e **inscrito el 16 de mayo de 2012**.

j) En efecto, de acuerdo a los instrumentales a las que se ha hecho referencia y valoradas en su conjunto, se concluye que los accionantes no han acreditado de manera indubitable que su transferente (Mario Sandoval Frisancho) tenía el derecho y la capacidad respectiva de la posesión del bien, para que éste a su vez estuviera en una posición habilitante para poder transferirles en su favor; dado que a la fecha en que supuestamente refiere que le fue adjudicado en el año 2004, figuraba en esa oportunidad todavía como propietaria del bien sub litis la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO y que recién a partir del 03 de noviembre del año 2010 la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CASA TALLAR SANTA MARGARITA – AVICTASAM, se convierte en propietaria y partir de dicha fecha podía disponer del bien a favor de terceros. Por lo que dicha adjudicación aludida carece de validez y certeza legal a la luz del principio de publicidad registral y buen fue registral. Además que no se ha presentado medio probatorio alguno que acredite la adjudicación en favor de Mario Sandoval Frisancho. -

k) Partiendo de esa conclusión, no se ha probado entonces que la Municipalidad Provincial del Callao, en el periodo 2004 que supuestamente se encuentra establecido como fecha de adjudicación, sea ésta entidad edil, quien haya otorgado a favor del cedente Mario Sandoval Frisancho algún derecho, en mérito a que la citada municipalidad era la propietaria y como tal era la única que podía en ese tiempo transferir la propiedad a favor de Mario Sandoval Frisancho, por ser el titular del derecho del propietario inmueble sub litis y tener su derecho inscrito sobre el bien a nivel registral desde el año 1990. De tal modo que se pueda esgrimir la validez de la adquisición del inmueble a favor de Mario Sandoval Frisancho y que éste pudiera estar habilitado y facultado para transferir su posesión; no lo está.-

l) En consecuencia, no resulta válido que los demandantes pretendan adicionar el plazo de posesión ejercido por su anterior poseedor (Mario Sandoval Frisancho) con la ejercida por los accionantes al no resultar válido el acto de transmisión por el cual adquirió Mario Sandoval Frisancho, por cuanto la tradición expuesta en dicho contrato de transferencia no resulta válido, no se ha acreditado la causa de la posesión o el ánimo de su transferente de manera



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

indubitable dado que de forma palmaria y objetiva se verifica que la transferencia adquirida por su cedente no fue válida, toda vez que su adjudicatario, no tenía la facultad de transferir la propiedad ni disponer de la misma al no ser éste, en dicho periodo todavía propietaria del inmueble sub litis; Por cuyas razones no resulta válidamente posible que los demandantes adicionen el plazo de posesión ejercido por su anterior poseedor, al no resultar válido el acto de transmisión, de la acreditación de la tradición de su cedente Mario Sandoval Frisancho.

m) En esa perspectiva, teniendo en cuenta que al establecerse por este despacho que no resulta válido adicionar el plazo de posesión de su transferente a favor de los demandantes, en efecto el ejercicio del cómputo de plazo de la posesión por parte de los demandantes debe efectuarse desde la fecha de celebración del contrato de transferencia de derechos de uso posesión, esto es, a PARTIR del 21 de OCTUBRE del 2010, fecha en que han referido los demandantes estarían ejerciendo la posesión del inmueble sub litis.

n) En cuanto al **ejercicio actual de la posesión**, es un hecho notorio, que los demandantes Leoncio Mariano Salinas De La Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho, ejercen actualmente la posesión del bien litigioso, sumado a que tal estado fáctico ha sido expuesto en sus fundamentos de hechos de la demanda y sobre este extremo no existe controversia, en la aplicación de los efectos de la rebeldía del emplazado Cesar Alex Morales Morales.

o) En cuanto a la **ausencia de alguna alteración de la situación fáctica**, de la revisión de los actuados nos permite apreciar, que no existe ningún argumento por parte del emplazado y que por aplicación de los efectos de la rebeldía del mismo, no se ha acreditado la probanza de algún evento que constituya actos de violencia física o moral o procesos judiciales¹⁰ dirigido contra la posesión del inmueble, por el cual los demandantes Leoncio Mariano Salinas De La Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho hayan dejado de ejercer la posesión del bien desde el inicio de ésta. Precizando que la posesión requerida para la usucapión no significa un contacto constante con el bien, sino un poder de hecho sobre la cosa que le permite al poseedor en cualquier momento asignarle un determinado fin.

p) En conclusión, los demandantes Leoncio Mariano Salinas De La Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho ha probado el inicio de la posesión sobre el bien materia de litis **DESDE EL 21 DE OCTUBRE DEL 2010**, el ejercicio actual y la ausencia de algún evento que altere tal estado de

¹⁰ La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la Justicia de la República, al respecto ha señalado "La pacificidad no se afecta por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza. Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad; son, en cambio, actos de interrupción de la prescripción, y así deben ser entendidos. (Casación 2434-2014, Cusco).



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA

TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

hecho, motiva sostener hasta aquí la existencia de la presunción de continuidad de la posesión prevista en el artículo 915° del Código Civil ¹¹.

5.3.- DE LA POSESIÓN COMO PROPIETARIO

a) En cuanto a la <<POSESIÓN COMO PROPIETARIO>>, se entiende que el poseedor debe actuar con *ánimus domini* sobre el bien. Es bueno destacar que *el ánimus domini* no puede quedar circunscrito al ámbito psicológico del poseedor, ya que la intención de este debe materializarse a través de su comportamiento en no reconocer otra potestad superior. Así lo dicen con toda claridad Rodolfo Sacco y Raffaele Caterina: *el ánimus domini* es la voluntad de sujetar el bien como la sujeta el titular del derecho real¹².

b) La verificación de la posesión a título de propietario exige analizar dos aspectos **i)** la causa de la posesión; y **ii)** los actos posesorios.

c) En cuanto a la **causa de la posesión** aquella resulta fundamental para determinar a título o a concepto de que una persona viene ejerciendo la situación de hecho sobre un bien, pues el origen de la posesión marca el rasgo del ánimo con el cual alguien toma contacto con la cosa¹³, lo que nos remite al título posesorio¹⁴, en mérito del cual los demandantes Leoncio Mariano Salinas De La Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho, ingresaron al bien materia de litigio.

d) El ingreso al inmueble materia de litigio se produjo a favor de los demandantes en mérito a la celebración del contrato de transferencia de derechos de uso y posesión, que fuera celebrada con fecha 21 de octubre del 2010, no tomando en cuenta este despacho la testimonial de don Eduardo Emiliano Mallqui Patricio porque a pesar de haber sostenido que no le unía ningún vínculo laboral con alguna de las partes del proceso, sin embargo al ser examinado en el

¹¹ Artículo 915° del Código Civil de 1984.- Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo, intermedio, salvo prueba en contrario.

¹²Sacco, RODOLFO y Raffaele CATERINA *Il Possesso*, Giuffrè Editore, Milan, 2000.

¹³ García Valdecasas al respecto señala: “(...) para determinar cuándo una posesión es en concepto de dueño –o de titular del derecho o en otro concepto distinto, hay que atender a la voluntad del poseedor en el momento de adquirir la posesión, siempre que la adquisición depende su propia voluntad... si la adquisición se base en un negocio jurídico, de él se deducirá la intención del adquirente; así, v. gr., el que adquiere la cosa en virtud de compra, la posee en concepto de dueño, el que la toma en arriendo la posee en concepto de arrendatario, etc.”. García Valdecasas, *La posesión*. 2° ed., Granada: Editorial Colmenares, 1987, pp. 27-28.

¹⁴ El título posesorio, esto es, “(...) el título que da sustento a la posesión y que la justifica jurídicamente, puede estar referido no a la manifestación de voluntad de determina persona acto jurídico, sino a fuente distinta, como la ley o un hecho o acontecimiento jurídico que de modo valido justifica prima facie en algunos casos de modo temporal- el ejercicio del derecho posesorio de una persona”, Lama More, Héctor Enrique. *El título posesorio en el derecho civil peruano*. En: *Revista Oficial del Poder Judicial* 2/1 2008, p. 143.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

contrainterrogatorio terminó aceptando que si tuvo una relación laboral con los demandantes al ser el albañil que le construyó el primer y segundo piso, lo cual genera en la suscrita una posición parcializada de este testigo al declarar; Quedando sólo el mérito del Contrato de transferencia del uso y posesión suscrito por los demandantes, como el título mediante el cual los actores vienen ejerciendo la posesión del bien sub litis.-

e) Por otro lado la pretensión de adicionar a su plazo de posesión a favor de los demandantes, el de su cedente Mario Sandoval Frisancho y con ello pretender acreditar la causa de su posesión desde el año 1997, se ha determinado en los párrafos anteriores, que en la cadena de la tradición, no ha habido una trasmisión válidamente respecto del bien sub litis, pues de forma palmaria se ha verificado que la transferencia adquirida por su cedente no fue válida, toda vez que su supuesto adjudicatario, no era propietario del inmueble en litigio y que en suma no tenía facultad para disponer del inmueble a favor terceros, en consecuencia no es factible adicionar o sumar el plazo de posesión del anterior poseionario, al de los demandantes; Por lo tanto al periodo anterior al año 2010 no puede ser catalogada como poseedores calificados para adquirir el bien por prescripción.

f) A partir de la fecha indicada líneas arriba analizaremos el ejercido la posesión del inmueble a través los **actos posesorios**, se advierte que obra los siguientes documentos: **(i)** Estado de Cuenta Corriente 09/03/2018 a favor del demandante Leoncio Mariano Salinas De La Cruz, solo será valorado el extremo periodo del Impuesto Predial del 2010 hacia delante; **(ii)** Constancia Tributaria de No Adeudar, emitida por la Sub Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ventanilla. Su fecha **28 de agosto del 2017**; y **(iii)** Las Hojas HR, PU y HLA de la Declaración Jurada del Impuesto Predial del **Periodo 2018**; Al respecto de estos documentos glosados, es de dejarse sentado que no constituyen documentos indubitables, para computar el inicio del ejercicio de la posesión del ben materia de litis, así como para acreditar de forma objetiva el ejercicio como propietario del inmueble en litigio, por cuanto es de señalarse que una de las facultades de la Municipalidad, es de ser un ente recaudador de impuestos, por lo que el hecho de que un administrado tenga o solicita su inscripción como contribuyente del impuesto predial referido a un inmueble, no lo convierte en poseedor ni mucho menos en propietario, de modo que tampoco existe razón suficiente para negar aquella solicitud de contribución del usuario; Siendo que la dilucidación sobre el derecho de posesión y/o propiedad del bien, en caso se produzca alguna controversia, corresponde a los órganos jurisdiccionales, más no a las entidades ediles; De este modo el ejercicio y detentación del inmueble no puede acreditar directamente con pagos de impuestos prediales.

g) Por otro lado los demandantes han ofrecido como medios probatorios: **(i)** Reporte Pagos por el servicio Eléctrico – Edelnor S.A. emitido a favor del demandante Leoncio Mariano Salinas, su



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

fecha 09 de marzo del 2018, solo será valorado respecto del periodo 2010 hacia adelante; y (ii) Historia de Pagos por el servicio de suministro de agua – Sedapal, emitido a favor del demandante Leoncio Mariano Salinas De La Cruz, su fecha 09 de marzo del 2018, solo será valorado respecto del periodo 2010 hacia adelante; Al respecto debe dejar sentado la siguiente premisa, de que para que se pueda considerar a la posesión pública con *ánimus domini*¹⁵, debe acreditarse la exteriorización de tales actos posesorios como lo haría el titular de un derecho, que en el caso de autos no concurre tal presupuestado dado que el reporte de pago de servicios que se han anexado en autos, solo evidencia una posesión sobre el bien más no que ésta tenga la condición de ser pública - propietario tal como lo exige el artículo 950° del Código Civil, agregando que no se ha adjuntado medios probatorios que acrediten su conducción sobre el bien como propietario, por ejemplo, instrumentales que prueban que se han realizado construcciones sobre el bien o que se haya realizado los trámites respectivos. La posesión como propietario que se requiere, radica en que el comportamiento del poseedor no solo sea puesto de manifiesto hacia toda la colectividad sino que además sea de exclusividad del propiedad del predio materia de usucapión, exigencia que no solo puede ser satisfechas, con el solo mérito del documento al que se hace hecho referido, en la medida que el elemento preponderante del “*ánimus domini*” no subyace de los mismos, toda vez que el poseedor no propietario de un inmueble se le permite anotar en dichas instrumentales el domicilio que está ocupando, así como gozar del referido servicio público.

h) Si bien, existe la Resolución de sub gerencia de catastro N° 060-2012/MDV-SGC-GDU emitido con fecha 28 de agosto del **2012** por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, que realiza el visado de planos presentados y memoria descriptiva presentados, **entendiéndose que son visados luego de realizar la identificación del bien sub litis con la dirección registrada en la Copia literal de dominio**; Sin embargo éstos datan del año **2012** (fecha de su emisión) por lo que estos documentos sólo acreditaría que a partir de dicha fecha, los accionantes se encontraban en posesión inmediata del bien sub litis.----

i) En ese orden de ideas, no se acredita de forma palmaria, que a partir de la fecha establecida como inicio de la posesión, los demandantes haya realizado **actos posesorios** que evidencien una posesión continua, pacífica, pública ni **como propietarios**; Asimismo, los documentos que resulten ser de años anteriores al 2010, no se ajustarían ni se condicen con la verdad, no tendrían efectos jurídicos y/o relevancia para acreditar el concepto de dueño como propietario, solo aquellos que hayan surgido a partir del 21 de octubre del año 2010, por cuanto antes de dicha fecha no lo eran; Estando además que los únicos medios probatorios de data anterior al año 2010, son el pagos impuestos prediales, conforme se ha dejado sentado en fundamentos anteriores, que dichos documentos constituyen pagos que son en base al cálculo del valor del

¹⁵Intención de comportarse con respecto a una cosa como dueño de ella



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

inmueble y que no implica un reconocimiento respecto a la propiedad o posesión del mismo, ya que no existe la exigencia legal referida a que el contribuyente tenga el deber de probar su calidad de propietario o poseedor del inmueble; y reportes de pagos de servicios básicos, que solo acreditarían en el peor de los casos la posesión del bien, más no la condición pública como propietario que exige el dispositivo legal 950° del Código Civil; Estos pagos en todo caso ponen de manifiesto que el beneficio de la supuesta prescripción estaría desplazando al propietario en el desempeño de su compromiso, sin embargo dichas actuaciones constituyen solo una evidente relación bilateral pasiva entre contribuyente y ente recaudador, que no constituyen actos posesorios.

j) Entonces, de acuerdo a lo probado en autos que sólo existen declaraciones de pagos de impuestos prediales, historial de pago de servicios básicos y una resolución de visación de planos, son documentos, que hace sostener que los actores sólo se han preocupado por responder por las obligaciones tributarias del predio sub litis y por visar un plano de ubicación del inmueble sub litis; Cuyos documentos no son suficientes para acreditar que los demandantes se haya comportado como propietarios, y en el peor de los casos si consideramos que existe un *ánimus domini* sobre el bien, esta sería a partir del 21 de octubre del 2010 y NO antes de dicha fecha.

k) En ese sentido, de las circunstancias descritas, el derecho de prescripción de los demandantes iniciaría a partir del 21 de octubre del 2010, a partir de dicha fecha se tendría que advertir si se ha visto una posesión continua y como propietario por más de diez, siendo irrelevantes los actos anteriores que pudieron haber sido propiciados por las partes procesales

l) Que, estando la fecha determinada del ingreso de los actores al predio sub litis, también se advierte de los medios probatorios analizados en los acápite que nos antecede a criterio de la juzgadora demuestran que los demandantes no han tenido el señorío sobre la cosa; por cuanto no se ha acreditado actos posesorios conducentes que acrediten de forma indubitable haber ejercido la posesión, de tal modo que al existir diversos elementos de juicio, abundantes y coincidentes de que no ha existido el dominio del bien inmueble en calidad de posesionarios a título de dueño antes del 2010, por cuanto dentro del periodo anterior de octubre del 2010 no era posesionarios del inmueble sub litis; y estando que a partir del 21 de octubre del 2010, puede inferirse que detentaba la posesión, sin embargo dentro de lapso de dicha fecha a la interposición de la demanda, tampoco se acredita haber ejercido una posesión con ánimo de dueño y/o de propietarios.

5.4.- DE LA POSESIÓN POR EL PLAZO DE DIEZ AÑOS



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

a) En cuanto a la <<**POSESIÓN POR EL TRANCURSO DEL PLAZO NO MENOR DE DIEZ AÑOS**>>, Respecto a este extremo debe indicarse que la prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que otorga la condición de propietario no solo por el cumplimiento de los requisitos o presupuesto de posesión: continua, pacífica, pública y como propietario, sino también por el cumplimiento del plazo que la norma material regula para la prescripción larga u ordinaria.

b) En tal virtud, corresponde analizar el transcurso del plazo no menor de diez años ejercida por los demandantes, considerando además el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por el Código Civil, teniendo en cuenta de que se trata de una prescripción extraordinaria del bien inmueble sub. En sentido tenemos que conforme se ha determinado el inicio de la posesión se dio con la celebración de Contrato de Transferencia de Derechos de Uso y Posesión, esto es, **el 21 de octubre del 2010**, fecha en que adquirieron la posesión del inmueble, a partir de que le cedió el uso y posesión en materia de transferencia don Mariano Sandoval Frisancho, y que estando al análisis de los medios probatorios actuados en el proceso, se tiene que no se han cumplido con lo dispuesto en artículo 950° del Código Civil, en el extremo del cumplimiento del plazo de los diez años contemplado en la norma legal citada, toda vez que a la fecha del 21 de octubre del 2010 (fecha de que adquieren la posesión en merito a la celebración del contrato de transferencia de derechos de uso y posesión) hasta el **05 de abril del 2018** (fecha de interposición de la demanda) has transcurrido 07 años, 05 meses y 12 días, en consecuencia los demandantes NO han cumplido con ejercer la posesión del inmueble en litigio durante más de diez años.

5.5. Estando a lo artículo por el **950° del Código Civil** en su primer párrafo regula la **prescripción adquisitiva** larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la **posesión** que se ejerce sea **continua, pacífica y pública como propietario durante diez años**. Del texto de la norma se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir **copulativamente** en el lapso previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad. En ese sentido habiendo concluido hasta aquí que los demandantes no han poseído el inmueble como si fueran los dueños y que no han cumplido con ejercer una posesión durante más de diez años, este Despacho prescinde de seguir analizando los demás presupuestos de la posesión, esto es el de ser **PACIFICA Y PUBLICA**, ello en razón, que, para declarar propietario por usucapión, se requiere que se acredite íntegramente todos los presupuestos que establece la norma invocada.

SEXTO: Con relación al SEXTO punto controvertido, debe señalarse: Estando a las consideraciones que anteceden, se tiene que de las pruebas valoradas precedentemente, no producen los efectos probatorios de las afirmaciones de los accionantes, conforme lo detallado



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

precedentemente, por lo que puede concluirse que los demandantes NO reúnen los requisitos de ley para ser declarados propietarios por prescripción del lote de terreno con un área de 160.00 metros cuadrados ubicado en la Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, Manzana C, Lote 35, distrito de Ventanilla y Provincia del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° 70396719 del Registro de Propiedad Inmueble, materia de proceso; y en consecuencia al encontrarse vigente la titularidad del demandado, no puede prosperar tampoco el pedido de anulación de la inscripción registral del demandado ni menos aceptar la inscripción registral alguna en favor de los demandantes, pedidos que deben ser totalmente desestimados.-----

SÉTIMO: Al no haberse acreditado por los demandantes venir poseyendo el inmueble sub litis por más de diez años, ni que se haya comportado como propietarios durante ese tiempo, debe de procederse conforme a lo regulado por el artículo 200 del Código Procesal Civil¹⁶, desestimándose tanto la pretensión principal y pretensión accesoria.-

OCTAVO: En cuanto a los demás medios probatorios presentados, actuados y no glosados en la presente resolución, no enervan las conclusiones arribadas precedentemente; En Consecuencia, con los argumentos ya detallados se da por resuelto los puntos controvertidos en el presente proceso y NO habiéndose acreditado en autos las pretensiones de los demandantes, corresponde desestimar la demanda presentada en todos sus extremos. –

ANÁLISIS SOBRE LA REIVINDICACIÓN Y EL DESALOJO

NOVENO: Respecto al PRIMER punto controvertido: Debe señalarse lo siguiente:

9.1.- A efectos de emitir un pronunciamiento válido sobre el fondo de la controversia y garantizar el otorgamiento de la tutela jurisdiccional efectiva, **debe identificarse plenamente el bien o bienes a reivindicar**, esto significa, que el **bien objeto de restitución debe ser una cosa determinada**; siendo así, para resolver el presente litigio, es necesario lograr la identificación y ubicación plena del área cuya restitución reclama el accionante. –

9.2.- Así lo ha indicado nuestra Corte Suprema de Justicia de la República en la **Casación N° 3436-2000, Lambayeque** “...*El bien que se pretende reivindicar debe ser determinado, por consiguiente, identificable, ya que este elemento en sí constituye el fondo de la controversia que garantiza el otorgamiento de la tutela jurisdiccional efectiva...*”

9.3.- Por otro lado, para que prospere la reivindicación se precisa que no sólo basta con determinar el objeto a reivindicar, sino también **que se acredite que el demandante es efectivamente el dueño de la cosa inmueble**; Es decir que el actor debe probar

¹⁶ Artículo 200 del Código Procesal Civil: Improbanza de la pretensión: Si no se prueban los hechos que sustentan la pretensión, la demanda será declarada infundada.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA

TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

cumplidamente la titularidad del dominio del inmueble que reclama. Por cuanto esta acción es una facultad que tiene el dueño de una cosa singular y solo por él puede intentarse que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

9.4.- Así lo ha establecido nuestra Corte Suprema de Justicia de la República en relación a este aspecto en la **Casación N° 3430-06, Ica** "...La interpretación correcta del artículo novecientos veintitrés del Código Civil, supone que el atributo de la reivindicación sólo puede ser ejercido por el propietario..."; la **Casación N° 3300-2000, Loreto** "...solo alcanza [el derecho de reivindicación] a los propietarios..."; y la **Casación N° 1362-2007, Apurímac** "...La facultad de reivindicar un bien solo le corresponde a quien es propietario no poseedor..."

9.5.- En relación a los dos elementos establecidos de la acción de reivindicación, tenemos en principio, que en el caso de autos, **el demandante Cesar Alex Morales Morales**, indica como **objeto de litis a reivindicar** el lote de terreno de un área de 160.00 metros cuadrados ubicado en la Mz. C, Lote 35 – Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, Distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, predio que obra inscrito en la Partida Electrónica N° 70396719 de los Registros Públicos de Lima.

9.6.- En ese sentido, tenemos que el actor a fin de acreditar su derecho de propiedad ha ofrecido el Testimonio de la Escritura Pública de Compraventa de Lote de Terreno, con Kardex; 19639, Minuta: 0115, Escritura: 0115, que otorga la Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita AVICTASAM, don Castulo Tapia Pérez y doña Maximira Espinoza Tapia a favor de don **CESAR ALEX MORALES MORALES**, acto jurídico celebrado con fecha 23 de enero del 2013, mediante el cual en su **cláusula primera**, señalan que los vendedores son propietarios de **dos lotes** de terreno, **el primero** ubicado en la Mz. C, Lote 35, Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, Distrito de Ventanilla, Provincia Callao y Departamento de Lima e inscrito en la Partida Electrónica N° 70396719 de los Registros Públicos de Lima y Callao; El segundo lote ubicado en la Mz. C, Lote 36, Asociación de VIVIENDA Casa Taller Santa Margarita, Distrito de Ventanilla, Provincia Callao y Departamento de Lima e inscrito en la Partida Electrónica N° 70396720 de los Registros Públicos de Lima y Callao; donde corren inscritos su área, linderos y medidas perimétricas. Lotes independizados; En la **cláusula segunda**, se suscribe que los vendedores, dan en venta real y enajenación perpetua al comprador el total de los dos lotes de terreno referido en la cláusula primera; En la **cláusula tercera**, se señala que la transferencia de los dos lotes de terreno, comprende sus entradas, salidas, aires, vuelos, servidumbres, usos, costumbres y todo cuanto de hecho y derecho le corresponde, sin reserva ni limitación; En la **cláusula cuarta**, pactan la suma de S/. 7,000.00 soles por cada lote, haciendo un total por los dos lotes de S/. 14,000.00 soles, que la parte vendedora declara haber recibido, en efectivo, encontrarse en su entera y completa satisfacción; y Asimismo en su **cláusula sexta**, los vendedores y el comprador declaran que



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

entre el precio de venta y los inmuebles que adquiere existe la más justa y perfecta equivalencia y que si alguna diferencia hubiera de más o de menos, se hacen de ello de mutua gracia y recíproca donación, renunciando a las acciones que tiendan a invalidar los efectos legales de la presente minuta que contiene el contrato de compraventa.

9.7.- En contraste con lo anotado, obra en autos la copia del Certificado Literal – Predios de la **Partida Electrónica N° 70396719** emitida por la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Oficina Registral del Callao, en el que obra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, Rubro: Partida de Independización el **Asiento G 00001**, en el que se señala la siguiente descripción: **A. Antecedente Dominial.-** El predio inscrito tiene como antecedente el predio inscrito en la P.E. N° 70081822, **B. Descripción del Inmueble.-** El Lote 35 de la Mz. C de la Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, con un área de 160.00 metros cuadrados, siendo sus linderos y medidas perimétricas las siguiente: **Por el frente**, con la calle 1 con un tramo de 8.00 ml; **Por la derecha**, con el lote 34 con un tramo de 20.00 ml; **Por la izquierda**, con el lote 36 con un tramo de 20.00 ml; y **Por el fondo**, con el lote 7 con un tramo de 8.00ml; **C. Título de Dominio.-** La independización se efectúa a favor de la ASOCIACIÓN CASA TALLER SANTA MARGARITA – AVICTASAM, inscrita en la Partida Registral N° 70000083 del Registro de Personas Jurídicas y la sociedad conyugal conformada por CASTILLO TAPIA PEREZ y MAXIMIRA ESPINOZA DE TAPIA, en mérito a la regularización de la habilitación obra inscrita en el Asiento B 00004 de la Partida Matriz P.E. N° 70081822. El título fue presentado el 16/02/2012.-

9.8.- Al mismo tiempo corre en autos la pagina 2 de 5 de la **Partida Electrónica N° 70396719**, en el que obra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, Rubro: Títulos de dominio el **Asiento C 00002**, en el que se ha inscrito una COMPRAVENTA, donde se señala que CESAR ALEX MORALES MORALES ha adquirido la propiedad del inmueble inscrito en la citada partida en virtud de la venta celebra con sus anteriores propietarios Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita – AVICTASAM y la sociedad conyugal conformada por Castulo Tapia Pérez y Maximira Espinoza De Tapia, por el precio de S/. 7,000.00 soles, cancelados. Así consta de la Escritura Pública de fecha 23/01/2013, otorgada ante Notaria del Callao Dra. Corina Milagros Gonzales Barrón. El título fue presentado el 28/01/2013.

9.9.- Asimismo, los demandados de acuerdo a la lectura de los fundamentos de hechos expuestos en la contestación de la demanda, han reconocido que el objeto de litis que se pretende reivindicar es el inmueble descrito por la parte accionante en la demanda, por cuanto sobre este extremo no han objetado y/o cuestionado por ninguna parte sobre el área y ubicación del inmueble materia de litis, esto es, que equivale el área materia de litis **160.00**



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

metros cuadrados, ubicado en la **Calle 1, Manzana C, Lote 35, Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao** y que sería el mismo que obra inscrito en la Partida Electrónica 70396719; De tal modo que podemos indicar categóricamente que tampoco se ha cuestionado por ninguna parte sobre el área y ubicación del inmueble materia de litis; muy por el contrario existe un reconocimiento del inmueble pretendido de reivindicación, el cual configura el objeto de litis del presente proceso.

9.10.- Así las cosas, podemos decir que la existencia del derecho de propiedad del demandante **CESAR ALEX MORALES MORALES** está acreditada con su inscripción registral en la **Partida Electrónica N° 70396719**, del cual el accionante tiene el derecho de propiedad del inmueble sub litis identificado como la Calle 1, Manzana C, Lote 35, Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, cuya área es de 160.00 metros cuadrados, encerrado dentro los linderos y medidas perimétricas descritas en la citada partida registral, y como tal, tiene derecho a usar y disfrutar del bien en litis, **siempre** que la parte demandada tenga la posesión ilegítima. -

DÉCIMO: Respecto al SEGUNDO punto controvertido: Debe señalarse lo siguiente:

10.1.- Para que prospere la acción de reivindicación, también es preciso acreditar el tercer elemento que está referido a que, **el demandado no debe ostentar ningún derecho que le permita mantener la posesión del bien.** - Sin embargo, durante el proceso, el demandado pudo invocar cualquier título, incluso uno de propiedad. Por tanto, no es correcto pensar que el demandado es un mero poseedor sin título, pues bien podría tener alguno que le sirva para oponerlo durante la contienda. En tal sentido, la reivindicatoria puede enfrentar, tanto a sujetos con título, como a un sujeto con título frente a un mero poseedor¹⁷. En cualquiera de las dos hipótesis, el juez se encuentra legitimada para decidir cuál de los dos contendientes es el *verus dominus*.

10.2.- Es decir, en la acción reivindicatoria el demandado puede excepcionar, estar premunido de un título que justifique su posesión, o bien de un título de adquisición proveniente del reivindicante u originario tenedor. En tales casos, la acción de reivindicación queda sin efecto por la presencia del título en el demandado, que le quita fundamento y legitima una correspondiente excepción¹⁸. De otra parte, es importante reiterar que para ejercitar la acción reivindicatoria debe tenerse en cuenta que al ser ésta una institución de tutela de la propiedad que permite al

¹⁷ 5 PUIG BRUTAU. Fundamentos de derecho civil, por tal fundamento, es menester rechazar la antigua definición, por la cual, la reivindicación es el instrumento que le permite al propietario no-poseedor hacer efectivo su derecho a exigir la restitución del bien respecto del poseedor no- propietario. Editorial Bosch, Barcelona 1994. Tomo III-1º, p, 162.

¹⁸ Messineo, Francesco (1954): Manual de derecho civil y comercial. Tomo III, traducción de Santiago Sentis Melendo, Ediciones Jurídicas Europa – América, Buenos Aires.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

propietario la recuperación de un bien inmueble suyo que esté en posesión de un tercero siempre y cuando éste no tenga un derecho (personal o real) oponible a áquel. –

10.3.- Con relación al derecho de propiedad sobre el bien en litigio la parte demandada ha sostenido en su escrito de contestación de la demanda dentro de sus fundamentos de hechos; “2.1 (...) *se encuentra en posesión del inmueble desde el año 1997, en el cual entró en posesión de manera pacífica; 2.6 (...) Mi ingreso a la posesión fue de manera pacífica, continua y pública y lo sigue siendo; 2.7. (...) Me encuentro en posesión desde 1997; y 2.8 (...) Que si importa el tiempo de la posesión para mi persona, que es desde 1992*”

10.4.- En base a lo expuesto por los demandados, nos permite concluir, que los mismos sostienen ostentar un posible derecho (por prescripción adquisitiva de dominio), que los legitima y justifica en la posesión del bien inmueble sub materia, resultando en principio jurídicamente imposible que la acción de reivindicación proceda contra quien ha adquirido el bien por prescripción.

10.5.- El **artículo 927° del Código Civil**, establece que la acción reivindicatoria es imprescriptible y que no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción. El marco legal lo que hace es señalar que no se puede reclamar reivindicación a quien ya ha sido declarado propietario por prescripción conforme al artículo 952° del Código sustantivo, por lo que para este Juzgado si es posible oponer la usucapión ya ganada (sin sentencia y consolidada por el tiempo y demás requisitos configuradores) como medio de defensa ante una demanda de reivindicación¹⁹.

10.6.- Así pues, el reconocimiento de la naturaleza declarativa de la sentencia de usucapión, por cual este es un asunto que ya ha sido altamente superado a través de las sentencias casatorias emitidas por nuestra Corte Suprema que de manera unánime reconoce dicha naturaleza al pronunciamiento final de la prescripción adquisitiva. El efecto de la naturaleza declarativa de la sentencia de usucapión es que la propiedad se entiende adquirida desde que se cumple con la posesión calificada (que es con *ánimus domini*, pública, pacífica e ininterrumpida), durante el tiempo establecido por ley.

10.7.- Ante ello y teniendo en cuenta que en el proceso de reivindicación el propietario no poseedor se dirige contra el poseedor sin título de propiedad, la magistrada, es de la posición que es posible aplicar a los casos de reivindicación contra usucapión lo señalado en el IV Pleno Casatorio Civil, teniendo en cuenta que versan sobre la naturaleza de derecho reales y teniendo en cuenta además que si bien resulta posible que en el desalojo pueda alegar el demandado la

¹⁹**Casación N° 2318-2005**, Santa de fecha 16-05-2006 – Sala Civil Transitoria, **Casación N° 1362-2007**, Apurímac de fecha 30-10-2007 – Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, **Casación N° 1618-2013**, Lima de fecha 07-03-2014 – Sala Civil Transitoria.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

usucapión como medio de defensa sustantivo y así la demanda ser declara infundada, sería lo más coherente, su aplicación en el caso sub materia de análisis, puesto que si ya se admite que en un proceso sumario como el desalojo se discuta la usucapión con mayor razón podría controvertirse ello en un proceso más lato, como lo es en uno de reivindicación que se tramita en vía de conocimiento.

10.8.- A lo dicho debe sumarse lo dispuesto por el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, al amparo de la cual corresponde interpretar las normas precitadas, pues la prescripción adquisitiva, al hacer perder la titularidad del bien al propietario debe ser debidamente analizada y acreditada. Circunstancia que corresponde ser analizada, esto es, el supuesto derecho de prescripción adquisitiva de dominio, que le otorgaría el derecho para permanecer en el bien a los demandados y que este resultaría oponible al derecho de propiedad del demandante.

10.9.- Realizando un análisis razonado y objetivo de los hechos y pruebas aportadas en autos respecto de la **posesión continua, pacífica y pública alegada**, se advierte que los demandados no han acreditado de manera objetiva a través de un caudal probatorio dicha posesión calificada, ni en presente proceso, ni menos en el proceso de Prescripción Adquisitiva incoado contra el demandante; Si bien se entiende que el propio demandante reconoce que los emplazados viene ocupando el predio sub litis, sin embargo, éstos últimos han señalado en principio que ocupan el bien desde 1997 y posterior a ello desde 1992, en ese sentido, no han establecido uniformemente desde cuando ocuparían el inmueble, por lo que debe indicarse que Corte Suprema de la Justicia de la República, en la **Casación N° 72642012, La Libertad**, ha sido enfático en señalar que no procederá la prescripción del bien al existir duda sobre el inicio de la posesión; De tal modo que en contraste con los hechos expuestos y el caudal probatorio aparejado a la demanda no existe documento que acredite en forma indubitable la fecha en la cual los demandados viene ejerciendo la posesión del bien materia de litis. Ello se condice con lo establecido por el profesor GONZALES BARRÓN²⁰, quien señala y comparte este despacho, lo siguiente, sito: “(...) a) *No basta el poder de hecho sobre algún bien. [...] b) Es necesario que este poder de hecho sea ejercicio en forma análoga o como haría un propietario. [...] c) Para determinar si el poder de hecho se ejerce como propietario o como arrendatario ES NECESARIO CONOCER LA «CAUSA DE LA POSESIÓN O EL ANIMUS» (...)*”

10.10.- Asimismo, no se configura una <<posesión continua>>, por cuanto no se acredita un ejercicio de la posesión, un hecho notorio que haya desarrollo los demandados, esto es no se acredita la fecha de manera objetiva en que ingresaron los demandados al inmueble y la forma a través de la causa de la posesión; Así tampoco una <<posesión pública>>, por cuando no ha

²⁰GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán, Derechos Reales. 2° edición, 1° reimpresión. Ediciones Legales. Lima, 2010, p. 131.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA

TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

acreditado la exteriorización de la posesión a través de actos de posesión ejercidos por emplazados, es decir no existen medios probatorios que den mérito al reconocimiento de la publicidad de la posesión, como por ejemplo a través de declaraciones testimoniales e inspección judicial, etc.; y por último al no acreditar los citados presupuestos, es de entender que no ha existido una **<<posesión a título de propietario>>**, por cuanto no se ha probado que los emplazados haya actuado con *ánimus domini* sobre el bien. Es bueno destacar que el *ánimus domini* no puede quedar circunscrito en el ámbito psicológico del poseedor sino que éste debe materializarse en su comportamiento, sin embargo, ello no se verifica en el caso de autos, por cuanto no se acredita la causa de la posesión y los actos posesorios que habrían ejercido supuestamente los emplazados; En consecuencia, estando a la naturaleza de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede establecer que los demandados tengan un derecho ya ganado, por cuanto no cumplen con los requisitos configurativos y copulativos de la usucapión. Por lo que resulta que los argumentos subjetivos esbozados por los demandados, al no encontrarse acreditado no resultan oponible al derecho de propiedad del demandante.

10.11.- Estando a lo regulado por el artículo por el **950º del Código Civil** en su primer párrafo regula la **prescripción adquisitiva** larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la **posesión** que se ejerce sea **continua, pacífica y pública como propietario durante diez años**. Del texto de la norma se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir **copulativamente** en un periodo de tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad. En ese sentido habiendo concluido hasta aquí que los demandados no han poseído el inmueble en forma continua, pública y como si fueran los dueños, este Despacho prescinde de seguir analizando los demás presupuestos de la posesión, esto es si es **<<Posesión Pacífica>>**, ello en razón, que, para sostener que propietario ha adquirido el derecho declarativo de la usucapión, se requiere que se acredite íntegramente todos los presupuestos que establece la norma invocada para oponerse al reivindicante.

10.12.- Sobre el **cuarto elemento** para que prospere la presente acción está referido a que, los **demandados deben hallarse en posesión del bien**, es decir la cosa debe estar en poder de los demandados, por cuanto esta acción se dirige contra el poseedor o detentador de la cosa, y además porque éstos son los que perturban el bien y están en condiciones de restituirla. Así lo ha establecido nuestra Corte Suprema de Justicia de la República, en la **Casación 1101-01, Lambayeque** “...*Si la finalidad de la reivindicación es recuperar la posesión contra aquel que posee el bien ilegítimamente o no tiene derecho a poseerlo, resulta evidente que esa acción también procede contra aquel que no obstante tener un título , no tiene derecho a ocupar el inmueble por cuanto su título ha sido otorgado por persona que no estaba legitimada...*” y la **Casación 1991-2000, Andahuaylas** “...*Si bien la sentencia de vista ha concluido que no se ha*



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

desvirtuado la buena fe del demandado, ello no entra en contradicción con su pronunciamiento de declarar fundada la acción reivindicatoria, por cuanto el demandado no ha cumplido con el requisito de poseer el bien en mérito de un título dado que su contrato de promesa de venta ha caducado...".

10.13.- En relación con este requisito, la detentación o posesión por parte de los demandados, se encuentra acreditado; **(i)** el escrito de contestación, presentado por los emplazados con fecha 25 de febrero del 2020, en el cual han referido dentro de sus fundamentos hechos, *"...se encuentran en posesión del inmueble desde el año 1997...El y su familia sabían desde cuando tenía posesión...Se encuentra en posesión desde el año 1997...siendo socia de la Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, quien pago de forma puntual todas las armas señaladas...reiterar que me encuentro en posesión desde 1997...Pero sí importa el tiempo de la posesión para mi persona, que es desde 1992...";* En mérito a dichos argumentos expuestos por las partes emplazada, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 221° del Código Procesal Civil, se consideran declaraciones asimiladas aquellas afirmaciones citadas en el escrito de la contestación, por lo que se determina que los emplazados poseen la cosa que se les reclama, es decir la posesión se encuentra en manos de los demandados Leoncio Mariano Salinas De La Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho.

10.14.-En ese orden de ideas, este juzgado concibe en contextualizar como se indicó líneas arriba, que en el proceso de reivindicación, se exige como defensa del demandado que esté provisto de un título que justifique su posesión, cosa que en el presente no sucede así, dado que los medios probatorios ofrecidos por los demandados no justifican su posesión como titulares propietarios del predio.

10.15.- Aunado al hecho que si analizamos de un lado que los demandados sólo tienen un contrato de transferencia de uso, del cual ya se ha arribado en el proceso de prescripción adquisitiva no reúne los requisitos para usucapir ni adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo, que permite concluir que los demandados no cuenta con título alguno de propiedad, frente al título de propiedad del actor debidamente registrado desde el año 2013, cuya vigencia es actual al no haber sido objetada con proceso de nulidad alguno, podemos concluir que el título de propiedad del actor es un título que prevalece y está vigente actualmente.-

10.16.- Por lo que podemos concluir que los demandados actualmente vienen ocupando el bien inmueble en litis, sin título de propiedad alguno, y que como tal están expuestos a que el titular del derecho real les reclame el bien inmueble sub litis en cualquier momento; tal como sucede en el presente caso; Tenemos entonces que no existiendo un acto jurídico, que justifique la causa de su posesión que ostentan los demandados, se concluye que estamos frente a una posesión



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

ilegítima, por ausencia de acto jurídico que dé lugar a una posesión legítima. En efecto no se cumple en el presente proceso, que los demandados acrediten la titularidad de su derecho sobre la propiedad que vienen poseyendo, es decir que no poseen un título legítimo de propiedad que respalde sus afirmaciones de descargo de ser los propietarios del bien materia de litis, pues ello no ha sido demostrado.-

DÉCIMO PRIMERO: Respecto al TERCER punto controvertido: Debe señalarse lo siguiente

11.1.- La suscrita ampara la demanda de la acción reivindicatoria por lo siguiente: **1.- Que el demandante es efectivamente el dueño;** la existencia del derecho de propiedad del demandante **CESAR ALEX MORALES MORALES** está acreditada con su inscripción registral en la **Partida Electrónica N° 70396719**; **2.- que se demuestre que la cosa reclamada es precisamente aquella sobre la que recae ese dominio;** inmueble sub litis identificado como el lote de terreno ubicado en la **Calle 1, Mz. C. Lote 35, Asociación de Vivienda Casa Taller Santa Margarita, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao** cuya área es de **160.00 metros cuadrado**, encerrado dentro los linderos y medidas perimétricas descritas en la Partida Electrónica N° 70396719; y **3.- que el demandado la posee sin derecho a ello frente al demandado;** los medios probatorios ofrecidos por los demandados no acreditan justo título sobre el bien sub iudice de una área de 160.00 m².-

11.2.- Bajo ese contexto, se verifica que, del examen efectuado ajustado a derecho, los demandados Leoncio Mariano Salinas De La Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho se encuentra conduciendo el inmueble, sin título alguno que respalde y/o justifique su posesión y menos como propietarios; En consecuencia, si la finalidad de la reivindicación es recuperar la posesión contra aquel que posee el bien ilegítimamente, resulta evidente amparar la demanda, determinando el **desalojo** de las partes emplazadas, por cuanto debe restituir la propiedad a favor de la parte actora, por haber acreditado su derecho sobre el inmueble materia de litis. Criterio que resulta aplicable al proceso de reivindicación, ello teniendo en consideración que en ambos procesos se reclama la entrega del bien inmueble (ya sea en calidad de propietario o por una persona legitimada en el caso de desalojo²¹).

DECIMO SEGUNDO: Sobre las Costas y Costos del proceso: Que, el artículo 412° del Código procesal civil señala que “El reembolso de las costas y costos del proceso no requiere ser demandado y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de exoneración.— En el caso de autos, la parte vencida en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es la parte demandante y en el proceso de reivindicación y desalojo es

²¹De conformidad con el artículo 586 del Código Procesal Civil, pueden demandar el desalojo: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel, salvo lo dispuesto en el artículo 589°, considere tener derecho a la restitución del predio.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

la parte de los demandados y al no existir justificación alguna para exonerársele del pago, debe procederse a condenarse a los señores Leoncio Mariano Salinas de la Cruz y Aurelia Sandoval Frisancho al pago de las costas y costos a favor de la parte procesal conformada por César Alex Morales Morales, las que se liquidarán en ejecución de sentencia.-

III. PARTE RESOLUTIVA:

Por las consideraciones expuestas, de conformidad con lo regulado por el artículo dos y ciento treinta y nueve de la Constitución Política del Perú, artículo cuarto del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y demás normas legales ya invocadas, **la Señora Juez del Tercer Juzgado Civil Permanente de Ventanilla**, Administrando Justicia a nombre del Pueblo, **FALLA:**-----

1) INFUNDADA la demanda de prescripción adquisitiva presentado por los demandantes **LEONCIO MARIANO SALINAS DE LA CRUZ y AURELIA SANDOVAL FRISANCHO** contra **CESAR ALEX MORALES MORALES**, respecto del inmueble ubicado en Calle 01, Manzana C, Lote 35, Distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao inscrito en la Partida Electrónica N° 70396719 del Registro de Propiedad Inmueble. -

2) Declarando FUNDADA la demanda de REIVINDICACIÓN Y DESALOJO formulada por **CESAR ALEX MORALES MORALES** contra **LEONCIO MARIANO SALINAS DE LA CRUZ Y AURELIA SANDOVAL FRISANCHO**. -

3) En consecuencia ORDENO que los demandados **LEONCIO MARIANO SALINAS DE LA CRUZ Y AURELIA SANDOVAL FRISANCHO** y **DESOCUPE y demás ocupantes** del lote de terreno con un área de 160.00 metros cuadrados, ubicado e identificado Calle 1, Manzana C, Lote 35, Distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, que corre inscrita en la **Partida Electrónica N° 70396719** del Registro Predial de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP, encerrado dentro los linderos y medidas perimétricas descritas en la cita partida registral, a favor de **CESAR ALEX MORALES MORALES**; Desocupación que deberán realizar dentro del plazo de **SEIS DÍAS** bajo apercibimiento de lanzamiento;

4) CONDENO a los demandantes en el proceso de prescripción adquisitiva y **demandados** en el proceso de reivindicación y desalojo, señores **LEONCIO MARIANO SALINAS DE LA CRUZ y AURELIA SANDOVAL FRISANCHO** al pago de Costas y Costos del proceso en favor de la parte procesal **CÉSAR ALEX MORALES MORALES**, que se liquidarán en ejecución de sentencia;



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
TERCER JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE VENTANILLA

MANDO: Que una vez que consentida y/o ejecutoriada que sea la presente sentencia se archiven definitivamente los actuados en el lugar que corresponda; ***Notifíquese, Tómesese Razón y Hágase Saber.*** -

Lpderecho.pe