



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA
PRIMERA SALA CIVIL**

EXPEDIENTE : 00514-2015-0-2506-JR-CI-01
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDADO : CAJA DE BENEFICIOS Y SEGURIDAD SOCIAL DEL PESCADOR
DEMANDANTE : MARGARITA LUZ CASTRO MENDOZA
BENIGNO SALVADOR MÁRQUEZ AGUILAR

SENTENCIA DE VISTA

Resolución número **VEINTISÉIS**

Chimbote, diez de setiembre del dos mil diecinueve.-

VISTOS: Observándose las formalidades previstas en el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; interviniendo como ponente el señor Juez Superior **Plasencia Cruz**, se emite la presente resolución.

I. EXPOSICIÓN DE LOS AGRAVIOS:

SENTENCIA APELADA.- Es materia de grado la apelación de la parte demandada Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, la Sentencia emitida mediante Resolución número Veinte de fecha 15 de mayo de 2019 (fs. 331/332), que declara fundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio, interpuesta por la sociedad conyugal conformada por Margarita Luz Castro Mendoza y Benigno Salvador Márquez Aguilar contra la entidad apelante, sin costas ni costos del proceso, con lo demás que contiene.

RECURSOS DE APELACIÓN.- Argumentos de folios 349 a 353:

- a. Se incurre en error respecto a la continuidad en la posesión, no se ha valorado en forma conjunta los medios probatorios, sobre la continuidad y el animus domini, agrega que los demandantes no acreditan el elemento continuidad por tener espacios de tiempo de no posesión mayor a un año, conforme se ha señalado en la Casación N° 2846-2015.
- b. Cuando se pierde la posesión debe recuperarla antes de un año, y si se le priva de ella se recupera por sentencia, pues en el caso de autos existen periodos mayores a un año sin posesión en el bien sub litis, por lo que la conclusión de que los demandantes han poseído el bien bajo control y dominio, resulta una mera alegación sin motivación mínima.
- c. El a quo sólo ha mencionado los medios probatorios admitidos, pero no una valoración adecuada de éstos, además no ha valorado el Informe de COFOPRI, donde se aprecia que otra persona fue empadronada el 11 de diciembre de 2006, lo que demuestra que los demandantes no han estado en posesión, por el plazo de 10 años, a la fecha de interposición de su demanda del 24 de junio de 2015.



- d. Los demandantes siempre han estado en tratativas con la demandada pretendiendo la compra del inmueble sub litis, e inclusive en una oportunidad ésta les manifestó que estaría evaluando la posibilidad la venta del bien sub litis, lo que demuestra que los demandantes se comportan como poseedores interesados en comprar el bien sub litis, más no en poseedores que actúan como propietarios.

II. FUNDAMENTOS DE LA SALA:

PRIMERO.- La Constitución Política del Estado establece en el inciso 6) del artículo 139° como principio y derecho de la función jurisdiccional "*la pluralidad de instancia*". Asimismo el Proceso Civil ha sido diseñado para que sea llevado ante instancia plural, en el que el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente (artículo 364° del Código Procesal Civil), debiendo precisarse que la extensión de los poderes de la instancia de alzada está presidida por un postulado que limita su conocimiento, acogido por el aforismo *tantum appellatum, quantum devolutum* o *principio de la limitación recursal* ¹, en virtud del cual el órgano superior solamente puede conocer mediante apelación de los agravios que afecten al impugnante.

De allí que acorde a la previsión contenida en el segundo párrafo del artículo 370° del Código Procesal Civil resulte pertinente reproducir al profesor Arístides Rengel Romberg, quien destaca "*Nuestro sistema del doble grado de jurisdicción está regido por el principio dispositivo, que domina en nuestro proceso civil y por el principio de la personalidad del recurso de apelación, según los cuales el juez superior sólo puede conocer de aquellas cuestiones que le sean sometidas por las partes mediante la apelación (nemo iudex sine actore) y en la medida del agravio sufrido en la sentencia de primer grado (tantum devolutum quantum appellatum), de tal modo que los efectos de la apelación interpuesta por una parte no benefician a la otra que no ha recurrido, quedando los puntos no apelados ejecutoriados y firmes por haber pasado en autoridad de cosa juzgada*" ²

SEGUNDO.- Sobre la prescripción adquisitiva de dominio.- La prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado espacio de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad y es en ese sentido que se orienta el artículo 950° del Código Civil cuando dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua ³, pacífica ⁴ y pública ⁵ como propietario ⁶, que en caso

¹ El Tribunal Constitucional también ha destacado que el *principio de limitación* aplicable a toda actividad recursiva, impone la limitación de solo referirse al tema de alzada. Ver: Exp. N° 00234-2012-PA/TC Lima (fundamento 3). Caso Juan Roberto Zúñiga Asencios. Sentencia del 23 de abril del 2012. <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2012/00234-2012-AA%20Resolucion.html>.

² RENGEL ROMBERG, Arístides. *Tratado de Derecho Procesal Civil Venezolano* (Según el Nuevo Código de 1987). Volumen II. Caracas, Editorial Ex Libris, 1991. p. 385

³ Posesión continua significa que ésta se ejerza de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica; el primer caso se presenta cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien; y el segundo caso se presenta cuando se interpela



de prescripción extraordinaria de bienes inmuebles precisa de diez años, en cambio para la prescripción ordinaria cinco años, cuando median justo título ⁷ y buena fe ⁸.

En definitiva, la adquisición de un bien vía usucapión opera por el transcurso del tiempo a favor de quien actuando como propietario se encuentra en posesión del bien, reuniendo los requisitos legales relativos al ejercicio del derecho real de la posesión y su temporalidad; constituyendo la posesión el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad (artículo 896° del Código Civil).

Al respecto la jurisprudencia ha establecido; *“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 del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad, no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con animus domini”* ⁹. (la cursiva y subrayado es nuestro).

Por otro lado, cabe destacar que: *“La prescripción adquisitiva, al hacer perder la titularidad del bien del propietario, debe ser debidamente analizada y acreditada, toda vez que encontrándose consagrado constitucionalmente la propiedad, es menester la protección del titular del dominio (...)”*¹⁰.

TERCERO.- Del caso concreto.- La pretensión de los demandantes Margarita Luz Castro Mendoza y Benigno Salvador Márquez Aguilar, está dirigida a que se le declare

judicialmente al poseedor. Casación N° 2029-2007/ Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-03-2008, pág. 21725.

⁴ La posesión de quien pretende ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás, lo que quiere decir que esta no ha sido adquirida y no se mantiene mediante violencia, fuerza o intimidación. Casación N° 3133-2007/ Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-01-2008, págs. 21491-21493

⁵ La posesión pública quiere decir que ésta se materialice en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos posesorios sobre el bien. Casación N° 1500-2006/Arequipa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 29-02-2008, Págs. 4047-4048.

⁶ Debe poseerse el bien con *animus domini*, es decir sin reconocer la propiedad del bien en otra persona o poseedor mediato, en otras palabras haber poseído como propietario, cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes que de tal estado se deriva.

⁷ El justo título para la usucapión ordinaria debe ser cualquier acto o negocio jurídico de finalidad traslativa del dominio. Por tanto, el poseedor que invoca la usucapión ordinaria debe aportar un instrumento (incluso privado) que acredite un acto o negocio jurídico válido, verdadero (no “falso”) y que constituya título de transmisión de propiedad, tal como ocurre con un contrato de compraventa, permuta, dación en pago o donación con las formalidades *ad-solemnitatem* que la ley establece.

⁸ Según nuestro Código, existe buena fe “cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título” (art. 906). La prueba de la buena fe se encuentra aliviada a favor del poseedor, quien cuenta a su favor con la presunción del art. 914 CC. Sin embargo, ésta no opera en contra del propietario con derecho inscrito. Esa situación lleva a sostener que no existe buena fe en un usucapiente que posee en contra de la información registral. Ello no es del todo absoluto, porque muchas veces existe una muy grande discordancia entre la información registral y la extra-registral, por lo que esa inexactitud no puede ser obviada tan fácilmente. Por tal razón, es aceptable que existan múltiples hipótesis de usucapientes de buena fe, aun cuando el inmueble se encontrase inscrito a favor de otro dueño.

⁹ Casación N° 2345-2000-Lima.

¹⁰ Casación N° 1362-2007/Apurimac. Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema. Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30 de junio del 2008. Págs. 22342-22343



propietarios por prescripción adquisitiva de dominio el bien inmueble ubicado en la Urbanización Popular Bellamar, Sector IV, Segunda Etapa, Mz. C6 Lt. 08 del Distrito de Nuevo Chimbote, inscrito en el Partida Electrónica N° P09088824 del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote; en consecuencia, se cursen los partes judiciales para su inscripción.

Mediante sentencia que es objeto de impugnación, se resolvió declarar fundada la demanda teniendo como fundamento que los demandantes acreditaron haber estado en posesión del bien desde el 04 de diciembre del 2002, al menos hasta el 24 de julio del 2015, fecha de interposición de la demanda, cumpliéndose así el plazo de ley, así como que poseen como propietarios, de manera que el plazo establecido en la norma, se habría cumplido con fecha 04 de diciembre del 2012, además la demandada no ha demostrado el inicio de un proceso judicial ni que los demandante hayan ingresado en forma violenta al inmueble, lo que nos lleva a concluir, que la posesión es pacífica y es pública, porque públicas ha sido la tratativa de la Asociación de Moradores de las Manzanas A6 - B6 -C6 y D6 de la Segunda Etapa de Bellamar con la demandada para formalizar la propiedad, así como el pago del impuesto predial y arbitrio municipales ante la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote.

El recurso de apelación de la entidad demandada, tiene como argumentos central que no se acreditó la continuidad, pues existen espacios mayores a un año donde no tienen posesión y que tampoco se acreditó el animus domini, porque los demandantes siempre han estado en tratativas con la demandada pretendiendo la compra del inmueble sub litis, que demuestra que se comportan como poseedores interesados en comprar el bien sub litis, más no en poseedores que actúan como propietarios.

CUARTO.- Sobre el particular, el artículo 950° del Código Civil prescribe que *"La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe"*. Este artículo regula la institución de la prescripción adquisitiva de dominio -llamada también usucapión- la cual constituye una forma originaria de adquirir la propiedad y se sustenta en la posesión de un bien por un determinado lapso de tiempo, siempre que se cumpla con los requisitos exigidos por ley, esto es, no se trata de una simple tenencia o posesión la que convierte al poseedor en propietario, sino que es necesario se cumplan con los otros elementos del supuesto normativo señalado.

QUINTO.- Siendo esto así, los demandantes invoca la usucapión larga, al referir que su posesión data desde el año 2001 (fs. 111), por lo que corresponde el análisis de la primera parte del numeral 950° antes citado, del cual se aprecian los siguientes elementos tales como: i) posesión continua, entendida como aquella posesión que se ejerce de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica, esto es mediante actos perturbatorios o desposesorios del bien; ii) posesión pacífica, que significa que la misma no haya sido adquirida o se mantenga mediante violencia, fuerza o intimidación; iii) posesión pública, quiere decir que dicha posesión se



materialice en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien; y, iv) finalmente, que la aludida posesión sea título de propietario, esto es, que se posea el bien con *animus domini* sin reconocer la propiedad en otra persona o poseedor mediato.

SEXO.- En el caso de autos, el argumento central del recurso de apelación es que los demandantes no poseen el bien materia Sub Litis con *animus domini*. Sobre este requisitos, resulta ilustrativo indicar que la Sala Plena Corte Suprema de la República en el fundamento 46 del II Pleno Casatorio Civil, de fecha 23 de octubre de 2008, determinó lo siguiente:

[Abundando en argumentos se dice que el concepto de dueño se presenta “...cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Es, pues, esta apariencia o esta consideración lo que en principio constituye la sustancia del concepto de la posesión. Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se era y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma (...) tampoco coincide el ‘concepto de dueño’ con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor. Es preciso que se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño] (subrayado nuestro).

De lo acotado, se colige que puede concurrir una posesión continua, pacífica y pública por más de 10 años, pero si desde el inicio la posesión se ha ejercido sin *animus domini*, dicho ánimo se mantendrá hasta el final de la posesión, se entiende, hasta cuando se exija la restitución del bien. Por lo que, no cualquier poseedor puede convertirse en propietario por medio de la prescripción adquisitiva de dominio, sino únicamente aquel poseedor que posea el bien como si fuera propietario, es decir, un poseedor con *animus domini*.

SÉPTIMO.- Estando a lo antes precisado, se tiene que quien demanda la Prescripción Adquisitiva de Dominio justamente busca que se le reconozca como propietario de un bien “de propiedad de otra”, justamente al demandar la Prescripción Adquisitiva de Dominio, reconoce que otra persona es propietaria registral; pero invoca que, al haber cumplido con los requisitos del artículo 950° del Código Civil solicita se le declare propietario del bien; por tanto no se puede considerar como un acto contrario al *animus domini* el reconocer al propietario registral del bien; pues justamente la demanda se entabla contra el propietario registral del bien. Por lo tanto, quien



pretenda negar tal condición tendrá que asumir la carga de probar lo contrario, ello en atención al artículo 196° del Código Procesal Civil ¹¹

OCTAVO.- En este orden de ideas, si bien en el caso de autos, existen comunicaciones entre los demandantes y la entidad apelante, conforme se corrobora con la Carta de fecha 18 de diciembre de 2007 (fs. 76/77), solicitando la compra venta del bien sub litis; no obstante se debe tener en cuenta que todas las comunicaciones obrantes en autos (fs. 81/98), también están dirigidos a regularizar la propiedad; por tanto no puede enervar el "*animus domini*" que han denotado los demandantes al haber poseído el inmueble desde el año 2003, de manera pacífica, pública y continua, contando con el autoavalúo y recibos de servicios de agua y luz a nombre del demandante coetáneos al periodo de posesión que invoca (fs. 24/63), aspectos que no han sido cuestionados por la demandada Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador (CBSSP) en liquidación quien contrariamente a los derechos que invoca no ha perturbado la pacificidad de los demandantes. En consecuencia, la venida en grado debe ser confirmada por encontrarse arreglada a derecho.

III. DECISION:

Por las consideraciones expuestas, de conformidad con lo establecido por el artículo 40° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial impartiendo Justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución; la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa;

RESUELVE:

(i) **CONFIRMAR LA SENTENCIA** contenida en la resolución número Veinte de fecha 15 de mayo de 2019 (fs. 331/332), que declara fundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio, interpuesta por la sociedad conyugal conformada por Margarita Luz Castro Mendoza y Benigno Salvador Márquez Aguilar contra la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador, sin costas ni costos del proceso, con lo demás que contiene.

Notifíquese y devuélvase.-

SS.

SANCHEZ MELGAREJO, S.

PEREZ SANCHEZ, O.

PLASENCIA CRUZ, C.

¹¹Artículo 196° del Código Procesal Civil.- Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.