



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA

SALA CIVIL PERMANENTE

EXPEDIENTE : 00887-2013-0-1301-JR-CI-02
MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA
DEMANDADO : ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR VICTORIAS HEROICAS DE
KANDRES AVELINO CACERES
DEMANDANTE : ANA YOLANDA OSORIO ABANTE
PROCEDENCIA : JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE BARRANCA

Sumilla: La demanda resulta infundada de acuerdo con lo previsto en el artículo 200 del Código Procesal Civil que señala: "Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada."

Resolución N° 69

Huacho, 22 de mayo de 2023

VISTOS: Con la constancia de vista de la causa que se adjunta; y,
CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

Es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución cincuenta y nueve, de fecha treinta y uno de enero del año dos mil veintidós, que resuelve: I.- INFUNDADA la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio interpuesta por Ana Yolanda Osorio Abante contra la Asociación de Vivienda Popular Victorias Heroicas de Andrés Avelino Cáceres. Sin costas ni costos. Archívese en forma definitiva una vez consentida o ejecutoriada que sea la presente sentencia. II.- DEJANDOSE a salvo los derechos del Litis Consorte Necesario Pasivo Juan Carlos Kolich Saponara para que los haga valer mediante un proceso judicial, ello de estimarlo pertinente a sus intereses.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:

2.1. Ana Yolanda Osorio Abante, a través de su abogado, interpone recurso de apelación, obrante a fojas 1137; en base a los siguientes argumentos: **i)** La sentencia, no contiene un auténtico estudio de autos y menos una debida motivación, toda vez que nuestra parte acredita indubitablemente que



cumplimos con los requisitos de ley para que nuestra demanda sea estimada en su totalidad; **ii)** Me fue entregado en posesión por mi señor padre el año 1989 hasta la actualidad, al habersele cedido por su padre Carlos Ernesto Osorio Napuri vía “Anticipo de Legítima” del 05 de noviembre de 1989. El citado documento obra de fojas 374/376 de autos, conforme el propio juzgador lo ha citado en dicho “fundamento” habiendo sido certificado por el Juez de Paz de 1 Nominación de Supe Pueblo y con ello se demuestra el inicio de mi derecho de posesión, ello sin perjuicio de tenerse presente el plazo posesoria que antecede y que fue efectuado por mi señor padre. Tal es el caso que incluso dicho demuestra que nuestra parte cuenta con un JUSTO TITULO; **iii)** Si bien es cierto el bien materia de autos actualmente se encuentra derruido, ello se debe a un acto propio de la demandada, quien derrumbo el inmueble con la finalidad de frustrar la ocupación de la 9 demandante. Sin embargo, se debe de tener en cuenta que la pretensión de prescripción adquisitiva ya se había cumplido mucho antes de que la demandada destruyera la propiedad, en ese sentido la demanda es totalmente fundada, pues la demandante ya había cumplido con los requisitos para USUCAPIAR, de manera que si bien la propiedad actualmente no está en posesión de la demandante y él se encuentra derruido por el propio accionar de la demandada, ello en nada impide acceder al derecho pretendido; **iv)** Además, se demuestra que la demandante se encontraba en posesión del bien materia de demanda con los siguientes expedientes judiciales: 1.- Es de precisar que el expediente judicial: 10018-2004-0-1301-JPCI-01(Con numero antiguo: 018-2004), fue iniciado por doña ANA YOLANDA OSORIO ABANTE, contra EDWIN ROCA FLORES, sobre desalojo. Teniendo como pretensión que el demandado procediera en desocupar y entregar la posesión del predio ubicado en PANAMERICANA NORTE N° 1006 - ´PUERTO SUPE – BARRANCA – LIMA. Es decir, con dicho expediente se acredita que la demandante anteriormente fue poseedora del LOTE 11 de la MZC de la URB. ANDRES AVELINO CACERES – DISTRITO DE SUPE 10 PUERTO – PROVINCIA DE BARRANCA – DEPARTAMENTO DE LIMA, inscrita en la PARTIDA N° 80000079, la cual tiene un área de 1876.22 m2, toda vez que la numeración PANAMERICANA NORTE N° 1006 - ´PUERTO SUPE – BARRANCA – LIMA, es la misma, pues esta última así aparece en la Municipalidad Distrital de Puerto Supe.

III. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

Antecedentes.

- 3.1.** Mediante escrito de demanda de fecha 05 de enero del 2016, de fojas 372/640, ANA YOLANDA OSORIO ABANTE contra la ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR VICTORIAS HEROICAS DE ANDRES AVELINO CACERES y JUAN CARLOS KOLICH SAPONARA, solicita: se le declare propietaria del predio urbano ubicado en el



Lote 11 Mz. C de la Urb. Andrés Avelino Cáceres, distrito de Supe Puerto, provincia de Barranca, departamento de Lima, inscrita en la Partida Nº 80000079, que tiene un área de 1, 876.22 m2.

- 3.2. Por resolución número 21 de fecha 06 de enero del 20162, se procede a admitir a trámite la demanda instaurada y se confiere traslado a los demandados. Mediante resolución número 27 del 09 de junio del 20163 se declaró rebelde a la Asociación de Vivienda Popular Victorias Heroicas de Andrés Avelino Cáceres. Y, el litis consorte necesario pasivo Juan Carlos Kolich Saponara, contesta la demanda mediante escrito del 24 de agosto del 2018.
- 3.3. El Juez de primer grado, en la sentencia recaída en la resolución número cincuenta y nueve de fojas 1123, ha declarado infundada la demanda, y esta resolución ha sido apelada por la parte demandante con escrito de fojas 1137 y habiéndose concedido el recurso, el expediente ha sido remitido a esta Sala Superior para su pronunciamiento.

Análisis del caso

- 3.4. La parte demandante, pretende que se les declare propietarios por prescripción adquisitiva del predio urbano ubicado en el Lote 11 Mz. C de la Urb. Andrés Avelino Cáceres, distrito de Supe Puerto, provincia de Barranca, departamento de Lima, inscrita en la Partida Nº 80000079, que tiene un área de 1, 876.22 m2.
- 3.5. La Juez de primer grado ha declarado infundada la demanda, bajo los siguientes fundamentos: “DECIMO PRIMERO: La demandante afirma estar poseyendo el bien desde el año 1989 hasta la actualidad, al habersele cedido por su padre Carlos Ernesto Osorio Napuri vía “Anticipo de Legítima” del 05 de noviembre de 1989. El citado documento obra de fojas 374/376 de autos, habiendo sido certificado por el Juez de Paz de 1 Nominación de Supe Pueblo, sin embargo, dicho medio probatorio solamente acredita el acto de entrega del bien, pero no demuestra posesión alguna desde que no se ha precisado el tiempo de posesión del transferente ni los medios de prueba que demuestren dicha posesión. DECIMO TERCERO: En cuanto a las declaraciones juradas de autoavalúo, comprobantes de pago, determinación de arbitrios, no constituyen instrumentos que acrediten el tiempo de la posesión que se haya ejercido, toda vez que solo acreditan que la recurrente se encuentra al día o ha cumplido con cancelar el pago de impuestos, según la Constancia del 03 de diciembre del 201218; además que la declaración de autoavalúo más antigua (25 de junio de 1985), muestra como código de predio el número 00368719, siendo diferente a las declaraciones de los años 1999/2011 que consignan como código de predio el número 1033020, y las declaraciones del año 2012/201421 que señalan un predio con código Nº 02010038. DECIMO QUINTO: Por otro lado, mediante resolución número 43 se dispuso tener presente lo expresado en el escrito de fecha 27 de diciembre del 201722, el cual anexa copia simple de la sentencia de segunda instancia emitida en el Exp. Nº 357-2015-0-1301-JR-CI-02, seguido por Ana Yolanda Osorio Abante contra la Asociación de Vivienda Popular Victorias Heroicas de Andrés Avelino Cáceres, sobre Interdicto de Recobrar e Indemnización sobre el bien ubicado en Panamericana Norte Nº 1006, Nueva Victoria, distrito de Supe Puerto, provincia de Barranca de una extensión de 1, 876.22 m2 que forma parte de una extensión mayor inscrita en la Partida Nº 80000079, siendo el mismo inmueble que se pretende adquirir vía prescripción adquisitiva en este proceso. DECIMO SEXTO: En el literal b del fundamento 3.8 de



dicha sentencia se señala respecto a la demandante: “Que, sin embargo, no ha acreditado haber estado en posesión del bien porque en el proceso judicial seguido entre la Asociación de Vivienda Popular Victorias Heroicas de Andrés Avelino Cáceres, sobre desalojo, expediente N° 001752-2012 la demandada Ofelia Fiestas de la Cruz, es quien ha sido la ocupante, de modo que si bien la ahora demandante pudiera tener título de propiedad y como señala en la demanda estuvo ausente dejando un cuidador del predio, estos medios de prueba nos permiten concluir que efectivamente no estuvo en la posesión del bien”.

Al respecto, esta Sala Superior considera lo siguiente:

- 3.6.** Con respecto a la adquisición de la propiedad, el artículo 950° del Código Civil, establece: “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.” Y el Artículo 951° del mismo cuerpo normativo, establece: “La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay.” De esta norma sustantiva, se distingue, una prescripción larga o extraordinaria y una prescripción corta u ordinaria. Por la prescripción larga o extraordinaria, se adquiere la propiedad inmueble o mueble con la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez o cuatro años, sin requerirse que el poseedor sea de buena fe, ni que cuente con justo título; y para que la posesión sea *ad usucapionem* deben concurrir copulativamente todos los requisitos legales señalados. En cambio, para la prescripción corta de cinco o dos años, denominada también ordinaria, además de la posesión continua, pacífica y pública, se requiere de justo título y de la buena fe. En el caso de autos, corresponde analizar si concurren o no, cada uno de estos supuestos señalados en la norma sustantiva, a fin de determinar si corresponde o no declarar como propietario, de conformidad a lo establecido en el Artículo 952° del Código Civil, que prescribe: “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.”.

Fundamentos de la apelación:

- 3.7.** El apelante, sustenta como fundamento de apelación, lo siguiente: Me fue entregado en posesión por mi señor padre el año 1989 hasta la actualidad, al habersele cedido por su padre Carlos Ernesto Osorio Napuri vía “Anticipo de Legítima” del 05 de noviembre de 1989. El citado documento obra de fojas 374/376 de autos, conforme el propio juzgador lo ha citado en dicho “fundamento” habiendo sido certificado por el Juez de Paz de 1 Nominación de Supe Pueblo y con ello se demuestra el inicio de mi derecho de posesión, ello sin perjuicio de tenerse presente el plazo posesoria que antecede y que fue



efectuado por mi señor padre. Tal es el caso que incluso dicho demuestra que nuestra parte cuenta con un JUSTO TITULO.

- 3.8. Al respecto, se debe señalar que, como fundamento de demanda, el actor no ha indicado que haya poseído el bien materia de proceso con justo título, tampoco alega que deba considerarse únicamente cinco años para la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio. Por tanto, dicho argumento no puede ser introducido en su apelación, toda vez que no ha sido materia de pronunciamiento por el juez de la causa, al no haber sido sustentado en la demanda.
- 3.9. Asimismo, respecto a la transmisión de la posesión por un anticipo de herencia, se debe tener presente que la Casación 2162-2014, Ucayali, que señala: “Es por ello, que **a diferencia del derecho de propiedad la posesión no se transmite por herencia**; sin embargo los herederos de los poseedores primigenios **cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a aquél que efectivamente ejerza la posesión de “el predio”**, pudiendo adicionar a su plazo posesorio el de su causante, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 660 concordante con los artículos 900 y 902 del Código Civil (...). Es decir, no a todos los herederos les asiste el derecho de usucapir, toda vez que solo puede acceder a este derecho quien continuó con la posesión, no siendo posible de aquél que no lo hizo.”.
- 3.10. Entonces, puede observarse que, la jurisprudencia antes indicada, destaca la relevancia de que el heredero tome contacto posesorio con el bien, ya que, si bien es imposible que la posesión se transmita por herencia, al realizar este contacto, puede sumar el plazo posesorio de su causante gracias a que le asiste un derecho a poseer. En el caso en concreto, no existe medio probatorio que demuestre que el actor haya entrado en posesión del bien materia de proceso.
- 3.11. Otro fundamento de apelación consiste en Si bien es cierto el bien materia de autos actualmente se encuentra derruido, ello se debe a un acto propio de la demandada, quien derrumbo el inmueble con la finalidad de frustrar la ocupación de la demandante. Sin embargo, se debe de tener en cuenta que la pretensión de prescripción adquisitiva ya se había cumplido mucho antes de que la demandada destruyera la propiedad, en ese sentido la demanda es totalmente fundada, pues la demandante ya había cumplido con los requisitos para USUCAPIAR, de manera que, si bien la propiedad actualmente no está en posesión de la demandante y él se encuentra derruido por el propio accionar de la demandada, ello en nada impide acceder al derecho pretendido.
- 3.12. En relación a ello, cabe señalar que la prescripción adquisitiva de dominio supone el reconocimiento de una situación de hecho, para ello, como se ha dicho precedentemente, el usucapiente debe acreditar haber poseído el bien de manera continua, pacífica, pública, como propietario por más 10 años [como lo



ha sustentado en su demanda]; no obstante, ello no ha sucedido en el presente proceso, toda vez que, en relación a las declaraciones juradas de autoavalúo. Al respecto, tenemos la Casación N° 250-2018-Lima Este, cuya sumilla señala que: *“Para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, se requiere que concurran copulativamente todos los requisitos señalados por ley. La calidad de contribuyente del demandante respecto del bien inmueble, solo pone en evidencia una relación bilateral entre contribuyente y recaudador, mas no constituye prueba indubitable de la posesión continua del demandante, salvo que este requisito para prescribir pueda ser corroborado con otros medios de prueba aportados por la parte demandante.”.*

- 3.13.** Además, respecto al Contrato de Compra Venta N° 496 (fojas 378 a 381), del 26 de diciembre de 1972, se verificaría que Eva Rosa Navarro Reyes habría otorgado un bien a favor de Carlos Ernesto Osorio Napuri, que presenta diferentes características al bien otorgado en el anticipo de legitima, inclusive este último predio, según el propio documento se denominaría “Villa Carlos E. Osorio”, hecho que nos lleva pensar que no se tratan del mismo bien, conforme lo ha concluido correctamente el juez de primer grado.
- 3.14.** En relación al anticipo de legitima (fojas 374 a 376) el mismo que acredita que la actora habría recibido en calidad anticipo de herencia el predio materia de proceso; sin embargo, cabe señalar que el indicado acto jurídico no cumple con la formalidad establecido en el artículo 1625 del Código Civil, que señala que: “La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.”.
- 3.15.** El último fundamento de apelación se sustenta en que, se demuestra que la demandante se encontraba en posesión del bien materia de demanda con los siguientes expedientes judiciales: 1.- Es de precisar que el expediente judicial: 10018-2004-0-1301-JPCI-01(Con numero antiguo: 018-2004), fue iniciado por doña ANA YOLANDA OSORIO ABANTE, contra EDWIN ROCA FLORES, sobre desalojo. Teniendo como pretensión que el demandado procediera en desocupar y entregar la posesión del predio ubicado en PANAMERICANA NORTE N° 1006 - ´PUERTO SUPE – BARRANCA – LIMA. Es decir, con dicho expediente se acredita que la demandante anteriormente fue poseedora del LOTE 11 de la MZC de la URB. ANDRES AVELINO CACERES – DISTRITO DE SUPE 10 PUERTO – PROVINCIA DE BARRANCA – DEPARTAMENTO DE LIMA, inscrita en la PARTIDA N° 80000079, la cual tiene un área de 1876.22 m2, toda vez que la numeración PANAMERICANA NORTE N° 1006 - ´PUERTO SUPE – BARRANCA – LIMA, es la misma, pues esta última así aparece en la Municipalidad Distrital de Puerto Supe.
- 3.16.** Al respecto, cabe señalar que el medio probatorio referido por la actora, fue ofrecido con escrito de fecha 22 de abril de 2019, el mismo que fue declarado



improcedente mediante resolución cincuenta y dos (fojas 1023 a 1026); sin embargo, dicho acto resolutorio quedó consentido al no haber sido impugnado por las partes. Siendo así, carece de objeto valorarlo, toda vez que, no pertenece al acervo probatorio del presente proceso.

3.17. Siendo así, no se acredita la posesión pública, continua, pacífica y como propietario por el plazo de diez años, consecuentemente, la demanda resulta infundada de acuerdo con lo previsto en el artículo 200 del Código Procesal Civil que señala: “Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada.”. Por lo tanto, debe confirmarse la sentencia de primera instancia.

IV. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas, siendo ponente el Juez Superior Cesar Antonio Macedo Figueroa, la Sala Civil Permanente de Huaura **HA RESUELTO:**

4.1. CONFIRMAR la sentencia contenida en la resolución cincuenta y nueve, de fecha treinta y uno de enero del año dos mil veintidós, que resuelve: I.- INFUNDADA la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio interpuesta por Ana Yolanda Osorio Abante contra la Asociación de Vivienda Popular Victorias Heroicas de Andrés Avelino Cáceres. Sin costas ni costos. Archívese en forma definitiva una vez consentida o ejecutoriada que sea la presente sentencia. II.- DEJANDOSE a salvo los derechos del Litis Consorte Necesario Pasivo Juan Carlos Kolich Saponara para que los haga valer mediante un proceso judicial, ello de estimarlo pertinente a sus intereses.

S.s.

MOSQUEIRA NEIRA

MACEDO ROJAS

MACEDO FIGUEROA

VOTO SINGULAR DEL JUEZ SUPERIOR MOSQUEIRA NEIRA

Me adhiero a la ponencia del ex magistrado Macedo Figueroa, para que se confirme la resolución apelada y adicionalmente considero lo siguiente:

PRIMERO: En la sentencia apelada, el juez de la causa ha declarado infundada la demanda por no acreditarse la posesión por el plazo que señala la ley.

SEGUNDO: La apelante señala que el inmueble materia de la usucapión le fue cedido por su padre mediante anticipo de legítima de fecha cinco de noviembre de mil



novecientos ochenta y nueve que obra de fojas trescientos setenta y cuatro a trescientos setenta y seis, lo que constituiría un justo título. Sobre el tema, debemos indicar que dicho documento solo acredita la transferencia de la propiedad mas no la posesión del inmueble.

TERCERO: La apelante también señala que a su plazo posesorio debería agregarse el plazo de posesión que ejerció su padre Carlos Ernesto Osorio Napurí, en virtud del contrato de compraventa a su favor que le otorgó doña Eva Rosa Navarro Reyes, al respecto debemos señalar al igual que en la consideración anterior, que dicho documento solo acredita la transferencia de la propiedad mas no la posesión del inmueble.

CUARTO: Con respecto a los pagos del impuesto predial, el pago de dichos tributos no implica necesariamente que el contribuyente se halle en posesión del predio y así lo establecido la Corte Suprema en la Casación N° 250-2018-Lima Este, en su sumilla señala que: *“Para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, se requiere que concurren copulativamente todos los requisitos señalados por ley. La calidad de contribuyente del demandante respecto del bien inmueble, solo pone en evidencia una relación bilateral entre contribuyente y recaudador, mas no constituye prueba indubitable de la posesión continua del demandante, salvo que este requisito para prescribir pueda ser corroborado con otros medios de prueba aportados por la parte demandante.”.*

QUINTO: La demandante también señala que se debe tener en cuenta el acta de constatación de propiedad, el certificado de búsqueda catastral y constancia de no adeudo del impuesto predial, siendo que dichos documentos no son suficientes para acreditar la posesión continua, pública, pacífica y a título de propietario como lo exige el artículo 950 del Código Civil, de allí que la demanda resulta infundada de acuerdo con lo previsto en el artículo 200 del Código Procesal Civil.

MOSQUEIRA NEIRA