



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE

SALA CIVIL

EXPEDIENTE : 00095-2005-0-0801-JM-CI-01

DEMANDANTE : ADELA ORFELINDA SAMÁN RIVAS DE SÁNCHEZ E ITALO SÁNCHEZ
ALCÁNTARA

DEMANDADO : SUCESIÓN DE JUSTINO ESCALANTE NAPAN, SUCESIÓN DE FEDERICO
ESCALANTE NAPAN

MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO. – RECONVENCIÓN DE
REIVINDICACIÓN

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCION NUMERO SEIS

Cañete, veintisiete de octubre de dos mil veintiuno.-

VISTOS:

ASUNTO:

Viene en materia de apelación la número **ciento treinta y cinco (sentencia)** de fecha seis de setiembre de dos mil veinte, que obra a fojas un mil doscientos seis, expedida por el Juez del Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete, que **FALLA:**

PRIMERO: INFUNDADA la demanda de fojas 171/179 interpuesta por **ÍTALO SÁNCHEZ ALCÁNTARA** (Hoy Sucesión) y **ADELA ORFELINDA SAMÁN DE SÁNCHEZ** a título personal y como sucesora procesal de la Sucesión Ítalo Sánchez Alcántara, sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** en contra de la **SUCESIÓN DE JUSTINO ESCALANTE NAPAN** representado por su curador procesal **DIONICIO HUAMAN HUAMAN** y **ELDA ELENA ESCALANTE PELAEZ** en representación de la sucesión de **FEDERICO ESCALANTE NAPAN**.

SEGUNDO: FUNDADA la demanda de Reivindicación interpuesta por **ELDA ELENA ESCALANTE PELAEZ** en contra de **ADELA ORFELINDA SAMÁN RIVAS**; en consecuencia **ORDENO:** Que la demandada restituya la posesión del predio ubicado en Jirón Dos de Mayo N° 300 del Distrito de Imperial, Provincia de Cañete y Departamento de Lima, de una extensión de 94.70 metros cuadrados, conforme a las colindancias y medidas perimétricas que obran inscritas en la Partida Registral N° P17036216 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Cañete, en el término de diez días de consentida o ejecutoriada quede la presente, aún contra terceros ocupantes.



TERCERO: CON COSTAS Y COSTOS.

FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA

La resolución número **ciento treinta y cinco (sentencia)** de fecha seis de setiembre de dos mil veinte, que obra a fojas un mil doscientos seis, expedida por el Juez del Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete, se fundamenta en lo siguientes argumentos:

Respecto al animus domini.- Si bien no queda duda que el accionante es el actual poseionario del predio sub litis; sin embargo corresponde analizar la calidad de la posesión; al respecto al *animus domini*, es decir al comportamiento como propietario exigible se tiene que: **a)** El accionante a fojas 06, ha acompañado un plano y memoria descriptiva; **b)** A fojas 3 la descripción de las edificaciones; **c)** A fojas 11/28 las declaraciones del impuesto predial de los años 2000, 2001, 2002 y 2003, a nombre de Escalante Napan, Federico, por dos predios uno ubicado en Jirón Jorge Chávez 298 de 23.33 metros cuadrados y; otro por la dirección de Jirón Dos de Mayo N° 300, por 35.00 metros cuadrados; asimismo a fojas 24/25 anexa el cronograma de pagos a nombre de Escalante Napan, Federico, por la dirección Jirón Dos de Mayo N° 300 Código N° 03161, año 2004; **d)** A fojas 27/36 obra el impuesto predial de los años 2000, 2002, 2003 y 2004, respecto del predio ubicado en Jirón Dos de Mayo N° 306, Código N° 03159 a nombre de Jacinta Escalante Napan, de un área de 70.00 metros cuadrados; **e)** A fojas 42/61 recibo de agua a nombre de Ítalo Sánchez Alcántara; a fojas 63/90 recibos de luz de los años 1995, 1996, 1997 y 1998 a nombre de Ítalo Sánchez, por el inmueble Jirón Dos de Mayo 306; a fojas 91/92 recibos de luz de los años 2001 a nombre de Asesores Consultores SCRL por el inmueble Jirón Dos de Mayo N° 306; **f)** 93/160, recibos de telefonía de los años 1995, 1996 y 1997 a nombre de Ítalo Sánchez Alcántara; **g)** A fojas 163/164 recibo y declaración jurada, impuesto de patente profesional de fecha 1984 a nombre de Ítalo Sánchez Alcántara, dirección Calle Dos de Mayo N° 306; **g)** A fojas 165/166 el Registro Nacional Tributario y el Registro Único de Contribuyente, con dirección Jirón Dos de Mayo N° 306; **h)** A fojas 167 impuesto de licencia municipal de funcionamiento a nombre de Ítalo Sánchez Alcántara, del año 1980, dirección Dios de Mayo N° 306; **i)** A fojas 169 constancia de posesión respecto al predio Dios de Mayo N° 306 Imperial. Por parte la demandada Elda Elena Escalante Peláez, ha ofrecido los siguientes medios probatorios, para cuestionar el *animus domini* de la accionante: **a)** A fojas 217 la declaratoria de herederos de Justino Escalante Napan, fallecido en el año 1981, donde se declara como herederos a sus hermanos Paula Luzmila, Federico, Jacinta y Julio Elías Escalante Napán, de fecha 27 de agosto de 1982; **b)** A fojas 218/220 la partición y división de bienes inmuebles, referido al inmueble ubicado en Calle dos de Mayo N° 310 del Distrito de Imperial, de una extensión de 180 metros cuadrados, en la cual cada uno de los herederos se adjudica el área de 70 metros cuadrados; correspondiendo el Sub lote uno a Federico Escalante Napan, con los siguientes linderos: Frente Calle Dos de Mayo, Respaldo propiedad de María Rosalía Napan; por el lado derecho entrando con Calle Jorge Chávez y por el lado izquierdo entrando con el Sub lote 2 de Jacinta Escalante Napan; por su parte a Jacinta Escalante Napan se la adjudica el Sub lote 2, ubicado a la izquierda del anterior, siendo sus linderos: Frentera calle Dos de Mayo; fondo inmueble de Rosalía Napan, ahora Francisco Armijo; Izquierdo con el sub lote tres que se adjudica a Julio Escalante Napan y Derecho entrando con el sub lote uno adjudicado Federico Escalante Napan; a Julio Elías Escalante



Napan se le adjudica el sub lote 03, cuyos linderos son: Frente, calle dos de Mayo; Fondo propiedad de Francisco Armijo, Derecho entrando con sub lote dos adjudicado a Jacinta Escalante; Izquierdo entrando, con el sub lote cuatro, que se adjudica a Paula Luzmila Escalante y; finalmente a Paula Luzmila Escalante Napán, se adjudica el sub lote 04, con los siguientes linderos: Frente, calle Dos de Mayo, Fondo con propiedad de Francisco Armijo; por el lado derecho entrando, el sub lote tres adjudicado a Julio Elías Escalante y por el Izquierdo entrando, propiedad de Angelita de la Cruz. **c)** A fojas 226/227 obra el Contrato de arrendamiento de fecha 1 de febrero de 1998, suscrito por el predio ubicado en Jirón dos de Mayo N° 300 del Distrito de imperial, por el plazo de un año, celebrado entre José Escalante Peláez y Asesores Consultores S.C.R.L. representado por Ítalo Sánchez Alcántara y; el contrato de arrendamiento de fecha febrero de 1999, por el inmueble Jirón dos de Mayo N° 300 del Distrito de Imperial, suscrito entre Herederos Escalante Peláez, representado por José Escalante Peláez, con Italgraf Sociedad Anónima. **d)** A fojas 244 la constancia de fecha 21 de junio de 1988, sobre el arrendamiento del inmueble ubicado signado con el N° 306, celebrado entre Jacinta Escalante Napan y como arrendador a Ítalo Sánchez Alcántara y; a fojas 246 obra el contrato de arrendamiento de fecha 1 de enero de 1996, por el predio ubicado en Jirón dos de Mayo N° 306, suscrito entre Jacinta Escalante de Camasca, con Ítalo Sánchez Alcántara.

De los medios probatorios mencionados, se tiene que el predio sub litis se encuentra debidamente identificado, que los accionantes no se han conducido con *animus domini*, toda vez que desde su ingreso al predio, fue con autorización del propietario primigenio Justino Escalante Napan, conforme así lo admite en su escrito de demanda *“Que al inmueble ingrese en el mes de enero del año 1963, por lo que estoy en posesión por más de 40 años y para ingresar medio un acuerdo verbal con el que en vida fue don Justino Escalante Napan, quien nos permitió ocupar el predio sin condiciones”*, es decir que desde su ingreso la posesión no ha ejercido por decisión unilateral de los accionantes, sino con autorización del propietario del predio, por lo que conforme al II Pleno Casatorio los accionantes solo cuentan con el derecho de habitación, el mismo que se puede extender a la familia y puede ser gratuito u oneroso, siendo que en el presente fue de carácter gratuito. De otro lado, el propietario originario Justino Escalante Napan, a su fallecimiento el 16 de octubre de 1982, le sucedieron sus hermanos Paula Luzmila, Federico, Jacinta y julio Elías Escalante Napán, conforme obra fojas 217. Siendo que el accionante suscribió contratos de arrendamiento con los herederos Escalante Peláez, representado por José Escalante Peláez (fojas 226/227), quien a su vez es heredero de Federico Escalante, conforme obra del acta de sucesión intestada de fojas 223/224, en dichos contratos celebrados con el accionante en calidad representante legal de Asesores Consultores S.C.R.L., todo ello respecto del inmueble ubicado Jirón Dos de Mayo 300 del Distrito de Imperial. Si bien los contratos se refieren a los periodos 1998 y 1999, ello denota que los poseedores inicialmente ingresaron para usar la habitación en forma gratuita y luego a partir del año 1998 de forma onerosa. De igual forma, ocurre con el inmueble ubicado en Jirón Dos de Mayo N° 306 del Distrito de Imperial, donde la coheredera Jacinta Escalante de Camasca, suscribe con el accionante, un contrato de arrendamiento por el mencionado inmueble, conforme fluye de fojas 245/246, por los periodos de 1990 y 1996; si bien los contratos corresponden a dichos años, no obstante permite concluir que el uso de habitación paso de ser gratuito a oneroso. En consecuencia los predios 300 y 306 ubicado en el Jirón Dos de Mayo del Distrito de Imperial, en un primer momento fue cedido por el propietario originario Justino Escalante Napan y luego fue arrendado a los herederos de este, el primero



entre los años 1988-199 y el segundo entre los años 1990-1996, ya sea como persona y/o como representante legal al accionante Ítalo Sánchez Alcántara. Si bien los contratos son de antigua data, sin embargo en aplicación del artículo 1700° del Código Civil que establece: “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”. En consecuencia la ausencia de prórroga del contrato de arrendamiento no configura un supuesto de posesión autónoma, sino que esta continúa en sus mismos términos. De los hechos acreditados podemos concluir que los accionantes no ejercieron la posesión en calidad de propietarios, lo que se corrobora con las declaraciones testimoniales de Reynaldo Elías Cajo, Gabino Alcides Luyo y Pablo Candela Sánchez, quienes uniformemente indican que sí reconocen la posesión de los accionantes, sin embargo no afirman que se hayan conducido o que haya sido reconocidos como propietarios.

PRONUNCIAMIENTO DE LA SALA.

PRIMERO: PRINCIPIO DE LIMITACIÓN (TANTUM APELATUM QUANTUM DEVOLUTUM) Y PROHIBICIÓN DE LA REFORMA EN PEOR

1.1.- De acuerdo a lo señalado por el Código Procesal Civil en su artículo 364º: *el objeto del recurso de apelación es que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada total o parcialmente*

En virtud del efecto devolutivo de la apelación de sentencias el *ad quem* es investido de la competencia (poder) para conocer y pronunciarse sólo sobre aquello que fue apelado. Lo demás, lo no apelado, está fuera de su competencia (o sea de su poder).¹

El órgano revisor al cual se transfirió la actividad jurisdiccional tiene una **limitación** al momento de resolver la apelación, su actividad estará determinada por los **argumentos** de las partes **contenidos en la apelación**, su adhesión o el escrito de absolución de agravios. **No puede ir más allá de lo que el impugnante cuestiona.**²

1.2.- De otro lado, conforme lo ha señalado el Tribunal Constitucional³ La convivencia de ambos derechos procesales: el de defensa y al de doble instancia (esta última que permite que toda persona afectada con una decisión, pueda acudir a una instancia superior para revertir o anular a su favor una decisión) es que se origina el surgimiento implícito de una garantía constitucional como es la denominada “interdicción a la reformatio in peius o reforma peyorativa, también denominada “*non reformatio in peius*”, que exige la prohibición de que el resultado de la apelación sea en perjuicio para el promotor del recurso de apelación. De ello

¹ Ariano Deho, Eugenia, Sobre los Poderes del juez en apelación; en revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/download/2071/2006.

² Hurtado Reyes, Martín Alejandro, La Incongruencia en el Proceso Civil, <http://facultad.pucp.edu.pe/derecho/wp-content/uploads/2015/04/La-incongruencia-en-el-proceso-civil-HURTADO-REYES-M.-A.-.pdf>

³ STC No. 1803-2004-AA/TC



podemos colegir claramente que la prohibición de reforma in peius es una garantía implícita del debido proceso, teniendo connotación constitucional; así ha sido enfático el Tribunal Constitucional en la STC No. 1803-2004-AA/TC, al afirmar de manera clara y precisa lo siguiente:

“La prohibición de la reforma peyorativa o reformado in peius, como suele denominar la doctrina, es una garantía implícita en nuestro texto constitucional que forma parte del debido proceso judicial (cf Exp No. 1918-2002-HC/TC) y está orientada precisamente a salvaguardar el ejercicio del derecho de recurrir la decisión en una segunda instancia sin que dicho ejercicio implique correr un riesgo mayor de que se aumente la sanción y haya establecido un sistema de recursos para su impugnación”

Precisa el mismo Tribunal Constitucional en dicha sentencia, que el principio de prohibición de reformatio in peius no es exclusivo del ámbito judicial, sino también plenamente aplicable al ámbito administrativo, así lo precisa:

El contenido o núcleo duro de la garantía constitucional de la prohibición de la reforma *in peius*, tiene una relación directa con la *seguridad jurídica* que tiene toda persona afectada con un acto judicial o administrativo de no verse afectada si recurre a la vía impugnatoria, ya que el recurso impugnatorio es en *interés exclusivo de defensa de los intereses particulares del impugnante* y no puede convertirse en un arma de doble filo para él. Es decir que con ello se hace valer un principio elemental que la Administración Pública no puede empeorado o agravada la situación jurídica del recurrente (impugnante) declarada en la resolución impugnada en virtud de su propio recurso, de modo que la decisión judicial que lo resuelve conduce a un efecto contrario al perseguido por el recurrente, cual es anular o suavizar la sanción aplicada en la resolución objeto de impugnación. Este mismo sentido lo ha señalado el Tribunal Constitucional Español que respecto la prohibición de la reforma *in peius* señala que “tiene lugar cuando el recurrente, en virtud de su propio recurso, ve empeorada o agravada la situación creada o declarada en la resolución impugnada, de modo que lo obtenido con la resolución que decide el recurso es un efecto contrario al perseguido por el recurrente, que era, precisamente, eliminar o aminorar el gravamen sufrido con la resolución objeto de impugnación directa o incidental de la contraparte, y sin que el empeoramiento sea debido a poderes de actuación de oficio del órgano jurisdiccional”.

SEGUNDO: DELIMITACIÓN DE LOS AGRAVIOS DEL RECURSO DE APELACIÓN DE SENTENCIA

2.1.- A fojas un mil doscientos veintiséis obra el recurso de apelación de sentencia presentado por Adela Orfelinda Saman Rivas de Sánchez, en contra de la sentencia de fojas un mil doscientos seis, señalando como **agravios** los siguientes:

- a) Que, el derecho de habitación también se puede adquirir por prescripción.
- b) Que, cuando suscribe los contratos de arrendamiento que obran a fojas doscientos veintiséis de fecha primero de febrero de mil novecientos noventa y ocho y su renovación suscrita en el mes de febrero de mil novecientos



noventa y nueve, que obra a fojas doscientos veintisiete, ya había adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva.

De lo expuesto, se tiene que el apelante, señala agravios referidos al animus domini.

TERCERO: ANTECEDENTES:

3.1.- A fojas ciento setenta y uno obra la demanda interpuesta por Ítalo Sánchez Alcántara y Adela Orfelinda Samán de Sánchez, en contra de la sucesión de Justino Escalante Napán, pretendiendo se les declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio, del predio ubicado en la calle Dos de Mayo No. 300 y 306 del distrito de Imperial, provincia de Cañete, departamento de Lima, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el **Este:** con la calle Dos de Mayo y Plaza de Armas, con 7.40 ml.
- Por el **Sur:** Lado izquierdo entrando a lado sur, con la sucesión de Federico Escalante, en línea quebrada de cuatro tramos: con 6.20 ml., 1.93 ml., 1.00 ml. Y 8.90 ml.
- Por el **Norte:** con la calle Jorge Chávez, con 10.83 ml.
- Por el **Oeste:** con Alberto Sánchez Oré, en línea quebrada de tres tramos: 1.00 ml., 6.20 ml., y 6.40 ml.

Señala que : ingresó al predio sub Litis en el mes de enero de 1963, por lo que está en posesión por más de cuarenta años, ello en mérito a un acuerdo verbal con el que fuera Justino Escalante Napán, quien les permitió ocupar el predio, que lo usaban exclusivamente para casa habitación (vivienda) y con el correr del tiempo una parte fue destinada a oficina, ya que tiene la profesión de contador y una parte para un pequeño taller de imprenta.

CUARTO: SOBRE LA IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO SUB LITIS

4.1.- La definición que se le otorga a la usucapión en los fundamentos 43 y 44 del Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de la República, publicada en el Diario Oficial El Peruano el veintidós de agosto del dos mil nueve, que trató precisamente sobre el tema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, expresa lo siguiente: la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa(propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley.

Asimismo, la Corte Suprema ha señalado que "... La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, tiene por objeto transformar una situación de hecho (la posesión), en una de derecho(reconocimiento de la titularidad), a favor del poseedor que no ha sido interrumpido durante el



tiempo que poseyó, siempre que acredite los requisitos de continuidad, pacificidad, publicidad y como propietario, que exige la ley...⁴”

4.2.- Es decir, para dar origen al derecho de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se requiere de una serie de elementos como son: **a)** La continuidad de la posesión; **b)** La posesión pacífica; **c)** La posesión pública; y **d)** como propietario. En este sentido, la prueba aportada por el actor o los actores deberán versar sobre estos presupuestos; y, en sentido inverso, el demandado buscará contradecir uno de dichos elementos, con el fin de desvirtuar la pretensión.

4.3.- Con respecto a la identificación del predio, conforme lo señala el artículo 954º del Código Civil, “la propiedad de un predio “se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho”;

El concepto de predio es una construcción jurídica que tiene una proyección geográfica, por tanto, tiene una titularidad y una delimitación. Así tenemos que el primer párrafo del artículo 954º del Código Civil señala que: “La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.(...)”, es decir, hasta donde sea necesario para la explotación del predio de acuerdo con su naturaleza y destino, esto es, se trata de un criterio objetivo que descarta una noción de “interés del propietario” que se base en la opinión subjetiva del titular. En cambio, **los límites horizontales** vienen a ser los confines del predio con respecto de los cuatro puntos cardinales, representándose como una línea imaginaria que encierra una superficie del suelo o un espacio cúbico. La delimitación horizontal nunca es natural, siempre es convencional, ya que la superficie territorial se extiende en forma continua sin tener confines intrínsecos; únicamente el hombre pone límites al terreno, con el fin de demarcar hasta donde se ejerce el derecho de propiedad, y separar así los distintos objetos susceptibles de apropiación. La delimitación horizontal de los predios se aprecia gráficamente, por ejemplo, a través de los llamados planos de ubicación. Si los límites horizontales de los predios no son naturales, sino convencionales, entonces dichos límites emanan de los títulos de adquisición de cada derecho de propiedad. En tal sentido, la delimitación física de los predios no es una cuestión meramente fáctica, sino fundamentalmente jurídica, pues el título busca concretar –con mayor o menor precisión- una línea ideal con fines inclusivos para el propietario (lo que está dentro de la línea es objeto de su derecho), y con fines excluyentes para los terceros. ¿Cómo se delimita esta línea ideal? Los dos elementos descriptivos fundamentales de un predio son los linderos y el área (cabida). Los linderos son los confines o límites colindantes de una finca con otra, cuya descripción en el título hace, precisamente, que se delimite la línea poligonal que encierra la superficie del terreno⁵.

⁴ Casación N° 1500-2006/ AREQUIPA. SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE (Corte Suprema de Justicia). Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, viernes 29 de febrero del 2008. Págs. 21613-21614.

⁵ Gonzales Barrón, Gunther, en: <file:///D:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-AccionReivindicatoriaYDesalojoPorPrecario-5475834.pdf>



4.4.- En el presente caso, **no existe controversia** sobre la ubicación del predio sub Litis, pues como el magistrado a quo lo ha señalado, está ubicado entre las intersecciones de las calles Dos de Mayo y Jorge Chávez, con una extensión de 100.86 m²., conforme ha sido señalado por los peritos en los informes judiciales que obran a fojas 1105 y 1121.

QUINTO: ANIMUS DÓMINI

5.1.- Señala la Sentencia recaída en el II Pleno Casatorio Civil que cuanto al requisito de que el poseionario debe actuar “como propietario”, debe entenderse a que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. 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; **cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes que de tal estado se deriva.** Díez Picaso citado por Gunther Gonzáles Barrón, en relación al *animus domini* refiere que: “hay una posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o estándar de comportamiento dominial y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño”⁶. Asimismo, el Tribunal Constitucional ha señalado, que, “(...) que la posesión la ejerza como propietario significa que se posea el bien con animus domini; es decir, sin reconocer la propiedad del bien a otra persona o poseedor mediato (Casación N° 87-99-Santa; publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21 de noviembre de 1999-págs. 4047-4048)”⁷.

5.2.- En el presente caso se tiene que del escrito de demanda que obra a fojas ciento setenta y uno, los demandantes señalan que:

“(..) al inmueble ingresé en el mes de enero del año 1963 por lo que estoy en posesión por más de 40 años y para ingresar medió un acuerdo verbal con el que en vida fue Don Justino Escalante Napan, quien nos permitió ocupar el predio sin condiciones. El inmueble originalmente lo destinábamos exclusivamente a casa habitación (vivienda) y con el correr del tiempo lo destinamos una parte a oficina por tener la profesión de contador, vale decir el No. 306 y el signado con el No. 300 está destinado a un pequeño taller de imprenta, conducido personalmente por la parte recurrente, donde media una pequeña sociedad (...)”.

En el recurso de apelación que obra a fojas un mil doscientos veintiséis, la demandante Adela Orfelina Samán De Sánchez, reconoce nuevamente que la posesión que tiene sobre el predio sub Litis está sustentada en el derecho de habitación, no obstante señala que el derecho de habitación es un derecho que se puede adquirir por prescripción.

Sobre el derecho de habitación, señala el Código Civil lo siguiente:

Artículo 1026.- El derecho de usar o de servirse de un bien no consumible se rige por las disposiciones del título anterior, en cuanto sean aplicables.

⁶ Corte Suprema de Justicia de la República Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente CASACION N° 14187 - 2017 CAÑETE

⁷ EXP. N.° 02623-2019-PA/TC



Artículo 1027.- Cuando el derecho de uso recaer sobre una casa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el derecho de habitación.

El **derecho de uso** versa sobre bienes muebles e inmuebles, pero cuando tiene como objeto una vivienda, se le llama **derecho de habitación**. El titular del derecho de uso es llamado *usuario*, mientras que el del derecho de habitación *residente-usuario*. Este derecho real de goce se constituye con el fin de satisfacer las necesidades del titular y de su familia

De forma tal que en el derecho de habitación existe un poseedor inmediato (el residente/usuario) que reconoce encima de él a un poseedor mediato, que es el cedente, por tanto, en este supuesto no existe una posesión con animus domini mientras se encuentre vigente el derecho de habitación.

Asimismo, en cuanto a la afirmación del apelante de que puede adquirir por prescripción el derecho de habitación, esto es el derecho de seguir usando como vivienda un predio que reconoce es ajeno, no tiene reconocimiento en el Código Civil, en tanto se trata de un derecho nacido de la voluntad del otorgante y la aceptación del beneficiario.

Ahora bien, en cuanto a su duración del derecho de habitación, puede ser a plazo determinado o a plazo indeterminado, puesto que el Código Civil no dice nada al respecto. Ahora bien, en el presente caso estamos ante un derecho de habitación a plazo indeterminado, en tanto no se ha probado la existencia de plazo. Ahora bien, surge la pregunta: ¿el fallecimiento del cedente u otorgante del derecho de habitación, extingue este derecho?. Los artículos 1026º a 1029º del Código Civil no dicen nada al respecto, sin embargo, al señalar el artículo 1026º que el derecho de usar o de servirse de un bien no consumible se rige por las disposiciones del título anterior, en cuanto sean aplicables; esto es, por las normas correspondientes al derecho de usufructo, se tiene que resulta de aplicación lo señalado por el artículo 1021º del Código Civil, el cual NO regula como una causal de extinción del usufructo, ergo del derecho de habitación, el fallecimiento del otorgante.

Siendo ello así, aun cuando el causante Justino Escalante Napan haya fallecido el 16 de octubre de 1981, según documento de fojas doscientos diecisiete, ello no implicaba que el derecho de habitación conferido a los demandantes se hubiere extinguido, como erradamente lo afirman los apelantes, sino que este continuaba, por tratarse, como hemos señalado, de un contrato a plazo indeterminado que no se extingue por fallecimiento del otorgante.

5.3.- Ahora bien, al fallecimiento de Justino Escalante Napan, fueron declarados sus herederos sus hermanos: Paula Luzmila, Federico, Jacinta y Julio Elías Escalante Napan, ello según aparece de la resolución judicial que obra fojas doscientos diecisiete, quienes suscriben escritura pública de división y partición, de fecha dos de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, que obra a fojas doscientos dieciocho, de la cual aparece que el predio sub Litis fue adjudicado a Federico Escalante Napan, quien falleció el trece de marzo de mil novecientos ochenta y nueve, siendo designados sus sucesores sus hijos Rogelio Juvencio, Felícita Alcida, José Raúl, Federico Hugo y Elda Elena **Escalante Peláez**, según fluye del Acta de Sucesión Intestada que obra a fojas doscientos veintitrés, inscrita en la partida registral No.



11415531 del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral de Cañete, que obra a fojas doscientos veinticinco.

Asimismo, se tiene que a fojas doscientos veintiséis y doscientos veintisiete obran los contratos de arrendamiento suscritos por los herederos de la sucesión Escalante Pelaez, con la sociedad Asesores y Consultores Sociedad de Responsabilidad Limitada, cuyo gerente general es el demandante Ítalo Sánchez Alcántara; de lo cual se concluye que el contrato de derecho de habitación tuvo vigencia hasta el primero de febrero de mil novecientos noventa y ocho, fecha en la cual muta por voluntad de las partes a un contrato de arrendamiento, es decir, siempre el demandante Ítalo Sánchez Alcántara ha reconocido encima de él a un poseedor mediato, bien por el contrato de derecho de habitación, o bien por el contrato de arrendamiento suscrito. Por tanto, no ha tenido *animus dómuni*.

Por estas consideraciones **SE RESUELVE:**

CONFIRMAR la resolución número **ciento treinta y cinco (sentencia)** de fecha seis de setiembre de dos mil veinte, que obra a fojas un mil doscientos seis, expedida por el Juez del Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete, que **FALLA:**

PRIMERO: INFUNDADA la demanda de fojas 171/179 interpuesta por **ÍTALO SÁNCHEZ ALCÁNTARA** (Hoy Sucesión) y **ADELA ORFELINDA SAMÁN DE SÁNCHEZ** a título personal y como sucesora procesal de la Sucesión Ítalo Sánchez Alcántara, sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** en contra de la **SUCESIÓN DE JUSTINO ESCALANTE NAPAN** representado por su curador procesal **DIONICIO HUAMAN HUAMAN** y **ELDA ELENA ESCALANTE PELAEZ** en representación de la sucesión de **FEDERICO ESCALANTE NAPAN**.

SEGUNDO: FUNDADA la demanda de Reivindicación interpuesta por **ELDA ELENA ESCALANTE PELAEZ** en contra de **ADELA ORFELINDA SAMÁN RIVAS**; en consecuencia **ORDENO:** Que la demandada restituya la posesión del predio ubicado en Jirón Dos de Mayo N° 300 del Distrito de Imperial, Provincia de Cañete y Departamento de Lima, de una extensión de 94.70 metros cuadrados, conforme a las colindancias y medidas perimétricas que obran inscritas en la Partida Registral N° P17036216 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Cañete, en el término de diez días de consentida o ejecutoriada quede la presente, aún contra terceros ocupantes.

TERCERO: CON COSTAS Y COSTOS.

Notifíquese y devuélvase el expediente al Juzgado de origen. **Juez Superior Ponente Raúl Jimmy Delgado Nieto.**
J.S.

DELGADO NIETO

RUIZ COCHACHIN

QUISPE MEJIA