



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
SALA CIVIL TRANSITORIA**

Sumilla: *“En esa misma línea se ha pronunciado nuestra jurisprudencia al establecer que “la usucapión [prescripción adquisitiva] viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa [...] por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley”;* por su parte el artículo 952 del Código Civil señala que *“Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.”*

SENTENCIA DE VISTA

**EXPEDIENTE N° 00152-2017-0-3003-JR-CI-01
RESOLUCIÓN NÚMERO CUATRO**

En Chorrillos, a los dieciséis días del mes de agosto del año dos mil veintiuno, la Sala Civil Transitoria de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, integrada por los Magistrados Tóbies Ríos (Presidente), Flores Arrascue y Paucar Eslava, observando las formalidades previstas por el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, interviniendo como ponente el Juez Superior **Paucar Eslava**, emite la presente resolución en base a lo siguiente:

I. ASUNTO:

De la resolución apelada

Viene en grado de apelación la **sentencia** contenida en la resolución número treinta y cinco¹ de fecha 23 de agosto del 2019 que resolvió **DECLARAR INFUNDADA LA DEMANDA** en todos sus extremos de Prescripción Adquisitiva mediante escrito de fojas 121 a 145 interpuesta por Eva Atencio Maguiña Viuda de Castilla y Sucesión Intestada de Saul Castilla Falcón contra Carmen Rosa Maldonado Salazar de Chumpitaz, Juan Miguel Maldonado Salazar, Maximiliano Salomón Maldonado Salazar, Félix Luis Maldonado Salazar, María Victoria Maldonado Salazar, Víctor Salomón Maldonado Salazar, Lourdes Felicita Maldonado Salazar, Liliana Edith Maldonado Salazar, Celentina Ortencia Maldonado Salazar de Valencia, Armando Urbano Maldonado Salazar, Rossana Lidia Maldonado Salazar, William Walter Ventura Salvatierra y Nadia Sansour Gharib; con lo demás que contiene.

II. DEL RECURSO DE APELACIÓN

¹Página 1211 a 1235



El recurso de apelación² interpuesto por la parte demandante Eva Atencio Maguiña Viuda de Castilla y Gregorio Willman Castilla Asencio, se sustenta esencialmente en los siguientes fundamentos:

- i.) Refiere la parte accionante entre otras que, la resolución apelada incurre en grave error en su quinto considerando, pues en atención al artículo 950 del Código Civil se señala que, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión pacífica, continua y pública como propietario durante 10 años, pues al tratarse de un predio rústico el que es materia de Litis, éste se encuentra dentro de los alcances de la Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario el cual señala que, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión pacífica, continua y pública como propietario durante 5 años, por ende queda evidenciado el grave error en el que habría incurrido la judicatura.
- ii.) Asimismo, sostiene que en el sexto considerando de la resolución apelada el A-quo incurre en graves errores de hecho y de derecho, pues señala que la parte actora no adjunta el autoavalúo de 1986, sin tener en cuenta lo previsto en la Ley N° 23552 que regulaba el impuesto al valor del patrimonio predial que gravara el valor de los predios urbanos y rústicos (norma derogada por el Decreto Legislativo 776) que disponía que la condición de contribuyente se iniciaba al 1° de enero del año siguiente a la adquisición del bien, de modo tal, sostiene que la exigencia del juez en este extremo no tiene asidero legal.
- iii.) Agrega además que, el Juez incurre en error al no haber tomado en consideración que entre el 30 de noviembre de 1986 y el 18 de junio de 1999 han transcurrido en total 12 años, tres meses y 18 días, es decir, se ha cumplido en exceso el plazo de cinco años para lograr la prescripción de predios rústicosal amparo de los alcances de la Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario.
- iv.) Asimismo, la parte apelante considera que en el sexto considerando se ha incurrido en error, dado que las demandas y requerimientos efectuados por el propietario solicitando la restitución no afectan el carácter pacífico de la posesión que detenta, en tanto no se mantenga la posesión del bien por la fuerza.
- v.) Argumenta que el juzgado incurre en un nuevo error cuando en relación a la posesión pública señala que, *“.....tal situación a la vista de algunos vecinos conlleva a inferir que el causante de la sucesión demandante y su esposa, presumiblemente eran los propietarios, tanto más si muchos de ellos mantuvieron relaciones comerciales y*

² Página 1325 a 1349



laborales...”, siendo que a decir de la apelante, ello deviene en carente de todo sustento legal y jurídico, dado que la exigencia legal es que la posesión sea visible, perceptible y conocida por la población, lo cual se encuentra acreditado.

- vi.) Finalmente, refiere que el juzgado incurre en un nuevo error cuando señala la falta del requisito de actuar como propietario, pues sostiene que su parte se ha comportado como propietario del inmueble sub Litis frente a terceros, pues han celebrado contratos, han usado, disfrutado y usufructuado el inmueble, de manera que los demandados conocían el área del inmueble que le pertenecía.

III. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

1. El artículo 950 de nuestro Código Civil³ señala que la prescripción adquisitiva de inmuebles es un modo de adquirir la propiedad mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años (*prescripción extraordinaria*), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho intervalo de tiempo se reduce a 05 años (*prescripción ordinaria*). En esa misma línea se ha pronunciado nuestra jurisprudencia al establecer que “*la usucapión [prescripción adquisitiva] viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa [...] por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley*”⁴; por su parte el artículo 952 del Código Civil señala que “*Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.*”.

2. La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad mediante el ejercicio de la posesión provista de requisitos predeterminados por ley, de tal forma que la sentencia que ampare la demanda (*de prescripción adquisitiva*) constituye título para la inscripción de la propiedad en el registro y para cancelar el asiento a favor del antiguo propietario.

3. Para adquirir la propiedad de un inmueble por prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria **deben concurrir copulativamente todos los requisitos exigidos por la ley**, y son:

- (i). **Posesión como propietario**, es decir, que el demandante posea el bien a título de “dueño”, no bastando que el poseedor ejercite uno o más

³**Artículo 950 del Código Civil.**- 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.

⁴ Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República. Casación N° 2229 – 2008 – Lambayeque, Fundamento 43. Publicado el 22.08.09.



atributos de la propiedad, sino que debe actuar como si tuviera todos ellos y sin reconocer la existencia de otro propietario o poseedor mediato del bien; es por ello que no pueden usucapir los que poseen un inmueble reconociendo a otro el derecho de propiedad (*verbigracia los arrendatarios, usufructuarios, copropietarios, servidores de la posesión, etc.*).

- (ii). **Posesión continua**, que significa mantener en forma ininterrumpida el control del bien, sin que terceros interfieran sobre éste; la continuidad del hecho posesorio debe extenderse por la cantidad del tiempo establecida en la ley para la consumación de la usucapición, sin que exista interrupción natural o jurídica.
- (iii). **Posesión pacífica**; implica que la posesión no haya sido adquirida y no se mantenga mediante violencia, fuerza o intimidación, esto es, que no obre en el expediente medio probatorio alguno que permita establecer que la parte demandante haya sido judicialmente emplazada para entregar el bien⁵.
- (iv). **Posesión pública**; exige que ésta sea visible, de conocimiento público, que el ejercicio de la posesión se vea como si fuese la posesión del propietario mismo, es decir, que se materialice en actos que puedan ser conocidos por los demás; mas no, que sean ocultos, clandestinos o ignorados.

ANÁLISIS DE LA SENTENCIA APELADA

4. En el caso de autos la parte demandante conformada por Eva Atencio Maguiña Viuda de Castilla y la Sucesión de Saul Castilla Falcón interponen demanda de prescripción adquisitiva contra Carmen Rosa Maldonado Salazar de Chumpitaz, Juan Miguel Maldonado Salazar, Maximiliano Salomón Maldonado Salazar, Félix Luis Maldonado Salazar, María Victoria Maldonado Salazar, Víctor Salomón Maldonado Salazar, Lourdes Felicita Maldonado Salazar, Liliana Edith Maldonado Salazar, Celentina Ortencia Maldonado Salazar de Valencia, Armando Urbano Maldonado Salazar, Rossana Lidia Maldonado Salazar, William Walter Ventura Salvatierra y Nadia Sansour Gharib, a efectos de que se les reconozca como propietarios del inmueble sub litis. Funda su demanda en el hecho que viene poseyendo el predio rústico constituido por la parcela denominada “Potrero Malache Chico”, con un área superficial de 12,237.96 metros cuadrados (equivalente a 1,2237 Ha), signado como unidad catastral 01310, sector Santa Rosa que formó parte del Ex Fundo “Santa Rosa”, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, parcela que forma del área de mayor extensión que corre inscrita en la Ficha N° 430932, continuada en la Partida Electrónica N° 42241709 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y accesoriamente solicita que se ordene el desmembramiento e

⁵ Expediente N° 1078-2009-Lima.



independización (del área de 12,237.96 metros cuadrados, equivalente a 1,2237 Ha) de la Partida Electrónica N° 42241709 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; al sostener que detenta la posesión de forma pacífica, continua y pública por más de 10 años, además de haber cumplido los requisitos exigidos sustancialmente e igualmente los de orden procesal previsto en el artículo 505 del Código Procesal Civil, como son la fecha y forma de la adquisición, el tiempo y los demás presupuestos de éste instituto civil.

5. En el presente caso, el *A quo* ha declarado infundada la demanda, al concluir que con el acervo de las instrumentales aportadas en la demanda, así como de las recabadas durante la secuela del proceso, si bien se cumpliría con los presupuestos procesales acotados en el artículo 505 del Código Procesal Civil; y por ende, su derecho a solicitar mediante prescripción adquisitiva la titularidad del inmueble; sin embargo, en relación al requisito de pacificidad, refiere que, si bien la parte demandante al momento de interponer la acción afirma que, su posesión la viene ejerciendo en forma pacífica, sin embargo del expediente 13194-2000 que tiene a la vista que corresponde al proceso instaurado por el causante de la sucesión y su cónyuge contra el ahora demandado William Walter Ventura Salvatierra, respecto a la demanda de nulidad de acto jurídico a través del cual el citado Ventura Salvatierra adquirió la propiedad del inmueble sub Litis, el cual a su vez conllevó se suscitó un nuevo proceso judicial entre ambas personas como lo es, el proceso judicial número 66-2007 por el cual se solicitó la desocupación del inmueble sub Litis a la parte hoy demandante, concluyendo así el juzgado que la posesión sobre el inmueble sub litis ya no se ejercía en forma pacífica, al haber sido pasible de requerimiento por parte del nuevo titular registral, William Walter Ventura Salvatierra, y que por ende no se cumple en el presente caso con el mencionado requisito; asimismo, señala el juzgado para arribar a la infundabilidad de la demanda que, en relación al requisito de la posesión pública que, de las respuestas de las declaraciones de los tres testigos coligió que todos afirman que durante años la demandante y su fallecido esposo (causante de la sucesión accionante) vivieron en el predio respecto del cual vendrían pagando los tributos respectivos, y si bien todos ellos han hecho referencia a lo que veían ninguno podía afirmar quien tendría documentalmente la calidad de propietario, ni los litigios que alrededor de ellos se venían ventilando, generando mas bien confusión de la real situación legal del inmueble, concluyendo en la ausencia del mencionado requisito. Además, refiere en relación a que la parte demandante haya actuado como propietario, que aun cuando los recibos de auto avalúo de pago de impuestos prediales relacionados al inmueble sub Litis tenía como contribuyente al causante de la sucesión demandante, sin embargo, tales documentos no generan convicción ya que fueron emitidos durante el periodo de litigio del bien inmueble, sea desde el proceso de otorgamiento de escritura pública, nulidad de acto jurídico hasta el proceso de desalojo, esto a sabiendas de la controversia de la posesión y propiedad alrededor del terreno que poseían; concluyendo que no se cumplen los presupuestos requeridos para amparar la propiedad en vía de prescripción adquisitiva de dominio.

6. Ahora bien, los argumentos impugnatorios de la parte apelante se encuentran referidos esencialmente sobre el hecho que la Juez al momento de resolver no ha valorada conjunta y razonadamente los medios probatorios aportados al presente proceso de prescripción adquisitiva de dominio, haciendo alusión a que la sentencia recurrida ha sido emitida sin una debida motivación conforme establece el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, siendo que entre lo expuesto y lo razonado debe cumplirse con el principio de congruencia.

7. De acuerdo a ello, de la revisión de los actuados se verifica que la parte accionante ha presentado la presente demanda cumpliendo con los requisitos especiales que establece el artículo 505 del Código Procesal Civil; como son el tiempo de posesión, la parte accionante ha sostenido durante todo el proceso que ejerce la posesión del inmueble desde el 30 de noviembre de 1986 a mérito del Contrato de Transferencia de Posesión, Mejoras, Instalaciones y Derechos sobre el predio sub Litis, el mismo que ha sido elevado a escritura pública con fecha 7 de octubre de 1999, precisando que el inicio de la posesión fue de forma continua, pacífica y pública la misma que la ejerce hasta la actualidad, pese al fallecimiento del causante Saul Castilla Falcón (suceso acaecido que tuvo lugar el 29.08.2004).

8. Respecto a sus colindantes, refiere que serían: Por el Frente, colinda con el camino carrozable y el Río Lurín; Por la Derecha, entrando, colinda con el lote de terreno signado con el código catastral N°01289 (código de este último signado por Cofopri en la actualidad), el mismo que anteriormente está identificado como U.C. 10409, terreno que registralmente forma parte del predio con mayor extensión del cual pretendemos accesoriamente se desmembre el que es materia del presente, el cual es posesionado por los codemandados y copropietarios de dicho predio de mayor extensión (inscrito en la Ficha N°430932 y continuada en la Partida Registral N° 42241709 del Registro de Predios de Lima) señores Carmen Rosa Maldonado Salazar de Chumpitaz, Juan Miguel Maldonado Salazar, Maximiliano Salomón Maldonado Salazar, Félix Luis Maldonado Salazar, María Victoria Maldonado Salazar, Víctor Salomón Maldonado Salazar, Lourdes Felicita Maldonado Salazar, Liliana Edith Maldonado Salazar, CelentinaOrtencia Maldonado Salazar de Valencia, Armando Urbano Maldonado Salazar, Rossana Lidia Maldonado Salazar; por la izquierda, Gregorio William Castilla Atencio, quien posesiona el cual se encuentra inscrito en la Partida N° 42192104 del Registro de Predios de Lima (con Unidad Catastral N° 10407), y en la parte del fondo, con el lote de terreno signado con el código catastral 01266 (código este último signado por Cofopri en la actualidad) el cual estaba identificado como U.C.10408, cuya posesión la ejerce Nadia SansourGharib; siendo que en lo referente a la ubicación exacta del inmueble, dicho requisito también se tiene por cumplido, conforme se aprecia de la Ficha N° 430932 y su continuación en la Partida Registral N° 4224179, los planos de ubicación y perimétricos; así como la memoria descriptiva, suscritos por arquitecto colegiado y visados por la Municipalidad Distrital de Punta Negra, obrante a fojas 02 y 03 de autos; el ofrecimiento de cuatro testigos, los cuales han rendido su declaración testimonial en la Audiencia de Pruebas y las respectivas publicaciones.

9. Con respecto al elemento de temporalidad, esto es diez años de posesión, establecido por nuestro ordenamiento jurídico, se verifica de la revisión de autos que en relación al inmueble sub litis, la parte accionante cuenta con las Declaraciones Juradas de auto valúo y comprobante de pago a nombre del causante de la sucesión demandante Saul Castilla Falcón, realizadas por concepto de impuesto de Patrimonio Predial (HR y PU), por el inmueble sub Litis, correspondiente a los años 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016, los que cuentan con los sellos de recepción del departamento de rentas de la Municipalidad de Lurín en su año correspondiente; así como los comprobantes de pago N° 17181, 17178, 12440, y varios recibos por los citados conceptos obrante a fojas 49 a 72; asimismo, obra a fojas 73 una constancia de no adeudo emitida por la Sub Gerencia de Registro y Recaudación de la citada Municipalidad a nombre del referido causante de la sucesión demandante - Saul Castilla Falcón - del que consta que el citado contribuyente no registra deudas desde el año 1999 a 2008, constancia que data de 27 de junio del 2014, además se verifica a fojas 95 una constancia de no adeudo emitida por la Sub Gerencia de Registro y Recaudación de la citada Municipalidad a nombre del referido causante de la sucesión de Saul Castilla Falcón, del que consta que el citado contribuyente no registra deudas desde el año 2004 al 2016, constancia que data de 27 de setiembre del 2016; se advierte la copia legalizada de la constancia de posesión sobre el inmueble sublitis de Saul Castilla Falcón a fojas 96 la cual fue expedida por el Director de la Unidad Agraria Departamental VI – Lima del Ministerio de Agricultura con fecha 06 de mayo de 1991, copias de lo actuado en el expediente 152-89-NC ante el Juzgado de Tierras de Lima obrando la inspección ocular en el predio sublitis denominado “PetreroMalache Chico” a cargo del Juez VictorPantigosoRosado en el que se dejó constancia que la conducción del inmueble se encontraba a cargo del solicitante – siendo la solicitud hecha por Saul Castilla Falcón – acto procesal que tuvo lugar el 21 de diciembre de 1989; la constancia expedida por el Ingeniero Reymundo Estela Mendozaz, Gerente Técnico de la Junta de Usuario Valle Lurín – Chilca de la que consta que el señor Saul Castilla Falcón se encuentra inscrito en el Padrón de Regantes de la Junta de Usuarios y respecto del citado predio, expedida con fecha 29 de octubre de 1997; la constancia número 0064-2014-JUSDRLCH expedida por CesareoVillazanaSurichiqui, Presidente de la Junta de Usuario Sub Distrito de Riego Lurín – Chilca de la que consta que el señor Saul Castilla Falcón se encuentra inscrito en el Padrón de Usuarios desde el año 1998 hasta la actualidad respecto del citado predio, expedida con fecha 23 de junio del 2014; la solicitudes de plan de cultivo de riego que obran de fojas 103 a fojas 105 que datan de los años 1990, 1991 y 2014; debiendo advertirse que todos los documentos guardan relación con el inmueble sub litis.

10. Por su parte, mediante escrito de fecha 11 de abril del 2017, William Walter Ventura Salvatierra, se apersonó al proceso, ofreciendo medios probatorios, y sosteniendo esencialmente que la posesión que alegan los demandantes no es con



animus domini, pues lo actores han reconocido que desde el 15 de mayo de 1999 a dos propietarios del predio objeto de la demanda, a Pedro Salomón Maldonado Escriba y Rosa Emilia Salazar de Maldonado al demandarlos como propietarios a fin de que le otorguen una Escritura Pública como posesionarios. Asimismo, sostiene que, la posesión no fue pacífica pues han existido cuatro procesos judiciales, el primero sobre Desalojo por ocupación precaria el cual fue notificado a los hoy demandantes el 18 de junio de 1999 (Exp. 24285-99) ante el 50 Juzgado Civil de Lima (ello se desprende de la sentencia recaída en el proceso sobre Nulidad de Acto Jurídico expediente 13194-2000); el segundo, es el proceso sobre Nulidad de Acto Jurídico y otros, expediente 13194-2000 interpuesto por Saul Castilla Falcón en contra de William Walter Ventura Salvatierra habiendo éste reconvenido Mejor Derecho de Propiedad; un tercer proceso de Interdicto de Recobrar interpuesto por Juan Miguel Maldonado Salazar hijo de Pedro Salomono Maldonado Escriba y Rosa Emilia Salazar Torres de Maldonado, con la finalidad de recuperar la posesión del citado bien; y el cuatro es el proceso de desalojo incoado por William Walter Ventura Salvatierra en contra de los ahora demandantes (Expediente N° 066-2007); siendo este argumento uno de los principales extremos en el que la parte demandante sustenta su pretensión impugnatoria.

11. Ahora bien, analizando el sustento de la apelación, un primer cuestionamiento a la sentencia apelada incide en que se incurre en grave error en el quinto considerando de la misma, pues en atención al artículo 950 del Código Civil se señala que, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión pacífica, continua y pública como propietario durante 10 años, pero sostiene la parte apelante que al tratarse de un predio rústico el que es materia de Litis, éste se encuentra dentro de los alcances de la Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario el cual señala que, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión pacífica, continua y pública como propietario durante 5 años, agrega además el apelante que, el Juez incurre en error al no haber tomado en consideración que entre el 30 de noviembre de 1986 y el 18 de junio de 1999 han transcurrido en total 12 años, tres meses y 18 días, por ende señala que queda evidenciado el grave error en el que habría incurrido la judicatura; lo que significa que la parte demandante está cuestionando ineludiblemente el tiempo de posesión al verificarse en la sentencia los demás requisitos esenciales para su estimación, mas es menester tener en cuenta que en su demanda la parte actora amparó la misma en el plazo previsto en la última parte del primer párrafo del artículo 950 del Código Civil (diez años).

12. Bajo este contexto, en principio se desestima el argumento relacionado a la aplicación de la Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, en razón a que dicho dispositivo al ser concordado con lo previsto en el artículo 2° de la Ley 26505, éste en su última parte hace expresa referencia a que el régimen jurídico de las tierras agrícolas se rige por el Código Civil y la misma ley, de ahí que no resulte

de aplicación para el caso la referida disposición complementaria y por ende sin sustento este solo argumento de la apelación, siendo por tanto que el plazo a verificar en el caso en estudio, es el establecido en el artículo 950 del Código Civil antes enunciado.

13. Así las cosas, es menester ingresar a evaluar el tema relacionado con la posesión pacífica analizada en los ítems 6.11 y 6.12 de la apelada, siendo que en la parte pertinente del ítem 6.12 se señaló expresamente lo siguiente: *“6.12si bien la parte demandante al momento de interponer la acción afirma que, su posesión la viene ejerciendo en forma pacífica; sin embargo, del Expediente 13194-2000, que se tiene a la vista, correspondiente al proceso judicial instaurado por el causante de la sucesión demandante y su cónyuge contra el ahora demandado William Walter Ventura Salvatierra, respecto del acto jurídico través del cual adquirió éste último la propiedad del inmueble materia usucapión, medio probatorio que no ha sido cuestionado por la parte accionante y que por el contrario conllevó a que posteriormente se suscite un nuevo proceso entre dichas personas, como es de verse de la copia del proceso número 66-2007, que corre de fojas 230 a 244, para efectos de la desocupación del bien, cuyo mejor derecho real fue declarado; por lo que, la valoración conjunta de los medios probatorios descritos conlleva a establecer que, si bien no acreditan despojo de posesión, pero, sí queda claro que antes de incoar la presente acción, la posesión sobre el inmueble materia de Litis, ya no se ejercía en forma pacífica, al haberse requerido judicialmente por parte de su nuevo propietario registral William Walter Ventura Salvatierra, la desocupación del predio sub iudice; lo que por ende implica incumplimiento de este requisito; si perjuicio de mencionar que, de la revisión del sistema integrado judicial – SIJ se corrobora que el citado expediente de desalojo actualmente se encuentra pendiente de ejecución teniendo al aquí demandado como accionante de la controversia allí planteada; lo que refleja la continuidad del conflicto en cuanto al inmueble materia ahora de prescripción, situación que en modo alguno enerva la conclusión arribada en el considerando anterior..”*

14. En tal sentido, cabe señalar que para arribar a concluir el A-quo en la ausencia del requisito de pacificidad ha señalado expresamente que, atendiendo a la existencia del Expediente 13194-2000, proceso judicial sobre Nulidad de Acto Jurídico y otros instaurado por el causante de la sucesión demandante y su cónyuge contra el ahora demandado William Walter Ventura Salvatierra, y el mérito del Expedientenúmero 66-2007, proceso judicial sobre Desalojo por ocupación precaria instaurado por el ahora demandado William Walter Ventura Salvatierra en contra de la sucesión demandante y su cónyuge, le habría quedado claro que antes de incoar la presente acción la parte demandante, la posesión sobre el inmueble materia de Litis ya no se ejercía en forma pacífica; sin embargo, el A-quo omite tener en consideración que el proceso de prescripción adquisitiva, es un proceso declarativo (no constitutivo de derecho), esto significa que, el titular del derecho recurre al órgano jurisdiccional con la finalidad que se declare un derecho adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, que es una de las formas de adquisición de la propiedad, de tal modo que resulta inexacto y totalmente desacertado concluir en la ausencia del requisito de pacificidad, bajo el argumento que antes de incoar la presente acción la parte demandante ya no se ejercía en forma pacífica la posesión sobre el inmueble materia de Litis, pues la demanda fue incoada el 09 de marzo del

2017 y el tiempo de posesión que la parte actoraha señaladoposeer legítimamente el inmueble data del año 1986 a mérito del Contrato de Transferencia de Posesión, Mejoras, Instalaciones y Derechos sobre el predio sub Litis del 30 de noviembre de 1986, el mismo que no ha sido pasible de cuestionamiento alguno en el curso de este proceso judicial.

15. Así tenemos que, el análisis que debió ejercitarse para verificar la satisfacción o no del requisito relacionado con la posesión pacífica que ejercería el demandante en el inmueble, debe efectuarse a partir del 30 de noviembre de 1986, y en ese sentido, es menester señalar que se ha aludido a cuatro procesos judiciales que podría haber originado la falta de pacificidad en la posesión de la parte accionante, siendo que el mas antiguo de ellos, sería el proceso judicial sobre Desalojo por ocupación precaria (Expediente N° 24285-99) el cual, según el propio codemandado William Walter Ventura Salvatierra (conforme se verifica del 1.3.1 de su escrito de contestación a la demanda, fojas 207), los hoy demandantes fueron emplazados con la citada demanda de desalojo con fecha **18 de junio de 1,999** (lo afirmado se extrae de la parte expositiva de la Sentencia recaída en el otro proceso judicial Exp.13194-2000, fojas 181), siendo que los demás procesos judiciales datan de fechas posteriores al primer proceso de desalojo incoado y antes descrito y por tanto también con fechas de emplazamiento también posteriores a junio de 1999. Asimismo se ha mencionado la existencia de otro proceso judicial, esto es el proceso sobre otorgamiento de escritura pública incoado por Eva Atencio Maguña y el causante de la sucesión demandante en contra de Pedro Maldonado Escriba y otros, sin embargo la única finalidad de este proceso fue formalizar el contrato de transferencia de posesión, lo que en nada influye en la pacificidad de la posesión, pues el único objetivo del citado proceso judicial es mutar la forma de un negocio jurídico de privado a público porque así lo permiten las normas de nuestro ordenamiento jurídico.

16. En estas circunstancias, en lo que respecta a la pacificidad, podemos apreciar que, lo objetivo, cierto, incuestionable y demostrado en el presente proceso judicial, es que hasta el 18 de junio de 1999, la parte accionante ha detentado la posesión del inmueble en forma pacífica, lo que significa entonces que si se efectúa el cómputo desde el 30 de noviembre de 1986 al 18 de junio de 1999, tenemos que la posesión ejercida por la parte demandante ha sido incuestionablemente pacífica por lapso de algo más de 12 años, de ahí que puede afirmarse que la parte accionante sí cumple con la existencia de una posesión pacífica por más de diez años, siendo que este Colegiado no concuerda con los fundamentos en los que se sustentaba la sentencia y que determinaba la ausencia de este requisito.

17. Ahora bien, también se ha cuestionado en la apelación la resolución recurrida en cuanto a la ausencia de posesión pública en el presente caso, así tenemos que en la parte pertinente del ítem 6.13 de la sentencia recurrida, el A-quo ha sustentado este extremo precisando que, “...tal situación a la vista de algunos vecinos conlleva a inferir que el causante de la sucesión demandante y su esposa, presumiblemente eran los propietarios

tanto más si muchos de ellos mantuvieron relaciones comerciales y laborales con ello, pero respecto del cual, como bien dicen algunos solo hacen referencia en base a lo que veían, pues efectivamente ninguno podría afirmar quien tendría documentalmente la calidad de propietario, ni los litigios que alrededor de ellos se venían ventilando; generando confusión respecto de la real situación legal del inmueble y que inevitablemente conlleva a concluir que la posesión pública por la parte demandante no genere total convicción al juzgador, lo que importa el incumplimiento también de este requisito...”, sin embargo, el razonamiento producto de la valoración hecha en la sentencia por el juzgador respecto de estos medios de prueba, resulta equivocada, si se tiene en consideración la finalidad de las testimoniales en este tipo de procesos judiciales (sobre prescripción adquisitiva de dominio), pues lo que se busca esencialmente es extraer versiones que permitan verificar que quien recurre ante el órgano jurisdiccional sea la persona que ha morado con ellos, comprendiendo el tiempo aproximado que lo conocen e incluso si saben la forma como ingresa al inmueble, información que luego de producida y actuada la prueba permita concluir en una posesión pública, pero de ningunas declaraciones testimoniales pueden buscar acreditar documentalmente la calidad de propietario del inmueble, o los litigios que alrededor de ellos se venían ventilando, pues esa no es la finalidad de este tipo de pruebas, de ahí que se estima este extremo impugnatorio, mas aun si este Colegiado puede apreciar mas bien que de las declaraciones hechas por los testigos efectivamente se demuestra que la ahora demandante y su fallecido esposo (causante de la sucesión accionante) vivieron en el predio por muchos años, de ahí que sí se satisface también este requisito de posesión pública en el presente caso dado que la exigencia legal es que la posesión sea visible, perceptible y conocida por la población, lo cual se encuentra acreditado.

18. Finalmente, refiere el apelante que el juzgado incurre en error cuando concluye en la falta del requisito de poseer como propietario, siendo que este extremo de la sentencia se sustenta nuevamente en que los documentos adjuntados por el actor no generan convicción pues han sido emitidos durante el periodo de litigio del bien inmueble, aludiendo el proceso de otorgamiento de escritura pública, el de nulidad de acto jurídico hasta el proceso de desalojo; sin embargo esta afirmación carece de sustento pues es producto de un análisis sesgado, inexacto y desacertado, si se tiene en cuenta que en la presente Sentencia de Vista se ha señalado que el análisis para verificar la satisfacción o no de los requisitos esenciales, debe efectuarse a partir del 30 de noviembre de 1986, habiéndose determinado incluso conforme a los considerandos precedentes que el objetivo y demostrado en el presente proceso judicial, es que hasta el 18 de junio de 1999, la parte accionante ha detentado la posesión del inmueble en forma pacífica, de ahí que no es verdad que los documentos adjuntados por el actor no generen convicción pues existen basta documentación que permita establecer lo contrario, así tenemos las Declaraciones Juradas de auto valúo y comprobante de pago a nombre del causante de la sucesión demandante Saul Castilla Falcón, realizadas por concepto de impuesto de Patrimonio Predial (HR y PU), por el inmueble sub Litis, correspondiente a los años 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996 y 1997 los que cuentan con los sellos de recepción del departamento de rentas de la Municipalidad de

Lurín en su año correspondiente; así como los comprobantes de pago N° 17181, 17178, 12440, y varios recibos por los citados conceptos obrante a fojas 49 a 72; asimismo, obra a fojas 73 una constancia de no adeudo emitida por la Sub Gerencia de Registro y Recaudación de la citada Municipalidad a nombre del referido causante de la sucesión demandante - Saul Castilla Falcón - del que consta que el citado contribuyente no registra deudas desde el año 1999 a 2008, constancia que data de 27 de junio del 2014, además se advierte la copia legalizada de la constancia de posesión sobre el inmueble sublitis de Saul Castilla Falcón a fojas 96 la cual fue expedida por el Director de la Unidad Agraria Departamental VI – Lima del Ministerio de Agricultura con fecha 06 de mayo de 1991, copias de lo actuado en el expediente 152-89-NC ante el Juzgado de Tierras de Lima obrando la inspección ocular en el predio sublitis denominado “PetreroMalache Chico” a cargo del Juez VictorPantigoso Rosado en el que se dejó constancia que la conducción del inmueble se encontraba a cargo del solicitante – siendo la solicitud hecha por Saul Castilla Falcón – acto procesal que tuvo lugar el 21 de diciembre de 1989; la constancia expedida por el Ingeniero Reymundo Estela Mendozaz, Gerente Técnico de la Junta de Usuario Valle Lurín – Chilca de la que consta que el señor Saul Castilla Falcón se encuentra inscrito en el Padrón de Regantes de la Junta de Usuarios y respecto del citado predio, expedida con fecha 29 de octubre de 1997; la constancia número 0064-2014-JUSDRLCH expedida por CesareoVillazanaSurichaqui, Presidente de la Junta de Usuario Sub Distrito de Riego Lurín – Chilca de la que consta que el señor Saul Castilla Falcón se encuentra inscrito en el Padrón de Usuarios desde el año 1998 hasta la actualidad respecto del citado predio, expedida con fecha 23 de junio del 2014; la solicitudes de plan de cultivo de riego que obran de fojas 103 a fojas 105 que datan de los años 1990, 1991 y 2014; de ahí que puede afirmarse que la parte accionante se ha comportado como propietario por más de diez años, por lo que, se concluye que durante dicho periodo – del 30 de noviembre de 1986 al 18 de junio de 1999 - se ejerció la posesión de manera continua, pública y pacífica y como propietario, esto es, por más de diez años.

19. En relación al requisito de continuidad se tiene que esto significa mantener en forma ininterrumpida el control del bien, sin que terceros interfieran sobre éste; la continuidad del hecho posesorio debe extenderse por la cantidad del tiempo establecida en la ley para la consumación de la usucapión, sin que exista interrupción natural o jurídica.

20. De los medios probatorios antes referidos se tiene que los mismos han sido expedidos a nombre del referido causante de la sucesión demandante - Saul Castilla Falcón - demandante, respecto al inmueble ubicado en el predio rústico constituido por la parcela denominada “Potrero Malache Chico”, con un área superficial de 12,237.96 metros cuadrados (equivalente a 1,2237 Ha), signado como unidad catastral 01310, sector Santa Rosa que formó parte del Ex Fundo “Santa Rosa”, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, parcela que forma del área de mayor extensión que corre inscrita en la Ficha N°430932, continuada en la Partida

Electrónica N° 42241709 de Registros Públicos, entre los que se verifican pagos de impuesto y declaraciones juradas de auto valúo de los años 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997 y conforme a las demás instrumentales consignadas en los fundamentos 09. Siendo ello así, y no habiendo la parte emplazada, ofrecido medio probatorio que desvirtúe la posesión alegada y probada por la parte demandante, este Colegiado concluye que se ha cumplido con el requisito de continuidad, determinándose que este inició desde el año 1986.

21. Estando a lo precedentemente expuesto y advirtiéndose que obra en autos medios probatorios suficientes, los mismos que han sido valorados por esta Sala Superior detallada y adecuadamente, lo cual ha permitido concluir que corresponde revocar la sentencia apelada y reformándola declarar fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, ya que se verifica que la parte actora ha acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley para adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo, como son: la posesión como propietario, habiéndolo ejercido de forma continua, pacífica y pública, por más de diez años; por lo que procede amparar parcialmente la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble materia de Litis; por tanto, corresponde amparar los fundamentos impugnatorios de la parte demandante. Sin embargo en lo que respecta a la pretensión accesoria consistente en la desmembración e independización que persigue, se debe tener en cuenta que deviene en improcedente pudiese tratar de un trámite administrativo, se deja a salvo el derecho de la parte accionante a fin que lo haga valer administrativamente y conforme a ley.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, este Colegiado, impartiendo justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución;

RESUELVE:

REVOCAR la **sentencia** contenida en la resolución número treinta y cinco⁶ de fecha 23 de agosto del 2019 que resolvió **DECLARAR INFUNDADA LA DEMANDA** en todos sus extremos de Prescripción Adquisitiva mediante escrito de fojas 121 a 145 interpuesta por Eva Atencio Maguiña Viuda de Castilla y Sucesión Intestada de Saul Castilla Falcón contra Carmen Rosa Maldonado Salazar de Chumpitaz, Juan Miguel Maldonado Salazar, Maximiliano Salomón Maldonado Salazar, Félix Luis Maldonado Salazar, María Victoria Maldonado Salazar, Víctor Salomón Maldonado Salazar, Lourdes Felicita Maldonado Salazar, Liliana Edith Maldonado Salazar, Celentina Ortencia Maldonado Salazar de Valencia, Armando Urbano Maldonado Salazar, Rossana Lidia Maldonado Salazar, William Walter Ventura Salvatierra y Nadia Sansour Gharib; con lo demás que contiene; Y **REFORMANDOLA**, se declara **FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA**

⁶Página 1211 a 1235



obrante 121 a 145 interpuesta por Eva Atencio Maguiña Viuda de Castilla y Sucesión Intestada de Saul Castilla Falcón contra Carmen Rosa Maldonado Salazar de Chumpitaz, Juan Miguel Maldonado Salazar, Maximiliano Salomón Maldonado Salazar, Félix Luis Maldonado Salazar, María Victoria Maldonado Salazar, Víctor Salomón Maldonado Salazar, Lourdes Felicita Maldonado Salazar, Liliana Edith Maldonado Salazar, CelentinaOrtencia Maldonado Salazar de Valencia, Armando Urbano Maldonado Salazar, Rossana Lidia Maldonado Salazar, William Walter Ventura Salvatierra y Nadia SansourGharib sobre prescripción adquisitiva; en consecuencia, se declaran **PROPIETARIOS** a Eva Atencio Maguiña Viuda de Castilla y Sucesión Intestada de Saul Castilla Falcón, del inmueble ubicado en el predio rústico constituido por la parcela denominada “Potrero Malache Chico”, con un área superficial de 12,237.96 metros cuadrados (equivalente a 1,2237 Ha), signado como unidad catastral 01310, sector Santa Rosa que formó parte del Ex Fundo “Santa Rosa”, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, parcela que forma del área de mayor extensión que corre inscrita en la Ficha N°430932, continuada en la Partida Electrónica N° 42241709 de Registros Públicos; disponiendo la anotación de la presente en los registros públicos conforme a ley; e **IMPROCEDENTE** la demanda en relación a la pretensión accesoria de desmembración e independización, dejando a salvo el derecho de la parte accionante a fin que lo haga valer administrativamente y conforme a ley. Con costos y costas del proceso. *Notifíquese y Devuélvase.-*

TOBIES RÍOS

FLORES ARRASCUE

PAUCAR ESLAVA

