



**EXPEDIENTE N°** : 00174-2020-0 (Ref. Juzgado: 448-2013)  
**DEMANDANTE** : José Zenobio Celis Soto y Guillerma Maylle Mallqui  
**DEMANDADO** : Cooperativa de Ahorro y Crédito para Empresas exportadoras  
COOPEX  
**MATERIA** : Prescripción Adquisitiva de dominio.

**Resolución número cuatro. -**

Ate, dieciséis de febrero  
del dos mil veintidós.

**VISTOS;** con la constancia de relatoría que antecede, e  
interviniendo como ponente el Juez Superior Tohalino Alemán;

**I. RESOLUCIÓN OBJETO DE APELACIÓN:**

Es materia de impugnación la sentencia de fojas 1246 a 1254, dictada mediante resolución N.º 23 de fecha veinticinco de setiembre de 2019, por la que se resolvió declarar **INFUNDADA** la demanda interpuesta por José Zenobio Celis Soto y Guillerma Maylle Mallqui, contra la Cooperativa de Ahorro y Crédito para Empresas Exportadoras – COOPEX sobre prescripción adquisitiva de dominio.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:**

Los recurrentes José Zenobio Celis Soto y Guillerma Maylle Mallqui, sustentan su recurso de apelación de fecha 16 de octubre de 2019, manifestando los siguientes agravios:

**2.1.** Que, el A quo realizó un análisis superficial de los hechos, consecuentemente la resolución es contraria a derecho y justicia, toda vez que el recurrente tiene la calidad de poseionario, actuado como propietario por más de 20 años.



2.2. Que, se hace una interpretación errónea del artículo 950 del Código Civil, contraviniendo el artículo 139 inciso 3) y 5) de la Constitución Política, resolviendo el caso sin una resolución debidamente motivada.

2.3. Que, el A quo manifiesta que el título de poseedor del demandante se sustenta en un contrato de usufructo, sin embargo, la instrumental que así lo señala únicamente fue presentada para acreditar como una referencia, más no para acreditar usufructo al tratarse de un terreno que es propiedad privada y no comunal al ser de un tercero.

2.4. No se ha meritado nuestra conducción por más de 20 años que ejerce el accionante sobre el bien inmueble, posesión que se hace en forma pública, pacífica y continua por más de 10 años.

### III. CONSIDERANDO

3.1. Que corresponde a este Colegiado la revisión y análisis exhaustivo de lo actuado a fin de establecer el derecho de las partes a fin de **anular, confirmar o revocar** la apelada, de conformidad con la facultad que otorga el artículo 364º del Código Procesal Civil.

3.2. En cuanto a la apelación de la sentencia, debemos referirnos previamente que de acuerdo a lo actuado, los accionantes José Zenobio Celis Soto y Guillerma Maylle Mallqui interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la Cooperativa de Ahorro y Crédito para Empresas Exportadoras – Coopex, a fin de que se le declare propietario del bien inmueble ubicado en la Av. 28 de Julio Mz. K-1 lote 5 y 6 con un área de 1,250 m2., que forma parte del lote signado como lote 3-A, Fundo Huachipa Lurigancho, margen izquierda de la carretera río Rímac, distrito de Lurigancho Chosica provincia y departamento de Lima, y acumulativamente se cancele el asiento registral inscrito de la demandada, partida 42240427, que viene del Tomo 2126 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Sustentan su pretensión que vienen ejerciendo posesión de buena fe, con la creencia de la adjudicación otorgada por la Comunidad Campesina de Jicamarca, era titular de la propiedad, al transcurrir mis 20 años de vivencia, encontrándome que la propiedad registrada era de los demandados y otros que le antecedieron, la cual venimos ejerciendo la posesión en forma continua, pacífica y publica como propietario, desde hace más de 10 años.



### **3.3. Del derecho de Propiedad.**

El derecho a la propiedad reconocido en el inciso 16° del artículo 2) de la Constitución Política de Estado, se constituye en el derecho real por excelencia cuya detentación ofrece a su titular los privilegios y otras detenciones –todas ellas de carácter real–, concedidas por medio de normas regulativas y constitutivas, las cuales determinan el ejercicio que se tiene sobre determinado bien.

Para nuestro ordenamiento jurídico, el derecho real de propiedad supone el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme se regula en el artículo 924° del Código Civil, no obstante, el derecho de propiedad no se limita únicamente a lo anterior, sino a todo ejercicio de poder sobre el bien, siempre que este se ejerza en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, en concordancia con el artículo 70° de la Constitución Política de Estado.

### **3.4. De la prescripción adquisitiva.**

La prescripción adquisitiva cumple un rol importante dentro de la cadena de transferencia de la propiedad, pues siendo un método originario para adquirir la propiedad de un bien –puesto que nace de la propia voluntad de quien posee el bien para sí–, va a poner fin a los incuestionables debates y conflictos de derecho en los que se discuta la titularidad del bien; es decir cumple una función social que permite tanto al estado como a los individuos obtener la seguridad jurídica respecto al ejercicio de determinado derecho respecto a un bien.

En ese orden de ideas, podemos indicar que la prescripción adquisitiva permitirá un establecimiento claro y oportuno en el que la realidad de los hechos pueda ser la misma de las que acontece en los derechos respecto de una persona, pudiendo de esa forma actuar y ejercer sus derechos en el ámbito social con garantías legales.

Ahora bien, la Prescripción adquisitiva de dominio, no solo cumple la función de brindar seguridad en el tráfico de bienes, sino también se compone de un carácter económico, que se ve reflejado en el uso y en los frutos que se obtiene del bien que es usado por quien lo posee, incentivado la explotación económica del bien.

Por otro lado, es importante tener en consideración que la Prescripción Adquisitiva de Dominio, solo podrá cumplir con las finalidades antes descritas solo cuando se configuran los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil. Consecuentemente estos se relacionan directamente con la posesión en calidad



del propietario de quien posee un bien, así como la desatención del propietario de manera permanente.

Es en ese orden de ideas que la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en su Segundo Pleno Casatorio Civil lo siguiente: *"Por eso se dice que la usucapión es una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. Ésta normalmente se sacrifica ante la propiedad u otro derecho real (de ahí que se considere un derecho real provisional). Pero cuando, de una parte, la propiedad o el derecho real de que se trate se alían con el abandono y, en cambio, la posesión se alía con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real. En cierto sentido, la usucapión representa también la superposición del hecho sobre el derecho"*.<sup>1</sup>

En concordancia a lo anterior, tenemos que el artículo 950 del Código Civil, establece los requisitos esenciales para la configuración de la institución de la usucapión a favor del poseedor; en ese sentido la Corte Suprema de Justicia ha señalado en su Segundo Pleno Casatorio Civil lo siguiente: *"44.- Siendo ello así, tenemos que se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen este derecho, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisitos para su constitución: a) **la continuidad de la posesión** es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley; b) **la posesión pacífica** se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas (en referencia a Albadalejo García, Manuel); c) **la posesión pública**, será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario*

---

<sup>1</sup> Citando a Antonio Hernández Gil, pp. 359.



que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad. Si ellos pudieron conocer la posesión durante todo el tiempo que duró y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida; **d) como propietario**, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *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."

En consecuencia, a lo anteriormente descrito, se tiene que la usucapión también importa una sanción al propietario por el descuido continuado que tiene sobre el bien de su propiedad, permitiendo a terceros el uso y disfrute de este.

### **Del caso concreto.**

- 3.5. Del análisis de lo actuado es relevante precisar que los demandantes han formulado su pretensión en función a la prescripción adquisitiva de dominio larga regulada en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, la cual establece que *"la propiedad inmueble, se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años"*. Presupuestos que son materia de revisión.
- 3.6. En ese sentido los accionantes han afirmado en su escrito de demanda de fecha 19 de noviembre de 2013 (fs. 131-147), *"Que, he iniciado ejercitar la posesión a título de buena fe, con la creencia de la adjudicación otorgada por la comunidad Campesina de Jicamarca (...)"*, y en su escrito de subsanación señaló que recibió la posesión del bien sub Litis de la Comunidad Campesina de Jicamarca, situación que se corrobora con el certificado de Posesión emitida por la Comunidad Campesina de Jicamarca, de fecha 18 de julio de 1990 (fs. 52) en la que se certifica que el recurrente es usufructuario de 1,240 m<sup>2</sup>., de la Mz. K-1 Cerro Camote



Sector Sur, conforme a la Cesión de Usufructo en el asiento 20 de fojas 539 de los Registros Públicos con fecha 04-09-87, así también la Constancia de Posesión de fecha 03 de marzo de 2004 (fs. 60), emitida por la Comunidad Campesina de Jicamarca, que da cuenta que los accionantes vienen poseyendo el bien sub Litis con un área de 1,250 m2., desde 1969 a título de poseionarios en usufructo. Por otro lado, a fojas 61 obra la constancia de vivencia de fecha 28 de abril del 2012 en la que se señala que el accionante es poseedor desde el año 1983 del lote 5-6 con un área de 1,250 m2. ubicado en la Mz. k-1 Sector Sur, Anexo 8, de Jicamarca del Distrito de San Antonio, Provincia de Huarochirí.

- 3.7.** El acto jurídico Usufructo fue inscrito conforme se advierte del asiento 20 de la Partida N.º 11049870 Tomo 10 foja 539, en favor de la Comunidad Campesina de San Antonio de Jicamarca Anexo 08, por tiempo indefinido. Acto que fue realizado mediante escritura pública de fecha 28 de abril de 1977, según fojas 99.

Habiendo quedado extinguido dicho usufructo, según aparece de la Partida Registral N.º 11049870 otorgado a favor de la Comunidad Campesina de San Antonio de Jicamarca Anexo 08, que obra registrada en el asiento 20 de fojas 539, del Tomo 10, al haber transcurrido el plazo máximo legal de 30 años cuando el beneficiario sea una persona jurídica, de fecha 30/10/2007 según fojas 227.

- 3.8.** De lo anterior, se colige que los accionantes no se conducían como propietarios sino como poseedores usufructuarios del bien materia de litis, la cual les permitía usar y disfrutar temporalmente del bien inmueble ajeno, conforme al artículo 999 del Código Civil, y que a partir de la fecha de su extinción de dicho acto jurídico (2007) a la fecha de la presentación de la demanda (2013), no ha transcurrido el plazo previsto por la ley, es decir de 10 años; teniendo en cuenta además que la parte demandada adquirió la propiedad mediante Dación de pago de fecha 29/12/2009, según partida registral 42240427.

- 3.9.** Sobre la base de los argumentos expuestos, cabe precisar que la resolución materia de impugnación no contraviene el artículo 950 del Código Civil, ni tampoco desconoce que el recurrente haya venido ocupando el bien sub Litis por un periodo superior a los 25 años, sino que, esta posesión no resulta originaria – condición de la prescripción adquisitiva- sino que se deriva de un derecho de usufructo otorgado por escritura pública de fecha 28 de abril de 1977 en favor de



la Comunidad Campesina de Jicamarca Anexo 8, que luego fue transferido al accionante, por tanto, esta parte no podía conducir la posesión a título de propietario. En ese sentido habiéndose expuesto las razones que justifican esta resolución en los considerandos que preceden. Este Superior Colegiado considera que la Sentencia emitida por el A-quo ha sido dictada de acuerdo a ley, por lo que debe confirmarse en concordancia con el artículo 364° del Código Procesal Civil.

Fundamentos por los cuales. –

#### IV. DECISIÓN

**CONFIRMARON** la sentencia de fojas 1246 a 1254, dictada mediante resolución N.° 23 de fecha veinticinco de setiembre de 2019, por la que se resolvió declarar **INFUNDADA** la demanda interpuesta por José Zenobio Celis Soto y Guillerma Maylle Mallqui, contra la Cooperativa de Ahorro y Crédito para Empresas Exportadoras – COOPEX sobre prescripción adquisitiva de dominio. ***Notifíquese y devuélvase.***

**FERNÁNDEZ CONCHA**

**BARRERA UTANO**

**TOHALINO ALEMAN**