



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -  
VENTANILLA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**MODULO CORPORATIVO DE LITIGACION ORAL**

**MANZANA V 22- LOTE 01-URBANIZACION SATELITE-VENTANILLA**

**EXPEDIENTE : 00181-2019-0-3301-JR-CI-01**  
**MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA**  
**RELATOR : FLORES AGUILAR ANA VICTORIA**  
**DEMANDADO : EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES ENACE EN  
LIQUIDACION**  
**DEMANDANTE : NAVARRO SANCHEZ, UBALDINA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO CATORCE**

Ventanilla, diecinueve de junio  
de dos mil veintitrés. -

**I. VISTOS:** El recurso de apelación, interpuesto por Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez, Abogado de Doña UBALDINA NAVARRO SANCHEZ, contra la sentencia contenida en la Resolución N° DIEZ de fecha 05 de octubre del 2022, que resuelve declarar **INFUNDADA** la demanda **SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, solicitando se nos conceda la misma para que sea revocada y modificándola se declare fundada en todos sus extremos.

**II. CONSIDERANDO:**

**2.1. ANTECEDENTES**

Mediante escrito de fecha 24 de junio del 2019, subsanado con escrito de fecha 05 de agosto del 2019, doña UBALDINA NAVARRO SÁNCHEZ, interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra la EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES ENACE EN LIQUIDACIÓN (ENACE) sobre el inmueble ubicado



en la Urbanización Ciudad Satélite de Ventanilla Mz. V-1 Lote 11, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima e inscrito en la Partida Registral Nro. P01211503 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao y en forma accesoria se ordene la inscripción del derecho de propiedad a su favor en la partida registral correspondiente de los Registros Públicos del Callao.

## **2.2. DE LA SENTENCIA APELADA**

Se ha elevado el recurso de apelación, interpuesto por Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez, Abogado de Doña UBALDINA NAVARRO SANCHEZ, contra la sentencia contenida en la Resolución N° DIEZ de fecha 05 de octubre del 2022, que resuelve declarar **INFUNDADA** la demanda **SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, solicitando se nos conceda la misma para que sea revocada y modificándola se declare fundada en todos sus extremos.

## **2.3. DEL RECURSO DE APELACIÓN (EXPRESIÓN DE AGRAVIO)**

El recurrente Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez, Abogado de Doña UBALDINA NAVARRO SANCHEZ, solicita la revocatoria de la Sentencia, en razón de causarle agravio señalando, que: *“CUARTO Que la documentación glosada, demuestra que la actora a cumplido con los requisitos señalados en la norma sustantiva (posesión, continua, pacífica y pública) así con los especiales contenidos en la ley procesal civil, conduciéndose como propietaria del inmueble ubicado en la URBANIZACION CIUDAD SATELITE DE VENTAN LLA MZ. V -1 LOTE 11 DISTRITO DE VENTANILLA PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, DEPARTAMENTO DE LIMA el Inscrito en la Partida N° P01211503 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos del Callao, por más de diez años, como se exige en la norma; y que de manera errada el Juzgado pretende que demuestra la posesión con los pagos realizados por arbitrios e impuesto predial de los años 1992 a 2007, lo cual solo adjuntó del año 1991; olvidando el Juez lo previsto en el artículo 915<sup>o</sup> del Código Civil, cuando se Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario\*’, en el presente caso, la*



*parte demanda, contestó la demanda y no aporta ningún medio probatorio que contradiga lo alegado en los hechos de la demanda.”.*

### **III. FUNDAMENTOS**

#### **3.1. TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA**

El Tribunal Constitucional en la sentencia emitida en el Expediente N° 01672-2010-PA/TC ha establecido, que comprende el derecho a la tutela judicial efectiva: “..., a saber: en el acceso al proceso y a los recursos a lo largo del proceso, en lo que la doctrina conoce como derecho al debido proceso o litis con todas las garantías; en la instancia de dictar una resolución invocando un fundamento jurídico y, finalmente, en la etapa de ejecutar la sentencia. 9. Que en ese orden de ideas, la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva puede tener lugar, entre otras situaciones, cuando se produce el rechazo liminar de una demanda invocándose una causal de improcedencia impertinente; con la inadmisión de un recurso ordinario o extraordinario; con la aplicación de la reformatio in peius; y con la ejecución de la sentencia modificándose sus propios términos, o con su inejecutabilidad. 10. Que la tutela solo será realmente efectiva cuando se ejecute el mandato judicial. Dicha ejecución es, por lo tanto, parte vital y esencial del derecho consagrado en nuestro texto constitucional”. Al respecto, el Tribunal Constitucional español ha establecido, en criterio que este Colegiado comparte (Cfr. STC N.º N.º 102/84, de fecha 12 de noviembre de 1984, que: “En cuanto al ámbito del derecho [...] comprende el de acceso a la tutela judicial, el de conseguir una resolución fundada en derecho y el de obtener la ejecución de la sentencia”

Asimismo ha establecido en la sentencia STC N.º 1546-2002-AA/TC: “... siguiendo a Rafael Saraza Jimena (Doctrina constitucional aplicada en materia civil y procesal civil, Madrid, Civitas, 1994) que el derecho a la tutela judicial efectiva despliega sus efectos en tres etapas, a saber: en el acceso al proceso y a los recursos a lo largo del proceso, en lo que la doctrina conoce como derecho al debido proceso o litis con todas



*las garantías; en la instancia de dictar una resolución invocando un fundamento jurídico y, finalmente, en la etapa de ejecutar la sentencia.”<sup>1</sup>*

### **3.2. RECURSO DE APELACIÓN.**

El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente, conforme lo dispone el artículo 364° del Código Procesal Civil.

El artículo 370° del citado cuerpo normativo establece la competencia del Juez Superior, limitando con ello su actuar, sustentado en el aforismo: “*tantum appellatum quantum devolutum*” y mediante el cual el Superior resolverá los agravios que afecten al apelante.

### **3.3. VALORACION DE LA PRUEBA EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL**

El Artículo 197° señala: “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.”. Es decir, La valoración del caudal probatorio previamente aceptado al proceso, es una actividad mental atribuida única y exclusivamente al Juez, quien, con las reglas de la lógica, la ciencia, la técnica o de su experiencia expone los hechos, otorgándole jurídicamente el carácter de cierto

### **3.4. SOBRE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO. REQUISITOS**

Existe unanimidad en la doctrina que los elementos de la prescripción adquisitiva son: el tiempo y la posesión. Siendo este último el contenido esencial de la usucapión, pues para que ello produzca es preciso que la posesión reúna determinados requisitos con los que se construye una verdadera categoría de posesión. Así, los artículos 950 y 951 del Código Civil, distinguen dos clases de prescripción, la ordinaria (corta) y la

---

<sup>1</sup> EXP. N.º 01672-2010-PA/TC



extraordinaria (larga), necesitando en ambas clases lo siguiente: *i*) la posesión, que debe ser pacífica, continua, pública y como propietario; y, *ii*) el tiempo, pero este no es igual para ambas clases, ya que para la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se necesita 10 años y para bienes muebles 4 años. En cambio, para la prescripción ordinaria de bienes inmuebles se necesita 5 años y para bienes muebles 2 años. Los plazos son menores para los bienes muebles debido a la celeridad de su tráfico y a la idea de que suelen ser menos valiosos. En ese sentido, la prescripción ordinaria sea de bienes muebles o inmuebles, necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y como propietario, dos requisitos especiales que son el justo título y la buena fe. La prescripción extraordinaria en cambio, no necesita estos dos últimos requisitos, ya que por ilegítima que sea la posesión útil, vale para prescribir, siempre que cumplan los plazos previstos en los artículos ya comentados. A continuación, pasamos a comentar cada uno de estos requisitos: **a) la posesión continúa**, se dará si la misma se ejerce por medio de actos posesorios realizados algunos durante todo el tiempo exigido por ley; es así conforme la jurisprudencia ha determinado, que para que se cumpla este requisito no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de la posesión, sino que se comporte como cualquier otro propietario lo haría. Por ello, de acuerdo al artículo 904° de Código Civil<sup>2</sup>, la posesión se conserva aunque su ejercicio esté impedido por hechos pasajeros; ello concordado con el artículo 915° del Código Civil<sup>3</sup>, el cual establece, que si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario; **b) la posesión pacífica**, aquí la posesión debe ser exenta de violencia física y moral. Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas; **c) la posesión pública**, es decir que exista una exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un derecho. El usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior. Por eso, es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad, y; **d) como propietario**, se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien,

---

<sup>2</sup> Código Civil. Artículo 904.- Se conserva la posesión aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera.

<sup>3</sup> Código Civil Artículo 915.- Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.



pero no se trata creerse propietario, sino comportarse como tal. El poseedor pleno y el mediato, pueden prescribir un bien.

#### IV. ANÁLISIS DEL CASO

**4.1.** En el presente caso, se tiene como agravio, conforme fluye del escrito de apelación interpuesta por el recurrente lo siguiente: *“CUARTO Que la documentación glosada, demuestra que la actora a cumplido con los requisitos señalados en la norma sustantiva (posesión, continua, pacífica y pública) así con los especiales contenidos en la ley procesal civil, conduciéndose como propietaria del inmueble ubicado en la URBANIZACION CIUDAD SATELITE DE VENTAN LLA MZ. V -1 LOTE 11 DISTRITO DE VENTANILLA PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, DEPARTAMENTO DE LIMA el Inscrito en la Partida N° P01211503 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos del Callao, por más de diez años, como se exige en la norma; y que de manera errada el Juzgado pretende que demuestra la posesión con los pagos realizados por arbitrios e impuesto predial de los años 1992 a 2007, lo cual solo adjuntó del año 1991; olvidando el Juez lo previsto en el artículo 915<sup>o</sup> del Código Civil, cuando se Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario\*’, en el presente caso, la parte demanda, contestó la demanda y no aporta ningún medio probatorio que contradiga lo alegado en los hechos de la demanda.”.*

**4.2.** Al respecto, fluye de la sentencia impugnada, que el juzgador concluye en los siguientes términos: *“ Que, en conclusión, la parte demandante no se encuentra dentro del supuesto de hecho para configurar la prescripción extraordinaria de 10 años contemplado en el artículo 950° del Código Civil; en el caso concreto de autos UBALDINA NAVARRO SÁNCHEZ no cumple con el requisito de posesión continua en el inmueble que ocupa ni se evidencia un comportamiento como propietaria del mismo, debido a que solamente ha presentado un recibo de luz y uno de agua correspondientes al año 2009, por lo que no acredita con ello actos como propietaria desde el año 1991, por su parte ha presentado la declaración jurada del año 1991 como contribuyente ante la Municipalidad de Ventanilla, sin embargo, no ha presentado los pagos realizados por arbitrios e impuesto predial de los años 1992 a 2007 , ni pagos coetáneos a la fecha de su expedición, presentando las declaraciones juradas de los años 2008 a 2018*



*y en su subsanación presentó la declaración de impuestos del año 2019. No obstante todo lo anterior, conforme se ha desarrollado en el considerando 8.9 y 8.10 la sola presentación de las declaraciones juradas de impuesto predial no acreditan continuidad en la posesión, debiendo acreditar con otros medios probatorios que la posesión se ha sostenido en el transcurso del tiempo lo que ha acreditado la accionante es encontrarse inscrita como contribuyente desde el 1991, pero no comportarse como propietaria desde dicha fecha con otras instrumentales que pudo ofrecer al proceso, por lo que la demanda deviene en infundada.”*

**4.3.** En este contexto, en relación al agravio contenido en el recurso de apelación y lo resuelto en la sentencia impugnada se tiene como punto de debate, verificar si efectivamente la prescripción adquisitiva que se solicita cumple con el requisito de continuidad como elemento constitutivo de la prescripción adquisitiva.

**4.3.1.** Al respecto, este Colegiado considera, conforme ha quedado establecido precedentemente, que el elemento de continuidad de la prescripción adquisitiva, consiste en actos posesorios que se realizan durante el tiempo requerido por ley; siendo necesario, que durante este tiempo, el poseedor tenga no solo un ejercicio permanente de la posesión, sino también, que se comporte como cualquier otro propietario lo haría; conteniendo este elemento de continuidad dos requisitos: **a)** posesión y **b)** comportamiento como propietario.

**4.3.2.** Siendo ello así, en relación al **requisito de posesión**, contenido en el elemento de continuidad, se tiene, conforme ha quedado establecido normativamente, muchas veces la posesión efectiva se ve afectada por hechos pasajeros, no siendo por tanto, exigible la acreditación del tiempo intermedio si ha probado el inicio de su posesión a tenor del artículo 915° del Código Civil<sup>4</sup>, motivo por el cual este extremo se encuentra debidamente acreditado no solo con las testimoniales prestada en audiencia sino también con las declaraciones juradas del año 1991, 2008 al 2019, que se encuentran corroboradas con la Memoria Descriptiva del inmueble corriente a fojas 38, Plano de

---

<sup>4</sup> Código Civil Artículo 915.- Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.



Ubicación y Localización del inmueble sublitis, corriente a fojas 39 y Plano Perimétrico y Localización , corriente a fojas 40.

**4.3.3.** En relación al requisito comprendido dentro del elemento de continuidad, que versa sobre **el comportamiento como propietario**, esto es el *animus domini*, debe tenerse presente el II Pleno Casatorio sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, el cual ha establecido: “46.- *Abundando en argumentos se dice que el concepto de dueño se presenta “...cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Es, pues, esta apariencia o esta consideración lo que en principio constituye la sustancia del concepto de la posesión. Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se era y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma(...) tampoco coincide el ‘concepto de dueño’ con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor. Es preciso que se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño.*”, por lo que en este sentido, el animus domini, debe manifestarse exteriormente en la conducta del posesionario, mediante actos exteriores, que haga ver al mundo exterior un comportamiento como dueño del predio, esto es, su comportamiento debe ser y actuar como dueño y no como un tenedor de la posesión; siendo ello así, se puede advertir de la valoración realizada en la resolución impugnada, sobre los medios probatorios en el numeral 8.9 de la sentencia; se tiene solamente, dos recibos, el Recibo de Suministro Eléctrico EDELNOR con código de cliente Nro. 0502000 a nombre de la demandante con fecha de emisión 09.10.2009, asimismo, se tiene del recibo de servicio de agua Nro. 12297977-12111200910 de fecha de emisión 15.10.2009, emitido por SEDAPAL con Suministro Nro. 2120040-7 a nombre de Ubaldina Navarro Sánchez, no acreditándose con estos medios probatorios, la continuidad en su comportamiento con el animus domini, esto es, con el pago consecutivo del consumo de electricidad y agua del predio materia de litis.

**4.3.4.** De otro lado, se tiene también sobre la valoración realizada en relación a la documentación referida al Impuesto Predial 1991, corriente a fojas 11 y 12; 2008 (HR), corriente a fojas 15 y 16; 2009 (HR), corriente a fojas 17; 2009 (PU), corriente a fojas



18; 2010 (HR), corriente a fojas 19; 2010 (PU), corriente a fojas 20; 2011 (PU), corriente a fojas 21; 2011 (PU), corriente a fojas 22; 2012 (PU), corriente a fojas 23; 2011 (HR), corriente a fojas 24; 2013 (PU), corriente a fojas 25; 2012 (HR), corriente a fojas 26; 2014 (PU), corriente a fojas 27; 2013 (HR) , corriente a fojas 28; 2015 (PU), corriente a fojas 29; 2014 (HR), corriente a fojas 30; 2016 (PU), corriente a fojas 31; 2015 (HR), corriente a fojas 32; 2017 (PU), corriente a fojas 33; 2016 (HR), corriente a fojas 34; 2017 (HR), corriente a fojas 35; 2018 (PU), corriente a fojas 36; 2018 (HR), corriente a fojas 37, que dichos documentos en nada acreditan, una conducta que contenga el animus domini mas aun si estos no acreditan el pago realizados en un relativo tiempo ante el municipio correspondiente; en conclusión esta Sala considera, que de los medios probatorios actuados, la recurrente no ha cumplido con acreditar en el presente proceso, su voluntad a través de actos que traten al inmueble materia de litis como suyo mediante una conducta dominical que se derive en un comportamiento objetivo y razonable, que muestre por medio de dicha conducta, no su calidad de poseedor sino de dueño del inmueble; conducta, que no ha cumplido con probar en autos la recurrente, deviniendo en tal sentido infundado el agravio contenido en el recurso de apelación al haberse emitido la resolución impugnada de forma razonada y congruente con lo actuado.

## **V. DECISIÓN:**

Por los fundamentos expuestos, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Puno Piedra Ventanilla;

### **RESUELVEN:**

- 1. DECLARAR INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez, Abogado de Doña UBALDINA NAVARRO SANCHEZ.
- 2. CONFIRMAR** la sentencia contenida en la Resolución N° DIEZ de fecha 05 de octubre del 2022, que resuelve: Declarar **INFUNDADA** la demanda **SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, obrante de folios 44 A 51 subsanada a folios 75 a 77 interpuesta por **UBALDINA**



**NAVARRO SÁNCHEZ** contra **EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES ENACE**; con lo demás que contiene.

**3. NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVASE** al Juzgado de origen.

**HURTADO POMA**

**LLANOS LAURENTE**

**PAJUELO CABANILLAS**