



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

**EXPEDIENTE N° : 00306-2019-0-2501-JR-CI-01**  
**DEMANDANTE : WALTER JAIME SANCHEZ RODRIGUEZ**  
**DEMANDADO : JORGE ENRIQUE SOLIS RUIZ**  
**JANETH GLORIA ALCALDE RODRIGUEZ**  
**MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**RESOLUCIÓN NÚMERO: VEINTISEIS**

Chimbote, veintitrés de marzo

Del año dos mil veintidós.

**I.- ASUNTO:**

Viene en grado de apelación la **SENTENCIA** emitida mediante Resolución N° **VEINTIDOS** de fecha 23 de setiembre de 2021, **en el extremo** que resuelve declarar **FUNDADA** la demanda de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** interpuesta por **WALTER JAIME SANCHEZ RODRIGUEZ** contra la **JANETH GLORIA ALCALDE RODRIGUEZ**; con lo demás que contiene.

**II.- FUNDAMENTOS DEL APELANTE:**

La demandada Janeth Gloria Alcalde Rodriguez, sustenta su recurso de apelación de folios 439 a 451 y ampliación de folios 454 a 455, en lo siguiente:

- No se ha valorado ningún medio probatorio de la contestación de la demanda, consistentes en 8 pruebas documentales, 3 pruebas testimoniales y 1 declaración de parte del demandante, así como la inspección judicial ordenada de oficio por el mismo Juez, quedando demostrado que se ha trasgredido el derecho al debido proceso, al vulnerarse el derecho probatorio de la demandante.
- No existe ningún medio probatorio que acredite que la madre del demandante Sra. Hilda Rodriguez Díaz de Pasco, haya entrado en posesión del inmueble el 15 de enero de 1996, más aún si los testigos del demandante han indicado que en el año 1996 no existían construcciones; tampoco se ha tenido en cuenta la declaración de parte del demandante, quien afirma que las construcciones las inició en el año 2011, por lo tanto, antes de dicho año era imposible que alguien resida en dicho inmueble. Tampoco está probado que Irina Rosana Pasco Rodriguez y Maria Magdalena Pasco Rodriguez hayan poseído el inmueble objeto de demanda.
- Con la resolución N° DIECINUEVE de fecha 16 de mayo de 2013 del Expediente N° 603-2013-0-2506-JM-CI-01 (sic), sobre desalojo por ocupación precaria, queda acreditado que el plazo de prescripción ha sido interrumpido, de igual modo con el proceso sobre nulidad de acto jurídico y reivindicación del Expediente N° 01735-2014-0-2501-JR-CI-02, por lo tanto, no se cumple con el plazo de continuidad de



10 años.

- La posesión del demandante no es pacífica, porque se inició un proceso de desalojo contra el demandante en el Expediente N° 00603-2013-0-2506-JM-CI-01 (sic) y también en el Expediente N° 01735-2014-0-2501-JR-CI-02, además, la posesión es litigiosa, pues en las placas fotográficas aparece el demandante en el frontis del inmueble con el fondo de “PROPIEDAD EN LITIGIO”, lo cual ha sido constatado por el juez en la inspección judicial.
- No existe ningún material probatorio que acredite la existencia del *animus domini* del demandante, además, la sentencia incurre en motivación aparente porque no ha valorado los medios probatorios de la contestación de la demanda, solicitando se valore el expediente N° Expediente N° 00603-2013-0-2506-JM-CI-01 (sic), para que se verifique si existe la posesión pacífica y la suspensión del plazo prescriptorio.

### III.- FUNDAMENTOS DE LA SALA:

#### **Sobre los medios impugnatorios:**

1. Los medios impugnatorios constituyen instituciones jurídicas procesales, que pueden hacer valer las partes con el objeto de procurar la revocatoria o nulidad de una resolución, dictada ya sea en el ámbito judicial o administrativo, cuando éstas adolecen de deficiencias, errores materiales o vicios procesales; justamente por ello su viabilidad está supeditada al cumplimiento de las exigencias y presupuestos legales previstos en el artículo 366° del Código Procesal Civil, aplicable supletoriamente al caso de autos, referente a que el sustento impugnatorio debe estar dirigido a expresar su pretensión impugnatoria, señalar los errores fácticos y/o jurídicos de los que adolece la resolución impugnada; y exponer el perjuicio o agravio que le produce al apelante la indicada resolución. El Tribunal Constitucional<sup>1</sup> ha establecido que el “principio de limitación aplicable a toda actividad recursiva le impone al Tribunal (...) la limitación de sólo referirse al tema de la alzada”. De esta forma la absolución del grado debe centrarse en los agravios denunciados en el recurso de apelación, porque el Tribunal de alzada solamente puede conocer mediante la apelación de los agravios que afectan al impugnante, conforme lo establece la Corte Suprema en su Casación N° 626-01-AREQUIPA, salvo que se advierta una causal de nulidad insalvable que amerite su declaración en aplicación de la potestad nulificante del Tribunal de alzada.

#### **Sobre el recurso de apelación:**

2. El recurso de apelación, previsto en el artículo 364° del Código Procesal Civil, tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de la parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito que sea anulada o revocada total o parcialmente, en concordancia con el inciso 6) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, referido a la pluralidad de instancias; además, la finalidad del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, a tenor de lo previsto en el artículo III del título Preliminar del CPC. A diferencia de los jueces de primera instancia “(...) el tribunal de segunda instancia conoce y decide aquellas cuestiones

---

<sup>1</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional N° 4492-2008-AA/TC.



a las que ha limitado la apelación el recurrente. No tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; siendo así, solamente puede ser revisado lo apelado, esto es, los agravios referidos por quien impugna, por tanto la labor del colegiado se limita a resolver solamente lo que es materia de expresión de aquellos”<sup>2</sup>.

***Sobre la prescripción adquisitiva de dominio:***

3. La normatividad sustantiva civil, la define como el instituto jurídico que permite la declaración del derecho de propiedad a favor de quien se encuentre ejerciendo un derecho de posesión, tal, que entre los demás aparezca como si fuera el propietario del bien, precisamente porque lo posee con *animus domini*, esto es, creyéndose propietario, lo que subsecuentemente permitirá advertir una posesión pacífica, pública y continua.
4. Por ello, la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originario de adquirir propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad y es en se sentido que se orienta el artículo 950° del Código Civil cuando prescribe que: **“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.”**
5. La posesión **continua**, significa que esta se ejerce de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica, el primer caso se presenta cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien, y el segundo caso se presenta cuando se interpela judicialmente al poseedor<sup>3</sup>. La posesión es **pacífica** cuando no ha sido adquirida y no se mantiene mediante violencia, fuerza o intimidación<sup>4</sup>, es **pública**, cuando esta se materializa en actos que son de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien,<sup>5</sup> y la posesión tiene que ser a título de propietario, debe poseerse el bien con **animus domini**, es decir sin reconocer la propiedad del bien en otra persona o poseedor mediato, en otras palabras haber poseído como propietario, cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes que de tal estado se deriva.
6. Al respecto la jurisprudencia ha establecido; *“Del texto de la norma se infiere que se debe poseer como propietario, y **que todos los requisitos señalados deben concurrir copulativamente** en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad, no obstante, cabe*

---

<sup>2</sup> Sentencia recaída en el Exp. N° 2541-2006 expedida por la Primera Sala Civil con sub especialidad Comercial de la Corte Superior de Lima.

<sup>3</sup> Casación N° 2029-2007/ Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-03-2008, pág. 21725.

<sup>4</sup> Casación N° 3133-2007/ Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-01-2008, págs. 21491-21493.

<sup>5</sup> Casación N° 1500-2006/Arequipa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 29-02-2008, Págs. 4047-4048.



*advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con animus domini*<sup>6</sup>.  
**(el resaltado es nuestro).**

7. Según Díez Picazo, hay “posesión en concepto de dueño 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”<sup>7</sup>. Es bueno destacar que el *animus domini* no puede quedar circunscrito al ámbito psicológico del poseedor, ya que la intención de éste debe materializarse a través de su comportamiento en no reconocer otra potestad superior. Para efectos prácticos, la determinación del ánimo del poseedor requiere el conocimiento de la “causa posesoria”, no hay otra forma de diferenciar una posesión de la otra. Así lo dicen con toda claridad Rodolfo Sacco Y Raffaele Caterina: el *animus domini* es la voluntad de sujetar el bien como la sujeta el titular del derecho real<sup>8</sup>.

#### **Pretensión procesal:**

8. Según el petitorio y fundamentos de la demanda, el demandante peticona como pretensión principal se le declare propietario del inmueble ubicado en la Avenida Las Palmeras Manzana L2, lote 2, Parcela 8 de la Urbanización Las Casuarinas, Sector 72, del distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, por haber operado la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria de poseer con justo título como por prescripción extraordinaria de poseer el bien como propietario, y como pretensión accesoria se ordene la inscripción de su derecho de propiedad en la Partida N° 02000879 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote.

#### **Antecedentes:**

9. El demandante sostiene que el 15 de enero de 1996, el demandado Jorge Enrique Solis Ruiz, por cuenta propia y en representación de su esposa la demandada Janeth Gloria Alcalde Rodriguez, suscribieron a favor de su madre Hilda Rodríguez Díaz de Pasco, el Contrato de Promesa de Venta del bien inmueble objeto de la demanda, pagando en efectivo la suma de SU\$ 1,800.00, comprometiéndose a celebrar la escritura pública en el lapso de 2 meses; sin embargo, su madre falleció sin poder sanear el inmueble, quedando su familia en posesión del inmueble, asumiendo la continuidad de la posesión desde su regreso del país de Japón en noviembre de 2010.
10. Por su parte los demandados alegan que la posesión que ejerce el demandante, no es pacífica sino conflictiva y litigiosa, ya que en el mes de setiembre de 2011, al darse cuenta que se demandante se introdujo en el inmueble, le cursó carta notarial comunicándole que desocupe el inmueble de su propiedad, y el 02 de diciembre de 2011 interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria en el Expediente N° 603-2011-0-2506-JM-CI-02, en cuyo proceso tomó conocimiento del Contrato de Promesa de Venta, por lo

---

<sup>6</sup> Casación N° 2345-2000-Lima.

<sup>7</sup> Díez Picazo. Op. Cit., Tomo III, pág. 564.

<sup>8</sup> Sacco y Caterina. Op. Cit., pág. 97



que demando la nulidad de acto jurídico y reivindicación en el Expediente N° 01735-2014-0-2501-JR-CI-02; por ende, la posesión del demandante es litigiosa, y tampoco cumple con el plazo de 10 años porque, el demandante no acredita la posesión de su madre, ni la de sus hermanas.

11. El juez de instancia, ha declarado fundada la demanda por considerar que, con la adquisición de la madre del demandante, ésta ingresa a la posesión del inmueble, y a su fallecimiento su posesión se transmitió a su esposo e hijas, y luego éstas al transmitir al demandante, han consolidado la posesión continua, acreditándose que conduce el bien de forma pacífica, pues no concurre supuesto de perturbación, así como de forma pública, porque las testimoniales dan cuenta que los demandados se encontraban en el extranjero, siendo el demandante quien habita en el inmueble, de igual manera cuenta con *animus domini*, pues en su documento nacional de identidad tiene como dirección domiciliaria la del inmueble, cuanto más si la demandada ha formulado demanda de desalojo después de 10 años.

**Delimitación de agravios:**

12. En atención a los agravios de la apelación y a lo resuelto por el juez de instancia, corresponde a esta Sala Superior dilucidar si tal decisión se encuentra arreglada a ley, lo cual implica verificar si corresponde o no declarar al demandante como propietario del inmueble ubicado en la Avenida Las Palmeras Manzana L2, lote 2, Parcela 8 de la Urbanización Las Casuarinas, Sector 72, del distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, por haber cumplido los requisitos concurrentes de la prescripción adquisitiva de dominio.

**Análisis del caso concreto:**

13. Se advierte de autos, y específicamente del escrito de apelación, en la cual se cuestiona la decisión del Juez señalando que incurre en vulneración al derecho a la prueba, pues no ha valorado los medios probatorios de la contestación de la demanda, así como tampoco la pacificidad y la interrupción del plazo prescriptorio; siendo así, dada nuestra calidad de órgano revisor, corresponde evaluar la veracidad o falsedad de los cuestionamientos efectuados por la impugnante.
14. A efectos de resolver la controversia que nos ocupa, se debe tener en cuenta que ante una demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, donde lo que se pretende es que se declare como propietario al poseedor del inmueble objeto de la demanda, debemos precisar que el artículo 950° del Código Civil, establece los presupuestos legales, cuya concurrencia se hace necesaria, a efectos de viabilizar una demanda de esta naturaleza, por lo tanto, el reconocimiento del derecho de propiedad se hace sobre la base de una situación de hecho, determinada por la posesión continua, pacífica y pública que el pretensor necesariamente deberá ejercer sobre el bien del cual pretende se le declare propietario.
15. Ante ello, es importante tener en presente que “La posesión debe ser considerada como la potestad o señorío factico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un bien para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades, debiendo considerarse poseedor aquel que, aun cuando reconozca a otro la propiedad, en los hechos obra o se conduce como propietario usando o disfrutando el



bien<sup>9</sup>, es decir, el poseedor puede reconocer la propiedad del bien inmueble como suya a pesar de tener otro propietario registral.

16. En tal sentido, se tiene que el demandante alega la prescripción de 5 años por tener justo título y buena fe, así como también la prescripción de 10 años [folios 89], pues considera que desde el 15 de enero de 1996, su madre a través de contrato de promesa de venta asumió la posesión del bien inmueble objeto de la demanda, y luego de su fallecimiento, la posesión fue asumida por sus hermanas y su padre, y al fallecimiento de este último y realizada la sucesión intestada, finalmente la posesión le fue transmitida a su persona por sus hermanas.
17. En primer término corresponde verificar el justo título alegado por el demandante a que se refiere el segundo párrafo del artículo 950° del Código Civil, por lo tanto, resulta ilustrativo indicar que este ha sido definido por Max Arias Schreiber Pezet y Carlos Cárdenas Quirós como el “(...) *instrumento de orden legal destinado a la transmisión de la propiedad (la compraventa, permuta, dación en pago, el aporte a la formación del capital de una sociedad, la herencia, el legado, entre otros)*”, el mismo que sería perfecto “(...) *de no mediar circunstancias ajenas al adquirente y propias del enajenante que impiden una transferencia efectiva*”<sup>10</sup>.
18. En este orden de ideas, el justo título es un instrumento legal válido, pero imperfecto mediante el cual se pretende transferir la propiedad de un bien a favor del adquirente, por tanto, quien detenta tal instrumento, puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos la prescripción adquisitiva a su favor prevista en el segundo párrafo de la norma en comento, además exige del poseedor no solo una buena fe-creencia, sino una buena fe-diligencia, conforme así también lo ha determinado la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema en la Casación N 61-2018 Lima Este de fecha 11 de agosto de 2020, al señalar que: **“El justo título previsto en el artículo 950° del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero por determinadas causas resulta ineficaz, lo que excluye aquellos casos en los que solamente se transmite la posesión”**<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> Revista: **Diálogo con la Jurisprudencia N° 107: Artículo denominado “El Título Posesorio en el Derecho Civil peruano. Héctor Enrique Lama More, Pág. 90”**

<sup>10</sup> Exégesis del Código Civil de 1984, Tomo V, Derechos Reales. Primera edición, WG Editor, Lima 1993, pág. 15.

<sup>11</sup> 2.3.2 Sobre el particular, el artículo 950 del Código Civil señala: “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”. De esta manera, establece con toda claridad cuáles son los presupuestos de los cuales depende la configuración de la llamada usucapión en materia de bienes inmuebles. En el presente caso, los demandantes han formulado su pretensión en función a la prescripción ordinaria de cinco años prevista en la parte final de esta norma, para lo cual se requiere de justo título y buena fe. Al respecto, en la Casación N° 3323-2013 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el treinta de abril de dos mil quince, se describe al justo título como “el instrumento legal imperfecto mediante el cual se ha transferido la propiedad a favor del adquirente, pero cuyos efectos no se producen debido a causas ajenas al mismo; por lo tanto, quien detenta tal instrumento [...] puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos la prescripción adquisitiva a su favor, prevista en el segundo párrafo de la norma citada [prescripción adquisitiva corta de bien inmueble]”. Igualmente, el autor Claudio Berastain, comentando esta norma, refiere “(...) el justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, (...) que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 C.C. para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo título), pero que no produce efectos transmitivos de propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para



19. En el caso de autos, no es un hecho controvertido el derecho de propiedad que ostentan los demandados sobre el inmueble objeto de la demanda, conforme se corrobora con la Partida Registral N° 02000879 [folios 14], en donde se aprecia su derecho de propiedad al haberla adquirido de su anterior propietario Asociación Pro Vivienda de los Trabajadores Administrativos de la Zona de Educación Chimbote - APROVITAZE, según documento privado de fecha 15 de agosto de 1990 [folios 06 a 08]. Cabe precisar que dicha asociación era la encargada de gestionar el proyecto de habilitación urbana de los lotes de su propiedad.
20. Así entonces, el demandado Jorge Enrique Solis Ruiz en nombre propio y en representación de su cónyuge la demandada Janeth G. Alcalde Rodriguez, en su condición de propietario celebró a favor de Hilda Rodriguez Díaz madre del demandante, el Contrato de Promesa de Venta de fecha 15 de enero de 1996, respecto del bien inmueble objeto de la presente demanda [folios 18], contrato el cual, si bien es cierto, no se llegó a elevar a escritura pública con la firma de la demandada Janeth G. Alcalde Rodriguez, en efecto constituye uno de transferencia de propiedad, por cuanto, se pagó el precio y se hizo la entrega del bien.
21. En estas condiciones, podemos afirmar que con la celebración del contrato antes mencionado, la madre del demandante detentó la posesión como propietaria del lote desde el 15 de enero de 1996, e inclusive procedió a inscribirse como integrante de la Asociación Pro Vivienda de los Trabajadores Administrativos de la Zona de Educación de Chimbote "APROVITAZE", conforme se corrobora con la Constancia de folios 39, Relación de Socios de folios 40 a 41 y con la Partida Registral N° 020077067 de folios 42 a 44, actos que sin lugar a dudas constituyen actos de posesión.
22. Asimismo, conforme se detalla en la Partida Registral N° 11048572 [folios 36], doña Hilda Rodriguez Díaz madre del demandante, falleció el 29 de octubre de 1996 y siendo que inicialmente fue ella quien ejerció la posesión como propietaria del predio objeto de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio hasta su muerte, resulta pertinente traer a colación lo dispuesto por la Corte Suprema en el octavo fundamento de la Casación N° 2162-2014 Ucayali, al señalar lo siguiente:

*"Es por ello, que a diferencia del derecho de propiedad la posesión no se transmite por herencia; sin embargo los herederos de los poseedores primigenios cuentan con un derecho a poseer que sólo favorecerá a aquél que efectivamente ejerza la posesión de "el predio", pudiendo adicionar a su plazo posesorio el de su causante, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 660 concordante con los artículos 900 y 902 del Código Civil (...). Es decir, no a todos los herederos les asiste el derecho de usucapir, toda vez que solo puede acceder a este derecho quien continuó con la posesión, no siendo posible de aquél que no lo hizo" (subrayado nuestro).*

---

hacerlo". Por lo que, se concluye que el justo título previsto en el artículo 950 del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero por determinadas causas resulta ineficaz, lo que excluye aquellos casos en los que solamente se transmite la posesión.



23. Conforme a la jurisprudencia acotada, podemos afirmar que doña Hilda Rodríguez Díaz madre del demandante, desde el 15 de enero de 1996 hasta el 29 de octubre de 1996 (fecha de su fallecimiento), contaba con justo título y buena fe para poseer el predio objeto de la presente demanda, en la creencia que había adquirido la propiedad del lote, por cuanto el contrato en esencia fue uno de compra venta de propiedad y no una promesa de venta, aun cuando resulte ineficaz por falta de la formalización de la firma de la demandada Janeth G. Alcalde Rodriguez; por lo tanto, es procedente que el plazo posesorio de la madre se adicione a Irina Rosana Pasco Rodriguez, María Magdalena Pasco Rodriguez y Christian Segundo Pasco Jimenez, hermanas y padre del demandante en su condición de herederos, y que las hermanas a su vez hayan transmitido su derecho de posesión al demandante [folios 74 a 76], cuanto más, si con la constancia de fecha 05 de agosto del 2002 la Asociación Pro-vivienda “Aprovizate” las Constancias de Posesión de fechas: 19 de marzo de 2012, 21 de agosto de 2012, 16 de febrero de 2017 [folios 46, 47 y 48], se verifica que el demandante viene ejerciendo la posesión del predio a prescribir.
24. La posesión del demandante también se corrobora con las fotografías de folios 49 a 55, en donde se aprecia la construcción de material noble en la que el demandante ejerce la posesión del lote; de igual modo, con la Copia del Documento Nacional de Identidad del demandante [folios 04], en donde se observa que desde su inscripción en el RENIEC que data del 14 de noviembre de 2007, este registró como su domicilio el mismo donde se ubica el bien inmueble materia del presente proceso, además dicho documento de identidad le ha servido para sufragar en las elecciones en las que participó y que por lo menos ha mantenido en uso hasta la fecha de interposición de la demanda (08 de febrero de 2019).
25. En este contexto, valorando los medios probatorios expuestos en forma conjunta y razonada, el Colegiado llega a la convicción que el demandante ha cumplido con acreditar su posesión en el inmueble objeto de la demanda, de forma continua, pacífica y pública, desde el 15 de enero de 1996 hasta el 13 de enero de 2021 (fecha de diligencia de Inspección Judicial), lo que además se corrobora con las Declaraciones Testimoniales de Luis Enrique Aparicio Cavero quien dijo que la Sra. Hilda Rodriguez Díaz se inscribió como asociada (madre del demandante), Regina Rodriguez Díaz (tia de ambas partes) quien refiere que fue tres veces al terreno cuando su hermana estaba viva y fue invitada por ella para que conociera, y refiere que dicho terreno está por un complejo deportivo de casuarinas, y que en el año 1996 estaba cercado con ladrillo y adentro no había construcciones y Cesar Enrique Casas Vasquez, que indica que la Sra. Hilda Rodriguez Diaz (madre del demandante) esporádicamente iba a regar, emparejar la tierra, medios probatorios que han sido admitidos y actuadas en la diligencia de Audiencia de Pruebas de fecha 18 de noviembre de 2020 [folios 339 a 347], así como también con el Acta de Inspección Judicial de fecha 13 de enero de 2021 [folios 368 a 369].
26. Respecto a continuidad de la posesión el artículo 915° del Código Civil señala lo siguiente: *“Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario”*; Asimismo, respecto a dicho dispositivo jurídico la Casación 34320-2019-LIMA precisó *“que establece una presunción iuris tantum, es decir, relativa por medio de la cual, probada la posesión de los*





*extremos, se presume la del tiempo intermedio, salvo prueba en contrario*”, además señaló que la carga de la prueba corresponde a quien tal presunción perjudica; por lo tanto, no existiendo controversia respecto a que el demandante ejerce la posesión efectiva desde setiembre de 2011 hasta el 13 de enero de 2021, conforme se verifica de la Declaración Asimilada de la demandada [folios 220] y Acta de Inspección Judicial [folios 368 a 369], y habiendo acreditado la posesión inicial de doña Hilda Rodríguez Díaz madre del demandante desde el 15 de enero de 1996, se presume que Irina Rosana Pasco Rodríguez y María Magdalena Pasco Rodríguez hermanas del demandante han poseído en el tiempo intermedio, cumpliéndose con el plazo de la prescripción de 5 años, el 15 de enero de 2001 y el de 10 años, el 15 de enero de 2006.

27. Sin perjuicio de lo anterior, la continuidad de la posesión del lote objeto de demanda, se corrobora con la Constancia de fecha 05 de agosto de 2002 [folios 39], por el cual se logra verificar que María Magdalena Pasco Rodríguez hermana del demandante, estaba al día en el pago de las cuotas ordinarias de su difunta madre como miembro de la Asociación Pro Vivienda de los Trabajadores Administrativos de la Zona de Educación de Chimbote “APROVITAZE”, lo que significa que era ella quien luego de la muerte de su madre estaba a cargo y detentaba la posesión del lote objeto de la presente demanda, lo que además no ha sido desvirtuado por la parte demandada.
28. Para mayor fundamento, hasta el 15 de enero de 2006, fecha en que se cumplieron los 10 años para prescribir el lote, no hay evidencia alguna de algún acto perturbatorio de la posesión que venían ejerciendo la madre y hermanas del demandante, ocupando el bien a título de propietario (*animus domini*), pues desde el inicio se han constituido y han realizado actos de posesión como propietarios, realizado actos propios de un dueño, siendo parte de la Asociación Pro Vivienda de los Trabajadores Administrativos de la Zona de Educación de Chimbote “APROVITAZE”, encargada de la regularización de la propiedad de cada miembro; cuanto más, si según Certificado de Movimiento Migratorio 09 de agosto de 2021 [folios 335], la demandada Janeth Gloria Alcalde Rodríguez, constantemente ha estado fuera del país desde los años 1994 al 2018.
29. En consecuencia, podemos concluir que el demandante sí cuenta con justo título y buena fe desde el 15 de enero de 1996; por lo tanto, le asiste el derecho para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio de 5 años, plazo que se cumplió el 15 de enero de 2001 e inclusive también cumple con la prescripción de 10 años, el cual aconteció el 15 de enero de 2006; por consiguiente, en ambos casos ha superado en exceso los plazos legales para prescribir; por ende, corresponde confirmar la venida en grado en dichos extremos.
30. En lo concerniente a la interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio, podemos afirmar que, la prescripción adquisitiva de dominio exige que el poseedor posea el bien durante el tiempo requerido, y que el propietario o titular del derecho no lo reclame durante todo ese periodo temporal. Si el poseedor pierde la posesión, o el propietario reclama el bien, entonces queda interrumpida la prescripción adquisitiva de dominio. Una posesión interrumpida implica el fin de la posesión, e impide la prescripción adquisitiva de



dominio. Si se vuelve a iniciar la posesión será esta una posesión nueva y distinta, no una posesión empalmada con aquella otra concluida<sup>12</sup>. Por tanto, la continuidad de la posesión implica que esta no se haya interrumpido durante el plazo legal exigido para la prescripción adquisitiva de dominio.

31. Dentro de dicho contexto, se tiene que como hecho irrefutable que en el año 2011, la propietaria demandada Janeth G. Alcalde Rodriguez, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra el demandante Walter Jaime Sanchez Rodriguez, tramitado en el Expediente N° 00603-2011-02506-JM-CI-01 [folios 27 a 31 y 32 a 34]. El proceso culminó en primera instancia por resolución de fecha 16 de febrero de 2013, declarándose improcedente la demanda, posteriormente, por resolución de vista de fecha 17 de mayo de 2013, emitida por la Segunda Sala Civil, se confirmó la sentencia de primera instancia que declaró improcedente la demanda. Asimismo, es otro hecho irrefutable que en el año 2014, la propietaria demandada Janeth G. Alcalde Rodriguez, interpuso demanda de nulidad de acto jurídico y reivindicación contra el demandante Walter Jaime Sanchez Rodriguez, tramitado en el Expediente N° 01735-2014-02501-JR-CI-02 [folios 164 a 209]. El proceso según la revisión del Sistema Integrado Judicial – SIJ, se encuentra en trámite ante el Segundo Juzgado Civil.
32. En autos se ha verificado que la posesión efectiva del demandante data desde el 15 de enero de 1996 (por adición de plazos posesorios), por ende, la posesión para la prescripción adquisitiva de dominio de 5 años se consumó el 15 de enero de 2001 y la de 10 años el 15 de enero de 2006; por lo tanto, resulta evidente que la sola interposición de la demanda de desalojo por ocupación precaria, así como la demanda de nulidad de acto jurídico y reivindicación, no interrumpieron el plazo prescriptorio del demandante en la medida que han sido interpuestas después de haberse cumplido el plazo legal para prescribir (2011 y 2014 respectivamente), siendo así, la propietaria demandada, si bien es cierto, trato de recuperar el bien, lo hizo luego de haber excedido el plazo ganado por el demandante, es decir, no formuló reclamación jurídica sobre el bien durante todo el plazo legal, demostrando en forma inequívoca su desinterés por recuperar el bien de su propiedad.
33. Debe reiterarse que en el caso de autos, se han verificado el cumplimiento de los requisitos para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio, tal es así que, al haberse verificado la posesión continua, pacífica y pública, con justo título y buena fe por 5 años, y también por 10 años, ha operado la prescripción adquisitiva de dominio a favor del demandante de conformidad con el artículo 950° del Código Civil, trayendo consigo que se confirme la venida en grado de apelación.
34. Respecto a la valoración del Contrato de Compraventa y Cancelación de Precio de fecha 03 de diciembre de 1988 [folios 158 a 160], que alega la apelante, debemos aclarar que la misma acredita la propiedad de los demandantes, sin embargo, la propiedad registral que ostentan los demandados, no es objeto de controversia en este proceso; en cuanto a la Constancia de Posesión de fecha 16 de febrero de 1991 [folios 163], expedida por la Asociación Pro Vivienda de los Trabajadores Administrativos de la Zona de

---

<sup>12</sup> HERNANDEZ GIL, Antonio. Obras Completas. V. II: La Posesión. Espasa-Calpe, Madrid, 1987. P.406.



Educación de Chimbote "APROVITAZE", esta data de antes de la celebración del Contrato de Promesa de Venta de fecha 15 de enero de 1996 [folios 18], el cual autorizó a la madre del demandante a poseer el lote objeto de la demanda, en fecha posterior, por lo cual, no desvirtúa este hecho probado de la posesión inicial del demandante.

35. Respecto a las documentales consistentes en las piezas procesales del Expediente N° 00603-2011-02506-JM-CI-01, sobre desalojo por ocupación precaria [folios 27 a 31 y 32 a 34] y Expediente N° 01735-2014-02501-JR-CI-02 [folios 164 a 209] sobre nulidad de acto jurídico y reivindicación, se reitera que estos procesos no interrumpen el plazo de prescripción por haber sido interpuestos después de cumplidos los plazos legales para prescribir, por lo que, en nada afectan el derecho ganado por el demandante.
36. Sobre las placas fotográficas de folios 49 a 55, se aclara que una pinta en un muro como: "PROPIEDAD EN LITIGIO" no determina la no pacificidad de la posesión, pues la posesión pacífica está referida a la forma en que se adquiere la posesión; es decir, que la posesión no se constituya de forma violenta; siendo el único momento para su verificación, durante la adquisición de la posesión, mas no durante su permanencia; por lo tanto, en el caso de autos la adquisición de la posesión del lote fue pacífica por la celebración del Contrato de Promesa de Venta de fecha 15 de enero de 1996 [folios 18].
37. En cuanto al agravio referido al documento denominado Reconocimiento y ratificación de renuncia a derecho posesorios de folios 74 a 76, el mismo si se encuentra corrobora con la Constancia de fecha 05 de agosto de 2002 [folios 39], y como se dijera anteriormente, se logra verificar que María Magdalena Pasco Rodríguez hermana del demandante, estaba al día en el pago de las cuotas ordinarias de su difunta madre como asociada de la Asociación Pro Vivienda de los Trabajadores Administrativos de la Zona de Educación de Chimbote "APROVITAZE", lo que significa que era ella quien estaba a cargo y detentaba la posesión del lote objeto de la presente demanda.
38. En lo que concierne a las declaraciones testimoniales, declaración de parte del demandante, e inspección judicial, todas ellas dan cuenta de la posesión de la madre y del demandante; precisándose que el hecho de no haber existido construcciones inicialmente en el lote objeto de la demanda, no determina que la madre del demandante no haya ejercido la posesión, situación de hecho que no ha desvirtuado la demandada en este proceso, y si bien adjunta Formulario Único de Trámites de la Municipalidad Distrital del Nuevo Chimbote de fecha 26 de mayo de 1999, Declaraciones Juradas del Impuesto Predial del año 1998 y Recibos de Pago de Impuesto Predial de los años 2015 y 2016 [folios 210 a 218], no ha desvirtuado la posesión fáctica de la parte demandante (desde el 15 de enero de 1996, por suma de plazo posesorio).
39. Finalmente, se llega a la conclusión que los medios probatorios denunciados como no valorados, en nada enervan la posesión fáctica, continua, pacífica y pública acreditada en autos desde el 15 de enero de 1996 a favor del demandante, precisándose que el hecho que se haya prescindido del medio probatorio consistente en el Expediente N° 00603-2011-02506-JM-CI-01, mediante resolución N° VEINTIUNO de fecha 05 de setiembre de 2021 [folios 406 a 407], no constituye acto sospechoso, toda vez que en el



expediente obran piezas procesales de dicho expediente que resultan suficientes para resolver el presente proceso; en consecuencia, corresponde confirmar la venida en grado de apelación.

**IV.-DECISION:**

Por las consideraciones expuestas, y de conformidad con lo establecido por el artículo 40° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa; **RESUELVE: CONFIRMAR** la **SENTENCIA** emitida mediante Resolución N° **VEINTIDOS** de fecha 23 de setiembre de 2021, **en el extremo** que resuelve declarar **FUNDADA** la demanda de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** interpuesta por **WALTER JAIME SANCHEZ RODRIGUEZ** contra la **JANETH GLORIA ALCALDE RODRIGUEZ**; con lo demás que contiene. Notifíquese y devuélvase. Juez Superior Ponente Flor Guerrero Saavedra.

**S.S.**

**MURILLO DOMINGUEZ**

**ALVA VASQUEZ, A.**

**GUERRERO SAAVEDRA, F.**