



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE

SALA CIVIL

SENTENCIA DE VISTA¹

Expediente N° 00418-2019-0-0801-JR-CI-02

Demandante : Gilberto Cosme Llantoy Espinoza y otra
Demandado : Jesús Alberto Medrano Sandoval y otros
Materia : Prescripción Adquisitiva de Dominio

RESOLUCIÓN NÚMERO CUATRO

Cañete, dieciocho de octubre del dos mil veintidós

PARTE EXPOSITIVA²

Materia del Grado

1. Viene en Apelación la Sentencia (Resolución número Dieciséis) de fecha once de marzo de dos mil veintidós dictada por el Segundo Juzgado Civil de Cañete que declara:

Infundada la demanda. Sin costas ni costos³.

2. Apelación formulada por la parte demandante⁴ y concedida con efecto suspensivo mediante Resolución número Diecisiete de fecha trece de abril dos mil veintidós⁵.

Pretensión de la Demanda

¹ Resolución que dicta la Sala Civil Superior respecto de la sentencia dictada en primera instancia y que es objeto de apelación.

² De conformidad con el artículo 122° 2do. párrafo del Código Procesal Civil, la Sentencia de Vista consta de tres partes, estas son la expositiva que identifica lo que es objeto de pronunciamiento y los antecedentes del caso que comprende la pretensión de la demanda, los fundamentos de la sentencia recurrida así como los de su apelación; la parte considerativa que expone el razonamiento y conclusiones de la Sala Superior; y la parte decisoria que expone el fallo adoptado frente a la sentencia apelada.

³ Corre a Fs. 185.

⁴ Corre a Fs. 196.

⁵ Obra a Fs. 200.



3. Con fecha dos de setiembre del dos mil diecinueve, Gilberto Cosme Llantoy Espinoza y Silvia Ayllon Coronación interponen demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra la Sucesión de Gerardo Medrano Vega y Dominga Torres de Medrano⁶, solicitando:

Pretensión Principal:

Se declare propietarios y titulares registrales del predio urbano, Lote 89 de la Manzana I de la urbanización Santa Bárbara del distrito de San Luis, provincia de Cañete, Departamento de Lima.

Pretensión accesoria:

Se ordene la cancelación de los nombres de los titulares registrales, aquí demandados, en el Registro de la Propiedad Inmueble, en la Partida Electrónica número P03138958-Zona Registral Nro. IX – sede Cañete.

4. Y sustentando su petición, la parte demandante señala la condición de propietarios deviene de la Minuta celebrada con su anterior propietario Eusebio Ambrosio Medrano Torres, que también firmó su cónyuge doña Ana Espinoza de Medrano, dicho bien es propio, cuyo antecedente es una herencia, dicha traslación de dominio ha sido con fecha 08 de setiembre del 2013, que no puede elevarlo a escritura pública por la gran cantidad de titulares inscritos en el bien inmueble difíciles de ubicarlos; nuestro bien se encuentra inscrito en la Partida Electrónica número P03138958 del Registro de la Propiedad Inmueble SUNARP Cañete, tiene como antecedente que el vendedor la adquirió por testamento otorgado por su señora madre, doña Dominga Torres de Medrano, por ante el Notario Público Sr. Juan Gustavo Landi Grillo, su fecha 10 de octubre del 2018 e inscrita en el registro de testamento partida electrónica n° 12231461 (Lima), y luego de una batalla registral y por orden del Tribunal Registral N° 2330-2018 SUNARP-TR-L, de fecha 03 de octubre de 2018, lograron inscribirla en el Registro de Testamento de la localidad, Partida Electrónica 21266858. Conforme a la voluntad de la testadora sus bienes tenían que repartirse a favor de sus siete hijos vivos, además a sus seis nietos, hijos de su extinto hijo Pedro Nicasio Medrano Torres; así mismo que en la página tres del aludido Testamento, se le adjudica a su hijo Eusebio Ambrosio Medrano Torres (el transferente) una vivienda de material noble de 180 m², ubicado en la manzana I lote 89, Urbanización santa Bárbara, distrito de San Luis, “así mismo que en el resto de dicha instrumental, adjudica a 13 personas, existiendo varios bienes que no han sido independizados, en todos ellos existen como titulares, los 13 beneficiados, excepto del vendedor, ninguno desea firmar la transferencia, por lo que urge la tutela jurisdiccional. Que vienen ocupando en condición de propietarios, está construido de material noble, empero en la Municipalidad distrito aparece como “sin construcción” por el motivo que es imposible tramitar la “declaración de fábrica”.

Fundamentos de la Sentencia de Primera Instancia.

⁶ Corre a Fs. 44. Escrito de subsanación de la demanda corre a Fs. 57.



5. De la lectura del Fallo materia de revisión, se advierte que el juez *a quo*⁷ desestima la demanda al concluir:
- a. Que, el área determinada en el Informe Pericial resulta conforme con los planos perimétricos adjuntados por el accionante. En consecuencia, ha quedado determinado que el predio materia de Litis, en cuanto a su ubicación, colindancias y área correspondiente, teniéndose presente además que existen áreas que son de dominio público las cuales resultan ser inalienables e imprescriptibles; habiendo quedado resuelto el primer punto controvertido.
 - b. Que, respecto a la posesión, la demandante ha presentado como medios de prueba los siguientes; **i)** A folios 35/39 obran recibos de pago sobre autoavaluo a nombre de Eusebio Ambrosio Medrano Torres y esposa, de los años, del año 2019; **ii)** A folios 41/41 Recibos de agua y luz eléctrica julio-2019 y junio-2019 respetivamente, a nombre de Eusebio Ambrosio Medrano Torres; **iii)** A folios 170 y ss. obran la testimoniales de Odilia Quispe Escalante, Beatriz Flor Gonzales Arias y Yenny Cabrera Muedas, quienes declaran que en efecto los demandantes se encuentran poseyendo el predio sub Litis y que no tiene problemas con los vecinos; **iv)** A folios 05 obra la minuta de compra venta celebrado entre Eusebio Ambrosio Medrano Torres y su cónyuge Ana Espinoza de Medrano, como vendedores y como compradores Gilberto Cosme Llantoy Espinoza y Silvia Ayllón Coronación. Los accionantes han logrado acreditar la existencia una posesión directa del predio sub Litis, atendiendo a las declaraciones uniformes de los testigos.
 - c. Que, no queda duda que los accionantes son los actuales poseesionarios del predio sub litis; sin embargo corresponde analizar la calidad de la posesión; al respecto al *animus domini*, es decir al comportamiento como propietario exigible se tiene que: a) El accionante ha acompañado un contrato de compra venta de fecha 08 de septiembre de 2013, no obstante no tiene fecha cierta; asimismo de los comprobantes de pago de autoavaluo y los recibos de agua y luz, se tiene que los mismos figuran a nombre de Eusebio Ambrosio Medrano, quien sigue figurando hasta el año 2019 como titular de los servicios y como contribuyente; al respecto el accionante no ha demostrado haber iniciado algún procedimiento para inscribirse como contribuyente y/o cambios los servicios de agua y de luz, no habiendo aportado medio probatorio alguno que denote que se estén comportando como propietarios, a excepción del trámite de visación de planos cuya resolución de aprobación obra a folios 53 y emitida el 17 de septiembre de 2019, es decir con fecha posterior a la presentación de la demanda, que fue ingresada el 02 de septiembre de 2019; en consecuencia previa a la interposición de la demanda los accionantes no han materializado o exteriorizado, acto alguno que evidencie su comportamiento como propietarios, respecto del predio.
 - d. Que, en el presente caso el accionante no acredita venir conduciendo el bien de forma pública, conforme lo analizado precedentemente, pese haber supuestamente haber adquirido el predio en el año 2013, solo ha demostrado ejercer la posesión con las declaraciones testimoniales.

⁷ Locución latina que identifica al juez de primera instancia que emitió la resolución objeto de apelación.



- e. Que, respecto a la existencia de una posesión continua, no se verifica desde que momento los anteriores poseedores haya ejercido la posesión de manera efectiva, mediante actos materiales objetivos; de igual manera, los accionantes no han aportado medios de prueba, que ejerzan la posesión fáctica del predio por algún periodo determinado, en consecuencia, no es posible determinar el inicio de la posesión, su permanencia y tiempo
- f. Que del tiempo de posesión, cabe indicar que el accionante amparan su demanda bajo los alcances del artículo 950° y 952° del Código Civil, al respecto el accionante no ha precisado en la demanda, el periodo de posesión y si esta debió acumularse alguna posesión previa; por lo que, tampoco se posible determinar si los accionantes, cuentan con el periodo de posesión fáctica, ya sea para la prescripción corta o larga.
- g. Que, respecto a la condición de propietario del transferente, al respecto los accionantes alegan haber adquirido la propiedad de parte de Eusebio Ambrosio Medrano Torres, quien a su vez lo adquirido vía testamento, otorgado por su madre Dominga Torres de Medrano, mediante Escritura Pública e inscrito en la Partida N° 12231461, con fecha 10 de diciembre de 2014, el que obra a folios 33/36; cabe acotar que la fecha de fallecimiento de la causante se produjo el 18 de diciembre de 2013, en tanto, la minuta de compra venta, es de fecha 08 de septiembre de 2013, es decir que la transferencia se habría realizado antes del fallecimiento de la testadora, lo que afecta la legitimidad de la transferencia.
- h. Que de los hechos alegados, el supuesto de prescripción, que se pretendería sustentar es, en un justo título, para lo cual alega que sus anteriores transferentes son los propietarios; sin embargo, los accionantes no han demostrado que su transferente tenga la condición de propietario, así como tampoco su causante; la circunstancia que el testamento se encuentre inscrito, no implica que la voluntad de su otorgante constituya título de propiedad y/o título justo, porque no se ha demostrado la posesión previa de la causante y del transferente, salvo lo referido al año 2019. De otro lado, si bien se indica transferencia de propiedad, jurídicamente se trata de una transferencia de posesión, porque no se ha acreditado la titularidad del titular originario, del cual derive la titularidad a favor de los accionantes; de tal forma que, no se puede alegar título justo, si los transferentes anteriores no acreditan tener la condición de propietario.

Fundamentos de la Apelación de Sentencia

- 6. Sustentando la impugnación, la parte demandante solicita se revoque la sentencia apelada y reformándola se declare Fundada la demanda; y sustentando su petición señala:
 - a. Que, el juez *a quo* señala se ha adjuntado un contrato de compra venta de fecha 08 de setiembre del 2013 sin fecha cierta, además expresa que los comprobantes de pagos de auto avalúo, agua y luz aun viene figurando a nombre de sus transferentes, señor Eusebio Ambrosio Medrano, es muy cierto, pues en las referidas entidades Municipal, Emapa y luz del Sur, aceptan el cambio de razón social, cuando el nuevo titular adjunta el testimonio o escritura pública de traslación de dominio (fundamento



cuarto de la demanda), en caso de que el inmueble no tenga dichos servicios, recién la Municipalidad expide una constancia de posesión, tan solo para los efectos recién obtener dichos suministros. Ergo con ello se demuestra que en nuestra condición de propietarios viene pagando dichos servicios, es de aplicación el artículo 1229 del Código Civil

- b. Que se vuelve a contradecir en relación del rubro “c” página seis referido a la posesión continua, cuando manifiesta que los anteriores poseedores hayan ejercido la posesión de manera efectiva, los transferentes o vendedores no fueron “poseionarios” sino propietarios, ello importa un olvido del artículo 949 del Código Civil.
- c. Que, respecto a la condición de propietario del transferente vuelve el juez *a quo* a colisionar con el artículo 1532 del Código Civil, que reza “venderse los bienes existentes o que puedan existir siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por ley”, ya la testadora doña Dominga Torres de Medrano, antes de redactar el testamento, en una reunión familiar dispuso de cada bien, y entrego la posesión a cada uno de ellos, para cada favorecido, inclusive concurren sus hijos, ante la Notaria del sr. Juan Gustavo Landi Grillo motivo por el cual a nuestro transferente le tocó la propiedad materia de tramitación.
- d. Que, también señala el juez *a quo* que los documentos “solo hacen referencia al año 2019”, ello es falso, pues la Minuta de transferencia data del 08 de septiembre del 2013, más los cinco años es el 08 de setiembre del 2019; por otro lado, en la resolución cinco se declaró la rebeldía de los demandados causando presunción relativa sobre la verdad de la demanda.

PARTE CONSIDERATIVA

De la Prescripción Adquisitiva de Domino

1. La prescripción adquisitiva de dominio (*usucapión*) es una forma no derivada de obtener el derecho de propiedad sobre un bien determinado a partir de una posesión prolongada y siempre que se verifique determinadas condiciones especiales en el ejercicio de la posesión; así, el artículo 950° del Código Civil señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la *posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años*; y se adquiere a los cinco años, cuando media justo título y buena fe. En palabras del autor nacional GONZALES LINARES, la usucapión “es el modo originario de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, con presencia o ausencia de justo título y buena fe; en el primer caso (prescripción corta u ordinaria), al culmen de un plazo corto de cinco años; y en el segundo caso, sin buena fe ni justo título (prescripción larga o extraordinaria), al culmen de un plazo largo de diez años,



*En ambos casos el plazo legal requerido es del ejercicio de una posesión efectiva, continua, pacífica pública y para sí o como propietario*⁸.

Carácter declarativo de la sentencia de usucapión.

2. Conforme se desprende del artículo 952° del Código Civil, *“Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario”*; de ello se desprende que la sentencia expedida en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es declarativa y no constitutiva⁹, pues, el derecho de dominio por prescripción se adquiere con el solo transcurso del tiempo de posesión con las cualidades que la ley exige; de modo que, el proceso judicial solo deberá constatar la concurrencia de tales cualidades de la posesión y reconocer el derecho de dominio preexistente. Así también se expresa la Casación N° 750-2008/Cajamarca: *“SÉTIMO.-De acuerdo a todo lo expuesto, reiteramos la acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa en tanto busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada o un pronunciamiento de contenido probatorio que adquirirá certidumbre mediante la sentencia o resolución, de tal forma que el contenido abstracto de la Ley se convierte en una decisión concreta, estableciendo una relación de derecho entre las partes; de modo que no se puede llegar a una decisión jurisdiccional por la que se considere que el posesionario se ha convertido en propietario del bien, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva sin que reciba un título que lo considere como tal conforme al trámite judicial, notarial o registral correspondiente”*¹⁰.

Del predio a usucapir

3. Con la demanda se señala que el predio a usucapir es el ubicado en Manzana I Lote 89 de la urbanización Santa Bárbara, área de 180 metros cuadrados, distrito de San Luis provincia de Cañete. Y de acuerdo al Informe del Perito Judicial¹¹, sus medidas perimétricas y colindancias son como sigue:
 - Por el frente: colinda a la Alameda, mediante una línea recta de un tramo A-B de 10.50 ml.
 - Por el lado derecho entrando colinda con el lote N° 90 propiedad de terceros, mediante una línea recta de un tramo B-C de 17.15 ml.
 - Por el Fondo colinda con el lote N° 74 propiedad de terceros, mediante una línea recta de un tramo C-D de 10.50 ml.
 - Por la izquierda entrando colinda con la calle Miraflores, mediante una línea recta de un tramo D-A de 17.15 ml.

⁸ GONZALES LINARES, Nerio; Derecho Civil Patrimonial – Derecho Reales; Segunda Edición; Jurista Editores, Lima, 2012; Pág. 457

⁹ De acuerdo a la Doctrina Procesal, las sentencias constitutivas son aquella, que crean. Modifican o extinguen un derecho o una relación jurídica; a diferencia de las sentencias declarativas que, solo reconocen un derecho o relación jurídica preexistente.

¹⁰ Se puede ver en:

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/2013/07/11/casacion-en-prescripcion-adquisitiva-las-sentencias-son-declarativas-y-no-constitutivas/>

¹¹ Informe corre a Fs. 133.



4. Descripción que coincide con los datos de ubicación y medidas perimétricas del bien sub Litis contenidos en el Plano Perimétrico y de Ubicación, así como de la Memoria Descriptiva anexados a la demanda¹².

De la posesión sobre el predio sub Litis

5. De conformidad con el artículo 896° del Código Civil, *“la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”*; y los poderes jurídicos, son las de usar, disfrutar, gravar y disponer del bien. Señala LAMA MORE, que la posesión debe ser considerada como *“la potestad o señorío factico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un viene para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades: aun cuando reconozca en otro la propiedad, el poseedor de un bien es aquel que, en los hechos, se conduce como propietario, usando o disfrutando el bien”*¹³. Para GONZALES BARRON: *“la posesión es el control voluntario y autónomo de un bien, destinado a tenerlo para sí, en beneficio propio con relativa permanencia o estabilidad, cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial”*¹⁴.
6. La posesión se evidencia mediante actos posesorios, vale decir actos físicos que denoten señorío de uso y/o explotación, lo que implica también el ejercicio de un poder de exclusión, impidiendo que terceros usen o aprovechen el bien sin su autorización. Es decir, como complemento de la facultad de aprovechamiento o realización directa de bien sobre el que se ejerce la posesión también se produce un poder de control que se ejerce con la posesión; este poder de control según DIEZ PICAZO, *“es aquel que permite al titular prevenir, impedir, o poner remedio a las intromisiones o perturbaciones causadas por personas extrañas en el goce, en la utilización o en la directa satisfacción del interés”*¹⁵.
7. Por otro lado, el artículo 898° del Código Civil establece que, *“El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”*; de ese modo, el poseedor que incoa la demanda prescriptiva puede adicionar a su periodo posesorio el de su transferente, siempre que esta posesión tenga las mismas cualidades requeridas para usucapir; así también lo señala DIEZ PICAZO al distinguirla de la sucesión posesoria, esto es, la posesión recibida por los herederos del poseedor, señalando que *“mientras la sucesión posesoria se aplica a toda la situación de este tipo, la accesión o unión de*

¹² Corre a fs. 21 a 22

¹³ LAMA MORE, Héctor; El título posesorio en el derecho civil Peruano; en Revista Oficial del Poder Judicial; Vol. 3, N° 3; Lima, 2008; Pág. 156.

¹⁴ Gonzáles Barrón, G.; Tratado de Derechos Reales; Jurista Editores; Lima, 2013; Pág. 72.

¹⁵ DIEZ PICAZO, Luis; Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial; Volumen Tercero; Editorial Civitas, Madrid, 1995; Pág. 816.



posesiones opera únicamente en el campo de la posesión ad usucapionem en sentido estricto”¹⁶.

8. Y respecto de la transmisión válida, debe tenerse presente que dicha validez no está referida al derecho de propiedad del bien sino a la tradición pacífica, voluntaria y cierta que realice el primer poseedor al segundo; como lo explica MEJORADA CHAUCA, *“la norma se refiere a una transferencia válida de la posesión. En otras palabras se trata de la tradición, la cual supone que la entrega del bien se produzca en ejecución de un título válido surgido entre quien entrega y quien recibe. Para que el título sea válido debe estar exento de cualquier vicio que anule o haga anulable el acto jurídico. La entrega válida no supone que la propiedad o sus atributos (eventualmente contenidos en el título) se transfieren efectivamente, puede si así fuera, la prescripción (único destino útil de la suma de plazos) no sería necesaria. Si el adquirente de la posesión recibiera por el mismo título de la tradición, de manera eficaz, la propiedad o la servidumbre sobre el bien, ¿para qué necesitaría sumar plazos?”¹⁷.*
9. Con la demanda el demandante alega que viene poseyendo el predio sub litis, desde que lo adquirió mediante minuta de compraventa celebrado con Eusebio Ambrosio Medrano Torres el ocho de setiembre de dos mil trece, quien a su vez adquirió derecho de dominio sobre dicho predio por vía de sucesión testamentaria de su progenitora Dominga Torres de Medrano.
10. En el proceso no se ha realizado la Inspección Judicial sobre el predios sub Litis, no obra prueba documental de constatación de la posesión del demandante sobre dicho desde la fecha que indica; y el contrato de compraventa que exhibe carece de fecha cierta en los términos del artículo 245 del Código Procesal Civil. Ciertamente es, que como lo arguye el demandante en su recurso de apelación, la parte demandada fue declarada rebelde y por la rebeldía se causa presunción de verdad de los hechos afirmados en la demanda conforme lo prescribe el artículo 461 del Código acotado, empero también lo es que se trata de una presunción relativa y no definitiva, y que el inciso 2do de la norma procesal citada prevé que no opera la presunción cuando el juez declara que los hechos afirmados no le producen convicción; y es esta potestad la que ha ejercitado el juez *a quo* en la sentencia apelada para concluir motivadamente que no se ha probado la posesión especial requerida para amparar la demanda de usucapión.
11. Sin perjuicio de lo antes citado, podemos apreciar que existe un primer indicio sobre la posesión de la parte demandante sobre el predio sub litis, esto es, las testimoniales de Odilia Quispe Escalante y Yenny Cabrera Muedas, quienes en la Audiencia de Prueba han afirmado que el demandante viene poseyendo el predio sub Litis, aunque no precisan desde cuándo vendría ejerciendo dicha posesión¹⁸. Igualmente constituye un indicio de la posesión de la parte

¹⁶ DIEZ PICAZO, Luis; Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial; Volumen Tercero; Editorial Civitas; Madrid, 1995; Pág. 720

¹⁷ MEJORADA CHAUCA. Martín; En Código civil Comentado; Tomo V, Gaceta Jurídica, Lima, 2018; Pág. 87

¹⁸ Acta corre a Fs. 170.



demandante sobre el predio sub Litis, el hecho que detente los recibos de suministros de energía eléctrica y agua potable, los recibos de auto avalúo de dicho inmueble correspondiente al año 2019¹⁹, así como los recaudos presentados en el año 2018 al Registro Público para la inscripción del Testamento de fecha diez de octubre de dos mil ocho otorgado por Dominga Torres de Medrano a favor de sus hijos, entre ellos, Eusebio Ambrosio Medrano Torres a quien le deja en herencia el predio sub Litis (vivienda de material noble de 180 m²)²⁰, u resulta que dicho heredero es quien transfiere el predio a la parte demandante. En atención a estos dos indicios concurrentes, se puede inferir que en efecto la parte demandante posee actualmente el predio sub Litis.

12. Sobre la posesión del transferente del predio sub Litis (Eusebio Ambrosio Medrano Torres) tampoco obra prueba de constatación de posesión; empero en atención que los recibos de los servicios básico del predio correspondiente al año 2019 así como su condición de contribuyente del impuesto predial de dicho inmueble, permiten inferir que ha venido poseyéndolo; pudiendo tomarse como fecha cierta de su posesión, la fecha en que se produce el deceso de su causante, su madre Dominga Torres de Medrano de quien heredó dicho inmueble, deceso ocurrido el dieciocho de diciembre del dos mil trece (18-12-2013)²¹.
13. Siendo así, podemos sumar a la posesión actual de la parte demandante, la de su inmediato transferente que data del año dos mil trece, con lo que a la fecha de presentación de la demanda habría acumulado seis años, periodo posesorio que le permite postular la prescripción ordinaria (corta u ordinaria).

Posesión pública y pacífica

14. Las condiciones especiales de posesión para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio han sido objeto de interpretación vinculante en la Sentencia del II Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2229-2008/Lambayeque²²); así, respecto de la posesión pública señala que, *“la posesión pública es aquella, que en primer lugar, resulte evidentemente contraía a la 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 que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad”*; sobre la posesión pacífica se indica que esta situación jurídica se produce *“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 se instauró el nuevo estado de cosas”*.
15. En el caso bajo revisión, la posesión que ejercen los demandantes ha sido pacífica y pública, toda vez no obra en autos prueba de la existencia de proceso

¹⁹ Recibos corren de Fs. 47 al 54

²⁰ Copia del Testamento corre a Fs. 95.

²¹ Acta de Defunción expedida por la Municipalidad Distrital de San Luis obra a Fs. 29.

²² Puede verse en:

<https://scc.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/629faf0040725b988923c999ab657107/Segundo+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=629faf0040725b988923c999ab657107>



judicial y/o tramite a nivel administrativo cuya pretensión se dirija contra la posesión que ejercen sobre el predio sub Litis; y así también lo refieren los testigos antes citados en la Audiencia de Pruebas, al reconocerlos como únicos poseedores y que no han presenciado conflicto alguno con terceros sobre dicha posesión.

Posesión Ininterrumpida

16. Prevé el artículo 953° del Código Civil, que se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se la restituye. La norma legal citada regula la denominada *interrupción natural* que se produce por la pérdida de facto de la posesión; y además, la ficción legal de *posesión ininterrumpida* que se genera cuando pese de haberse producido la desposesión del bien, el afectado recuperada la posesión dentro del año siguiente.
17. Nuestro Código Civil no ha regulado los casos de interrupción de la prescripción por la promoción de acciones legales por el propietario del bien a efectos de poseer el bien que le pertenece, lo que en Doctrina se denomina *interrupción civil*; no obstante nuestra Jurisprudencia la ha reconocido como supuesto de interrupción de la prescripción, así la **Casación N° 253-2000/Lambayeque** al señalar que, *"existen dos clases de interrupción de la prescripción adquisitiva: la natural y la civil, la primera corresponde al caso del abandono o la pérdida de la posesión y la segunda el caso en el que el deseo de continuar poseyendo se ve perturbado por presentarse a hacer valer sus derechos quien se considera como verdadero dueño ..."*²³; y en el mismo sentido la **Casación N° 2092-99/Lambayeque** al decir que: *"existe interrupción civil de la posesión, cuando el propietario reivindica la cosa a consecuencia de lo cual, en virtud de la intimación judicial, la posesión deja de ser pacífica, aun cuando se declare nula ..."*²⁴.
18. Es preciso señalar, que no toda acción judicial promovida por el propietario del bien contra el poseedor importa una interrupción de la prescripción adquisitiva, sino solo la acción destinada a que el propietario pueda ejercer su derecho a poseer el bien; como lo deja entrever la Jurisprudencia antes citada y como lo señala en Doctrina, BERASTAIN QUEVEDO: *"en cuanto a la interrupción civil, se debe entender que esta opera en el emplazamiento judicial de la demandada que contenga una pretensión de restitución"*²⁵.
19. Finalmente, respecto al cómputo del plazo debe tenerse presente la presunción de posesión durante el tiempo intermedio, regulado en el artículo 915° del Código Civil, el cual prescribe que *"Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario"*.
20. En el caso bajo revisión, se ha acreditado que el demandante viene poseyendo el predio sub Litis y que su transferente lo hace desde el año dos mil trece, no

²³ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2001. Pág. 6701

²⁴ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 07-04-2000. Pág. 4975

²⁵ BERASTAIN QUEVEDO, Claudio; Código Civil Comentado; Tomo V; Gaceta Jurídica; Lima, 2008; Pág. 333.



habiendo prueba o indicios que durante ese tracto sucesivo exista periodos de desposesión, por lo que puede presumirse que la posesión del demandante adicionada al de su transferente ha sido ininterrumpida.

Respecto al *animus domini*

21. Con relación a la exigencia legal de poseer un bien actuando como si fuera su propietario, y que en Doctrina se conoce como actuar con *animus domini*, MORENO QUESADA señala que implica “una actitud del poseedor que trasciende al exterior en su comportamiento, consistente en tener la cosa o derecho conservándola o disfrutándola como suya propia; esto es, no reconociendo, con su comportamiento, la titularidad del mismo como de otra persona”²⁶; en esa línea II Pleno Casatorio Civil²⁷ en su Fundamento 46 agrega que la posesión en 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, 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 considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma”. También afirma el II Pleno Casatorio Civil que: “...cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan la posesión” (Fundamento 45). Finalmente, para determinar si una posesión es o no en concepto de dueño, DIEZ PICAZO precisa que debe atenderse “al título o causa determinante de la posesión y al posterior modo de ejercicio de ésta, si la posesión se inició en un concepto diferente del de dueño, la usucapición sólo podrá comenzar a partir del momento en que se haya producido la mutación o inversión del título”²⁸.

22. Debemos señalar de nuestra parte, que una de las acciones objetivas que sirven de evidencia del comportamiento como propietario para usucapir, constituye declarar el predio como suyo ante la autoridad municipal para el pago periódico del impuesto al patrimonio predial del inmueble a usucapir, ello en razón que por mandato de los artículos 9° y 14° del Decreto Legislativo N° 776 (Ley de Tributación Municipal)²⁹, dicho pago se debe realizar anualmente por el propietario o en su defecto por el poseedor del predio³⁰; en ese sentido,

²⁶ MORENO QUEZADA, Bernardo; Curso de Derecho Civil III; Tirant Lo Blanch; Valencia, 2004; Pág. 62:

²⁷<http://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/629faf0040725b988923c999ab657107/Segundo+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=629faf0040725b988923c999ab657107>

²⁸ DIEZ PICAZO, Luis; Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial; Vol. III; Editorial Civitas; Madrid, 1995; Pág. 718.

²⁹ Texto Único Ordenado aprobado mediante Decreto Supremo N° 156-2004-EF

³⁰ Decreto Legislativo N° 776.

Artículo 9.- “Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza... Cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.”.



también se expresa la **Casación N° 116-2013 Lima**: “... es decir, que desde esa fecha, quien era propietaria del inmueble materia de litis tenía conocimiento que los demandantes estaban sufragando los pagos del Impuesto Predial por el departamento materia de demanda; con lo que se tiene que el propietario tenía conocimiento del “*animus domini*” con el que actuaban los poseedores del de su propiedad; ...”.

23. Para el caso bajo revisión, tal como ha razonado el juez *a quo*, no obra prueba que evidencie que los demandantes se hayan comportado como si fueran los propietarios del predio sub litis, pues, resulta que quien aparece como usuario de los servicios básicos del inmueble (suministro de energía eléctrica y de agua potable), es el transferente Eusebio Ambrosio Medrano Torres; y también es ésta persona quien aparece como contribuyente del impuesto predial de dicho inmueble. Al respecto, la parte demandante en su recurso de apelación, alega que no ha podido hacer el cambio de usuario ni del contribuyente a su nombre debido a que las empresas que presta los servicios básicos así como la Municipalidad Distrital de San Luis, le exigen exhibir el testimonio o escritura pública de traslación de dominio; empero en autos no se ha probado que la parte demandante haya gestionado tales cambios de titularidad de los servicios básicos y de contribuyente del impuesto predial, y que en ese propósito se le haya requerido la presentación de instrumentos públicos de traslación de dominio.
24. Finalmente, si bien el demandante celebró contrato de compraventa del predio sub Litis, con Eusebio Ambrosio Medrano Torres heredero testamentario de Dominga Torres de Medrano y por ese acto podría admitirse que desde entonces asumió la posesión con *animus domini*; sin embargo, resulta que en la fecha en que se celebra dicho contrato (ocho de setiembre del dos mil trece), el inmueble aún era propiedad de la referida testadora porque no había operado la sucesión testamentaria (su deceso ocurrió el dieciocho de diciembre de dos mil trece), de ese modo, lo que en realidad adquirieron los demandantes con dicho contrato fue el derecho a la posesión del inmueble; de modo que, en esas circunstancias, no es admisible considerar que por dicho acto jurídico se generó en los demandantes un comportamiento con *animus domini* sobre el predio sub litis, tanto más si tampoco se ha probado en autos que la parte demandante haya requerido al citado transferente el reconocimiento de derecho de propiedad o que regularice su transferencia inicial.

Conclusión

25. En este proceso se ha acreditado que los demandantes ostentan la posesión del predio sub litis, y que han acumulado seis años de posesión, que dicha posesión ha sido pública, pacífica, e ininterrumpida, pero no ha demostrado una conducta con *animus domini* que le impide por ahora obtener derecho de propiedad por usucapión.

PARTE DECISORIA

Artículo 14.- “Los contribuyentes están obligados a presentar declaración jurada: a) Anualmente, el último día hábil del mes de febrero, salvo que el Municipio establezca una prórroga...”.



Consideraciones por las que **SE RESUELVE:**

CONFIRMAR la Sentencia (Resolución número Dieciséis) de fecha once de marzo de dos mil veintidós dictada por el Segundo Juzgado Civil de Cañete que declara:

Infundada la demanda. Sin costas ni costos.

Notifíquese y devuélvase el expediente al Juzgado de origen. Juez Superior ponente **Jacinto Arnaldo Cama Quispe.**

J.S.

CAMA QUISPE DELGADO NIETO VELÁSQUEZ VELÁSQUEZ