



| | |
|--|---|
|  <p>PODER JUDICIAL DEL PERÚ</p> | <p>ILUSTRE CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA</p> <p>PUEENTE PIEDRA - VENTANILLA</p> <p>SALA CIVIL PERMANENTE</p> <p>(Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral - Manzana V22, Lote 01, Urbanización Satélite, Ventanilla)</p> |
|--|---|

EXPEDIENTE : 01210-2021-0-3301-JR-CI-01¹
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
DEMANDADO : ENACE EN LIQUIDACIÓN
DEMANDANTE : MENDOZA ESTRADA, ROSA TERESA
POICON VASQUEZ, ORLANDO
JUZGADO : 1° JUZGADO CIVIL DE VENTANILLA
JUEZ PONENTE : JUAN ROLANDO HURTADO POMA

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO: 17

Ventanilla, diez de mayo
del año dos mil veintitrés.

Sumilla: "Luego de un análisis y verificación detallada tanto de la parte expositiva, así como de la parte considerativa de la sentencia que es materia de apelación, se colige que ésta cuenta no sólo con un sustento fáctico sobre el caso materia de controversia, sino que también desarrolla de forma adecuada, un sustento jurídico consistente, con el que se fundamenta cuáles son los argumentos y razones que le permitieron al señor juez ad quo extraer las conclusiones que no le generan convicción para que en su parte resolutive declare la infundabilidad de la demanda incoada de prescripción adquisitiva de dominio, existiendo una debida motivación".

I.- AUTOS Y VISTOS:

Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número doce, de fecha tres de octubre del año dos mil veintidós, emitida por el Primer Juzgado Civil de Ventanilla, que resolvió: *1.- Declarar INFUNDADA la demanda en todos sus extremos SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, interpuesta por ROSA TERESA MENDOZA ESTRADA y ORLANDO POICON VASQUEZ contra EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES ENACE EN LIQUIDACIÓN; sin costas y costos del proceso (...).* El recurso de apelación fue interpuesto por la demandante Rosa Teresa Mendoza Estrada. -----

II.- JUECES SUPERIORES INTEGRANTES DEL COLEGIADO:

La Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia Puente Piedra - Ventanilla, se encuentra integrada por los Jueces Superiores: **Juan Rolando Hurtado Poma** (PRESIDENTE Y PONENTE), Flaviano Ciro Llanos Laurente y Jorge Luis Pajuelo Cabanillas; quienes, en audiencia de apelación de sentencia, llevada a cabo a través del sistema de video conferencia, han visto la causa el día **nueve de mayo del año en curso**, en el marco de ORALIDAD, en la que participó la defensa de la parte demandante apelante, Rosa Teresa Mendoza Estrada, el letrado Fernando Flores Mendoza, quedando la causa al voto. -----

¹ Consulta de Estado de Expediente (CEJ) <http://cej.pj.gob.pe/cej/forms/busquedaform.html>



III.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN Y AGRAVIOS:

Viene a consideración de esta Sala Civil el recurso de apelación interpuesto por la demandante Rosa Teresa Mendoza Estrada quien, solicitando **la revocatoria** de la sentencia impugnada, señala como agravios: -----

3.1) En el agravio del ítem 2.3 del recurso de apelación de la demandante Rosa Teresa Mendoza Estrada, SOSTIENE, en resumen, que: *“Han ejercido posesión del inmueble sub litis desde el año 1991, época en la encontraron libre el terreno habiéndose conduciendo como propietarios conforme a las hojas de predio urbano y hoja de resumen del año 1998 ante la Municipalidad Distrital de Mi Perú durante más de 30 años”*. -----

3.2) En el agravio de los ítems 2.4 y 2.5 del recurso de apelación de la demandante Rosa Teresa Mendoza Estrada, SOSTIENE, en resumen, que: *“Existe continuidad en la posesión, dado que hasta la fecha siguen viviendo con toda la familia en la misma casa, habiendo cumplido con sus obligaciones ante la municipalidad, verificándose desde los años 1998, 2003, 2008, 2020 y 2021, superando los años indicados en el artículo 950 del Código Civil antes inclusive de la emisión de la Ley 29618”*. -----

IV.- ANTECEDENTES

4.1) De la demanda y subsanación: Rosa Teresa Mendoza Estrada y Orlando Poicón Vásquez formula demanda contra Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación (ENACE) sobre prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en el Agrupamiento Mi Perú, manzana B-3 lote 13, grupo B, distrito de Mi Perú y Provincia Constitucional del Callao de 90 m² e inscrito en la Partida Registral N° P01127691 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao. **Señala que**, desde hace más de treinta años concretamente el 16.12.1991 habrían venido ejerciendo posesión del bien inmueble ubicado en la vivienda Agrupamiento Mi Perú, de la Manzana B-3 lote 13 Grupo B, distrito de Mi Perú, Callao debidamente registrado en la Partida Electrónica N° P01127691 SUNARP en donde figuraría el demandado como último propietario y no constaría que otra persona más tenga inscrito en forma posterior, algún derecho sobre el indicado bien objeto de usucapión toda vez que vendrían poseyendo de manera pacífica, continua, pública y como propietarios desde la fecha en mención conjuntamente con su familia. Que, dicha posesión se debió porque dicho lote de terreno se encontraba sin ninguna construcción alguna, poseyendo desde el **16.12.1991** y lo vendría conduciendo como propietaria como lo acreditaría la Declaración Jurada de autovalúo del año 1996-1997, asimismo, el PU y HR de los años 1998 hasta la fecha por ante la Municipalidad Distrital de Mi Perú, es decir, con *animus domini* durante más de 29 años y 8 meses cumpliendo con efectuar los pagos por tributos del impuesto predial y declaración jurada de autovalúo que adjunta a la presente demanda gasta la fecha luego procedió a acondicionar y construir una vivienda para poder vivir junto con su familia, ingresando sin ejercer violencia alguna y de buena fe desde el 16.12.1991 y desde aquella fecha su posesión no habría sido objeto de



procesos de desalojo o acto reivindicativo por quienes se considerarían propietarios siendo así a la fecha contarían con el derecho de propiedad adquirida por el plazo del tiempo faltando solo su formalización. Que, la referida posesión sobre el inmueble objeto de prescripción adquisitiva de dominio se habría ejercido en forma continua, sin interrupciones, pacífica, pues no habría mediado violencia alguna en su adquisición ni durante su ejercicio y pública como propietario durante el plazo de 10 años para la prescripción adquisitiva larga².-----

4.2) Sobre el auto admisorio de demanda, mediante resolución número dos de fecha veintiséis de enero de dos mil veintidós se admite a trámite la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por Rosa Teresa Mendoza Estrada y Orlando Poicón Vásquez contra Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación (Enace) en la vía del proceso abreviado. ----

4.3) Sobre el escrito de contestación de demanda del empleado ENACE, mediante escrito de fecha once de marzo del dos mil veintidós dicha parte contesta la demanda señalando que, lamentablemente, dicha parte demandada no cuenta con los antecedentes documentales del predio sublitis, toda vez que todos los archivos de la empresa y sus antecesoras se encontrarían en el Archivo General de la Nación. Que, no podría dar razón ni certeza respecto a qué persona se adjudicó el predio sublitis y que vendría a ser el verdadero y legítimo propietario del mismo, toda vez que muchas personas beneficiarias de los programas de vivienda del Estado administrados inicialmente por la Junta Nacional de la Vivienda, luego por Emadiperu, y finalmente por Enace no cumplieron con regularizar las transferencias de los predios. En tal sentido, y como parte del proceso de liquidación, la demandada habría cumplido con remitir todos los antecedentes administrativos de los predios y programas adjudicados, encontrándose los mismos en el Archivo General de la Nación, por lo que se deberá requerir a dicha entidad a efecto que remita los antecedentes administrativos y no se menoscabe el derecho del verdadero propietario del predio sublitis. Que, al figurar el predio registrado a nombre de su empresa sería improcedente la demanda, toda vez que los artículos 1 y 2 de la Ley 29618 señalan que se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad, declarándose la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal. Que, en aplicación de la Ley 29618 el predio sublitis no podría ser prescrito a favor de ninguna persona, por el hecho de presumirse *iure et de iure* que se encuentra en posesión permanente de su parte, al ser un bien del Estado Peruano, por lo que solicitan se declare infundada o improcedente la demanda. -----

4.4) Sobre la sentencia de primera instancia, de fecha tres de octubre del año dos mil veintidós, emitida por el Primer Juzgado Civil de Ventanilla, que resolvió: *“1.- Declarar INFUNDADA la demanda en todos sus extremos SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, interpuesta por ROSA TERESA MENDOZA ESTRADA y ORLANDO POICON VASQUEZ contra EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES ENACE EN LIQUIDACIÓN; sin costas y costos del proceso (...).”* -----

² De fecha 6/12/2021, subsanada con fecha 6/1/2022.



4.5) Sobre el procedimiento en segunda instancia, con resolución N° 13³, el juzgado de primera instancia, declara conceder con efecto suspensivo la apelación contra la sentencia (resolución número doce), siendo que por resolución N° 14⁴ la Sala Civil Permanente de este distrito judicial dispuso, entre otros: “*CORRER TRASLADO de la apelación a la parte no apelante, por el término de DIEZ DÍAS*”; asimismo, mediante resolución N° 15⁵ se dispuso, entre otros, “*DESIGNAR EL DÍA 9 DE MAYO DE 2023 A LAS TRES DE LA TARDE (03:00 PM)*”; finalmente, mediante resolución N° 16⁶ se definió los puntos de debate en esta instancia⁷. Concluida la vista de la causa, *se llevó a cabo el acto de deliberación de la causa en sesión secreta, emitiéndose sentencia de vista.* -----

V.- CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- Que, sobre los límites del pronunciamiento frente al recurso de apelación: El artículo 364° del Código Procesal Civil establece que 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. Por otro lado, cabe señalar que este recurso contiene intrínsecamente el de nulidad, conforme a lo establecido en el art. 382° del Código Procesal Civil⁸, por lo que corresponde al colegiado revisar los actuados y la sentencia materia de grado, por cuanto ello es presupuesto necesario para la validez del proceso, en tanto que las resoluciones judiciales deben sustentarse en el mérito del proceso y de la ley. De conformidad con el artículo 370°, párrafo *in fine* del Código Procesal Civil, que –recoge, en parte, el principio contenido en el aforismo latino *tantum devolutum quantum appellatum*, en la apelación, la competencia del superior sólo alcanza a ésta y a su tramitación; por lo que, corresponde a este órgano jurisdiccional, revisor circunscribirse únicamente al análisis de la resolución impugnada. Asimismo, conforme al principio descrito, el órgano revisor se pronuncia respecto a los agravios contenidos en el escrito de su propósito, ya que se considera que la expresión de agravios es como la acción (pretensión) de la segunda instancia (según el caso). -----

SEGUNDO.- Que, sobre el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, a través de este derecho, se permite que toda persona sea parte en un proceso para promover la actividad jurisdiccional sobre las pretensiones planteadas. Este derecho se reconoce tanto a personas físicas o naturales como a personas jurídicas o colectivas, el mismo que no se agota en la garantía del acceso a la justicia, sino que faculta obtener un pronunciamiento sobre el fondo de

³ De fecha 7/11/2022.

⁴ De fecha 12/12/2022.

⁵ De fecha 15/2/2023.

⁶ De fecha 8/5/2023.

⁷ a) Determinar si los demandantes han reunido los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva larga que invoca respecto del inmueble ubicado en el Agrupamiento Mi Perú, manzana B-3 lote 13 Grupo B, distrito de Mi Perú y Provincia Constitucional del Callao de 90 m2 computados desde el 16 de diciembre de 1991 hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley 29618 en el 2010.

⁸ Artículo 382.- Apelación y nulidad [...] El recurso de apelación contiene intrínsecamente el de nulidad, sólo en los casos que los vicios estén referidos a la formalidad de la resolución impugnada.



las pretensiones deducidas, el que solo podrá ser eludido cuando tales pretensiones resulten inadmisibles o improcedentes, de acuerdo con las normas legales. En relación a este derecho, el Tribunal Constitucional⁹ ha señalado que: "(...) *La tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda, o no, acompañarle a su petitorio. En un sentido extensivo, la tutela judicial efectiva permite también que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido. En otras palabras, con la tutela judicial efectiva no sólo se persigue asegurar la participación o acceso del justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensión, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este último materializado con una mínima y sensata dosis de eficacia (...)*". En dicha línea, se puede concluir, por la doctrina especializada¹⁰, que: "(...) *La tutela judicial efectiva garantiza que bajo ningún supuesto se produzca denegación de justicia. Este derecho puede quedar satisfecho con la declaración de inadmisibilidad o improcedencia de la pretensión, siempre y cuando, se produzca ese rechazo a través de una resolución razonada y fundada en derecho. Se conculcaría el derecho a la tutela judicial efectiva cuando el justiciable no obtiene una decisión sobre el fondo del asunto, siempre que se hayan empleado las vías procesales adecuadas, lo cual sin embargo no podría llevar a hablar de indefensión, cuando el recurrente ha tenido abiertas todas las instancias y recursos para hacer valer sus derechos (...)*".-----

TERCERO.- Que, sobre la motivación de las resoluciones judiciales el Tribunal Constitucional, en el Expediente N.º03226-2019-PHC/TC/LIMA- caso de Odilia Huamán Quispe, en el fundamento 2º señalo que: “*Este Tribunal ha dejado establecido, a través de su jurisprudencia (Sentencia 01480-2006-PA/TC), que el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Sin embargo, la tutela del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no debe ni puede servir de pretexto para someter a un nuevo examen las cuestiones de fondo ya decididas por los jueces ordinarios.*”; *asimismo en el fundamento 3º indico que: “(...) donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos*”. También, la motivación no debe ser extensa,

⁹ **Sentencia expedida por el Tribunal Constitucional,** en el Proceso de Amparo Número 763-2005-PA/TC, Fundamento Jurídico Sexto (Sitio web: <http://www.tc.gob.pe/tc/causas/consulta>, búsqueda en el portal institucional del Tribunal Constitucional).

¹⁰ **LEDESMA NARVAEZ, Marianella:** "Comentarios al Código Procesal Civil: Análisis Artículo por Artículo". Tomo I. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, 2008. Pág. 28.



sino que debe tener una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa o se presente el supuesto de **motivación por remisión**¹¹ (sic). Finalmente, la motivación aparente **puede ser corregida o integrada**¹² y no necesariamente genera la nulidad de la resolución recurrida.-----

CUARTO.- Que, sobre la propiedad: Nuestra Carta Magna, contempla en el numeral 16 de su artículo 2°, que toda persona tiene derecho: *"16. A la propiedad y a la herencia."*; en la misma línea, el artículo 70° de la referida norma, señala lo siguiente: *"El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, (...)"*. Por su parte, el Código Civil, efectúa una definición de la propiedad, en su artículo 923°, señalando que: *"La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley"*. En relación a ello, el Tribunal Constitucional, señaló en el segundo considerando de la sentencia recaída en el Expediente N° 03258-2010-PA/TC, que: *"El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporeal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70.º de la Constitución se reconozca que el "derecho de propiedad es inviolable" y que el "Estado lo garantiza"*. Asimismo, en la sentencia recaída en el Expediente N° 1873-2007-PA/TC, el Tribunal Constitucional ha señalado, en su tercer considerando, que: *"El derecho de propiedad garantizado por el artículo 2, inciso 16, de la Constitución. Este derecho garantiza el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle destino y condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley. Por su parte, el artículo 70º de la Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad"*. En consecuencia, podemos colegir que, el derecho de propiedad le pertenece a todo sujeto de derecho, y se encuentra protegido

¹¹ El Tribunal Constitucional en el **EXP N°08562-2013-PHC/TC** procedente de LA LIBERTAD en el caso de JACK WILFREDO CASTILLO CASTILLO, ha dicho en el fundamento 2.3.3: *Al respecto, se debe indicar que este Tribunal refiere en su jurisprudencia que: "La Constitución no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido esencial se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de **motivación por remisión**. Tampoco garantiza que, de manera pormenorizada, todas las alegaciones que las partes puedan formular dentro del proceso sean objeto de un pronunciamiento expreso y detallado (...)" [véase, entre otras, la sentencia recaída en el Expediente N°1230-2002-HC/TC, fundamento 11].*

¹² **El Acuerdo Plenario N° – 2011** – Motivación escrita de las resoluciones judicial – del día 6 de diciembre del 2011, Fundamento: 11 tercer párrafo: *"La jurisdicción ordinaria, en vía de impugnación, **puede incluso integrar o corregir la falta de motivación de la sentencia recurrida en tanto se trata de un defecto estructural de la propia decisión impugnada**, siempre que aun faltando expresa nominación de la razón, la sentencia contenga, en sus hechos y en sus fundamentos jurídicos, todas las circunstancias acaecidas."*(sic).



constitucionalmente; mediante este derecho de propiedad, aquel que lo ostenta, se encuentra facultado para emplear del bien del que es propietario, disfrutar y usarlo, reivindicarlo si es despojado de él, transferirlo, entre otros. Al respecto, se debe entender que el derecho de propiedad es exclusivo, esto es, no se admite otro derecho de propiedad sobre un mismo bien, salvo los casos establecidos en la norma. -----

QUINTO.- Que, sobre la prescripción adquisitiva de dominio: De acuerdo con el artículo 950° del Código Civil, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez (10) años, siendo que se adquiere a los cinco (5) años, cuando medían justo título y buena fe. En este sentido, se colige que la institución de la prescripción, se constituye en base a la consolidación de una situación jurídica, por efecto del transcurso del tiempo, convirtiendo un hecho en derecho, como lo es la posesión en propiedad. Cabe destacar que, para establecer la procedencia de la prescripción adquisitiva, el demandante no sólo debe probar la posesión del bien de manera continua, pacífica y pública durante los plazos antes referidos, sino que además debe ejercer de hecho, uno o más poderes inherentes a la propiedad, siendo que, de este modo se constituye en una forma originaria de adquirir la propiedad. Conviene tener presente que el artículo 505° del Código Procesal Civil (CPC), exige una serie de requisitos adicionales para interponer una demanda de esta naturaleza: *"1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes. [...] 2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. [...] El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien. [...] 3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos. [...] 4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes. [...] 5. Tratándose de deslinde se ofrecerá como prueba, además, la inspección judicial del predio"*. Con relación a la intervención del Ministerio Público, el artículo 507 del CPC señala que en los casos previstos en el segundo párrafo del artículo 506, o cuando el emplazado haya sido declarado en rebeldía, se solicitará dictamen del Ministerio Público



antes de pronunciar sentencia. En lo referente al tratamiento de la prescripción adquisitiva de dominio, la doctrina especializada¹³ ha señalado que: “(...) *La usucapión nace como un mecanismo de prueba definitiva de la propiedad, con lo cual se evitan indefinidas controversias respecto a las transmisiones sucesivas del bien, y se logra dotar de una relativa seguridad a la atribución y circulación de la riqueza. Si la usucapión se identifica como medio de prueba de la propiedad, entonces ambas figuras vienen a identificarse; por lo tanto, el ser propietario da lo mismo que haber cumplido los requisitos para la usucapión. De esta manera, la función primaria de la usucapión (prueba) lleva directamente a convertir a ésta en el modo por excelencia de adquisición de la propiedad (...)*”. Al respecto, la Casación N° 2229-2008-Lambayeque, emitida con ocasión del II Pleno Casatorio Civil, llevado a cabo en la ciudad de Lima el 23 de octubre de 2008, señala en su considerando 44: “(...) *se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen este derecho, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisitos para su constitución: [...] a) **la continuidad de la posesión** es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley; [...] b) **la posesión pacífica** se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas; [...] c) **la posesión pública**, será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida; [...] d) **como propietario**, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado”*.-----

¹³ GONZALES BARRÓN, Günther: "Curso de Derechos Reales", Tomo I. Editores Jurista. Lima, 2003. Página 513.



SEXTO.- Que, en el caso sub iudice, respecto al agravio contenido en el numeral 3.1) sobre el agravio del ítem 2.3 del recurso de apelación de la demandante Rosa Teresa Mendoza Estrada, **SOSTIENE**, en resumen, que: *“Han ejercido posesión del inmueble sub litis desde el año 1991, época en la encontraron libre el terreno habiéndose conduciendo como propietarios conforme a las hojas de predio urbano y hoja de resumen del año 1998 ante la Municipalidad Distrital de Mi Perú durante más de 30 años”*. **La Sala considera**, que la apelante, en puridad, no refiere los errores de hecho o de derecho de la resolución impugnada, solo se limita a reiterar los fundamentos de hecho vertidos en la demanda, lo que, en esencia, no revela ningún tipo de cuestionamiento a la resolución impugnada que permita a este órgano superior colegiado verificar si la sentencia ha sido expedido con arreglo a ley. **Sin perjuicio de ello**, hemos de señalar que de la revisión de autos se tiene que aparece la partida registral P01127691 correspondiente a Agrupamiento Mi Perú Mz. B3 Lte. 13, distrito de Mi Perú, Provincia Constitucional del Callao de 90.00 m² en la que se advierte que quienes ostentaban el título de dominio es el demandado Empresa Nacional de Edificaciones. Empero, los demandantes Rosa Teresa Mendoza Estrada y Orlando Poicón Vásquez peticionan la usucapión larga por cuanto sostienen que vienen poseyendo el predio en litis desde el **16 de diciembre de 1991** hasta la fecha, habiendo transcurrido más de treinta años de ejercer posesión pública, pacífica, continua y como propietario del mismo, adjuntando una serie de documentos para acreditar tu tesis de cargo. Así las cosas, es pertinente verificar si los demandantes Rosa Teresa Mendoza Estrada y Orlando Poicón Vásquez han estado ejerciendo posesión desde el 16 de diciembre de 1991 a por 10 años y si dicha posesión la ha venido ejerciendo “como propietario” de manera continua, pues no basta la mera posesión, sino que quien la ejerce se comporte asumiéndose propietario, realizando las gestiones que de ordinario hace un verdadero propietario: edificar, pagar impuestos, gestionar la instalación y pagar por los servicios básicos, etcétera, **requisitos que deben estar presente a lo largo de toda la posesión (en este caso desde el 16-12-1991 hasta 25 de noviembre de 2010¹⁴)**, pues lo contrario daría lugar a que sólo se hagan esas gestiones el último o últimos años y sólo cuando se tiene que presentar la demanda. En el caso en concreto, si bien se anexan declaraciones juradas de impuesto predial correspondiente al inmueble sub litis, empero, advertimos que solo son del año 1998 y del 2020, asimismo, si bien hay recibos de pago de impuesto predial a nombre de la demandante Rosa Teresa Mendoza Estrada a favor de la hoy Municipalidad Distrital de Mi Perú, vemos que solo hay del año 1998, del 2010, 2018, 2019, 2020, mas **no hay señal de los impuestos de los años 1991 a 1997, tampoco de los años 1999 a 2009, ni del 2011 a 2017**, pese a que la citada demandante sostiene que ingresó a tomar posesión desde el año 1991. Aparece también dos recibos de servicio eléctrico de octubre de

¹⁴ Fecha en que entra en vigencia la **Ley N° 29618**, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal y en la medida que el bien materia de litis se encuentra inscrita a nombre de ENACE, el cual fue una empresa del estado peruano que entra en liquidación en el año 2005.



2003 y abril de 2021, pero no aparece a nombre de ninguno de los demandantes, lo que sí aparece es un recibo de servicio de agua potable de abril de 2008 a nombre del demandante Orlando Poicón Vásquez, empero, no hay señal de recibos ni pago de los mismos de los demás años en las que supuestamente estuvo en posesión los accionantes. Si bien es cierto que existe un contrato de cesión de derechos por la cual la Unidad Técnica Especializada del Fondo Nacional de Vivienda otorga un crédito a doña Rosa Teresa Mendoza Estrada para la ejecución del proyecto de electrificación en el inmueble en litis con fecha 27 de mayo de 1998, empero, este documento por sí misma no acredita posesión continua ni permanente, solo evidencia que a la citada demandante se le otorgó un crédito para fines de adquirir servicio eléctrico. Finalmente, aparece el acta de nacimiento del hijo contraído entre los demandantes Rosa Teresa Mendoza Estrada y Orlando Poicón Vásquez, el mismo que acaeció el 13 de junio de 1997, en ella, efectivamente, se aprecia que la demandante Rosa Teresa Mendoza Estrada figura como madre y consigna como domicilio en la Mz. B-3, Lte. 3, Ventanilla - Mi Perú; sin embargo, dicha documental tampoco acredita *per se* la posesión continua del predio en mención desde 1991; si bien de dicho documento se podría inferir que la demandante vivía en dicho domicilio y por ello consigna dicha dirección, empero, no podemos dejar pasar por alto que dicha declaración es de 1997, siendo que el plazo que el demandante alega para adquirir por usucapión larga va del 16-12-1991 al 6-12-2021, por lo que tampoco evidencia “posesión como propietario” de manera continua y permanente. En ese sentido, si bien existen documentos que dan cuenta que la demandante ha venido efectuando pagos por impuesto predial y por servicio de agua potable y ha venido realizando acciones para contar con servicio eléctrico en el inmueble en litis, empero, no vemos que los mismos lo acrediten desde el plazo que los accionantes indican, esto es, desde el año 1991, **solo se tiene del año 1998, luego de ello del 2010, luego del 2018 al 2020** (pago de impuestos prediales) **y 2021** (servicio de agua potable), no existiendo certeza de la posesión continua por más de 10 años necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio larga. **Por tanto**, el agravio expresado por el apelante no existe en la medida que su alegación no refirió error de hecho o de derecho de la sentencia impugnada; de otro lado, si bien es cierto que existen medios probatorios aportados por los accionantes, empero, éstas resultan ser insuficientes para generar convicción en que habrían poseído el inmueble de manera pública, pacífica, continua y como propietario por diez años. **En consecuencia**, luego de un análisis y verificación detallada tanto de la parte expositiva, así como de la parte considerativa de la sentencia que es materia de apelación, se colige que ésta cuenta no sólo con un sustento fáctico sobre el caso materia de controversia, sino que también desarrolla de forma adecuada, un sustento jurídico consistente, con el que se fundamenta cuáles son los argumentos y razones que le permitieron al señor juez *ad quo* extraer las conclusiones que no le generan convicción para que en su parte resolutive declare la infundabilidad de la



demanda incoada de prescripción adquisitiva de dominio, existiendo una debida motivación. En ese orden de ideas, el agravio postulado por la apelante es infundado. -----

SÉTIMO.- Que, en el caso sub judice, respecto al agravio contenido en el numeral 3.2)

sobre el agravio de los ítems 2.4 y 2.5 del recurso de apelación de la demandante Rosa Teresa Mendoza Estrada, **SOSTIENE**, en resumen, que: “*Existe continuidad en la posesión, dado que hasta la fecha siguen viviendo con toda la familia en la misma casa, habiendo cumplido con sus obligaciones ante la municipalidad, verificándose desde los años 1998, 2003, 2008, 2020 y 2021, superando los años indicados en el artículo 950 del Código Civil antes inclusive de la emisión de la Ley 29618*”. **La Sala considera**, que al haberse señalado en el sexto considerando que la sentencia venida en apelación ha sido debidamente motivada y en ella se ha concluido que los medios probatorios aportados al proceso a través de la apelante no han sido suficientes para acreditar cada uno de los requisitos para adquirir el inmueble en litis por prescripción adquisitiva de dominio larga, el agravio deviene en infundado. -----

En consecuencia, estando a los fundamentos de hecho y de derechos expuestos en la sentencia de primer grado; y en atención a los argumentos de la Sala Civil Permanente, por unanimidad:

VI.- SE RESUELVE:

6.1) DECLARAR INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por la demandante Rosa Teresa Mendoza Estrada. -----

6.2) CONFIRMAMOS la sentencia contenida en la resolución número doce, de fecha tres de octubre del año dos mil veintidós, emitida por el Primer Juzgado Civil de Ventanilla, que resolvió: *1.- Declarar INFUNDADA la demanda en todos sus extremos SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, interpuesta por ROSA TERESA MENDOZA ESTRADA y ORLANDO POICON VASQUEZ contra EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES ENACE EN LIQUIDACIÓN; sin costas y costos del proceso (...).* -----

6.3) NOTIFÍQUESE en la forma y modo de ley a los sujetos procesales. -----

6.4) DEVUÉLVASE al Juzgado de origen, en el término que corresponda. -----

Ss.

HURTADO POMA

(Presidente)

LLANOS LAURENTE

PAJUELO CABANILLAS