



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO
PRIMERA SALA CIVIL**

EXPEDIENTE N° 01402-2012-0-0701-JR-CI-05

MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
DEMANDANTE : JULIO LEANDRO CURI DEL POZO
DEMANDADOS : SUCESION CILLONIZ PESCHEIRA
SUCESION DE FERNANDO CILLONIZ CHAMPIN
CESAR ARAMBURU CILLONIZ
CESAR ENRIQUE ARAMBURU MANCHEGO
PROCEDENCIA : QUINTO JUZGADO CIVIL
PONENTE : SR. MARCO ANTONIO BRETONECHE GUTIÉRREZ
VISTA DE CAUSA : 13 DE DICIEMBRE DE 2022

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCION NUMERO SESENTA Y NUEVE
Callao, trece de marzo del año dos mil veintitrés

VISTA. En Audiencia pública, con informe oral de los abogados de ambas partes.

I. MATERIA DE APELACIÓN

Viene en grado de apelación la **SENTENCIA** contenida en la resolución número cincuenta y tres, de fecha 1º de septiembre de 2021 (folios 1432-1440), que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por Julio Leandro Curi del Pozo contra Fernando Cilloniz Champin, César Aramburú Manchego y César Aramburú Cilloniz, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES RELEVANTES

2.1. Demanda. Por escrito de fecha 15 de agosto de 2012 (folios 123-132), subsanado el 17 de septiembre de 2012 (folios 200-203), el señor Julio Leandro Curi del Pozo interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra la Sucesión de Emilia Pescheira Tori, la Sucesión de Alberto Cilloniz Pescheira, la Sucesión de Guillermo Cilloniz Pescheira, la Sucesión de Pedro Alejandro Cilloniz Pescheira y la Sucesión de Hilda María Cilloniz Pescheira. Pretende que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio del terreno ubicado en la avenida La Paz, lote 04, manzana 65, Urbanización La Perla – Callao, con un área de 1,800.00 m2. Sostiene lo siguiente: **(i)** el terreno materia de litis es parte de uno de mayor extensión, de propiedad de los demandados en su calidad de herederos del causante Guillermo Cilloniz Eguren; es decir, forma parte del lote 4 de la



manzana 65 antes señalado; el área mayor está registrada en la Partida n.º 70063084, Tomo 65, folios 67, 68 y 223 de los Registros Públicos y tiene una extensión de 2,090.00 m²; **(ii)** por escritura pública de compraventa de fecha 20 de julio de 1990, adquirió el inmueble materia de litis; acto que quedó registrado en la Ficha n.º 23508 de los Registros Públicos del Callao, sin embargo, mediante resolución de Gerencia de la Propiedad Inmueble n.º 774-97-RLC-GPI, de fecha 14 de noviembre de 1997, se dispuso el cierre de la indicada ficha, feneciendo así el título; y, **(iii)** sin embargo, es claro que a partir del 20 de julio de 1990 ingresó a poseer el inmueble de propiedad de los demandados, cuya usucapión ahora solicita, al estar en posesión en forma pacífica y pública como propietario, por espacio superior a 10 años.

Por resolución número 02, de fecha 25 de septiembre de 2012, se admite la demanda (folio 204).

2.2. Contestación uno. Mediante escrito de fecha 29 de octubre de 2012 (folios 307-314), el señor Fernando Cilloniz Champin contesta la incoada, negándola y contradiciéndola. Argumenta básicamente lo siguiente: **(i)** las únicas personas que tienen derecho sobre el inmueble materia del proceso, en calidad de propietarios, son el recurrente y la Sucesión de Luz María Cilloniz Toledo, no así los demás demandados; **(ii)** el demandante señala que entró en posesión del inmueble en forma pacífica y pública, como propietario, y que su posesión se ha extendido por más de 10 años; esto no es cierto, ya que el absolvente sostuvo con el demandante dos procesos judiciales relacionados con la titularidad del bien inmueble, a saber: a) el proceso de mejor derecho de propiedad (Exp. 955-2001), iniciado el 2001 y concluido el 2008; y, b) la nulidad de inscripción y reivindicación, registrada en la Partida n.º 70063084. Por lo tanto, la posesión del demandante no fue ni pacífica ni pública.

2.3. Contestación dos. Por escrito de fecha 5 de noviembre de 2012 (folios 373-386), el demandado César Aramburú Cilloniz contesta la demanda con los siguientes argumentos: **(i)** el demandante, con mala fe y temeridad procesal, ha ocultado que durante 8 años se tramitó el proceso judicial de mejor derecho de propiedad (Exp. 955-2001), sobre el bien inmueble materia de litis; proceso que concluyó a favor de la Sucesión Cilloniz Pescheira; no obstante, nuevamente pretende judicializar dicho tema mediante otra pretensión que deviene en improcedente; **(ii)** el demandante no ha alegado ni probado que su posesión cumple con los elementos propios de la usucapión, incumpliendo de esta forma los requisitos fijados en el artículo 505º del Código Procesal Civil; así, en su demanda no precisa el tiempo de posesión, se limita a precisar la fecha de adquisición del inmueble, no precisa los nombres y domicilios de los vecinos colindantes; y, **(iii)** el absolvente figura como titular contribuyente ante la Municipalidad Distrital de La Perla.



2.4. Otros actos procesales. Son relevantes los siguientes actos procesales de trámite: **(i)** por resolución número 12, de fecha 7 de noviembre de 2012 (folio 218), se incorpora al proceso a la Sucesión de Luz María Cilloniz Toledo, conformada por César Aramburú Cilloniz y César Enrique Aramburú Manchego; **(ii)** por resolución número 15, de fecha 3 de enero de 2014 (folios 553-556), ante una excepción que había formulado Emilia María Cilloniz Toledo de Risco, se suspende el proceso a fin de que el demandante precise quiénes son los actuales propietarios registrales del predio materia de litis; **(iii)** por resolución número 21, de fecha 21 de julio de 2014 (folio 612), aclarada por resolución número 30, de fecha 3 de septiembre de 2015 (folios 912-913), se resuelve que los únicos demandados son la Sucesión de Luz María Cilloniz Toledo y Fernando Cilloniz Champin; **(iv)** por resolución número 30, de fecha 3 de septiembre de 2015 (folios 912-913), se fijan los siguientes puntos controvertidos: *Establecer si Julio Leandro Curi Del Pozo ha cumplido con los preceptos legales para declararlo propietario, por el trascurso del tiempo, del terreno ubicado en la Avenida La Paz Lote 04 Manzana 65 de la Urbanización la Perla – Callao, y si corresponde ordenar su debida inscripción;* **(v)** en los folios 917-923 obra el acta de la audiencia de pruebas; luego, en los folios 951-953 y 1096-1098 obran las actas de la continuación de dicha audiencia; **(vi)** por resolución número 47, de fecha 24 de abril de 2019 (folio 1266), se tiene por apersonada a la sucesión procesal del demandado Fernando Cilloniz Champin, conformada por Miguel Ángel Cilloniz Alarcón, Ivan Pier Cilloniz Villacorta y Fernando Regis Cilloniz Alarcón e Inés Gladys Alarcón García; **(vii)** por resolución número 51, de fecha 4 de septiembre de 2020 (folios 1423-1424), se tiene por apersonados a los demandados César Aramburú Cilloniz y César Enrique Aramburú Manchego en calidad de herederos de Luz María Cilloniz Toledo.

2.5. Sentencia del juzgado especializado. Mediante resolución número 53, de fecha 1º de septiembre de 2021 (folios 1432-1140), el juzgado de primera instancia emite sentencia, declarando fundada la demanda. Sostiene lo siguiente: **(i)** el bien inmueble materia de litis ha sido debidamente identificado, siendo que el demandante lo viene poseyendo como propietario desde el año de 1990, cumpliendo con sus deberes y obligaciones de pago por el periodo de tiempo que solicita prescribir; **(ii)** en autos no se acredita que dicha posesión haya sido perturbada o interrumpida por el titular registral antes de los diez años; **(iii)** la posesión del demandante siempre ha sido pública, lo cual es corroborado por los testigos en sus manifestaciones; y, **(iv)** el expediente 955-2001, sobre Mejor Derecho de Propiedad, no afecta la pacificidad de la posesión porque allí la demanda fue interpuesta por el ahora demandante, siendo que la posesión venía siendo ejercida desde el año de 1990, mientras que el proceso judicial fue iniciado el 2001, cuando ya habían transcurrido más de 10 años de posesión; por lo tanto, el demandante ya había adquirido la propiedad por prescripción.



III. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA Y FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

3.1 Apelación formulada por los demandados César Aramburú Cilloniz y César Enrique Aramburú Manchego (folios 1451-1469 y 1471-1489). A través de su abogado interponen el recurso mediante escrito de fecha 12 de octubre de 2021, a fin de que la sentencia sea revocada. Señalan esencialmente que:

3.1.1. Se ha configurado la nulidad de los actuados porque el juez de primera instancia no cumplió con lo ordenado mediante Auto de Vista -resolución número 10, de fecha 16 de octubre de 2019- en el que se decidió que los recurrentes no debían ser incorporados al proceso como sucesores procesales, sino como demandados originarios. Pese a ello, el juez no les ha notificado la demanda, a fin de que puedan absolverla; en su lugar, el juez simplemente los tuvo “por apersonados”.

3.1.2. La demanda es manifiestamente improcedente porque incumple diversos requisitos de las demandas de prescripción adquisitiva. Así, no cumple con precisar las edificaciones existentes en el predio, no precisa ni describe los nombres de los colindantes del predio, no precisa el tiempo de posesión, no adjunta certificación municipal o administrativa de la persona que figura como poseedora, tampoco el juez ha ordenado la publicación por tres veces del auto admisorio.

3.1.3. En la demanda, con mala fe, no se menciona el expediente n.º 955-2001, que siguieron las partes sobre Mejor Derecho de Propiedad; proceso que los demandados ganaron en todas las instancias, dictándose la sentencia de primera instancia el 30 de septiembre de 2005, la de segunda instancia el 26 de abril de 2007 y la improcedencia de la casación el 13 de julio de 2007. La sola existencia de dicho proceso supone la ausencia del requisito de pacificidad en la posesión del demandante.

3.2. Adhesión a la apelación efectuada por los sucesores procesales del demandado Fernando Cilloniz Champin (folios 1515-1517). Por escrito del 13 de abril de 2021, pretenden igualmente que la recurrida sea revocada. Sostienen esencialmente:

3.2.1. En el proceso se llevaron a cabo dos inspecciones judiciales; en ambas, el juez no tuvo acceso al inmueble. Por ende, no se entiende cómo el demandante puede alegar la posesión del inmueble si ni él mismo puede ingresar ni permitir el ingreso al mismo.



3.2.2. La sentencia pretende hacer una interpretación sesgada de la interrupción de la pacificidad al sostener que fue el demandante quien demandó (en el expediente n.º 955-2001), sin tener en cuenta que en dicho proceso la recurrente formuló una reconvencción.

IV. ANÁLISIS

▪ **Algunos aspectos relevantes del II Pleno Casatorio Civil, relacionados con la controversia**

4.1. El artículo 950° del Código Civil establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (prescripción larga u ordinaria). Agrega que dicha adquisición se producirá a los cinco años cuando mediaran justo título y buena fe.

4.2. En el II Pleno Casatorio Civil, entre sus fundamentos jurídicos 44 a 46, se han analizado cada uno de estos elementos configuradores de la prescripción adquisitiva, lo que se resume a continuación:

a) La continuidad de la posesión. Exige que esta se dé sin intermitencias, sin solución de continuidad, es decir, sin actos de interrupción. Los supuestos previstos en los artículos 904¹ y 953² del Código Civil no afectan la continuidad de la posesión.

b) La posesión pacífica. Se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa esa violencia que instauró un nuevo estado de cosas.

c) La posesión pública. Será aquella que resulte contraria a la clandestinidad; que tenga la posibilidad de ser conocida por todos.

d) Posesión como propietario. Lo que se conoce como *animus domini*; es decir, que el poseedor debe comportarse como propietario de la cosa. El poseedor no debe poseer a nombre de otro y, por tanto, debe realizar actos inequívocamente dominicales, de los que pueda objetivamente inferirse que se considera y es considerado por los demás como efectivo dueño de la cosa.

¹ Art. 904.- Conservación de la posesión. Se conserva la posesión aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera.

² Art. 953.- Interrupción del término prescriptorio. Se interrumpe el término prescriptorio 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 le restituye.



- **Sobre el cuestionamiento a la resolución número 51, expedida por el juzgado de primera instancia, y la alegada falta de publicación de edictos**

4.3. El abogado de los demandados César Aramburú Cilloniz y César Enrique Aramburú Manchego sostiene que el juez de primera instancia no cumplió con lo resuelto en el Auto de Vista contenido en la resolución número 10, de fecha 16 de octubre de 2019.

Al respecto, mediante el indicado Auto de Vista (folios 1403-1412), se declaró nula la resolución número 04, de fecha 7 de noviembre de 2012, en el extremo que había incorporado al proceso a los ahora apelantes, pero como sucesores procesales de Luz María Cilloniz Toledo; esto, porque el juzgado no había verificado que antes de la interposición de la demanda la referida demandada ya había fallecido. Por ello, la Sala Superior ordenó expedir nueva resolución.

En la ficha registral obrante en el folio 216 consta que la demandada Luz María Cilloniz Toledo falleció el 2 de junio de 2006, y que fueron declarados herederos César Enrique Aramburú Manchego (cónyuge supérstite) y César Aramburú Cilloniz (hijo); en el presente proceso, en tanto, la demanda fue interpuesta el 15 de agosto de 2012.

Ahora bien, el cuestionamiento efectuado tiene relación con un acto anterior a la sentencia pues mediante resolución número 51, del 4 de septiembre de 2020 (folios 1423-1424), el juez de primera instancia simplemente tuvo por apersonados a los ahora apelantes. Esto, empero, no afectó el debido proceso porque, conforme se ha resumido, mediante escrito del 5 de noviembre de 2012 (folios 373-386), el señor César Aramburú Cilloniz (hijo) ya había contestado la demanda. En tanto, el señor César Enrique Aramburú Manchego había sido notificado personalmente con la demanda (folio 482).

No se puede ignorar tampoco que ambos demandados fueron notificados con la resolución número 51 el 7 de octubre de 2020 (folio 1425), luego de lo cual se expidió la resolución número 52 que ordenó poner los autos en despacho para sentenciar (folio 1430), que fue notificada a los apelantes el 9 de diciembre de 2020 (folio 1439). La sentencia, finalmente, fue expedida el 1º de septiembre de 2021, casi un año después de la notificación de la resolución número 51; de lo que se desprende que el argumento aquí analizado es manifiestamente extemporáneo y dilatorio, debiendo ser rechazado de conformidad con el artículo 175º.1, concordante con la parte inicial del artículo 176º del Código Procesal Civil.

4.4. En cuanto a que no se habría ordenado la publicación de los edictos, se aprecia que mediante resolución número 04, de fecha 7 de noviembre de 2012



(folio 218), se ordenó el indicado acto procesal, el que fue cumplido conforme se aprecia de las publicaciones obrantes en el folio 462. Por ende, este argumento también debe ser desestimado.

▪ **Sobre lo pretendido por el demandante y los argumentos de fondo expuestos en las apelaciones de los demandados**

4.5. Según el demandante, el inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio tiene 1,800.00 m² y forma parte de un área mayor (2,090.00 m²), está ubicado en la avenida La Paz, Lote 04, Manzana 65 de la Urbanización La Perla – Callao, registrado en la Partida Registral n.º 70063084 (folios 791-810). Como se ha resumido también, en su demanda el señor Curi del Pozo señala que entró en posesión del inmueble el 20 de julio de 1990 (ver fundamento 12 del acápite “Hechos” de la demanda), debido a que en la misma fecha la señora Gloria Celinda Zevallos Escudero le transfirió mediante escritura pública el inmueble (folios 194-198); acto que fue registrado en la Ficha n.º 23508 - continuada en la Partida Registral n.º 70100067 (folios 39-41), aunque dicha inscripción fue dejada sin efecto mediante Resolución de la Gerencia de Propiedad Inmueble n.º 774-97-ORLC-GPI, emitida por la Oficina Registral del Callao el 14 de noviembre de 1997 (folios 42-43) debido a la existencia de duplicidad de partidas. Se indica en esta última resolución que, conforme al título archivado n.º 439, de fecha 24 de febrero de 1942, se independizó de la partida matriz registrada en fojas 77 del Tomo 49 del Registro de Propiedad inmueble del Callao, el lote 04 de la Manzana n.º 65, con frente a la avenida Miramar o Costanera, Callao, con un área de 2,090.00 m², debido a la transferencia otorgada por la Compañía Urbana La Perla en favor del señor Guillermo Cilloniz Eguren, casado con Emilia Peschiera Tari; inmueble que -como lo reconocen ambas partes- permanece registrado a nombre de los demandados.

4.6. En la referida Resolución de la Gerencia de Propiedad Inmueble n.º 774-97-ORLC-GPI, como no podía ser de otro modo, se dejó a salvo el derecho de los involucrados para iniciar las acciones judiciales por el mejor derecho de propiedad. Ante ello, el señor Curi del Pozo interpuso una demanda de Mejor Derecho de Propiedad el 5 de julio de 2001, tramitándose el expediente n.º 955-2001, en el que se expidieron la sentencia de primera instancia el 30 de septiembre de 2005 y la sentencia de vista el 6 de octubre de 2006, en las que se determinó el mejor de derecho de propiedad por prioridad registral, a favor de la Sucesión Cilloniz Pescheira, debido a que su derecho fue registrado el 1º de septiembre de 1976 (teniendo como antecedente más remoto una independización del 12 de marzo de 1942 a favor de Guillermo Cilloniz Eguren), mientras que el demandante registró su derecho el 27 de agosto de 1990 (teniendo como antecedente una indebida duplicidad de independización que se había realizado el 12 de junio de 1985 a favor de Román Zevallos Montes y su esposa). Por ello, se declaró infundada la



demanda en ambas instancias; además, el recurso de apelación que interpuso el demandante fue declarado improcedente (ver folios 1011-1059).

4.7. Aunque en el presente proceso el demandante sostiene que tuvo posesión pacífica y sin ningún cuestionamiento (judicial o administrativo) desde el 20 de julio de 1990, en su demanda de Mejor Derecho de Propiedad reconoció que en el año 1998 la Sucesión Cilloniz Pescheira lo demandó por Nulidad de Inscripción Registral y Reivindicación (Expediente 691-98), y que dicha demanda fue declarada improcedente. Esta declaración asimilada (obrante en el folio 1012), se corrobora con la información existente en el Asiento D00001 de la partida registral correspondiente al predio (folio 267), en la que consta que el 3 de julio del año 2000 la Sala Civil del Callao revocó la sentencia de primera instancia que había declarado infundada la demanda, reformándola, la declaró improcedente. Pese a que no consta la fecha en que el demandante fue emplazado con la demanda allí incoada, es de relieves que inclusive la sentencia de segunda instancia fue expedida antes de que se cumplieran los diez años de posesión alegados por el demandante.

Es más, en la audiencia de vista el demandante y su abogado accedieron a que el primero de ellos absolviera preguntas del Colegiado sobre estos hechos. Allí, el demandante señaló que viene litigando hace más de 25 años, que en el año 1997 los propietarios registrales le enviaron cartas de requerimiento indicándole que ellos eran los dueños y que el procedimiento de cierre administrativo de su partida fue iniciado por los demandados; reconoció asimismo haber participado en el proceso signado con el número 691-98 (ver registro de audio y vídeo, minutos 00:27:00 a 00:35:50, que se agrega al expediente); lo que desvirtúa lo argumentado en la apelada, donde se sostiene que la posesión del demandante no fue perturbada o interrumpida por el titular registral antes de configurarse el plazo de 10 años.

4.8. Aun cuando en la audiencia de vista el demandante ha señalado que empezó a poseer en el año 1987, cuando adquirió por documento privado el inmueble, esto no es lo que argumentó cuando formuló su demanda, donde expresó que inició su posesión en el año 1990. En todo caso, se reitera que en la referida audiencia manifestó que en el año 1997 los demandados cuestionaron la posesión que ejercía sobre el predio e iniciaron el procedimiento administrativo para cancelar su partida registral. Es más, aunque ha presentado, entre otras, declaraciones juradas de autoavalúo de los años 1988 y 1989 (folios 49-52 y 55), tales declaraciones juradas recién fueron presentadas en el año 1990. Esto contribuye a reafirmar lo expresado en la parte final del considerando anterior de la presente sentencia.

4.9. Fuera de tales documentos, para demostrar la antigüedad de su posesión el demandante solo ha presentado declaraciones testimoniales (folios 917-923), de las que únicamente fluye que viviría en el inmueble hace más de veinte años (las



declaraciones se dieron 24 de septiembre de 2015). De estos testigos, solo el señor Alfonso Ruiz Suárez manifestó directamente que había ingresado al inmueble (para realizar unos trabajos) y que el demandante ocupaba un área de 04 x 04 (es decir, de 16m²), señalando a continuación que el total ocupado podría ser de 80.00 m²; por lo que inclusive no existen medios probatorios que demuestren fehacientemente que el demandante poseyó efectiva y pacíficamente toda el área que reclama, durante más de diez años, antes que su posesión fuera cuestionada por los demandados en el año 1997.

Se tiene en cuenta también que en la inspección judicial realizada el 13 de julio de 2017 (folios 1096-1098) se dejó constancia que no se pudo inspeccionar todo el terreno materia de litis porque, a través del área construida y ocupada efectivamente por el demandante (un área menor, compatible con lo declarado por el testigo Alfonso Ruiz Suárez), no había forma de ingresar al resto del área. Si bien el demandante alegó que dicha área la había alquilado a la empresa GROM S.A., el contrato de alquiler que adjuntó data del año 2014 (folios 1094-1095); es decir, cuando el presente proceso ya se había iniciado.

4.10. En suma, en un anterior proceso de Mejor Derecho de Propiedad se estableció que los demandados tienen un derecho que prevalece sobre el del demandante. La posesión de este último, en tanto, fue cuestionada no solo mediante el expediente 955-2001 sobre Mejor Derecho de Propiedad a que se alude en la sentencia apelada, sino también previamente por un procedimiento de cierre de partida registral del año 1997, que culminó con la expedición de la Resolución de la Gerencia de Propiedad Inmueble n.º 774-97-ORLC-GPI, así como por el proceso judicial n.º 691-98, sobre Nulidad de Inscripción Registral y Reivindicación iniciado por los demandados; actos todos estos por lo que fue interrumpida el decurso pacífico de la prescripción adquisitiva alegada en la demanda, por lo que esta debe ser desestimada.

4.11. En cuanto a la condena de costos, el Colegiado considera que el demandante tuvo motivos razonables para litigar, aun cuando su demanda no ha sido estimada, por lo que corresponde exonerarlo del pago de costos y costas de conformidad con el artículo 413º del Código Procesal Civil.

V. DECISIÓN

Por cuyos fundamentos:

5.1. Agréguese al expediente la grabación de la audiencia de vista.

5.2. REVOCARON LA SENTENCIA apelada, contenida en la resolución número cincuenta y tres, de fecha 1º de septiembre de 2021, que declaró fundada la



demanda interpuesta por Julio Leandro Curi Del Pozo contra Fernando Cilloniz Champin, César Aramburú Manchego y César Aramburú Cilloniz, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; **REFORMÁNDOLA, DECLARARON INFUNDADA LA DEMANDA**, sin costas ni costos.

BRETONECHE GUTIERREZ GARRIDO CABRERA MORALES CHUQUILLANQUI