



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

**EXPEDIENTE N° 02130-2014-0-0701-JR-CI-04**

DEMANDANTE : BRAULIO LÓPEZ CCAHUANTICO  
JUANA QUICAÑO CCAHUANTICO  
DEMANDADO : ANTONIO GÓMEZ BECERRA  
LISBETH GÓMEZ QUECAÑO  
JOSÉ GÓMEZ QUECAÑO  
**MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**  
PONENTE : MORALES CHUQUILLANQUI  
VISTA DE CAUSA : 17 DE NOVIEMBRE DE 2022

---

**SENTENCIA DE VISTA**

**RESOLUCION N° 42**

Callao, treinta de enero  
del año dos mil veintitrés

**VISTOS**, los autos en audiencia pública virtual a través del aplicativo Google Hangouts Meet, con el informe oral, y dejada la causa al voto.

**I. MATERIA DE GRADO**

Es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución número 33 de fecha 25 de agosto de 2021 (fs. 675-680), que declara infundada la demanda, con lo demás que contiene.

**II. ANTECEDENTES RELEVANTES**

**2.1. Demanda.** Mediante escrito de fecha 19 de junio de 2014 (fs. 152-157), subsanado por escrito de fecha 16 de julio de 2014 (fs. 178-180), los demandantes Braulio López Ccahuantico y Juana Quicaño Ccahuantico interponen demanda de declaración de prescripción



adquisitiva, a efectos de que se le declare propietarios del predio sito en Mz. F-6 Lote 47 AA.HH Bocanegra Sector IV Fraternidad, Cercado de la Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida registral P01111474 de los Registros Públicos del Callao. A dicho fin, refieren lo siguiente: **i)** son poseedores del referido inmueble desde hace 15 años aproximadamente, como propietarios, o sea, con animus domini y de manera continua, pacífica y pública, conjuntamente con su familia, **ii)** ha levantado una edificación, pues al ingresar, el predio solo era un terreno, y ha venido pagando los servicios de luz eléctrica y demás servicios, asumiendo dichos gastos de forma periódica; **iii)** añade que fueron autorizados por sus parientes, codemandados Lisbeth Gómez Quecaño y José Gómez Quecaño, ya que su padre, Antonio Gómez Becerra, cumplía condena efectiva por haber sido sentenciado cuando sus hijos eran menores de edad, por lo que se fueron a vivir al lado de su tía María Nieves Quecaño de la Villa, al departamento de Cusco en el año 1994; **iv)** su posesión se originó de buena fe, habiendo levantado desde ese entonces una construcción de material noble, por lo que solicitan que se les declare propietarios del terreno sobre el cual se edificó.

Mediante resolución N° 3 de fecha 18 de agosto de 2014 (fs. 185-186) se resuelve admitir a trámite la demanda de prescripción adquisitiva en vía del proceso abreviado.

**2.2. Contestación de Antonio Gómez Becerra.** Por escrito de fecha 20 de octubre de 2014 (fs. 212-221), el demandado Antonio Gómez Becerra contesta la demanda y solicita que se declare infundada por los siguientes fundamentos: **i)** la demandante Juana Quicaño Ccahuantico, quien es su cuñada, por ser la hermana de su difunta cónyuge, y su cónyuge Braulio López Ccahuantico, pretenden que, vía proceso de usucapión se les declare propietarios del ben sublitis; **ii)** los demandantes ingresaron a poseer el inmueble de su propiedad en razón de que, por una tragedia familiar en donde falleció su cónyuge, su persona se vio involucrado y, por ello, sentenciado a veinte años de pena privativa de libertad, recobrando



su libertad en el año 2003; **iii)** en dichas circunstancias, sus dos hijos codemandados, quienes aún eran menores de edad, se quedaron al cuidado de los demandantes, su cónyuge y por su cuñada, tía de sus hijos, hasta el año 2002, fecha en que sus dos hijos viajaron a la ciudad del Cusco para vivir con otros familiares, dejando al cuidado del bien inmueble sub litis a los demandantes a título de guardianes; **iv)** dichas personas poseen el bien inmueble de su propiedad desde del año 2002, siendo que ingresaron a vivir a dicho bien por ser familiares directos de sus hijos, habiéndose quedado a su cuidado; **v)** no han venido poseyendo el bien sub materia con *animus domini* alguno, puesto que gozaban de una posesión por encargo, lo cual es de conocimiento público en la zona donde se encuentra el bien; **vi)** su persona, en el año 2011, realizó el trámite respectivo de sucesión intestada de su fallecida cónyuge y, desde dicho año, sus hijos son también propietarios del bien, lo que demuestra que, de manera pública y por instrumento registral, ha venido ejerciendo su derecho de propietario; **vii)** es además falso que los demandantes hayan levantado edificación alguna a título propio y que el bien era solo un terreno, puesto que, cuando los actores ingresaron, era ya un inmueble de un piso, de material noble y con todos los servicios; **viii)** en el año 2011 tomó conocimiento que los demandantes pretendían apoderarse del bien, puesto que habían iniciado un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio ante una notaría pública, procedimiento al cual se apersonó y refutó, por lo que fue rechazado; **ix)** ante ello, sus hijos se comunicaron con sus tíos, por lo que se comprometieron a no seguir con trámite alguno para adueñarse de su propiedad, pero los demandantes les pidieron que los dejen vivir en dicho bien; **x)** sin embargo, en el 2013, toma conocimiento de que los demandantes pretendían adueñarse del bien mediante un procedimiento ante COFOPRI, razón por la cual su persona cursó una carta notarial a dicha entidad lo que produjo que su pedido se desestime; **xi)** asimismo, en el mes de junio del presente año, invitó a los demandantes a conciliar por la ocupación precaria, pero los demandados se negaron a arribar a un acuerdo, tales hechos demuestran que su posesión no ha sido pacífica y se ha visto interrumpida.



- 2.3. Contestación de Lizbeth Gómez Quecaño.** Por escrito de fecha 02 de junio de 2016 (fs. 382-396), Lizbeth Gómez Quecaño contesta la demanda fundamentando las mismas alegaciones planteadas por el señor Antonio Gómez Becerra.
- 2.4. Contestación de José Antonio Gómez Quecaño.** Por escrito de fecha 02 de junio de 2016 (fs. 425-439), José Antonio Gómez Quecaño fundamenta su contestación en los términos planteados por el señor Antonio Gomes Becerra.
- 2.5. Puntos controvertidos.** Mediante resolución número 23 de fecha 10 de diciembre de 2019 (fs. 583-585) se declara saneado el proceso y se fijan los puntos controvertidos; asimismo, se admiten los medios probatorios.
- 2.6. Audiencia de pruebas.** Se lleva a cabo el 10 de febrero de 2021 (fs. 635-637), la cual continúa 04 de marzo de 2021 (fs. 644-645) donde declaran los testigos de la parte demandante.
- 2.7. Sentencia de primera instancia.** Mediante resolución número 33 de fecha 25 de agosto de 2021 (fs. 675-680), se declara INFUNDADA la demanda de prescripción adquisitiva de dominio argumentando esencialmente que: **i)** la existencia de familiaridad entre los involucrados hace surgir la máxima de la experiencia y, a razón de ella, cabe presumir que la posesión se inició en mérito a las relaciones familiares entre los demandantes y los demandados. Esto por el gesto de apoyo de los demandantes o la liberalidad de los demandados, factor que excluiría la posesión en concepto de propietarios; **ii)** el *animus domini* forma parte de los requisitos para la configuración de la prescripción adquisitiva, requisitos que no solo deben ser alegados, sino también probados por quien los alega. Siendo así, la carga de la prueba corresponde a los demandantes quienes, en el trámite de este proceso, han debido comprobar que no ostentaban el título de guardianes encargados del cuidado del predio, y haber comprobado fehacientemente la posesión en concepto de propietarios, especialmente debido a la complejidad del



caso a causa de las relaciones de familiaridad entre las partes; **iii)** En este sentido, dado que los demandantes no han conseguido acreditar, a través de los medios probatorios presentados, la calidad de poseedores bajo concepto de propietarios del bien objeto del presente proceso, resulta inviable declarar la propiedad por prescripción adquisitiva, ya que pese a haber poseído el predio de forma continua, pacífica y pública, no fue a razón de propietarios del predio, sino a razón del título de guardianes en tanto sabían que los verdaderos propietarios no podían poseerlo por diversos factores como la pena privativa de la libertad y el traslado a otra ciudad para el cuidado de los demandados a causa de su minoría de edad; **iv)** así, se determina la inexistencia del *animus domini* de los demandantes y, en consecuencia, la falta de este requisito para la configuración de la prescripción adquisitiva, por lo que resulta, innecesario analizar los demás requisitos con las pruebas admitidas y actuadas, en tanto el precitado requisito no se cumple.

**2.8. Apelación.** Mediante escrito de fecha 7 de septiembre de 2021 (fs. 686-690), los demandantes interponen recurso de apelación contra la sentencia contenida en la resolución número 33. Mediante resolución número 34 de fecha 15 de septiembre de 2021 se concede la apelación.

### **III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN**

Mediante escrito de fecha 7 de septiembre de 2021, Juana Quicaño Ccahuantico y Braulio López Ccahuantico interponen recurso de apelación contra la referida sentencia, por cuanto:

**3.1.** Hay un grave error en el razonamiento del juzgado al presumir que, porque entre las partes hay una relación familiar, la “máxima de experiencia” lleva a suponer que los demandantes ocupan el inmueble sub litis por un acto de liberalidad y en calidad de guardianes; toda vez que los demandantes alegaron y probaron que, entre los años 2004 y 2005, abonaron la suma de ocho mil soles (S/ 8,000), siendo que, con dicho



escrito, se presentaron los comprobantes de depósito realizados a la cuenta de la señora María Nieves Quecaño de la Villa, tía y tutora de los codemandados José y Lisbeth Gómez Quecaño, a cuyo lado vivían los menores en la ciudad del Cusco; tales depósitos fueron admitidos como medios probatorios extemporáneos en la resolución número 22, y nunca fueron cuestionados por los demandados.

- 3.2.** Como evidencia que los demandantes se comportaron desde la adquisición del inmueble sub litis como propietarios, se ha demostrado que fueron ellos y no los demandados quienes construyeron la casa que fue constatada en la inspección judicial del 15.12.20, lo que se ha acreditado con el contrato celebrado con el maestro albañil Cerafin Lavado y la lista de materiales que fueron adquiridos, así como con la declaración testimonial de Manuel Valle Elguera y de Rosario Brian Silva viuda de Zapata, por lo que es obvio que el valor del inmueble construido es varias veces el del terreno cuya posesión ejercieron desde el año 1994.
- 3.3.** Abunda en el *animus domini*, el cumplimiento de los deberes tributarios entre los años 1994 hasta el 2014; y, por lo demás, la sentencia no se pronuncia sobre la abundante prueba en autos, la misma que acredita la posesión ejercida desde el año 1994. La cobertura de la totalidad de servicios a costo propio, tampoco es propio de quien simplemente cuida un bien ajeno. En cambio, es absolutamente coherente en quien se comporta como propietario del inmueble.

#### **IV. FUNDAMENTOS**

- 4.1. Objeto del recurso de apelación.** El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente, según lo dispone el artículo 364 del Código Procesal Civil, aplicable supletoriamente. El artículo 366 establece que, quien interpone apelación, debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en



la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.

Esta facultad revisora se encuentra delimitada por el denominado **principio de limitación**<sup>1</sup> en materia recursiva, es decir, que el **Ad quem** solamente debe pronunciarse sobre los agravios expresos contenidos en el recurso de apelación.

- 4.2. Prescripción adquisitiva.** 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. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.
- 4.3.** La prescripción adquisitiva o usucapión, conforme ha señalado la Corte Suprema en la **Casación N° 2229-2008 Lambayeque (Segundo Pleno Casatorio)**, “viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve además a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas (considerando 43).
- 4.4.** Así también, el citado precedente judicial (considerando 44) ha establecido que, entre los elementos configuradores para dar origen a dicho derecho, es pacífico admitir a los siguientes:

---

<sup>1</sup> Según el Tribunal Constitucional [**EXP. N.° 05975-2008-PHC/TC. Fj 5**], “El **principio de limitación**, aplicable a toda la actividad recursiva, le impone al superior o Tribunal de alzada la limitación de sólo referirse al tema del cuestionamiento a través de un medio impugnatorio, es decir el superior que resuelve la alzada no podría ir más allá de lo impugnado por cualquiera de las partes. De lo que se colige que en toda impugnación el órgano revisor solo puede actuar bajo el principio de limitación (*tantum apelatum quantum devolutum*) que a su vez implica reconocer la prohibición de la *reformatio in peius*, que significa que el superior jerárquico está prohibido de reformar la decisión cuestionada en perjuicio del inculpado más allá de los términos de la impugnación.



**a) La continuidad en la posesión,** *“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,** *“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 resulte 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 ésta es su voluntad”.*

**d) Como propietario,** se entiende que el poseedor actuará como propietario cuando este se comporte con **animus domini** sobre el bien a usucapir. En ese sentido, citando a Hernández Gil, que *“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”.*

**4.5.** En adición, corresponde traer a colación lo declarado también por el Supremo tribunal en la Casación 2586-2018 Lima: *“(…) si y solo si, el poseedor que pretende ser declarado propietario sobre el bien por usucapión, debe acreditar ante los órganos jurisdiccionales que ha ejercido la posesión pacífica, pública y de manera continua como propietario, lo que implica ejercer todos los atributos de la propiedad como dueño (animus domini), sin reconocer la existencia de otro propietario o poseedor mediato del bien”* (fundamento 7.1). [resaltado agregado]



**4.6. Análisis del caso y absolución de agravios.** En el caso de autos, es materia de grado la resolución número 33, que contiene la sentencia de fecha 25 de agosto de 2021, la cual declara infundada la demanda de prescripción adquisitiva, fundamentando la ausencia del requisito de *animus domini* ante la existencia de una relación familiar entre las partes, según señala la primera instancia, a partir de las máximas de la experiencia; así, dado que los demandantes no han conseguido acreditar la calidad de poseedores bajo el concepto de propietarios, establece la jueza de grado, que resulta inviable declarar la propiedad por prescripción adquisitiva, dado que su posesión no fue a razón de propietarios del predio, sino del título de guardianes, en tanto sabían que los verdaderos propietarios no podían poseerlo por diversos factores como la pena privativa de la libertad y el traslado a otra ciudad para el cuidado de los demandados a causa de su minoría de edad.

Frente a dicha decisión jurisdiccional, los demandantes interponen recurso de apelación, denunciando como agravios aquellos previstos en el acápite III, indicados supra.

**4.7.** Ahora bien, en primer lugar, niegan poseer el bien sub litis por un acto de liberalidad y en calidad de guardianes, como ha declarado la primera instancia, al haber abonado la suma de S/ 8,000 entre los años 2004 y 2005, a la cuenta de la señora María Nieves Quecaño de la Villa, tía y tutora de los codemandados José y Lisbeth Gómez Quecaño.

**4.8.** Al respecto, cabe anotar que, en su escrito de subsanación de demanda (fs.178), los apelantes afirman que la causa de su posesión radica en la aquiescencia de familiares de dos de los titulares del predio sub litis, sus sobrinos Lisbeth y José, al señalar que:

“El modo o forma de nuestra posesión es como consecuencia de que **fuimos autorizados por los parientes de los codemandados** Lisbeth Gómez Quecaño y José Gómez Quecaño, ya que su padre



Antonio Gómez Becerra cumplía condena efectiva (...)” [subrayado agregado].

- 4.9.** Siendo ello así, el hecho de que los demandantes hayan realizado depósitos a favor de María Nieves Quecaño de la Villa<sup>2</sup>, quien se habría encargado del cuidado de José (07.09.1987) y Lisbeth Gómez Quecaño (25.01.1984), conforme se observa de las constancias de folios 488 a 493, deberían constituir, en dicho contexto, prueba suficiente de un supuesto de variación de título posesorio, en la medida que objete la calidad de propietarios del bien sublitis en los codemandados, al pretender adquirir la titularidad mediante el referido pago.
- 4.10.** Es evidente que los abonos efectuados por los señores Braulio López Ccahuantico y Juana Quicaño Ccahuantico no son pasibles de generar el efecto traslativo de la propiedad, toda vez que la señora María Nieves Quecaño de la Villa no era la titular del predio, ni contaba con autorización o representación alguna para disponer de los bienes pertenecientes a los demandados José y Lisbeth; lo cual constituiría una adquisición a *non domino*, por cuanto la presunta transferente no tenía poder de disposición para enajenar el bien, circunstancia que representaría la interversión de su título posesorio en tanto se desconocerían los actos de tolerancia por parte de sus parientes, al atribuirse la calidad de titulares del predio, precisamente, al haber pagado por él; mas, la ausencia del efecto adquisitivo de la propiedad justificaría, en este caso, la pretensión de declaración de adquisición de propiedad por prescripción.
- 4.11.** Sin embargo, la sola corroboración de haber depositado los referidos montos no resulta idónea para establecer que este acto responda a la cancelación de alguna suma pactada entre los actores y la señora

---

<sup>2</sup> María Nieves Quecaño de la Villa, hermana de la demandante Juana Quicaño Ccahuantico y de doña Margarita Quicaño Ccahuantico (fallecida), progenitora de los entonces menores José y Lisbeth (ahora demandados). Existen relaciones familiares.



María Nieves Quecaño de la Villa, habida cuenta que no obra en autos medio de prueba de dicho acuerdo y tampoco se infiere, del acervo probatorio admitido, convención verbal alguna.

- 4.12.** Caber anotar que la existencia del *animus domini* no deriva solamente del estado psíquico del prescribiente, sino que dicho estado debe reflejarse en actos materiales a partir de los cuales pueda deducirse la posesión como propietario, hecho que no se evidencia en el presente caso, por cuanto los aludidos depósitos, así como el que estos no hayan sido cuestionados, no representan por sí mismos prueba de que los demandantes habrían actuado como propietarios del predio materia de litis, al no haberse determinado el concepto de tales entregas de dinero, por lo que no existe manera de sustentar que respondían a la adquisición del bien en cuestión; y, en consecuencia, no deriva de ello cambio alguno en su situación posesoria, basada en la tolerancia de sus familiares.
- 4.13.** Por otro lado, los apelantes sustentan además su pretensión impugnatoria en la existencia de construcciones que habrían realizado, según puede observarse del documento obrante de folios 495 a 504, en el cual se detallarían las acciones a realizar por parte del maestro albañil Cerafin Lavado; asimismo, alegan que su posesión como propietario se refleja en el cumplimiento de deberes tributarios y pago de servicios públicos, lo que no sería propio de quien simplemente cuida un bien ajeno.
- 4.14.** Sobre el particular, debe aclararse que, aun cuando la intención de poseer como propietario debe manifestarse con actos externos que realizaría el dueño del bien, no debe omitirse la causa que antecedió a la posesión. De manera que, quien hubiera accedido al bien por cuenta propia, es decir, sin admitir la titularidad de otro, tiene en la probanza de haber cumplido con el pago de servicios públicos, tributarios y afines, o en el hecho de haber realizado obras, mejoras y demás, sustento suficiente de su *animus domini*. En cambio, cuando la persona que pretende prescribir el bien inició su posesión reconociendo en otro la titularidad, es imprescindible



contar con elemento irrefutable de su posterior negación de la propiedad de quien le procuró acceder al bien.

- 4.15.** Bajo tales lineamientos, tampoco puede asumirse que las construcciones, obras o mejoras realizadas en el predio, así como el pago de obligaciones tributarias y relativas a los servicios públicos, muten la calidad posesoria de los demandantes; toda vez que dichos actos no se diferencian de aquellos que pudiera también haber realizado otro poseedor con título distinto, tales como un usufructuario o un arrendatario.

Claro está que ello, en todo caso, justificaría el inicio de acciones por parte de quien haya asumido tales costos, a fin de restablecer el desequilibrio generado por realizar dichas obras, instalaciones y/o mejoras sobre un bien ajeno, es decir, en beneficio de alguien más; empero, no representan *per se* la modificación del título posesorio, basado en el permiso o tolerancia de sus parientes, que corresponde a los demandantes.

- 4.16.** Así también, si bien puede cuestionarse que en los actores exista la calidad de guardianes establecida por la jueza de primer grado, dado que no se infiere de lo actuado pacto por el cual los apelantes se hayan comprometido a cuidar del inmueble, ello no enerva la ausencia de prueba con relación a su aludida posesión como propietarios, según lo previamente expuesto, al no haberse acreditado circunstancia alguna que haya variado su calidad posesoria basada en actos de tolerancia proveniente de sus vínculos familiares.

- 4.17.** De ahí que el razonamiento del Juzgado haya sido el adecuado al negar la existencia de *animus domini* en los demandantes, quienes no han cumplido con la carga de probar la concurrencia de dicho requisito en su posesión, según lo prescrito en el artículo 196 del Código Procesal Civil, lo cual justifica, en efecto, obviar el análisis de los demás elementos de la prescripción adquisitiva, dado que la ausencia del elemento en cuestión determina que no se haya configurado el supuesto normativo contenido en el artículo 950 del Código Civil.



**4.18.** Siendo así, dado que la apelante no acreditó la existencia de error de hecho o de derecho en la decisión recurrida, ni aporta sustento a los agravios denunciados, corresponde ser confirmada la sentencia apelada por los fundamentos expuestos.

## **V. DECISIÓN.**

Por cuyos fundamentos:

**CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución número 33 de fecha 25 de agosto de 2021 (fs. 675-680), que declara **infundada** la demanda, con lo demás que contiene y es materia de apelación.

En los seguidos por JUANA QUICAÑO CCAHUANTICO Y OTRO, contra ANTONIO GÓMEZ BECERRA Y OTROS, sobre prescripción adquisitiva.

**BRETONECHE GUTIERREZ    GARRIDO CABRERA    MORALES CHUQUILLANQUI**