



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO

**SEGUNDA SALA CIVIL**

“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

**EXPEDIENTE N° : 02785-2015-0-0701-JR-CI-04**  
**MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**  
**DEMANDANTE : SUNCION PALACIOS GLORIA**  
**DEMANDADA : BOGGIANO DE LOCONI NELIDA AMPARO**  
**INMOBILIARIA HERGAL SOCIEDAD ANONIMA**  
**Representada por CALLACNA SILVA MERY RENE (CURADOR**  
**PROCESAL)**  
**PONENTE : DRA. ROCÍO PILAR MENDOZA CABALLERO**  
**VISTA DE LA CAUSA : 11 DE JULIO DEL 2022**

---

**SENTENCIA DE VISTA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO CUARENTA Y SEIS:**

Callao, 01 de setiembre del 2022

**I. MATERIA DE APELACIÓN:**

Vista la causa en audiencia pública. Sin Informe Oral. Interviniendo como Juez Superior Ponente la doctora Rocío Pilar Mendoza Caballero.

Viene en mérito a: La apelación interpuesta por la parte demandante contra **la sentencia contenida en la resolución N° 27** de fecha 08 de JULIO de 2021 (folios 308-315), que resuelve:

**INFUNDADA la demanda de Prescripción Adquisitiva materia de autos,** interpuesta por **GLORIA SUNCION PALACIOS** contra **INMOBILIARIA HERGAL SOCIEDAD ANONIMA,**

**II. ANTECEDENTES:**

Mediante escrito de fecha 16 de noviembre de 2015 (folios 66-76), Gloria Sunción Palacios, interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio en contra de Inmobiliaria Hergal Sociedad Anónima, solicitando como pretensión principal se le declare propietaria por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en Jirón Tacna Norte N° 230 Sub lote 9, Callao, inscrito en la partida registral N° 07006360. Y como pretensión accesorias se disponga la inscripción de su propiedad en el Registro de Predios y se cancele el asiento registral de anotación preventiva de prescripción adquisitiva en favor de la anterior poseedora Nélida Amparo Boggiano de Loconi. Sustenta lo siguiente como fundamentos:



- i) La empresa demandada tiene inscrito en Registros Públicos el derecho de propiedad sobre el inmueble materia de prescripción, el mismo que en el 20 de enero de 1975, otorgó en compraventa a Nélida Amparo Boggiano de Loconi. Desde tal fecha esta ostentó posesión del bien hasta que le transfirió el inmueble mediante minuta de compra venta de fecha 05 de agosto de 2011.
- ii) Conforme a su derecho adquirido y al de su antecesora vive en el inmueble comportándose como propietaria, pagando sus arbitrios, en forma pacífica, reconociéndose esto por sus vecinos y todas aquellas personas ante quien su derecho se pudiera oponer. Siendo así que ha operado la prescripción extraordinaria de conformidad con el artículo 950° del Código Civil.

Mediante resolución N° 04 de fecha 25 de abril de 2014 (folios 119/120), se resolvió admitir a trámite la demanda.

A través de resolución N° 07 de fecha 03 de marzo de 2017 (folio 147), se dispuso nombrar curador procesal de la demandada Empresa Hergal S.A.

Mediante escrito de fecha 24 de julio de 2017 (folios 166-167), la curadora procesal Mery Rene Callacna Silva, en representación de la demandada Empresa Inmobiliaria Hergal Sociedad Anónima, contestó la demanda.

Mediante resolución N° 17, de fecha 15 de noviembre de 2018 (folios 229/230), se declaró saneado el proceso.

Mediante resolución N° 19, de fecha 27 de junio de 2019 (folios 241/242), se fijaron como puntos controvertidos: "Determinar si corresponde amparar a favor de la demandante con la sumatoria de los plazos de prescripción adquisitiva de la anterior posesionaria y de ser amparada si corresponde la inscripción del inmueble materia de prescripción en el Registro de Predios de la Ofician Registral del Callao, en favor de la actora y la cancelación de los asientos registrales del anterior titular registral". Asimismo, se efectuó el saneamiento probatorio, disponiéndose el juzgamiento anticipado del proceso.

Mediante resolución N° 21 de fecha 21 de octubre de 2019 (folios 251/261), se emitió sentencia la cual declaró fundada la demanda, que fue materia de examen, vía consulta.

Por sentencia de vista contenida en la resolución 26 de fecha 23 de abril del 2021, la Segunda Sala Civil del Callao resolvió DESAPROBAR la sentencia consultada.

Por resolución 27 del 8 de julio del 2021, el Juzgado emitió nueva sentencia declarando INFUNDADA LA DEMANDA.

### **III. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA Y FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Mediante escrito de fecha 29 de setiembre del 2021 (folios 372 a 375), la demandante formula **apelación contra la sentencia contenida en la**



**resolución N° 27**, solicitando sea revocada y se declare fundada la demanda. Sustenta su apelación en lo siguiente:

1. La posesión ha quedado verificada con documentación aportada desde un inicio, ya que en un primer momento ha sido tenido en cuenta por el juzgador.
2. Se ha acompañado la Constancia de Registro de Contribuyente 007-2021 otorgada por la Municipalidad del Callao, aparece registrada con código de contribuyente 083479 con ubicación del predio en un porcentaje del 100%, encontrándose al día en sus pagos de predial y arbitrios, desde 2011 a la actualidad, además de los pagos realizados por Neida Amparo Boggiano de Loconi desde 2001 al 2012, y las edificaciones se encuentra en trámite la visación por parte de la Autoridad Municipal.
3. Se han adjuntado las declaraciones juradas testimonial de Ricard Máximo Anton Martínez, Hugo Eduardo Palacios Ruiz y Ada Doraliza Machare Farro, quienes han declarado que conocen a la recurrente y viene conduciendo en forma pacífica y permanente el inmueble desde 2011, todos con firmas legalizadas por Notario. Además de haber pedido formalmente que el juzgador señale día y hora para su declaración, pero no ha sido proveído el recurso.
4. Se presentó la declaración jurada de haber agotado las gestiones destinadas a ubicar el domicilio de la persona jurídica Empresa Ergal, además de adjuntar la certificación literal de la Partida 12168284, que figura que está en liquidación y disolución.
5. También cumplió con acompañar la copia literal de Sunarp de los últimos 10 años, habiendo cumplido con todo sin que el juzgado lo haya valorado.

#### **IV. ANÁLISIS:**

**4.1.-** 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 que sea anulada o revocada, total o parcialmente, de conformidad con el artículo 364° del Código Procesal Civil y en aplicación del Principio Constitucional de Pluralidad de Instancias, recogido en el artículo 139°, numeral 6) de la Constitución Política del Perú.

**4.2.-** Asimismo, el artículo 366° del Código Procesal Civil establece que el apelante tiene que, específicamente, indicar el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria. En otras palabras, ordinariamente **(salvo la existencia de nulidades manifiestas)** los agravios expuestos en el recurso de apelación determinan el límite del pronunciamiento de la instancia de alzada, lo que se resume en el aforismo *tantum devolutum quantum appellatum*, que constituye una de las manifestaciones del principio de congruencia.

**4.3.-** La doctrina y jurisprudencia nacional afirman con exactitud que la acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa, ya que 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. De tal forma que la norma abstracta de la ley se convierte en una decisión concreta, estableciendo una relación de derecho entre las partes, limitándose la sentencia a declarar o negar la existencia de una situación jurídica; vale decir, que no es susceptible de ejecución, pues la declaración judicial basta para satisfacer el interés del actor<sup>1</sup>.

**4.4.-** Asimismo, nuestra jurisprudencia no ha tenido mayores inconvenientes en advertir que, para la calificación de la prescripción adquisitiva larga u ordinaria, se requiere que la posesión que se ejerce sea continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Del texto de la norma contenida en el artículo 950° del Código Civil se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad, no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con *animus domini*.<sup>2</sup>

**4.5.-** El *animus domini*, como elemento subjetivo, equivale a la intencionalidad de poseer como propietario. Si bien el fundamento de la prescripción es la posesión, también es fundamento la propiedad o la simple tenencia. La posesión inmediata o precaria no convierte al titular del derecho, a quien no ha poseído el bien como propietario por el tiempo que establece la norma, en propietario del bien<sup>3</sup>.

Así, “Se debe poseer como propietario, aludiendo al *animus domini* como elemento subjetivo que equivale a la intencionalidad de poseer como tal (...) la simple tenencia de la posesión inmediata o precaria no convierte en titular del derecho a quien no ha poseído el bien como propietario por el tiempo que establece la ley” (CAS. N°1082-97 CAJAMARCA).

**4.6.-** Conviene recordar al respecto que en el fundamento 44 de la Sentencia dictada en el marco del II Pleno Casatorio Civil realizado por la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la República [Casación N°2229-2008-LAMBAYEQUE] se señaló, respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, que:

“... 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;

---

<sup>1</sup> CAS. N°2092-99-Lambayeque. 13/01/2000

<sup>2</sup>Casación. N°2345-2000-Lima. 03/09/2001.

<sup>3</sup>Casación N°58-98. 17/06/1998.



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.

Por lo tanto, como se anota en doctrina: ¿Cuál es la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como possessio ad usucapionem; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otro (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión. [Subrayado agregado].

**4.7.-** Es importante tener en cuenta que la doctrina ha señalado que, "la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo es exclusivamente la posesión a título de dueño, conocida como usucapión; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otro, (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan la posesión<sup>4</sup>; así también se ha definido el animus domini de la siguiente manera: "que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien, pero no se trata de creerse propietario, sino comportarse como tal. El poseedor pleno (1) y el mediato (2), pueden prescribir un bien. Sin embargo, el poseedor inmediato (3) (artículo 905 del Código Civil), y el servidor de la posesión (4) (artículo 897 de la norma acotada), no lo pueden hacer. (...)

---

<sup>4</sup>Álvarez. Caperochipi. p. 150, recogida en el Segundo Pleno Casatorio Civil.



No cabe usucapir, por mucho que sea el tiempo que transcurra, si posee en concepto distinto del de dueño (...))»<sup>5</sup>. [subrayado agregado].

En ese sentido, el animus domini, como elemento subjetivo, equivale a la intencionalidad de poseer como propietario. Esta expresión, se emplea para indicar la voluntad de un sujeto de tratar una cosa como suya. Si bien el fundamento de la prescripción es la posesión, también es fundamento la propiedad o la simple tenencia (Casación 3246-2015 LIMA).

**4.8.-** La Corte Suprema en la Casación 1152-2018 Lima, ha señalado:

*“El primer párrafo del artículo 950, del Código Civil, regula la prescripción adquisitiva larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión se ejerza de manera continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Del texto de la norma, se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir **copulativamente** en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad; no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con animus domini<sup>6</sup>. (...) **Como propietario**, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapición. A decir de Hernández Gil<sup>7</sup>, 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.”*

**4.9.-** Ahora bien, respecto a la **posesión continua**, es de verse que no existen las testimoniales que pudieran acreditar ello, únicamente declaraciones juradas que en modo alguno se pueden equiparar a ello, en la medida que la actuación de la testimonial es indispensable en este tipo de pretensiones, siendo del caso señalar que los medios probatorios deben ser ofrecidos en la etapa postulatória, no habiendo la parte impugnante precisado cuando habría solicitado dichas declaraciones testimoniales; advirtiéndose de los actuados que existe un escrito presentado el 5 de julio del 2021, y proveído en fecha posterior a la sentencia a través del cual en un otrosí señala dicho ofrecimiento probatorio, lo cual fue proveído por el juzgado por resolución veintiocho, (ver fojas 338-341) con el decreto de estése a lo sentenciado. Lo cual no fue cuestionado por la parte accionante. Lo cual denota su conformidad.

---

<sup>5</sup>Peña Bernaldo De Quirós. Tomo V del Código Civil Comentado, Derechos Reales de la Gaceta Jurídica, p. 127.

<sup>6</sup> Casación N. 3246-2015, Lima.

<sup>7</sup> **HERNÁNDEZ GIL, Antonio.** *La posesión como institución jurídica y social.* Obras Completas. Tomo II. Madrid: Espasa-Calpe, 1987. pp. 371-372.



**4.10.-** Siendo ello así, no es posible que la sentencia pueda ser enervada, siendo de caso señalar que las etapas de proceso no pueden ser extendidas a la oportunidad que las partes lo consideren, dado que en sujeción al debido proceso y garantía del derecho de defensa y contradictorio debe atenderse al principio de preclusión, que, en este caso, prevé que las pruebas sean ofrecidas y actuadas en su debido momento. Lo cual incluso ha sido consentido por la demandante, por ende, no son atendibles dichos agravios.

**4.11.-** Cabe señalar que la sentencia emitida por el Juzgado en un primer momento, que declaró fundada la demanda, fue desaprobada por la Segunda Sala Civil, al haberse advertido omisiones y observaciones. Por lo que dicha sentencia de primera instancia que ya fue desaprobada, no enerva la sentencia materia de la actual apelación.

**4.12.-** En relación a la constancia de registro de contribuyente 007-2021 que obra a fojas 323, debe acotarse que se trata de una documental presentada el 6 de julio del 2021, proveída posterior a la sentencia, también con un estése a lo sentenciado. La misma que tampoco enerva lo decidido en la sentencia, pues no fue presentado ni ofrecido en la etapa postulatoria, además de tratarse de una documental emitida en el año 2021, mientras que la demanda fue presentada en el 2015.

**4.13.-** En relación a los pagos por parte de Neida Amparo Boggiano de Loconi, que alude la apelante serían desde el 2001 al 2012, debe señalarse que obra de fojas 51 a 53 el estado de cuenta del 2001 al 2011, y recibos de fojas 54 a 55, sin embargo, el sello de cancelación data del 2011 y 2012.

**4.14.-** De la misma forma, la apelante reconoce no haber presentado la descripción de las edificaciones, cuando al apelar afirma que se encuentran en trámite de visación por la autoridad municipal, correspondiente, todo lo cual da cuenta que en la demanda no fueron presentados ni ofrecidos los medios probatorios que sustentaban la pretensión incoada.

**4.15.-** Es necesario resaltar que la actividad probatoria para la pretensión planteada es imperativa al señalar de forma detallada en el artículo 505 del Código Procesal Civil se deben cumplir, y en el caso sub materia era necesario que en la demanda se acompañara la descripción de las edificaciones existentes suscrito por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visado por la autoridad municipal o administrativa correspondiente,

**4.16.-** Tampoco se acompañó la certificación administrativa de la persona que figura como propietaria de los últimos 10 años, como tampoco existen las testimoniales exigidas en el artículo 505 en comentario.

**4.17.-** La copia literal del inmueble de fojas 12 y 13 sólo registra anotaciones del año 2012. Y no obra en la demanda la certificación registral que acredite que la persona jurídica Inmobiliaria Hergal haya sido disuelta y liquidada, siendo que una declaración jurada no podría en modo alguno suplir ello, como pretende la apelante, no advirtiéndose tampoco que haya presentado ello en la demanda.



**4.18.-** En cuanto a la declaración jurada del 25 de junio del 2021 y la copia literal de la partida 12168284, debe resaltarse que obra de fojas 330 a 337, y no fueron presentadas en la demanda, sino con el escrito del 6 de julio del 2021, siendo proveídos con resolución posterior a la sentencia. Nuevamente se reitera que el principio de preclusión determina que los medios probatorios deben ser ofrecidos y actuados en su debida oportunidad, lo que no cumplió la accionante al no haberlo efectuado con la demanda. No pudiéndose exigir al juez que las haya tenido que valorar, cuando en la resolución 19, al efectuarse el saneamiento probatorio no fueron ni ofrecidas ni actuadas.

**4.19.-** En cuanto al derecho a probar y su oportunidad, el Tribunal Constitucional ha señalado<sup>8</sup>: *"(...) este Tribunal ha precisado en la sentencia emitida en el Expediente 02333-2004-HC, que el derecho a probar se encuentra sujeto a determinados principios, como que su ejercicio se realice de conformidad con los valores de pertinencia, utilidad, oportunidad y licitud. Ellos constituyen principios de la actividad probatoria y, al mismo tiempo, límites a su ejercicio, derivados de la propia naturaleza del derecho."*

**4.20.-** También a nivel jurisprudencial, la Corte Suprema<sup>9</sup> señala: *"(...) En virtud al principio de preclusión se reconoce que las diversas etapas del proceso se desarrollan en forma sucesiva, mediante la clausura definitiva de cada una de ellas, impidiéndose el regreso a etapas y momentos procesales ya extinguidos y consumados. en el caso de las alegaciones, su preclusión se produce por no haber sido propuestas oportunamente -o haberlo sido en modo distinto-(...)"*

**4.21.-** Ahora bien, en cuanto a la valoración de los medios probatorios cabe señalar que de la valoración conjunta de los documentos no se genera convicción respecto a la posesión continua del inmueble sub materia, por el tiempo que alega la accionante, si se tiene en cuenta que, en el caso de autos, conforme a las observaciones antes anotadas, no se determina que exista la posesión continua como propietaria del inmueble sub materia por el tiempo que alega la accionante de 10 años.

**4.22.-** Respecto a la **posesión pacífica**, aunque la posesión fuere pacífica, es necesario que se acredite que dicha posesión sea continua, lo que no ha ocurrido.

**4.23.-** Siendo ello así, no concurren en conjunto los tres requisitos indispensables que deben coexistir para la prescripción adquisitiva de dominio de acuerdo al artículo 950° del Código Civil, por lo que sentencia se encuentra sujeta a lo actuado y a ley y corresponde ser confirmada.

## **V. DECISIÓN:**

---

<sup>8</sup> EXP. N.° 00845-2021-PA/TC PIURA ARMADORES Y CONGELADORES DEL PACÍFICO SA

<sup>9</sup>

Decisión de Corte Suprema de Justicia - Sala Civil Permanente de 12/05/2016 (Expediente: 001651-2015)  
<https://vlex.com.pe/vid/sentencia-corte-suprema-justicia-899956500>



Por los fundamentos antes expuestos:

**CONFIRMARON la sentencia contenida en la resolución N° 27** de fecha 08 de JULIO de 2021 (folios 308-315), que resuelve:

**INFUNDADA la demanda de Prescripción Adquisitiva materia de autos, interpuesta por GLORIA SUNCION PALACIOS contra INMOBILIARIA HERGAL SOCIEDAD ANONIMA,**

En los seguidos por **SUNCION PALACIOS GLORIA** contra **BOGGIANO DE LOCONI BELIDA AMPARO Y EMPRESA INMOBILIARIA HERGAL S.A. (Curador procesal)** sobre **Prescripción Adquisitiva**. Notifíquese y devuélvase al juzgado de origen con arreglo a ley.

**MENDOZA CABALLERO**

**ILDEFONSO VARGAS**

**BUTRON SANTOS**