



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO SEGUNDA SALA CIVIL

EXPEDIENTE : 03300-2014-0-0701-JR-CI-01
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTES : NÉSTOR ENCISO BARBOZA Y OTRA
DEMANDADO : JORGE OBDULIO PORLLES QUISPE
PONENTE : MG. TERESA SOTO GORDON
VISTA DE CAUSA : 11 DE OCTUBRE DE 2021.-

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO 25

Callao, dieciséis de noviembre
de dos mil veintiuno.-

I. ASUNTO.-

Es materia de grado el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia contenida en la resolución N° 17 de fecha 10 de julio de 2020 (folios 385/394), que resuelve declarar infundada la demanda.

II. ANTECEDENTES.-

Demanda

- 2.1. Mediante escrito de fecha 29 de septiembre de 2014 (folio 156 a 164), subsanado por escrito de fecha 05 de noviembre de 2014 (folio 186 a 187), la sociedad conyugal conformada por don Néstor Enciso Barboza y doña Eulalia Salinas Tapia De Enciso, interpusieron demanda de prescripción adquisitiva de



dominio en contra de Jorge Obdulio Porlles Quispe, para que se les declare propietarios del bien inmueble ubicado en la Av. Alejandro Bertello Manzana C Lote 10. Urbanización Los Jazmines IV Etapa, distrito y provincia del Callao.

Al efecto, se señaló como fundamentos los siguientes:

- i) Mediante minuta de compraventa de fecha 24 de marzo de 1987, adquirieron el terreno en cuestión de la empresa Constructora Palermo S.R. Ltda., y en virtud de dicho título tomaron posesión del terreno, empezando a construir sobre este el año de 1998 para luego convertirlo en su domicilio, en donde habitan hasta el día de hoy.
- ii) Durante todo este tiempo, han tenido la posesión del inmueble de manera continua, pacífica, pública y tal como lo hace un propietario, características que configuran la prescripción adquisitiva que solicitan mediante el presente proceso.
- iii) Han conservado la posesión pacífica del inmueble materia del presente proceso debido a que tomaron posesión del mismo sin violencia y de buena fe, esto es, con título justo; y si bien ha habido un proceso que cuestiona la validez del acto jurídico de compraventa mencionado anteriormente, jamás se ha cuestionado o se ha tratado de vulnerar su derecho de posesión sobre el bien.

Contestación de demanda

2.2. Mediante escrito presentado en fecha 01 de junio de 2015 (folios 215 a 220), el demandado contestó la demanda señalando, en síntesis, lo siguiente:

- i) El 14 de septiembre de 1993 acordó con la Constructora Palermo la separación del bien materia de litis, el mismo que terminó de cancelar el 24 de noviembre de 1994.
- ii) Sobre el lote que adquirió construyó una vivienda de un piso, y tomó posesión el año 1995, manteniéndola hasta el año 2004.
- iii) Por motivos estrictamente personales se mudó de la ciudad de Lima entre los años 2004 hasta el 2008, dejando su bien cerrado; y al retornar se dio con la ingrata sorpresa al retornar de su bien que se encontraba ocupado por los demandados.
- iv) Para invocar la prescripción adquisitiva de dominio deben concurrir indiscutiblemente tres requisitos de forma copulativa: posesión continua, pública y pacífica, y este último requisito no se cumple pues los demandantes no solo afrontaron el juicio de nulidad de acto jurídico mediante Expediente N° 2264-2005, sino también uno iniciado por su persona el cual se conoció por ante el Cuarto Juzgado Civil del Callao con



número de Expediente N° 1862-2014, siendo materia el desalojo por ocupación precaria.

Actividad jurisdiccional

- 2.3. Mediante resolución N° 06 de fecha 03 de junio del 2016 (folios 239 a 240), se declaró saneado el proceso.
- 2.4. Mediante resolución N° 08 de fecha 22 de marzo de 2017 (folios 265 a 267), se fijaron los puntos controvertidos, se realizó el saneamiento probatorio y se señaló fecha para la actuación de los medios probatorios.
- 2.5. En fechas 09 de noviembre del 2017 (acta a folios 282 a 285), 22 de marzo del 2018 (acta a folios 304 a 306) y 11 de julio del año 2018 (acta a folios 342 a 344), se llevaron a cabo las sesiones de audiencia de pruebas.

Sentencia

- 2.6. Mediante resolución N° 17 de fecha 10 de julio de 2020 (folios 385/394), se emitió sentencia que resolvió declarar infundada la demanda

Pretensión impugnatoria y fundamentos del recurso de apelación

Mediante escrito de fecha 28 de agosto de 2021 (folios 412/417), el demandante interpuso apelación en contra la sentencia emitida, solicitando sea revocada y se declare fundada su demanda, fundamentando lo siguiente:

- i) La demanda se ha declarado infundada señalando que se ha configurado una interrupción jurídica de la posesión, de manera que esta no se ha dado de forma continua durante 10 años; no obstante, el artículo 953 del Código Civil, norma que regula la interrupción del término de prescripción adquisitiva no señala ni reconocer la existencia de la interrupción jurídica y solo regula la interrupción cuando hay desposesión del bien y no bajo otro supuesto. La aplicación del artículo 1996, inc. 3 es impertinente.
- ii) El juzgado ha minimizado que la denuncia por usurpación y el proceso de desalojo entablados por el demandado en su contra, fueron declarados sobreseído e improcedente, respectivamente.
- iii) En el supuesto negado que la posesión se hubiera iniciado el año 2000, como refiere de manera errónea el juzgado, que se niega de forma categórica, el tiempo transcurrido hasta la fecha continúa siendo suficiente para cumplir con el plazo para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio.

III. CONSIDERANDOS.-

Sobre el objeto del recurso de apelación y la competencia de la función jurisdiccional del juez superior



PRIMERO: 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. Por consiguiente, de acuerdo a los principios procesales, el contenido del recurso de apelación establece la competencia de la función jurisdiccional del juez superior, toda vez que aquello que se denuncie como agravio comportará la materia que el impugnante desea que el ad quem revise, estando entonces conforme con los demás puntos o extremos que contenga la resolución impugnada, en caso de existir, principio este expresado en el **aforismo tantum appellatum quantum devolutum** (Cas. N° 3518-2002 LIMA, 06/05/2003).

Análisis del caso concreto y dando cuenta de los agravios

SEGUNDO: De lo actuado en el presente proceso puede verse que la sociedad conyugal demandante conformada por Néstor Enciso Barboza y Eulalia Salinas Tapia De Enciso, persiguen como pretensión principal la declaración judicial de propiedad por prescripción adquisitiva bien inmueble ubicado en la Av. Alejandro Bertello Manzana C Lote 10. Urbanización Los Jazmines IV Etapa, distrito y provincia del Callao. La demanda es dirigida contra el actual propietario registral: Jorge Obdulio Porlles Quispe.

TERCERO: La prescripción adquisitiva de dominio, que es la pretensión propuesta, constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien con base en una posesión por determinado tiempo y bajo ciertos requisitos. Conforme al artículo 950 del Código Civil, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años o cinco años si media justo título y buena fe¹.

CUARTO: La Corte Suprema de Justicia de la República ha establecido que el fundamento jurídico de la usucapión radica en que mediante este instituto el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), sirviendo además a la seguridad jurídica porque sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas (sic)².

QUINTO: Como determina la ley, esta pretensión requiere del cumplimiento copulativo de los presupuestos de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario, durante diez años (larga), o a los cinco años si media justo título y buena fe. Dicho enunciado legal es explicado por la doctrina en el sentido de que la usucapión requiere del concurso de dos elementos esenciales: posesión y tiempo³. De ellos

¹ Código Civil.- Artículo 950.- 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.-

² Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República. - Casación 2229-2008-LAMBAYEQUE, f.j.43.

³ “Existe unanimidad en la doctrina respecto de que los elementos de la prescripción adquisitiva son: el tiempo y la posesión, siendo esta última “el contenido esencial de la usucapión (...), para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna



derivan, a su vez, los requisitos, para el primero (posesión) que sea continua, pacífica, pública y como propietario; y para el segundo (tiempo) varía en función al tipo de prescripción y si se trata de inmuebles, es de diez años para la larga o extraordinaria y cinco años para la corta u ordinaria. Cabe señalar que en el presente caso se analizará la prescripción extraordinaria (larga - 10 años), toda vez que esta constituye la pretensión demandada.

SEXTO: Al respecto, la Corte Suprema de Justicia de la República ha definido dichos requisitos en el Segundo Pleno Casatorio Civil, bajo los términos siguientes⁴:

- 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.

Cabe precisar que ejecutorias supremas han señalado que la posesión no será pacífica cuando la posesión es cuestionada o controvertida por parte del titular del derecho.

- 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 ésta 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 usucapición. (...), 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, el 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,

determinados requisitos con los que se construye una verdadera categoría de posesión”.- BERASTAIN QUEVEDO, Claudio. “Prescripción Adquisitiva”, en AA.VV: *Código Civil Comentado*, Gaceta Jurídica, Lima, 2003, p.318.-

⁴ Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República. – Casación 2229-2008 Lambayeque, ff.jj.”44” y “46”.



aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado (...) Abundando en argumentos se dice que "(...) Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma (...)".

SÉPTIMO: Como primer agravio de la apelación se cuestiona que la demanda se ha declarado infundada señalando que se ha configurado una interrupción jurídica de la posesión, cuando el artículo 953 del Código Civil, que regula la interrupción del término de prescripción adquisitiva solo regula la interrupción cuando hay desposesión del bien y no bajo otro supuesto.

OCTAVO: En relación a lo propuesto, en primer lugar, corresponde hacer recuento de que, en la sentencia de primer grado, se determinó que conforme a la declaración del recurrente Néstor Enciso Barboza, la posesión del predio se computaría desde agosto del año 2000 hasta la fecha (según actuados del Expediente N° 00277-2005-0-0701-JR-PE-01). Luego, que el **04 de marzo de 2005**, se interrumpió la línea de tiempo del decurso prescriptorio por mérito de las actuaciones del proceso penal seguido en el expediente N° 00277-2005, sobre delito de Usurpación, por denuncia del ahora demandado Jorge Obdulio Porlles; cuya última actuación dada por el consentimiento del sobreseimiento determinó el inicio de un nuevo decurso prescriptorio el **26 de julio de 2006**, el mismo que a su vez se interrumpió el **26 de septiembre de 2014**, por actuaciones del proceso seguido en el expediente N° 1862-2014, sobre desalojo por ocupante precario, promovido por el ahora demandado Jorge Obdulio Porlles. En mérito de lo señalado, estableció que la parte demandante no había cumplido con acreditar la posesión continua sobre el predio materia de usucapión; es decir, el lapso temporal de 10 años que establece el artículo 950° del Código Civil, debido a las interrupciones del decurso prescriptorio.

NOVENO: En efecto, se advierte que el juez de primer grado ha considerado que en el caso se ha presentado un supuesto de interrupción civil en relación al plazo de prescripción adquisitiva, que afectó la continuidad de la posesión, ello por las actuaciones de los procesos de usurpación y desalojo por ocupación precaria, instados por el ahora demandado. Sobre el particular, tal criterio asumido, respecto de la verificación en el caso de una interrupción civil, que supuso la pérdida de plazo y la fijación de nuevo decurso prescriptorio, no es compartido por este Colegiado, pues conforme a nuestro ordenamiento jurídico, en materia de prescripción adquisitiva de dominio, el supuesto de interrupción que se contempla, cuando se trata del plazo prescriptorio, únicamente es el previsto en el artículo 953 del Código Civil, el cual se refiere a la interrupción natural del plazo. En los propios términos de la norma invocada: "*Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye*". Resulta además que este es el dispositivo que fue aludido en la sentencia emitida en el Segundo Pleno Casatorio Civil, al referirse a actos de interrupción.



DÉCIMO: Es importante señalar que, lo mencionado va sin perjuicio de indicar que los hechos relatados de todas maneras determinan el incumplimiento de otro de los requisitos que debe cumplir la posesión, el cual es el referente a la pacificidad.

DÉCIMO PRIMERO: Conforme a propia declaración del recurrente Néstor Enciso Barboza, la posesión del predio se inició el mes de agosto del año 2000 hasta la fecha, entendemos que se refiere a la fecha de presentación de la demanda que ocurrió el 29 de septiembre de 2014 (ver folio 20 a 22 del Expediente N° 00277-2005-0-0701-JR-PE-01). No obstante, de los medios probatorios aportados al proceso, no es posible determinar actos de posesión sobre el bien sino hasta el mes de **febrero de 2004** en que se advierte el pago de servicios de agua (folio 109). Cabe indicar que, si bien se advierte la existencia de un recibo de pago por el servicio de agua del mes de agosto de 2001, en el recibo respectivo figura la inscripción de "predio desocupado o deshabitado" (folio 111), lo que es concorde con que en el mes de agosto de 2004 recién se pagara por implementos para la instalación del servicio de luz eléctrica en el bien (folio 108). Igualmente debe señalarse que el pago del impuesto predial desde la fecha de inicio del periodo de posesión evaluado, se verifican recién desde el **año de 2004** (folio 59) verificándose que el pago se realizó el 10 de febrero de 2004.

DÉCIMO SEGUNDO: De acuerdo a lo señalado, recién desde el mes de febrero de 2004 se puede computar el plazo prescriptorio. Ahora, notando que la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta en el proceso ha sido presentada el 29 de septiembre de 2014; y que han existido durante tal tiempo actos que denotan la oposición del demandado a la posesión de los recurrentes, como son el proceso de usurpación surgido a mérito de su denuncia, así como el proceso de desalojo que interpuso en contra, no cabe considerar que la posesión ejercida por los demandante sobre el predio materia de prescripción se haya tratado de una posesión pacífica. Este criterio resulta conforme a varias ejecutorias emitidas por la Corte Suprema, que han señalado, por ejemplo, lo siguiente:

"DECIMO CUARTO.- Finalmente, se advirtió la posesión pacífica del predio tras verificarse que ésta se ejerció libre o exenta de violencia, considerando que no existe alguna petición del titular del derecho real ante autoridad judicial que se pueda interpretar como una objeción u oposición a las intenciones de la recurrente de convertirse en propietaria del bien". (Casación N° 4055-2018 Lima)

"SEXTO.- Dicho esto, se colige que la posesión será pacífica, no solo cuando no se mantenga por la fuerza, sino también cuando exista abandono por parte del propietario, pues la usucapión en el fondo constituye una manera de castigar al propietario que abandonó el bien; de allí que encontrándonos ante el probable despojo del derecho constitucional de propiedad, cualquier acción del propietario que denote la defensa de su derecho de propiedad debe ser considerado como un acto perturbatorio de la pacificidad". (Casación N° 4375-2018 Lima Norte).

DÉCIMO TERCERO: Cabe resaltar que en relación a los actuados del expediente penal N° 00277-2005, sobre delito de usurpación, figura que la denuncia respectiva se interpuso el 15 de octubre de 2004 (folio 9 a 13) y que el sobreseimiento dispuesto se consintió el 26 de julio de 2006 (folio 315). Luego, se tiene que la demanda de desalojo



por ocupación precaria seguida en el expediente N° 1862-2014 se interpuso el 22 de mayo de 2014 (folio 26), siendo que el 26 de marzo de 2015 se declaró consentida la improcedencia de la demanda (folios 86 a 94). Durante los periodos de tiempo en que se desarrollaron los mencionados procesos se comprende que la posesión de la parte demandante no resultó pacífica.

DÉCIMO CUARTO: Notando los periodos de tiempo existentes entre las fechas señaladas y estando a que en el presente caso se ha determinado que la parte demandante inició la posesión del bien en febrero de 2004, claramente a la fecha de la demanda presentada el 29 de septiembre de 2014, no se ha cumplido con el presupuesto de una posesión pacífica por el plazo ordinario de 10 años exigidos por ley para obtener el dominio de un inmueble por prescripción adquisitiva.

DÉCIMO QUINTO: Como segundo agravio, la parte apelante señala que el juzgado ha minimizado que la denuncia por usurpación y el proceso de desalojo entablados por el demandado en su contra, fueron declarados sobreseído e improcedente, respectivamente. Al respecto, tanto el sobreseimiento de un proceso penal como la declaración de improcedencia de una demanda, no restan a los procesos respectivos el representar actos de oposición del propietario a la posesión ejercida por los demandantes. El comprender esta naturaleza no se encuentra supeditado a los resultados de cada proceso respectivo.

DÉCIMO SEXTO: Finalmente, la parte apelante sostiene que en el supuesto negado que la posesión se hubiera iniciado el año 2000, como el juzgado ha referido y que niega categóricamente, el tiempo transcurrido hasta la fecha continúa siendo suficiente para cumplir con el plazo para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio. En principio, en relación al cuestionamiento sobre el dato de inicio de posesión precisado, corresponde señalar que tal afirmación proviene de la propia declaración del demandante Néstor Enciso Barboza, brindada en sede policial con ocasión de la denuncia por usurpación interpuesta por el demandado Jorge Obdulio Porlles Quispe (folios 20 a 22 del Expediente penal 2005-277). En tal sentido, constituye declaración asimilada por orden de lo dispuesto en el artículo 221 del Código Procesal Civil. En cuanto a lo referido sobre el cumplimiento del plazo para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio, corresponde remitirse a lo ya expuesto en considerandos precedentes.

DÉCIMO SÉPTIMO: En consecuencia, tenemos que, no aparece haberse demostrado la concurrencia copulativa de los requisitos exigidos por el artículo 950 del CC, para adquirir el derecho de propiedad por prescripción, pues como ya se indicó la posesión de los demandantes no ha sido pacífica por un período, evitando que se cumpla el plazo necesario.

DÉCIMO OCTAVO: Estando a lo expuesto, al no haberse enervado lo decidido por el Juez, debe desestimarse el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, debiendo en consecuencia confirmarse la sentencia materia de apelación.



Remisión de copias certificadas a ODECMA.-

DÉCIMO NOVENO: Resulta necesario mencionar que de la revisión de actuados se observa lo siguiente:

- Mediante escrito de fecha **28 de agosto de 2020** (folios 409/417) se presentó recurso de apelación en contra de la sentencia.
- A través de la resolución N° 18 de fecha 28 de enero de 2021 (suscrito digitalmente el **08 de marzo de 2021**), se resolvió conceder el recurso de apelación presentado (folios 418/419).

En el proceso se aprecia que se ha producido un supuesto de retardo en el proveído del recurso de apelación. En tal medida, corresponde remitir copias certificadas al Jefe de la ODECMA, a fin de que actúe conforme a sus atribuciones.

IV. DECISIÓN.

Por estas consideraciones expuestas; y normas legales acotadas:

1. **CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución N° 17 de fecha 10 de julio de 2020 (folios 385/394), que falla:

“Declarando **INFUNDADA** la pretensión de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, interpuesta por la sociedad conyugal conformada por don **NESTOR ENCISO BARBOZA** y doña **EULALIA SALINAS TAPIA DE ENCISO** contra don **JORGE OBdulio PORLLES QUISPE**; con costas y costos del proceso”.

2. **DISPUSIERON** que Secretaría **remita copias certificadas al señor Jefe de la ODECMA, Callao**, a fin de que actúe conforme a sus atribuciones, según lo precisado en el fundamento décimo noveno de la presente resolución; **SE DEVUELVA** el expediente al Juzgado de Origen y se notifique con arreglo a ley.

SOTO GORDON

MENDOZA CABALLERO

BUTRON SANTOS