



# Lima Norte

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA

## 2° Sala Civil Permanente

EXPEDIENTE : 0488-2018-0-0903-JR-CI-01  
MATERIA : Prescripción adquisitiva  
DEMANDADA : Urbanizadora Pro S.A.  
DEMANDANTE : Miler Andy Huamán Rojas y otra  
PROCEDENCIA : Juzgado Civil MBJ Los Olivos

La parte demandante ha acreditado en forma suficiente que recibió la posesión del inmueble sub Litis de una persona que ejerció la posesión desde el año 2004 hasta la celebración del contrato de compraventa de 28 de diciembre de 2017 - 13 años de modo pacífico y público-, plazo que se suma al tiempo de posesión de los demandantes; por lo que la continuidad y homogeneidad en el ejercicio posesorio con *animus domini* está probada..

Sentencia de Vista

### Resolución Nro. 24

Independencia, 10 de noviembre de 2021.

**VISTA:** La causa con informe oral, interviniendo como ponente el juez superior Torres López, con voto en discordia; y **CONSIDERANDO:**

#### I. Antecedentes

Viene en apelación la sentencia contenida en la resolución 14 de 15 de septiembre de 2020 (fs. 211), que declara **INFUNDADA** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio presentada por Miler Andy Huamán Rojas y Norma Ramírez Ramírez; y concluido el proceso con declaración sobre el fondo, ejecutoriada que quede la resolución; y lo demás que contiene.

#### II. Fundamentos de la sentencia.

1. La parte demandante se ha acogido a la denominada prescripción larga según se desprende de la demanda; que no requiere justo título ni



buena fe, sino posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

2. Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.
3. Los actores han invocado la suma de posesiones. Esta consiste en la adición del tiempo de posesión del poseedor anterior o poseedores anteriores, con el tiempo de posesión del actual poseedor.
4. Los requisitos para que se configure la suma de posesiones son: un título adecuado que sirva de puente entre el antecesor y el sucesor; que la posesión de antecesor como la del sucesor sean contiguas e ininterrumpidas; y que el bien haya sido entregado, no despojado.
5. Los demandantes solicitan se sume a su posesión del bien (desde el 28 de diciembre del 2017), el plazo de posesión del anterior poseionario Carlos Manuel Quintero Cerna.
6. Sostienen que este les transfirió mediante contrato privado de compraventa (del 28 de diciembre del 2017) su derecho de posesión sobre el predio. Agregan que su transferente ostentó la posesión del inmueble desde el año 2004.
7. En la constancia N° 133-2017 Carlos Manuel Quintero Cerna está registrado como contribuyente del ejercicio 2004 al 2017.
8. La Constancia N° 216-2017 únicamente da cuenta que el nombrado no adeuda tributos municipales.
9. En el contrato privado de compraventa consta que Carlos Manuel Quintero Cerna afirma ejercer la posesión del inmueble desde el 2004, sustentando tal afirmación en diversas constancias.
10. Los documentos resultan insuficientes para determinar que Carlos Manuel Quintero Cerna haya ejercido posesión sobre el predio de manera pública.
11. Tampoco permite inferir que la posesión haya sido pacífica, y menos aún se ha probado la continuidad de la posesión por diez años (del 2004 hasta el 2017 como se alega en la demanda).



12. No se evidencia que don Carlos Manuel Quintero Cerna haya estado en posesión del bien desde el 2004, por lo que no corresponde adicionar plazo posesorio de aquel, a favor de los demandantes.

### **III. Argumentos de la apelación. -**

La demandante Miler Andy Huamán Rojas alega lo siguiente (fs. 221):

- 3.1 Se acredita que don Carlos Manuel Quintero Cerna era poseionario del inmueble ubicado en calle 54 Mz YY2, lote 19, Urbanización La Floresta de Pro, distrito de Los Olivos, al estar registrado como contribuyente en la Municipalidad de Los Olivos desde el 2004 hasta el 28 de diciembre de 2017.
- 3.2 Los 13 años de posesión se acreditan con las constancias expedidas por la Municipalidad; que son documentos de fecha cierta.
- 3.3 Adquirieron el inmueble mediante compraventa de 28 de diciembre de 2017, declarado a la Municipalidad el 3 de enero de 2018.
- 3.4 Don Carlos Manuel Quintero Cerna ratificó en audiencia haber empezado la posesión del inmueble en el 2004 con madera y material rústico. Los demandantes han procedido a construir de material noble.
- 3.5 En la inspección ocular el juez constató que el demandante está en posesión efectiva del inmueble.
- 3.6 El título adecuado que sirve de puente entre el antecesor y sucesor son las constancias y el contrato privado.
- 3.7 Las posesiones del antecesor y sucesor han sido contiguas e ininterrumpidas.
- 3.8 No ha existido despojo al propietario registral Urbanizadora Pro S.A ni al litisconsorte pasivo José Víctor Policarpo Piscocoya, notificados en el proceso y declarados rebeldes.

### **IV. Evaluación del colegiado.**

- 4.1 Es un principio y garantía de la función jurisdiccional observar la tutela judicial y el debido proceso, según artículo 139.3 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.



- 4.2** El artículo 950 del Código Civil reconoce a la usucapión como forma originaria de adquisición de la propiedad. Esta requiere del cumplimiento copulativo de los presupuestos de la posesión continua, pacífica, pública como propietario, durante diez años, o de cinco años si median justo título y buena fe.
- 4.3** El II Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República – Casación 2229-2008-Lambayeque- en criterio vinculante, determinó que los requisitos de la usucapión se cumplen por:
- a)** La continuidad de la posesión que se ejerce sin intermitencias, sin solución de continuidad; ello no significa que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión; pueden existir actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° de I Código Civil, como hechos excepcionales.
  - b)** La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza.
  - c)** La posesión pública, será aquella que, en primer lugar, resulte evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos.
  - d)** La posesión como propietario, entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. La posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a que el poseedor se comporte como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo.
- 4.4** El artículo 898 del Código Civil, establece que *“El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”*.
- 4.5** Los presupuestos para la suma de posesiones son:
- a)** Título adecuado que sirva de vínculo sustancial entre el antecesor y el sucesor poseedor;
  - b)** La posesión del antecesor y sucesor poseedor deben ser contiguas, ininterrumpidas y homogéneas;
  - c)** La adición del plazo posesorio del actual poseedor y del anterior debe tener como premisa la entrega válida del bien por parte de éste; es decir, el bien debe haber sido entregado, no despojado o usurpado;
  - d)** Quien alega la suma del plazo posesorio debe estar en ejercicio del derecho de posesión sobre el bien.



- 4.6** En este marco, se advierte que don Miler Andy Huamán Rojas y doña Norma Ramírez Ramírez solicitan se declare la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble de un área de 173.60 m<sup>2</sup>, ubicado en calle 54 Mz YY2, lote 19, urbanización La Floresta de Pro, distrito de Los Olivos; que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida 11057125 del Registro de Predios de Lima.
- 4.7** Refieren que el vendedor don Carlos Manuel Quintero Cerna poseyó el bien de modo continuo, pacífico y público desde el año 2004; ellos los demandantes, adquirieron la propiedad y accedieron a la posesión el 28 de diciembre de 2017.
- 4.8** La pretensión ha sido desestimada en la sentencia de primera instancia, con el argumento que no se ha acreditado el requisito de la posesión previa de 10 años de don Carlos Manuel Quintero Cerna por lo que no corresponde adicionar el plazo posesorio de aquel a favor de los demandantes; estos solo han demostrado que poseen el inmueble sub litis por un mes y cuatro días a la fecha de presentación de la demanda.
- 4.9** El demandante alega en esencia, como agravios:
- a)** Ha acreditado en autos, los requisitos para la adición de plazo posesorio.
  - b)** Los medios de prueba ofrecidos no han sido debidamente evaluados por el A quo.
- 4.10** El colegiado advierte que la parte demandante ha presentado los siguientes documentos:
- i.** Constancia N° 133-2017- de 18 de mayo de 2017 expedida por la Municipalidad Distrital de Los Olivos (fs. 3).
  - ii.** El documento acredita que Carlos Manuel Quintero Cerna está registrado como contribuyente del predio Calle 54 Mz YY2, lote 19, Urb. La Floresta (Urb. Pro, Segundo Sector, I Etapa) distrito de Los Olivos con código catastral N° 39SISTEM00068804, de sde el año 2004 hasta el 2017.
  - iii.** Constancia N° 216-2017-MDLO de 13 de julio de 2017 (fs. 4) emitida por la Municipalidad Distrital de Los Olivos que acredita que don Carlos Manuel Quintero Cerna cumplió con pagar el impuesto predial del inmueble en litis, arbitrios municipales y arbitrio de serenazgo del 2004 al 2017.



- iv. El HR y PU del 2017 registra que don Carlos Manuel Quintero Cerna tiene la condición de poseedor o tenedor del bien con fecha de adquisición 5 de noviembre de 2004, y que el estado del predio es “*en construcción*” con uso “*Casa Habitación*” (fs. 5-6).
- v. Contrato privado de compraventa de 28 de diciembre de 2017, acredita que don Carlos Manuel Quintero Cerna transfirió el inmueble a don Miler Andy Huamán Rojas y doña Norma Ramírez Ramírez por el precio de US\$ 15,000.00 dejando constancia en la cláusula octava que “*los adquirentes ya se encuentran en posesión del inmueble*” (fs. 7).

4.11 Los medios probatorios descritos tienen pertinencia y utilidad para demostrar que don Carlos Manuel Quintero Cerna realizó actos a título de posesionario frente a terceros y confirman, a su vez, la transferencia de la posesión sobre el predio a favor de los accionantes. Estos documentos no han sido objeto de cuestionamiento; por tanto, mantienen eficacia y valor probatorio.

4.12 A ello se agrega que en el acta de audiencia de pruebas de 20 de marzo de 2019 que el testigo Carlos Manuel Quintero Cerna al contestar la segunda y tercera preguntas, declaró: “*...si esa propiedad la tenía yo como posesión y yo se la cedí al señor Miler en el año 2017; le transferí la posesión **he estado en posesión desde el año 2004**. Una amistad de mi padre me transfirió a mí en el año 2004.” “(…) yo la he tenido con madera y material rustico y luego el demandante ha construido a partir del año 2017.”.*

4.13 A su vez, el testigo don Miguel Ochoa Hurtado declaró: “*recién hace un año aproximadamente que los veo allí viviendo. No sé, como adquirió la posesión, **anteriormente el dueño era el señor Carlos Quintero Cerna.***”

4.14 Por su parte, el tercer testigo Félix Rubén Luna Aguirre al responder la segunda pregunta indicó: “*si me consta desde aproximadamente un año que posee; **anteriormente veía como posesionario al señor Carlos Quintero Cerna.***”

4.15 El colegiado corrobora que la información vertida por los tres testigos es consistente y uniforme al declarar haber visto y conocido que don Carlos Quintero Cerna tuvo la posesión previa, permanente y sin violencia del inmueble frente a sus vecinos y terceros; posteriormente la parte demandante ejerce la posesión actual.



- 4.16** Agrega a la prueba, la memoria descriptiva y el plano perimétrico-localización del predio visados el 4 de julio de 2017 por la Gerencia de Gestión Urbana de la Municipalidad de Los Olivos (fs. 18-20), que identifica y precisa los linderos y medidas perimétricas del predio.
- 4.17** Los medios probatorios constituyen suficiente evidencia que produce convicción de los hechos afirmados por el demandante; además no han sido refutados.
- 4.18** La demandada Urbanizadora Pro S.A.-propietaria del inmueble según Partida Registral 11057125 (fs. 38)- al contestar indica que el 11 de febrero de 1983 suscribió un contrato de compraventa con José Víctor Policarpio Piscoya, transfiriéndole el lote 19 de la Mz. YY2, Urb. La Floresta de Pro, distrito de Los Olivos.
- 4.19** Don José Víctor Policarpio Piscoya fue incorporado al proceso como litisconsorte necesario pasivo mediante resolución 11 de 24 de septiembre de 2019.
- 4.20** Fue notificado en el domicilio inscrito en RENIEC; no contestó ni se apersonó al proceso, por lo que, fue declarado en rebeldía por resolución 13 de 10 de agosto de 2020.
- 4.21** La rebeldía causa a presunción legal relativa de los hechos expuestos conforme ordena el artículo 458 del Código Procesal Civil; presunción *iuris tantum* que no ha sido descartada; por lo que en mérito a las pruebas presentadas y a la declaración de rebeldía, corresponde declarar fundada la demanda.
- 4.22** A mayor abundamiento, la Sala Civil declara que la parte demandante, ha acreditado en forma suficiente que don Carlos Quintero Cerna ejerció la posesión del inmueble sub litis desde el año 2004 hasta la celebración del contrato de compraventa de 28 de diciembre de 2017 -13 años de modo pacífico y público-, plazo que se suma al tiempo de posesión que los demandantes ejercen desde la celebración del contrato citado; por lo que la continuidad y homogeneidad en el ejercicio posesorio con *animus domini* está probada en autos.
- 4.23** A la fecha de la interposición de la demanda, 24 de octubre de 2018, ya se había cumplido los 10 años que exige el artículo 950 del Código Civil, para prescribir la propiedad del lote.



- 4.24** A fin de garantizar la ejecución de la sentencia y el alcance de la tutela judicial efectiva el colegiado declara que debe cancelarse parcialmente el asiento registral del antiguo propietario en la Partida Registral 11057125 e inscribirse el derecho de propiedad de los demandantes sobre el inmueble en litis, en observancia estricta del artículo 4 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, a fin de dar solución al conflicto de intereses.
- 4.25** En conclusión, la sentencia apelada no ha sido expedida conforme a los antecedentes y al artículo 898 y 950 del Código Civil, por lo que debe ser revocada, reformando declarar **FUNDADA**, la demanda.

Fundamentos por los que:

**REVOCARON:** La sentencia, resolución 14 de 15 de septiembre de 2020, que declara **INFUNDADA** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio presentada por Miler Andy Huamán Rojas y otra; **REFORMANDOLA:** Declararon **FUNDADA** la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por Miler Andy Huamán Rojas y Norma Ramírez Ramírez en contra de la Urbanizadora Pro S.A. En consecuencia, **DECLARARON:** Que los demandantes tienen la condición de propietarios del inmueble de un área de 180.00 m<sup>2</sup>, ubicado en calle 54 Mz YY2, lote 19, Urbanización La Floresta de Pro, distrito de Los Olivos, Lima. **DISPUSIERON:** La cancelación de la inscripción del anterior propietario Urbanizadora Pro S.A. en la Partida Registral 11057125 de la Zona Registral N° IX -sede Lima y la inscripción a favor de los demandantes. Notifíquese por casilla electrónica.

**S.S.**

**Torres López**

Catacora Villasante

Castope Cerquín

**EL SECRETARIO DE LA SEGUNDA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE, CERTIFICA QUE EL VOTO EN DISCORDIA DEL JUEZ SUPERIOR PINEDO COA AL QUE SE ADHIERE LA JUEZ SUPERIOR BAJONERO MANRIQUE ES COMO SIGUE:**





SUMILLA: El art. 950 del Código Civil reconoce como forma originaria de adquisición de la propiedad a la usucapión; esta 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 median justo título y buena fe; la sola ausencia de uno de los requisitos determina la desestimación de la demanda, como es el presente caso que falta el requisito de la posesión continua por más de diez años.

En audiencia pública el proceso de la referencia.

a) **Resolución en apelación**

Resolución n.º 14 que contiene la SENTENCIA (pp.211-217) de fecha 15/09/2020, que declara INFUNDADA la demanda.

Apela el demandante Miler Andy HUAMAN ROJAS (pp.221-227), solicitando su revocatoria.

b) **Agravios y fundamentos de la apelación**

- La sentencia le perjudica porque le niega el derecho a adquirir un bien mediante prescripción pese haber cumplido con todos los requisitos de la ley.
- Existe error en la sentencia al indicar que los demandantes no han cumplido con el requisito de poseer como propietarios el bien sub litis, sin tener en cuenta que Carlos Manuel QUINTERO CERNA lo venía poseyendo desde del 2004, y que el 2017 les transfirió la posesión.

c) **Antecedentes**

- Por demanda (pp.84-98/109-110) de fecha 31/01/2018, Miler Andy HUAMAN ROJAS y Norma RAMIREZ RAMIREZ postulan la pretensión de declaración de prescripción adquisitiva de dominio a su favor del inmueble, lote de terreno, ubicado en la Lote 19, Mz."YY2", Calle 54, de 173.60m<sup>2</sup>, de la Urbanización La Floresta de Pro, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima; propiedad que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 178187, seguida en la Partida N° 11057125 del Re gistro de la Propiedad Inmueble de Lima; bien que venía siendo poseído por Carlos Manuel QUINTERO CERNA desde el año 2004 hasta el 28/12/2017, quién venía pagando sus obligaciones tributarias ante la Municipalidad Distrital de Los Olivos, y que por contrato de compra venta de fecha 28/12/2017 les ha transferido su derecho de posesión a favor de los recurrentes, lo que también ha sido declarado ante dicha Municipalidad, por lo que sumando ambas posesiones alcanza a los plazos de la usucapión cuya declaración solicita, dirigiendo la demanda contra la Urbanizadora PRO a cuyo nombre se encuentra inscrita la propiedad.
- La demandada no contestó la demanda por lo que mediante Resolución N° 5 (pp.137-138) fue declarada REBELDE.



- Por Resolución N° 11 (pp.191-192) se integró la relación jurídico procesal en calidad de Litisconsorte Necesario Pasivo (LNP) a José Víctor POLICARPIO PISCOYA, quién al no haber contestado la demanda, por Resolución N° 13 (pp.208-209) fue declarado REBELDE; y luego se ha expedido la sentencia ahora apelada.

d) **Cuestión jurídica en debate**

- Determinar la legalidad de la sentencia de primera instancia, y dentro de ello el cumplimiento de los requisitos para la declaración de propietario por usucapión al demandante, respecto al bien sub Litis.

**FUNDAMENTOS:**

**Marco jurídico general de la usucapión**

1. La ley sustantiva reconoce como forma originaria de adquisición de la propiedad a la usucapión; esta 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 median justo título y buena fe<sup>1</sup>.
2. Sobre la usucapión, la Corte Suprema de Justicia, en el Segundo Pleno Casatorio (II PC en adelante), lo define como "(...) *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. (...)*"<sup>2</sup>.
3. La doctrina señala que para que opere la prescripción adquisitiva de dominio se requiere del concurso copulativo de los **elementos** comunes de la posesión y el tiempo, de los que se deriva -a su vez- los **requisitos**, para el primero (posesión) que sea continua, pacífica, pública y como propietario; y para el segundo (tiempo) que varía en función al tipo de prescripción, y si se trata de inmuebles, respectivamente, de diez años para la larga o extraordinaria, y cinco años para la corta u ordinaria<sup>3</sup>.
4. Sobre los requisitos de la usucapión, en el II PC, la Corte Suprema de Justicia, en criterio vinculante, determina que ellos se cumplen bajo las circunstancias siguientes<sup>4</sup>:

---

<sup>1</sup> Código Civil.- Artículo 950.- Prescripción adquisitiva.- 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.

<sup>2</sup> Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.- Exp.22292008-LAMBAYEQUE, fj."43".

<sup>3</sup> "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 determinados requisitos con los que se construye una verdadera categoría de posesión". BERASTAIN QUEVEDO, Claudio. Prescripción Adquisitiva, en "Código Civil Comentado", Gaceta Jurídica, 2003, p.318.

<sup>4</sup> Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.- Exp.22292008-LAMBAYEQUE, ffjj."44" y "46".



- a) La continuidad de la posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley;
- b) La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas;
- c) La posesión pública, será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida;
- d) Como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. (...), 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. (...). Abundando en argumentos se dice que el concepto de dueño se presenta "...cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Es, pues, esta apariencia o esta consideración lo que en principio constituye la sustancia del concepto de la posesión. 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 (...)"

### **Análisis y definición de la controversia**

- 5. En tal contexto, como se describe en los antecedentes, la parte demandante solicita se le declare propietario, por usucapión, del inmueble lote de terreno,



ubicado en la Lote 19, Mz."YY2", Calle 54, de 173.60m2, de la Urbanización La Floresta de Pro, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima; propiedad que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 178187, seguida en la Partida N° 11057125 del Re gistro de la Propiedad Inmueble de Lima, bajo los argumentos de que Carlos Manuel QUINTERO CERNA les transfirió su derecho de posesión sobre el bien por contrato de compra venta de fecha 28/12/2017, quién lo venía haciendo desde el año 2004 hasta el 28/12/2017, pagando sus obligaciones tributarias ante la Municipalidad Distrital de Los Olivos, por lo que sumando ambas posesiones cumplen con todos los requisitos exigidos en la ley.

6. Dicha pretensión ha sido desestimada en la sentencia de primera instancia por no haberse cumplido con el requisito de la posesión como propietario, porque los demandantes no han acreditado haber realizado actos concretos de la posesión del bien, y que los recibos de servicios públicos (pp.13-14) pertenece a terceras personas (sic).
7. Sobre lo último, efectivamente, los recibos de luz (pp.13-14) no se encuentran a nombre de los demandantes sino a nombre de Carlos Manuel QUINTERO CERNA, y no solo dichos documentos, sino también la "Declaración Jurada de Autoavalúo" del 2017 (p.11) y el Certificado de jurisdicción de fecha 10/07/2017 (p.80), otorgados por la Municipalidad Distrital de Los Olivos, ofrecidos como medios de prueba al proceso.
8. Por dichos medios de prueba podría asumirse como cierta la afirmación de los demandantes de que la persona que poseyó el bien sub litis fue Carlos Manuel QUINTERO CERNA, quién por contrato de compra venta (pp.7-8), de fecha cierta del 29/12/2017, les transfirió el bien, de allí que habiendo interpuesto la demanda en fecha 31/01/2018, sumando ambas posesiones, podría estimarse la demanda.
9. Para el caso, podría ser de aplicación el artículo 898 del Código Civil que prescribe:  
  
"El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien".
10. En aplicación de dicho enunciado, y el contrato mencionado, podría decirse que existió "trasmisión valida" de la posesión del bien realizado por Carlos Manuel QUINTERO CERNA a favor de los demandantes, sin embargo, no existen datos concretos de que aquel, efectivamente, haya realizado los actos de posesión del bien en el tiempo que -se dice- lo poseyó.
11. Invocando lo establecido el II PC, debe recordarse que los requisitos de la usucapión se cumplen cuando el poseedor "*suscite en los demás la apariencia de que es dueño de la cosa poseída*". (sic).



12. Los documentos referidos como actos de posesión sobre el bien por Carlos Manuel QUINTERO CERNA (fundamento “7” *supra*), o la Memoria descriptiva y planos (sin visación Municipal) (pp.1819) o la que tiene visación (pp.105-107), así como las “Constancias de ser contribuyente en la Municipalidad Distrital de Los Olivos de fecha 18/05/2017 y 13/07/2017 (pp.3-4), son del 2017 y 2018.
13. Los testigos presentados por los demandantes, cuyas declaraciones constan en la audiencia de pruebas de fecha 20/03/2019 (pp.154-157), indican que los demandantes recién vienen realizando actos de posesión “*desde hace un año [atrás]*”, lo que también se complementa con el acta de inspección judicial de fecha 06/05/2019 (pp.172-173) en la que se indica que “*la construcción se empezó el año pasado en el mes de enero [2018]*”.
14. Las pruebas descritas determinan una situación concreta: Carlos Manuel QUINTERO CERNA y/o los demandantes no han acreditado haber poseído el bien antes del 18/05/2017, que es la fecha más antigua de acto de posesión realizado por aquel, como es la “Constancia de Contribuyente” (p.3) otorgado a favor de aquel.
15. Dicha situación determina el incumplimiento de uno de los requisitos principales de la usucapión: haber poseído por más de diez años continuos el bien (fundamentos “1” a “4” *supra*), atendiendo que la demanda ha sido postulada por la usucapión larga.
16. Más preciso aun. A la fecha de interposición de la demanda (31/01/2018), a la fecha más antigua de la posesión realizada por Carlos Manuel QUINTERO CERNA, apenas se tiene acreditado la posesión total por más ocho (8) meses.
17. No es suficiente la declaración de Carlos Manuel QUINTERO CERNA que indica haber poseído el bien desde 2004 hasta el 28/12/2017. No existe prueba que respalde esta afirmación.
18. Ante ello, en ausencia del cumplimiento del requisito señalado, sin necesidad de evaluar el cumplimiento de los demás, la demanda deviene infundada.

**DECISION:**

1. **SE CONFIRME** la Resolución n.º 14 que contiene la SENTENCIA (pp. 211-217) de fecha 15/09/2020, que declara INFUNDADA la demanda.
2. **SE DISPONGA** la devolución de los actuados al juzgado de origen para su archivo definitivo. Notifíquese.

S

**Vicente A. PINEDO COA**  
Juez Superior