



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL



EVELYN PAREDES PAREDES Y OTROS
PROMOTORES UNIDOS S.R.L.
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
JUEZ 5JEC: RONALD VALENCIA DE ROMAÑA
ESPECIALISTA LEGAL: FRANCIS ZEGARRA CÁRDENAS

CAUSA N.º 04946-2011-0-0401-JR-CI-05

SENTENCIA DE VISTA N.º 357-2021

RESOLUCIÓN N.º 79 (NUEVE-1SC)

Arequipa, dos mil veintiuno,
octubre trece.-

VISTOS: En audiencia pública virtual:

1. **De la impugnada:** Es materia de impugnación la **sentencia número setenta guion dos mil veinte**, de fecha catorce de diciembre del dos mil veinte, que obra a partir de fojas un mil ciento cuarenta y siete y que resuelve declarar: *“Infundada en todos sus extremos la demanda obrante a folios quinientos treinta y uno y siguientes, tanto en cuenta a su pretensión principal, como en cuanto a su pretensión subordinada, interpuesta por Alonso Manuel Paredes Paredes y Evelyn Mónica Paredes Paredes, sobre prescripción adquisitiva seguida en la actualidad en contra de PROMOTORES UNIDOS S.R.L. En consecuencia, se dispone la conclusión y archivo del proceso una vez consentida y ejecutoriada la presente (...)”*, con lo demás que contiene.
2. **De la apelación:** A fojas un mil ciento sesenta y cuatro y siguientes, presenta apelación doña Aurora O. Luna Paredes, abogada de los demandantes, pretendiendo que la sentencia sea revocada y reformándola se declare fundada la demanda, sobre la base de los siguientes fundamentos: **a)** no se ha valorado de manera debida el justo título constituido por el contrato de compraventa de fecha treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y cinco, aún más, el título presentado ha sido reconocido como justo título para una prescripción adquisitiva de dominio en el Pleno Jurisdiccional Regional Civil (2008); **b)** no se ha valorado debidamente la existencia de posesión continua, pacífica, pública y como propietaria por cinco y diez años al treinta y uno de enero del año mil novecientos noventa y cinco; **c)** no se ha valorado debidamente la prueba documental presentada, incluyendo la carta notarial donde Promotores Unidos S.R.L., reconoce haber suscrito el contrato de compraventa de enero de mil novecientos noventa y cinco; lo mismo sucede con los contratos de arrendamiento celebrados sobre los bienes sublitis; **d)** tampoco se ha valorado debidamente las declaraciones



testimoniales actuadas en audiencia de prueba, debiendo tener presente que, en la inspección judicial actuada, se ha comprobado que tienen la posesión en la actualidad e los inmuebles sublítis.

CONSIDERANDO:

Primero.- Del marco teórico, doctrinario y jurisprudencial:

1.1.- De la prescripción y su naturaleza: 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”*; precisando la Casación N.º 1516-97-Lambayeque, que: *“La sentencia regulada por el segundo párrafo del artículo 952 del Código Civil es de naturaleza declarativa (...)”*. Ahora bien, el fundamento cuarenta y tres de la sentencia del denominado Segundo Pleno Casatorio Civil, Casación N.º 2229-2008-Lambayeque, señala que: *“(...) la usucapión 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 durante todo el tiempo fijado por ley (...) Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe, dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria) (...)”*.

1.2.- De los requisitos de la prescripción adquisitiva: El fundamento cuarenta y cuatro del Segundo Pleno Casatorio Civil, ha explicado cómo deben ser considerados los requisitos de la prescripción adquisitiva, para declarar el derecho de propiedad de quien solicita se reconozca su derecho de usucapión:

- a) **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) **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) **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 pueda no ponerse 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) Posesión como propietario:** *“(...) se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapición. 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 invertirse 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”.*

El fundamento 46 señala: *“(...) 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 (...) tampoco coincide el ‘concepto de dueño con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor. Es preciso que se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño (...)”.*

Tercero.- Valoración y análisis la impugnación:

De la revisión de la recurrida y teniendo presente el adagio *“tantum devolutum, quantum appellatum”* se tiene que:

3.1.- Del título alegado como de buena fe (prescripción corta): Conforme se aprecia de la demanda que obra a partir de fojas sesenta y cinco y siguientes, se solicita, como pretensión principal, la prescripción adquisitiva de dominio de buena fe de dos stands (A-1 y A-2), del predio matriz ubicado en la calle Pizarro N.º 324, Arequipa, inscrito en la Partida Registral N.º 110993351, Zona Registral N.º XII – sede Arequipa; de manera subordinada se solicita la prescripción de los mismos bienes de mala fe (extraordinaria).

Se indica que se debe computar su plazo de posesión desde el día treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y cinco, en mérito a la compraventa celebrada en dicha fecha con la empresa Promotores Unidos S.R.L. (foja veinticinco), reconocida mediante carta notarial de foja treinta y



seis, remitida el día quince de diciembre del dos mil siete. En el contrato mencionado en el, se hace presente que se otorgará la posesión del bien el día quince de febrero del dos mil uno; **empero, no es un contrato de compra venta**, puesto que en la cláusula primera del documento citado, se hace presente que el vendedor está adquiriendo a plazos el inmueble N.º 324 de la calle Pizarro, es por ello que se obliga formalizar la venta con posterioridad (cláusula quinta), lo que han celebrado la demandante es un contrato de promesa de hecho de tercero regulado por el artículo 1537 del Código Civil, pues tanto el comprador como el vendedor manifiestan que la propiedad no es aún del vendedor, sino que se va adquiriendo. Esto significa que no puede reputarse posesión como propietario desde el momento en que se celebró el denominado “contrato de compraventa” y toma de posesión. Es importante mencionar esto, pues no puede poseer como propietario, un comprador, cuando se tiene conocimiento que el vendedor aún no lo es, es decir que, si el comprador tenía conocimiento que el vendedor estaba adquiriendo la propiedad que parcialmente le vendía, no puede afirmar que posee como propietario.

3.2.- De la fecha de inicio de la posesión a título de propietario: La respuesta a esta pregunta es importante, puesto que de ello dependerá si puede usucapir o no el bien sublitis. A foja treinta y seis, obra la carta notarial remitida por los vendedores, donde le requieren que cumpla con el pago del impuesto predial desde el año mil novecientos al año dos mil dos, indicándole además que son requisitos indispensables para la titulación y propiedad de cada socio, de contrario darán por resuelto el contrato firmado en el año mil novecientos noventa y cinco. Esta carta notarial, tiene como fecha de emisión el día quince de diciembre del dos mil siete y tampoco es una prueba de que la parte demandante empiece a poseer como propietaria, pues inclusive se le indica que se dará por resuelto el contrato. En resumen, ni el contrato de foja veinticinco ni la carta notarial de foja treinta y seis acreditan la posesión a título diferente de poseedor que espera adquirir un bien.

3.3.- Ahora bien, a fojas un mil treinta y seis y siguientes, se acredita que la propiedad del inmueble recién fue adquirida por los vendedores de la parte demandante (incluye compradora y sucesores), conforme se aprecia del testimonio de la escritura pública de compraventa de fecha **veintidós de diciembre del dos mil quince**; es decir que en dicha fecha recién el vendedor de la demandante aparece como propietario y ello la convierte como poseedora del bien a título de propietaria (tener presente que se él entregó la posesión en virtud al contrato de fecha treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y cinco).

3.4.- Siguiendo con el razonamiento de los numerales que anteceden, debe evaluarse si es que, si existe otro medio probatorio que permita entender que la posesión de la parte demandante fue como propietaria, por “*interversión*”, es decir que existió un cambio en la forma de posesión del bien. En el contrato de fojas treinta y siete (de fecha veintidós de junio de mil novecientos noventa



y seis – que tampoco tiene prueba de fecha cierta anterior al mes de enero del año dos mil once, ni tampoco prueba de respaldo), se indica que doña Sabina Paredes Chávez es propietaria de los bienes materia de la prescripción sublitis, lo que no se ajusta a los hechos y si bien es cierto que acredita la posesión mediata del bien, no prueba que sea a título de propietaria, tal como lo afirma en dicho documento; además de ello el contrato de arrendamiento no necesariamente es celebrado por un propietario del bien, sino que puede ser celebrado, como en este caso sucede, por un poseedor que está a la espera de que su vendedor adquiera la titularidad de lo comprado, para a su vez ser propietaria. Similar valoración se hace a los contratos de arrendamiento posteriores. La vista de ojos de foja cuarenta y tres, acredita posesión, pero no su tiempo (al margen de señalar que se trata de que cada Stand tiene un área de tres metros cuadrados cuando en los contratos de arrendamiento se indica que cada stand tiene un área de seis metros cuadrados y la tasación a fojas cincuenta y cinco y siguientes, indica que son siete punto diecinueve metros cuadrados y en la inspección judicial de foja novecientos sesenta y uno se indica que son siete metros, aproximadamente por stand.). Si bien el juez de origen no aplica debidamente el artículo 915 del Código Civil sobre posesión continua, este Colegiado evalúa que dicha posesión no fue realizada a título de propietario. Los pagos del impuesto predial efectuados en el mes de febrero del año dos mil once (que obran a partir de fojas cincuenta y cinco y siguientes), no acreditan posesión a título de propietario por fechas anteriores a la emisión del recibo (febrero del dos mil once). En conclusión, si bien es cierto que la parte demandante ha tenido la posesión del bien, no se acredita que ésta haya sido a título de propietaria, siendo insuficiente las declaraciones testimoniales que obran en autos.

3.5.- En la apelación se sostiene que no se ha valorado de manera debida su justo título, lo que en esta instancia se evalúa no como compraventa, sino como promesa de hecho de tercero, con arreglo a ley; habiéndose valorado la posesión de la parte demandante, concluyendo que esta no es efectuada a título de propietaria; con relación al argumento de valoración de la carta notarial, contratos de arrendamiento y prueba documental, en esta instancia se hace el análisis correspondiente y ninguno de ellos acredita que la posesión sea a título de propietaria desde el año mil novecientos cinco o que a la fecha de interposición de la demanda hayan transcurrido cinco o diez años para la prescripción corta o larga, según se pretende. Finalmente, con relación a la prueba testimonial se tiene que es uno de los medios probatorios que para acreditar un hecho necesitan respaldo en otras pruebas y la documental analizada señala posesión a título de no propietaria; es importante mencionar que ninguna de las respuestas dadas por los declarantes en la audiencia de fojas novecientos sesenta, se justifica, lo que no proporciona elementos de convicción al juez ni prueba de los hechos (ejemplo a la pregunta uno los testigos declararon ante la pregunta afirmativa



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
PRIMERA SALA CIVIL



y sugestiva que: *“sabe que doña Sabina Emiliana Paredes Chávez en enero de mil novecientos noventa y cinco compró los stands signados como A1 y A2 (...)”*, los testigos señalaron que sí, pero no se sabe cómo tienen dicho conocimiento, máxime que de la documental actuada se indica que el vendedor recién está adquiriendo el predio, en donde se encuentran los stand materia de litis). La inspección judicial efectuada el día tres de agosto del dos mil quince, foja novecientos sesenta y uno, se constató la posesión mediata de los bienes sublitis, lo que no varía lo acreditado en el proceso. En este proceso se declara infundada la demanda porque no se acredita que la demandante poseyó a título de propietaria hasta el momento de presentación de la demanda, por lo menos.

En resumen, corresponde confirmar la apelada pero no por sus fundamentos.

Por estos fundamentos, resolvemos: **1) CONFIRMAR la sentencia número setenta guion dos mil veinte**, de fecha catorce de diciembre del dos mil veinte, que obra a partir de fojas un mil ciento cuarenta y siete y que resuelve declarar: *“Infundada en todos sus extremos la demanda obrante a folios quinientos treinta y uno y siguientes, tanto en cuenta a su pretensión principal, como en cuanto a su pretensión subordinada, interpuesta por Alonso Manuel Paredes Paredes y Evelyn Mónica Paredes Paredes, sobre prescripción adquisitiva seguida en la actualidad en contra de PROMOTORES UNIDOS S.R.L. En consecuencia, se dispone la conclusión y archivo del proceso una vez consentida y ejecutoriada la presente (...)”*, con lo demás que contiene; y los devolvieron. **Juez superior ponente: señor Polanco Gutiérrez.**

Sres.:

Carreón Romero

Zamalloa Campero

Polanco Gutiérrez