



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA TERCERA SALA CIVIL

Expediente N° 06050-2016-0-1801-JR-CI-11

Demandante: Katya Rocío Portocarrero Silva y otros

Demandados: Domingo Neyra López y otra

Materia: Prescripción Adquisitiva.

RESOLUCIÓN N° 06

Lima, dieciséis de agosto
del año dos mil veintiuno. -

VISTOS; interviniendo como ponente la señora juez superior *Romero Zumaeta*, con la votación de acuerdo a ley, se emite la siguiente resolución.

MATERIA DEL RECURSO:

Es materia del grado, la sentencia contenida en la resolución número 47 de fecha 10 de febrero de 2021, que obra de folios 1146 a 1165, que declaró infundada la demanda interpuesta por Katya Rocío Portocarrero Silva, Mónica Paola Macarena Portocarrero Silva, Gina Karina Narda Portocarrero Silva y Bernarda Silva Gonzáles de Portocarrero contra Domingo Neyra López y Mónica Isabel Ríos Macedo sobre Prescripción adquisitiva de dominio del inmueble constituido por una fracción de terreno del Sub Lote 6-B de la Manzana "V" de la Parcelación Semirústica "El Sol de La Molina – II Etapa", ubicado con frente al Jr. Miami s/n, Distrito de La Molina, Provincia y departamento de Lima, con un área de 892.22 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, constituido por el Sub Lote 6-B, con un área de 1,200.00 m², inscrito en la Ficha N° 1720163 (hoy Partida N° 49026275 del Registro de Predios de Lima). Sin costas ni costos del proceso.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN¹:

La parte demandante apela la sentencia, bajo los siguientes argumentos:

1.-) El juzgado considera que los demandados serían los titulares del denominado sub lote 6-B-1, en mérito a la Escritura Pública del 24 de noviembre de 1999; sin embargo, el originario sub lote 6-B de 1,200 metros cuadrados fue vendido por los padres de las codemandadas a la sociedad conyugal conformada por don Manuel Díaz Ríos y doña Luisa Ampuero Robecco (sociedad conyugal Díaz Ampuero), al valor de US\$ 19,000.00 dólares americanos, de los cuales solo fueron cancelados US\$ 10,000 dólares

¹ Páginas 699 vuelta.



americanos y pendiente de pago los restantes US\$ 9,200, en 02 cuotas, incumplido por aquellos, a pesar de haberseles requerido para su pago mediante Carta notarial del 25 de abril de 1996, sin que se hubiese regularizados dicha situación.

2.-) En esas condiciones, la sociedad Díaz Ampuero vendió 300 metros cuadrados de lo adquirido (denominado sub lote 6-B.2) a favor de la sociedad conyugal conformada por Marino Ayunque Rodríguez y Gabriela Arenas Alvarado (lo cual no es parte de su pretensión en el proceso), pero además vendió los 900 metros cuadrados restantes (denominado sub lote 6-B.1) a favor de la sociedad conyugal conformada por Domingo Neyra López (sociedad Neyra-Ríos), a pesar de persistir el adeudo de los referidos US\$ 9,200 dólares americanos que mantiene la sociedad conyugal Díaz-Ampuero y que en esas condiciones, aquellos realizaron una presunta venta a favor de la sociedad conyugal Neyra-Ríos, por lo que se entiende que esta presunta venta no se ha perfeccionado a favor de los demandados, motivando que las codemandantes busquen por esta vía y con el previo cumplimiento de los requisitos legales respectivos, adquirir por prescripción el citado sub lote 6-B.1.

3.-) Se ha demostrado su comportamiento como propietarios respecto del sub lote 6-B.1 con la realización de los pagos de impuesto predial y arbitrios, así como su posesión por más de 10 años, siendo reconocidas por los testigos ofrecidos, habiéndose declarado su titularidad a nivel municipal para la realización de dichos pagos con los informes expedidos, además de haber ejercido otros actos tales como la instalación del cerco de palos reconocido por el informe pericial y no haber sido sujetas a acciones judiciales o extrajudiciales que pretendan interrumpir su posesión. No obstante, que se corrobora del acta de constatación notarial del 26 de junio de 2016, por el cual los demandados pretendieron dar cuenta de la instalación de “palos; sin embargo, a la fecha siguen instalados.

4.-) A los demandados no les asiste el derecho de propiedad puesto que, al solicitar la independización del sub lote 6-B, no obtuvieron respuesta positiva de la autoridad municipal y/o no continuaron con el respectivo procedimiento; inclusive tampoco a nivel de Registros Públicos han logrado inscribir dicha sub división; igualmente a pesar que les expidieron respuesta de factibilidad de la instalación de servicios públicos, nunca se atrevieron siquiera a solicitar su implementación al no ostentar la calidad de propietarios.

5.-) Desde el año 1999 hasta la interposición de la demanda, han cumplido con el pago del impuesto predial y arbitrios que corresponden al sub lote 6-B1, por lo que el hecho de que se haya adicionado a sus pagos otro sub lote, no puede desestimar o perjudicar los realizados respecto al predio materia de litis.

ANTECEDENTES:

1.- Demanda

Por escrito² presentado el 29 de abril de 2016, Katya Rocío Portocarrero Silva, interpone demanda contra la sociedad conyugal conformada por Domingo Neyra López y Mónica Isabel Ríos Macedo sobre prescripción adquisitiva de dominio del inmueble, como pretensión principal, que se le declare propietaria del inmueble constituido por una fracción de terreno del Sub Lote 6-B de la

² Ver folios 276-298 y 553-557.



Manzana "V" de la Parcelación Semirústica "El Sol de La Molina" - II Etapa, ubicado con frente al Jr. Miami s/n – Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, con un área de 892.22 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, constituido por el Sub Lote B-6, con un área de 1,200 m²., inscrito en la Ficha 1720163 (hoy Partida N° 49026275) del Registro de Predios de Lima; como primera pretensión accesoria, que de ampararse su pretensión principal, se disponga la independización del inmueble del sub lote 6-B del cual forma parte, para cuyo efecto Registros Públicos deberá abrir una nueva partida registral a nombre de la recurrente; y como segunda pretensión accesoria, que le pague los costos y costas del proceso.

Fundamentos fácticos de la demanda.

La parte demandante fundamenta su demanda:

1.1.-) Mediante Escritura Pública de fecha 09 de setiembre de 1968 extendida ante el notario Felipe de Osma, la sociedad conyugal conformada por Hipólito Portocarrero Soto y Bernarda Silva Gonzáles, adquirió el dominio del Lote 6 de la Manzana "V" de la Parcelación Semirústica "El Sol de La Molina" II Etapa, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, de un área de 2,300 m². en mérito de la compraventa celebrada con su anterior propietario Cecilia Hare Calle, inscrito en la Ficha 1720163 (hoy Partida N° 49026275) del Registro de Predios de Lima.

1.2.-) Mediante Resolución N° 068-97-MML-DMDU de fecha 31 de marzo de 1997 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el predio indicado en el punto anterior se subdividió en dos Sub lotes:

1.2.1.-) Sub Lote 6-A con un área de 1,300.00 m². que a su vez se subdividió en dos unidades inmobiliarias: a) Sub Lote 6-A1, con un área de 468.00 m². Inscrito en la Partida N° 11130299 del Registro de Predios de Lima; y, b) Sub Lote 6-A2 con un área de 832.00 m², inscrito en la Partida N° 11117631 del Registro de Predios de Lima.

1.2.2.-) Sub Lote 6-B, con un área de 1,200.00 m² inscrito en la Partida N° 49026275 del Registro de Predios de Lima.

1.3.-) La sociedad conyugal conformada por Manuel Díaz Ríos y Luisa Ampuero Rebecco adquirió el dominio del Sub Lote 6-B, en mérito a la compraventa celebrada mediante documento privado de fecha 19 de octubre de 1993 con su anterior propietario la sociedad conyugal Portocarrero-Silva. El precio de venta se pactó en US\$ 19,200.00 (Diecinueve mil doscientos y 00/100 dólares americanos), habiéndose cancelado a la firma de la minuta la suma de US\$ 10,000.00 (Diez mil y 00/100 dólares americanos) y el saldo de US\$ 9,200.00 (Nueve mil doscientos y 00/100 dólares americanos), se estipuló que sería cancelado en cuotas mensuales de US\$ 2,000.00 (Dos mil y 00/100 dólares americanos) cada una, siendo el primer vencimiento el 30 de diciembre de 1993.

1.4.-) Ante el incumplimiento del pago del saldo por parte de Díaz-Ampuero, la sociedad conyugal Portocarrero-Silva le requieren su cumplimiento mediante Carta notarial de fecha 25 de abril de 1996, otorgándole el término de ocho días en caso contrario solicitarán judicialmente la resolución del referido contrato.



1.5.-) La sociedad conyugal conformada por Marino Ayuque Rodríguez y Gabriela Rosa Arenas Alvarado, adquirió el dominio sobre una fracción del Sub Lote 6-B, con un área de 300.00 m², en mérito de la compraventa celebrada con su anterior propietario la sociedad conyugal Díaz-Ampuero, según consta del documento privado de fecha 21 de octubre de 1993; interviniendo en esta compraventa la sociedad conyugal Portocarrero-Silva, quien declaró que respecto de la fracción de 300.00 m² no se les adeudaba suma alguna, por haber sido cancelada en su integridad.

1.6.-) La sociedad conyugal Neyra-Ríos mediante Minuta de compraventa de fecha 15 de marzo de 1996 celebrada con la sociedad conyugal Díaz-Ampuero adquiere el dominio de la fracción remanente del Sub Lote 6-B con un área de terreno de 900.00 m² (hoy 892.22 m²).

1.7.-) Frente a la negativa de sociedad conyugal Díaz-Ampuero de otorgar la respectiva Escritura pública de compraventa a favor de la sociedad conyugal Neyra-Ríos, interpuso una demanda de otorgamiento de Escritura pública mediante Expediente N° 43253-1997 ante el 40° Juzgado Civil de Lima, a fin que la sociedad conyugal Portocarrero-Silva otorgue la respectiva Escritura pública de compraventa a favor de la sociedad conyugal Díaz-Ampuero, y éstos a la vez otorguen dicha Escritura a favor de la sociedad conyugal Neyra-Ríos y al declararse fundada la demanda y previo requerimiento por el Juzgado para su otorgamiento, mediante Resolución de fecha 28 de octubre de 1999, se dispuso que el Notario Alfredo Zambrano Rodríguez extienda la Escritura pública suscrita por el Juez, en rebeldía de los codemandados.

1.8.-) Que, no obstante, el tiempo transcurrido desde 1999 hasta la fecha, es decir por más de 15 años, la sociedad conyugal Neyra-Ríos no ha inscrito su derecho de propiedad en los Registros Públicos, tampoco ha solicitado a la Municipalidad de La Molina su reconocimiento como contribuyente, conservando la demandante la posesión del inmueble materia de la demanda, efectuando el pago de los tributos municipales respectivos.

1.9.-) El reconocimiento de la demandante como poseedora con derecho a prescribir del inmueble sub Litis, señala que se acredita en su condición de sucesora de don Hipólito Portocarrero Soto, fallecido intestado el 05 de setiembre de 2011, según consta del Acta de Sucesión Intestada otorgada con fecha 02 de noviembre de 2011 por el Notario Igor Sobrevilla Donayre mediante la cual fueron declarados sus herederos universales, inscrita en el Asiento A00001 de la Partida N° 12733314 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

1.10.-) La demandante considerándose y actuando como propietaria del inmueble materia de autos desde el año 2011 y anteriormente (desde el año 1999), ha venido poseyendo el inmueble por más de diez (10) años de forma continua, pacífica, pública y como propietaria realizando una serie de actos posesorios tales como:

- a) Pago del impuesto predial desde el año 1999 a la fecha.
- b) Pago de los arbitrios municipales desde el año 1999 a la fecha.



c) Delimitación y cercado del inmueble que acredita con la documentación técnica que acompaña como medio probatorio.

2.- Contestación de la demanda.

Por escrito³ presentado el 12 de julio de 2016, los demandados Domingo Neyra López y Mónica Isabel Ríos Macedo de Neyra absuelven el traslado conferido negándola y contradiciéndola conforme a los siguientes argumentos:

2.1.-) Que, la señora Silva Gonzáles y sus hijas demandantes saben muy bien que su esposo y padre, vendió el lote de 1,200.00 m² a Manuel Díaz Ríos y esposa y les hizo entrega física de dicho lote; estos nuevos propietarios luego de desmembrar el lote en 900.00 m² y 300.00 m², vendieron este último lote a Marino Ayuque Rodríguez interviniendo en dicha venta la demandante y su esposo.

2.2.-) Asimismo, la señora Silva Gonzáles y sus hijas demandantes saben muy bien que Manuel Díaz Ríos y esposa luego de venderle los 900.00 m² de los 1,200.00 m² a los absolventes, les hicieron entrega física de dicho lote.

2.3.-) Que, a la fecha y desde el 15 de marzo de 1996, detentan la posesión física y directa del inmueble sub materia, negando enfáticamente que las demandantes hayan estado en posesión de dicho inmueble.

2.4.-) Que, el 20 de noviembre de 2014, personas que dijeron ser contratadas por la demandante Mónica Paola Macarena Portocarrero Silva, se presentaron en las inmediaciones del Sub lote de su propiedad y colocaron una cerca de palos en el lado izquierdo y al haber sido avisado de tal hecho por su vecino Marino Ayuque Rodríguez, el 26 de noviembre de 2014 le dirigieron una Carta notarial a la demandante indicada, solicitándole que en el día proceda al retiro de la cerca, bajo apercibimiento de denunciarla por usurpación, sin que haya tenido respuesta alguna, pero a la postre pudieron inferir que era probable que la colocación del cerco no estaba dirigido a usurpar su inmueble, sino a marcar el límite entre el predio de los demandantes y de los absolventes.

Hace presente que el lote matriz inicialmente era de 2,300.00 m², el cual fue dividido en dos partes: uno, de 1,300.00 m² que hasta la fecha pertenece a las demandantes y el otro de 1,200.00 m² que pertenece a los absolventes los 900.00 m² y los otros 300.00 m² a Marino Ayuque Rodríguez, además que como quiera que el cerco sólo corría por la línea divisora de los dos lotes, no habiendo colocado cerco alguno en la parte de su lote que da a la calle, omitieron realizar la denuncia penal respectiva.

2.5.-) Demuestran la posesión que ejercen sobre el lote en forma ininterrumpida desde 1999, con el acta notarial de constatación de fecha 26 de junio de 2016 levantada en el interior de su lote por la Notaria de Lima Rebeca Marín Portocarrero, al cabo de tres días de haber sido notificados con la presente demanda. En dicha acta también se da cuenta de lo expresado por su vecino Marino Ayuque Rodríguez, quién reconoce que los absolventes

³ Ver folios 623 a 632.



están en posesión del inmueble; igualmente, prueban el ejercicio de la posesión sobre el inmueble con la copia de la solicitud dirigida al Municipio para proceder a la subdivisión del lote matriz de 1,200.00 m².

2.6.-) Al margen de eventuales tributos pagados por las demandantes, es que éstas no se encuentran en posesión del lote que pretenden adquirir por prescripción.

3.- Puntos Controvertidos.

Mediante resolución número 21 del 23 de julio de 2018, el juez fijó como puntos controvertidos:

3.1.-) Determinar si procede o no declarar propietaria por prescripción adquisitiva de dominio a las demandantes Katya Rocío Portocarrero Silva, Mónica Paola Macarena Portocarrero Silva, Gina Karina Narda Portocarrero Silva y Bernarda Silva Gonzáles de Portocarrero del inmueble constituido por una fracción de terreno 892.22 m² del Sub Lote 6-B de la Manzana “V” de la Parcelación Semirústica “El Sol de La Molina – II Etapa” ubicado en con frente al Jr. Miami s/n, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, el cual tiene un área total de 1,200.m² e inscrito en la Ficha N° 1720163 (hoy Partida N° 49026275 del Registro de Predios Lima, por ende verificar si han ejercido o no coposesión, si ésta ha sido en forma continua, pública, pacífica y como propietarios; y en su caso, si corresponde o no adicionar el tiempo de posesión que habría ejercido don Hipólito Portocarrero Soto desde el año 1999 del citado bien sub Litis y en su caso si éste no se había generado por haber mediado transferencia de propiedad.

3.2.-) Determinar, en el caso de ampararse la demanda y declarar propietarias a las demandantes por prescripción adquisitiva, procede disponer la independización del bien sub -litis del que es de mayor extensión.

4.- Sentencia de primera instancia (materia del grado).

Por sentencia contenida en la resolución número 47, se declaró *infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio*, respecto del inmueble constituido por una fracción de terreno del Sub Lote 6-B de la Manzana “V” de la Parcelación Semirústica “El Sol de La Molina – II Etapa”, ubicado con frente al Jr. Miami s/n, Distrito de La Molina, Provincia y departamento de Lima, con un área de 892.22 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, constituido por el Sub Lote 6-B, con un área de 1,200.00 m², inscrito en la Ficha N° 1720163 (hoy Partida N° 49026275 del Registro de Predios de Lima); sin costas ni costos del proceso, al no reunir los requisitos exigidos por el artículo 950° del Código Civil.

CONSIDERANDO.

Primero:

Por el principio de limitación en materia impugnatoria que guarda plena correlación con el principio de *Congruencia Procesal*, el órgano revisor al resolver la impugnación solo debe avocarse y pronunciarse sobre los agravios formulados por las partes al proponer sus recursos, sin emitir decisión sobre aquellos aspectos no denunciados por ellas, salvo que se trate de errores graves que hayan generado una actividad procesal nula, siendo aplicable el aforismo que señala *tantum devolutum quantum appellatum*.



Segundo:

La Prescripción adquisitiva constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad, y que implica *“Una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como vestidura formal ligada a la posesión”*⁴.

Es en ese sentido que se orienta nuestro artículo 950 del Código Civil, cuyo texto señala:

«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».

Además, el artículo 952° del citado cuerpo legal prescribe:

“Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”.

El artículo 70° de la Constitución Política del Perú, establece:

“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley (...)”.

Tercero:

Por su parte es de verse del Fundamento 44, de la **Sentencia del II Pleno Casatorio- Casación N° 2229-2008, Lambayeque**; se ha indicado, una serie de elementos configuradores para dar origen este derecho, como lo son:

“(...)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*

⁴ ALVAREZ CAPEROCHIPI, J. Curso de Derechos Reales. Tomo I. 1986. Página 143.



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 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 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”.

Además, se debe tener en cuenta que: «(...) **el concepto posesorio depende la causa posesoria.** No hay otra forma de diferenciar una posesión de la otra. **”El animus domini es la voluntad de sujetar el bien como la sujeta el titular del derecho real”;** pero esa voluntad se manifiesta por virtud de la causa posesoria, la que colorea, tiñe o delinea la situación posesoria. En efecto, normalmente un poseedor inicia esa situación por despojo, aprehensión o tradición; por lo que la forma de inicio de la posesión representa la “causa posesoria.”»⁵

Cuarto:

La presente demanda persigue que la parte demandante sea declarada propietaria del inmueble constituido por una fracción de terreno del **Sub Lote 6-B** de la Manzana “V” de la Parcelación Semi-rústica “El Sol de La Molina” - II Etapa, ubicado con frente al Jr. Miami s/n – Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, con un **área de 892.22 m²**, inscrito en la Ficha N° 1720163 (hoy Partida N° 49026275) del Registro de Predios de Lima; refiere la parte actora que adquirió la posesión con derecho a prescribir el inmueble, en su condición de sucesora de don Hipólito Portocarrero Soto, fallecido el 05 de setiembre de 2011, según consta del acta de sucesión intestada otorgada el 02 de noviembre de 2011 por el notario Igor Sobrevilla Donayre, por la cual fueron declarados sus herederos universales.

Quinto:

⁵ **González Barrón, Gunther.**” Tratado de Derechos Reales”, Tomo II, Tercera Edición, Jurista Editores EIRL., junio 2013, p.1096



De lo precedentemente expuesto, resulta pertinente precisar, siendo que la *actora ha invocado la prescripción larga o de buena fe, debe acreditarse posesión continua dentro del plazo prescriptorio requerido*, por lo que, la posesión de un bien en la "*condición de propietarios*" implica que quien posee se conduzca como tal y lo evidencie así públicamente.

Sexto:

Para acreditar sus pretensiones los demandantes han presentado los siguientes medios probatorios:

- 6.1. Copia literal de la Partida Electrónica N° 127333 14⁶ del Registro de Sucesión Intestada.
- 6.2. Copia literal de la Partida Electrónica N° 490262 75⁷ del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- 6.3. Memoria descriptiva, plano de ubicación y localización, y plano perimétrico⁸ correspondiente al inmueble materia de Litis, debidamente visados por la Municipalidad de La Molina.
- 6.4. Copia legalizada de la constancia de pago tesorería⁹ emitida por la Municipalidad de La Molina, correspondiente a los años de 1998, al 2004.
- 6.5. Copia legalizada del estado de cuenta corriente emitida por la Municipalidad de La Molina, correspondiente a los años de 1997 al 2015.¹⁰
- 6.6. Copia legalizada de la carta notarial¹¹ de fecha 25 de abril de 1996.
- 6.7. Copia legalizada del contrato privado de compraventa¹² de fecha 19 de octubre de 1993.
- 6.8. Copia legalizada del contrato de compraventa¹³ de fecha 21 de octubre de 1993.
- 6.9. Escritura pública de compraventa¹⁴ de fecha 24 de noviembre de 1999.
- 6.10. Originales y copias legalizadas de los HRs, PUs, boletas de pago del año 1999, 2010, 2011, 2012, 2012, 2013, 2015 y constancias de pago de SUNAT¹⁵.
- 6.11. La declaración testimonial que deberán prestar José Darío Castillo Horma, Jesús Alberto Echeandía Ciurlizza y Roberto Eduardo Medina Soto (Subrogado con la testigo Jacqueline Fátima Rosas Loechle, por resolución de fojas 1093), conforme a los pliegos interrogatorios¹⁶ que obran en autos, respectivamente, se admite y se actúe en la estación de pruebas¹⁷.
- 6.12. Constancia de contribuyente¹⁸ emitida por la Municipalidad de La Molina.
- 6.13. Auto avalúo (Cuponera)¹⁹ del año 2016.

⁶ Ver folios 321-322.

⁷ Ver folios 324-329.

⁸ Ver folios 331-335.

⁹ Ver folios 337-350.

¹⁰ Ver folios 351 a 368.

¹¹ Ver folios 370-371.

¹² Ver folios 373-374.

¹³ Ver folios 376-378.

¹⁴ Ver folios 380-406.

¹⁵ Ver folios 408-536.

¹⁶ Ver folios 538, 539 y 540.

¹⁷ En la audiencia de pruebas de fojas 2022-2026 su fecha 07 de enero de 2019, se lleva a cabo las declaraciones testimoniales de José Darío Castillo Horna y Jesús Alberto Echeandía, conforme al pliego de preguntas de fojas 2021, y en la audiencia de pruebas de fojas 1101-1104 de fecha 13 de junio de 2019 se lleva a cabo la declaración testimonial de la testigo Jacqueline Fátima Rosas Loechle conforme al interrogatorio de fojas 1099-1010.

¹⁸ Ver folios 562-565.

¹⁹ Ver folios 567-580.



Séptimo:

Por su parte, los emplazados han adjuntado en autos los siguientes medios probatorios:

- 7.1. Acta de Constatación Notarial²⁰ de fecha 26 de noviembre de 2016.
- 7.2. Carta Notarial²¹ de fecha 26 de noviembre de 2014.
- 7.3. Carta Notarial²² de fecha 26 de noviembre de 2014.
- 7.4. Copia de la solicitud²³ dirigida a la Municipalidad de La Molina de fecha 03 de febrero de 2004.
- 7.5. Solicitud²⁴ de división de lote de terreno de fecha 18 de agosto de 2008.
- 7.6. Solicitud de factibilidad de servicio efectuado a SEDAPAL²⁵ de fecha 24 de julio de 2018.
- 7.7. Carta N° 326-2008²⁶ de SEDAPAL de fecha 12 de agosto de 2008.
- 7.8. Solicitud de factibilidad de servicio efectuado a LUZ DEL SUR²⁷ de fecha 22 de julio de 2018.
- 7.9. Carta de LUZ DEL SUR²⁸ de fecha 04 de agosto de 2008.
- 7.10. Nueve (09) fotografías²⁹ del inmueble materia de Litis y del lote contiguo.
- 7.11. Informe que deberá emitir la Municipalidad Distrital de La Molina respecto a las fechas de pago del impuesto predial y arbitrios del bien sub Litis.
- 7.12. Declaración testimonial que deberá prestar Marino Ayuque Rodríguez conforme al pliego interrogatorio que se adjunta en sobre cerrado. Se admitió y actuó en la audiencia de pruebas³⁰, conforme al pliego de preguntas³¹ que se adjuntan en autos.
- 7.13. Declaración de Parte que deberá prestar la codemandante Bernarda Silva Gonzáles de Portocarrero³², conforme al pliego interrogatorio que obra en autos.

Octavo:

Del análisis de los actuados, y absolviendo en forma conjunta los agravios esgrimidos, se verifica que en mérito a la Escritura pública de compra venta otorgada por el 55° Juzgado civil de Lima el 24 de noviembre de 1999³³ los demandados Domingo Neyra López y Mónica Isabel Ríos Macedo son propietarios del Sub lote 6-B 1 de 900.00 m² (Hoy 892.22 m²):

“(…) PRIMERA. - Con fecha 19 de octubre de 1993, don Hipólito Portocarrero Soto y doña Bernarda Silva Gonzales

²⁰ Ver folios 593-596.

²¹ Ver folios 597.

²² Ver folios 598.

²³ Ver folios 599.

²⁴ Ver folios 601-603.

²⁵ Ver folios 604-606.

²⁶ Ver folios 607.

²⁷ Ver folios 608-609.

²⁸ Ver folios 610.

²⁹ Ver folios 611-619.

³⁰ Ver folios 1073-1076.

³¹ Ver folios 1072.

³² En la audiencia de pruebas de fojas 1101-1104 de fecha 13 de junio de 2019 se lleva a cabo la declaración de parte de la codemandante Bernarda Silva Gonzáles de Portocarrero por intermedio de su apoderada Mónica Paola Portocarrero Silva con facultades conferidas para el efecto.

³³ Ver folios 380-406.



dieron en venta a don Manuel Díaz Ríos y Luisa Ampuero Robbecco, el sub lote 6-B de la manzana V de la parcelación semi rústica del Sol de La Molina, distrito de La Molina, por el precio de US\$ 19,000.00 dólares americanos. El sub lote antes mencionado se encuentra debidamente inscrito en la partida electrónica N° 49026275 (continuación de la ficha N° 1720163) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

SEGUNDA. - A su vez, don Manuel Díaz Ríos y Luisa Ampuero Robbecco, subdividieron el sub lote 6-B que les fuera enajenado por don Hipólito Portocarrero Soto y doña Bernarda Silva Gonzales, en 02 unidades de la siguiente manera:

Sub Lote 6-B 1 (...) y Sub Lote 6-B 2 8...).

TERCERA. - Con fecha 15 de marzo de 1996, don Manuel Díaz Ríos y Luisa Ampuero Robbecco venden a favor de la sociedad conyugal conformada por don Domingo Neyra López y Mónica Isabel Ríos Macedo, el sub lote 6-B 1 de 900m² (novecientos metros cuadrados) cuyos linderos y medidas perimétricas han sido detallados en la cláusula que antecede, por el precio de US\$ 30,000.00 (treinta y mil dólares americanos)”.

De lo que se evidencia, que la parte demandada a efectos de inscribir su derecho en el registro pertinente interpusieron demanda de otorgamiento de Escritura pública subrogándose a la voluntad de don Manuel Díaz Ríos y Luisa Ampuero Robbecco; además, solicitaron que don Hipólito Portocarrero Soto (padre de la demandante) y Bernarda Silva Gonzales cumplan con otorgar a los subrogados la Escritura pública del bien sub litis, y del mismo modo acumulativamente a la sociedad conyugal demandada conformada por Domingo Neyra López y Mónica Isabel Ríos Macedo, pretensión que obtuvo asidero legal y por sentencia ejecutoriada se dispuso que don Hipólito Portocarrero Soto y Bernarda Silva Gonzales otorguen la Escritura pública de compra venta a favor de la sociedad conyugal demandada respecto del bien inmueble materia de litis. No obstante, lo ordenado por el juzgado las hoy demandantes no cumplieron con otorgarla; por lo que el órgano jurisdiccional suscribió la minuta y la escritura pública, respectivamente, ordenando la inscripción en el registro pertinente³⁴.

Noveno:

Sin embargo, pese a lo expuesto, las demandantes **han señalado que son poseedoras con derecho a prescribir el inmueble en su condición de sucesoras de don Hipólito Portocarrero Soto**, fallecido intestado el 05 de setiembre del 2011; señalando además que, si bien es cierto la sociedad conyugal Neyra- Ríos habría obtenido la referida Escritura pública indicada en el considerando que antecede sobre el sub-lote 6-B con un área de 892.22m²., indican que la sociedad conyugal Manuel Díaz Ríos y Luisa Ampuero Robbecco quienes habrían vendido a los ahora demandados, compraron de su anterior propietaria la Sociedad conyugal Portocarrero Silva (padres de las demandantes) mediante documento privado de fecha 19 de octubre de 1993, siendo el precio pactado fue de \$ 19,200 dólares

³⁴ Ver cuarta, quinta y sexta cláusula de la citada escritura pública.



americanos, de los cuales se canceló la firma de la minuta de compraventa la suma de \$10,000 dólares americanos, y que el saldo del precio mediante cuotas mensuales de \$2,000 dólares americanos, precio que no se canceló, según indican, y que se le habría requerido mediante Carta notarial de fecha 25 de abril de 1996 su cumplimiento, más intereses y gastos incurridos; por lo que indican en forma expresa: ***“(…) a pesar de persistir el adeudo de los referidos US\$ 9,200 dólares que mantiene la citada sociedad conyugal Diaz- Ampuero y que en esas condiciones, aquellos realizaron una presunta venta a favor de la sociedad conyugal Neyra- Ríos, por lo que se entiende que esta presunta venta no se ha perfeccionado a favor de los demandados, motivando que las codemandantes busquemos en esta vía judicial, y con el previo cumplimiento de los requisitos legales respectivos, adquirir por prescripción el citado sub-lote 6B-1”***

Décimo:

En este sentido, se advierte claramente, que las actoras no poseen ***“animus domini”***, pues su ***causa posesoria*** radica en el hecho de que la sociedad conyugal transferente (Diaz – Ampuero) de los ahora demandados Neyra-Ríos, no habrían cancelado la totalidad del precio del bien inmueble a los padres de las actoras, lo que significa que no es que desconozcan la calidad de propietarios de los demandados sobre el bien inmueble materia de prescripción, sino que pretenden se les pague el saldo del precio pactado pretendiendo equívocamente prescribir el inmueble.

Undécimo:

Que, además la parte demandada luego de obtener el título de propiedad del Sub lote 6-B 1 conforme a la Escritura pública del 24 de noviembre de 1999, realizaron los trámites administrativos ante la Municipalidad de La Molina, correspondientes a los servicios de Luz del Sur y Sedapal durante los años 2004 y 2008 para la subdivisión del Sub Lote 6- B en Sub Lote 6-B 1 y Sub lote 6-B 2, conforme obra en autos. Por su parte, las demandantes alegan que han cancelado el impuesto predial y los arbitrios del sub lote 6-B en general que comprende el Sub lote 6-B 1 (900.00 m2, hoy 892.22 m2) y Sub lote 6-B 2 (300.00 m2) y no exclusivamente del Sub lote 6 –B 1 que es materia de controversia, correspondiente a los años 2000 a 2003, y que fueron pagados por Hipólito Portocarrero Soto; y a partir del año 2011 hasta el año 2017 por las demandantes, cada una con el 25% de sus derechos y acciones sobre el Predio con los Códigos 120068908001 (Sub lote 6-B 1) y N° 120117001722 (Sub lote 6-A2); lo cual difiere en el área que es materia de pretensión en el presente proceso, no existiendo plena identificación del inmueble.

Duodécimo:

Que, además si bien las actoras habrían realizado los pagos por impuesto predial y arbitrios señalados en el considerando que antecede, la ***causa posesoria*** contradictoria elimina dichos actos alegados como posesorios, maxime, si la parte demandante refiere que desde el año 2011 se encuentra en posesión y que debería agregarse el plazo posesorio de la sociedad conyugal Portocarrero-Silva (padres y esposo de las hoy demandantes), esto es desde el año 1999; sin embargo, ***se puede apreciar de los medios probatorios aportados en autos, que el causante Hipólito Portocarrero Soto tenía conocimiento que el predio sub júdice ya contaba con nuevo propietario***



a partir del 24 de noviembre de 1999; reconociendo de esta forma un derecho superior, que es el derecho de propiedad de los demandados, empero él continuó cancelando los impuestos (predial y arbitrios) a la municipalidad de La Molina, tanto del sub lote 6-B 1 (materia de la pretensión) y del sub lote 6-B en general [sub dividido en sub lote 6-B 1 y 6-B 2], al que le incluyó el pago del sub lote 6-A 2; situación que conllevó a que la parte emplazada ejerciera actos administrativos en los años 2004 y 2008 a efectos de independizar el sub lote 6-B 1, conforme a las solicitudes de fechas 05 de febrero de 2004³⁵ y 15 de agosto de 2008³⁶, respectivamente.

Décimo tercero:

Que, además se debe tener en cuenta la declaración del testigo Marino Ayuque Rodríguez³⁷, quien dijo que es propietario de 300.00 m², siendo parte de un lote de mayor extensión de 1,200.00 m² y que vive desde el año 1994; que los 900.00 m² restantes se encuentran libres y vacíos, no hay ni una planta ni madera y que el declarante es quién cuida para que la gente no eche basura o maleza, habiendo pedido en una oportunidad a la Municipalidad de La Molina que manden un carro para que retire la basura que se había acumulado como en efecto lo hicieron; agrega, que como está vacío sin cerco perimétrico que impida su libre acceso, es que a veces allí guarda su carro así como los demás vecinos también guardan sus carros, y que antes de venir a testificar, se acercó a la Municipalidad para verificar algunos datos, es donde encontró unos pagos con fechas actuales de deudas de años anteriores; que el predio no está cercado, sino existen al centro unos tres o cuatro palos distantes en el lote grande; testimonial que acreditaría que la posesión alegada por las actoras no sería visible, no existiría hechos exteriores contundentes que se advierta una posesión pública.

Décimo cuarto:

A lo anterior debe agregarse que del documento nacional de identidad³⁸ de la demandante, se aprecia que la dirección domiciliaria consignada [calle Océano Ártico (ex Los Próceres) N° 396, urbanización Santa Constanza, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima] difiere de la dirección del inmueble cuya declaración de propiedad se solicita, por lo que la parte demandante no ha logrado probar fehacientemente el ejercicio de la posesión que habrían venido desplegando sobre el bien ni que ésta haya sido ejercida a nombre propio como propietaria.

Décimo quinto:

Lo que acredita que las actoras ni su causante, han reunido los requisitos de ley, a fin de verificarse la posesión continua, pacífica, pública y con animus domini, entendido como el elemento subjetivo, que equivale a la intencionalidad de poseer como propietario; por el periodo antes referido, puesto que, los medios de pruebas aportados no son suficientes para acreditar la posesión del bien sub litis para obtener la propiedad del bien en su favor por prescripción adquisitiva.

³⁵ Ver folios 599.

³⁶ Ver folios 601.

³⁷ Ver folios 1074 a 1076.

³⁸ Ver folio 305.



Décimo sexto:

En este contexto, y conforme a lo indicado en el octavo considerando, en mérito a la escritura pública de compra venta otorgada por el 55° juzgado civil de Lima el 24 de noviembre de 1999³⁹ los demandados Domingo Neyra López y Mónica Isabel Ríos Macedo han acreditado ser propietarios del Sub lote 6-B 1 de 900.00 m² (Hoy 892.22 m²); máxime si se verifica que éstos realizaron los trámites administrativos ante la Municipalidad de La Molina, correspondientes a los servicios de Luz del Sur y Sedapal durante los años 2004 y 2008 para la subdivisión del Sub Lote 6- B en Sub Lote 6-B 1 y Sub lote 6-B 2, conforme a las solicitudes de fechas 05 de febrero de 2004⁴⁰ y 15 de agosto de 2008⁴¹, respectivamente, razón por la cual se advierte que los demandados tienen comportamiento de dueños.

Décimo séptimo:

Consecuentemente, en garantía del derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva regulado en el numeral 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado; así como con la finalidad concreta y abstracta de todo proceso, esto es, lograr resolver una controversia jurídica buscando la paz social en justicia, de acuerdo a lo regulado en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, este Colegiado considera que la sentencia apelada debe confirmarse por haber sido emitida de acuerdo a derecho y a los hechos.

Por tales consideraciones:

CONFIRMARON la sentencia emitida por resolución número número 47, de fecha 10 de febrero de 2021, que obra de folios 1146 a 1165, que declaró infundada la demanda interpuesta por Katya Rocío Portocarrero Silva, Mónica Paola Macarena Portocarrero Silva, Gina Karina Narda Portocarrero Silva y Bernarda Silva Gonzáles de Portocarrero contra Domingo Neyra López y Mónica Isabel Ríos Macedo sobre prescripción adquisitiva de dominio del inmueble constituido por una fracción de terreno del Sub Lote 6-B de la Manzana “V” de la Parcelación Semirústica “El Sol de La Molina – II Etapa”, ubicado con frente al Jr. Miami s/n, Distrito de La Molina, Provincia y departamento de Lima, con un área de 892.22 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, constituido por el Sub Lote 6-B, con un área de 1,200.00 m², inscrito en la Ficha N° 1720163 (hoy Partida N° 49026275 del Registro de Predios de Lima). sin costas ni costos del proceso; y los devolvieron.-

En los seguidos por Katya Rocío Portocarrero Silva y otro contra Domingo Neyra López y otra sobre Prescripción Adquisitiva.

SS.

³⁹ Ver folios 380-406.

⁴⁰ Ver folios 599.

⁴¹ Ver folios 601.



SOLIS MACEDO

ROMERO ZUMAETA

ESCUDERO LOPEZ