



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE**  
**PRIMERA SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA DE VISTA**

**Sumilla:** "...la demandante posee el bien durante más de 40 años, comportándose durante todo este tiempo como propietaria al edificar la parte que ocupa, al usarla de forma exclusiva y excluyente del derecho de su hermano demandado, que ocupa un ambiente distinto e independiente, y al oponer su derecho contra él obteniendo una constancia de posesión municipal y reclamar derecho de propiedad sobre el bien como se evidencia de los actuados del proceso de violencia familiar (Exp. 2514-2015) y carta notarial de 2014 (folios 114-130), sin que el demandado le haya requerido la restitución del bien durante todo ese tiempo, no obstante tener derecho inscrito sobre todo el bien".

EXPEDIENTE : 02635-2017-0-0904-JR-CI-01  
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  
RELATOR : RAFAEL ANTONIO LANDA CLAROS  
DEMANDADO : CHUMAN RONDA, MANUEL ALFREDO  
CASIANO SOLIS DE CHUMAN, MARIA SUNCIONA  
DEMANDANTE : CHUMAN RONDA DE MONTALVAN, YDA ROSA

**RESOLUCIÓN NUMERO TREINTA**

Independencia veintidós de setiembre del dos mil veintiuno.

**VISTO:** El recurso de apelación interpuesto por los demandados Manuel Alfredo Chuman Ronda y María Sunciona Casiano Solis de Chuman, actuando como ponente el Señor Juez Superior **CASTOPE CERQUÍN**, se expide la presente sentencia de vista.

**FUNDAMENTOS:**

*§ Sentencia impugnada*

1º. Es materia del recurso de apelación la sentencia contenida en la resolución número veintidós de fecha 31 de agosto del 2020, corregida mediante resolución número veintitrés del 22 de octubre del 2020, que declara: "**FUNDADA** la demanda en parte la demanda de fojas 37 a 46, subsanada mediante escrito a



fojas 54 a57, interpuesta por **YDA ROSA CHUMAN RONDA DE MONTALVAN**, en consecuencia: **1. SE DECLARA: PROPIETARIA** por Prescripción Adquisitiva a la demandante **YDA ROSA CHUMAN RONDA DE MONTALVAN** del dominio del inmueble ubicado en el Jirón Leonardo Ortiz Salcedo Nro. 332, Urbanización Condevilla. Distrito de San Martín de Porres, Provincial y Departamento de Lima, con un área de 80 m<sup>2</sup> que forma parte del predio registrado en la Partida P01198363 de un área de 160m<sup>2</sup> que tiene como dirección registral la Mz. B7 Lote 28 Etapa Segunda. Sector Segundo. Urbanización Condevilla, Distrito de San Martín de Porres, Provincial y Departamento de Lima. **2. IMPROCEDENTE** la pretensión accesoria de independización del bien inmueble a favor de la demandante. **ORDENO:** Que la presente sentencia se inscriba en la Partida Registral N° 12295342-SUNARP; con lo demás que contiene.

#### *§ Delimitación de las pretensiones impugnatorias*

- 2º.** Los demandados han interpuesto recurso de apelación contra la sentencia antes descrita alegando los siguientes agravios:
- a).** El juzgado ha valorado documentos municipales que no se explica cómo los ha podido obtener la demandante, pues ellos solo les otorgan a los propietarios o poseedores de bienes no inscritos.
  - b).** No se ha considerado que los recurrentes tienen derecho inscrito y han construido el 100% del bien (160m<sup>2</sup>) y que sólo alojó como visita a su hermana demandante y las mejoras que sobre el bien haya efectuado la demandante se los cancelará.

#### *§ Objeto del recurso de apelación*

- 3º.** Esta instancia solo se pronunciará sobre los agravios del recurso, pues conforme a la máxima "*tantum devolutum quantum appellatum*", que constituye una directriz para el Juez revisor, solo se puede revisar y devolver los agravios que contenga la apelación.

#### *§ La jurisprudencia aplicable*

- 4º.** Sobre las características de la posesión que habilita la prescripción adquisitiva, la Corte Suprema ha considerado que la **posesión continua** es aquella que se ha ejercido sin solución de continuidad, sin interrupciones o interferencias; Cas. No. 5443-2011-Arequipa), sobre **la posesión pacífica** ha establecido que "*basta el emplazamiento hecho al poseedor en un proceso judicial donde se discuta la propiedad para que se produzca la interrupción de la prescripción, siendo*



*indiferente la calidad con la que éste actúe al interior del proceso*". (Cas. No. 4913-2009-Huánuco).

- 5º: Por otro lado, el Segundo Pleno Casatorio en materia Civil, fundamento 44, citando a Hernández Gil, ha considerado que la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la casa, 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.

§ *Revisión de la sentencia*

- 6º: La sentencia ha declarado fundada la demanda de prescripción considerando que el demandante ha acreditado encontrarse en posesión del inmueble ubicado en el Jr. Leonardo Ortiz 332 de la Urbanización Condevilla, de un área de 80m<sup>2</sup> que forma parte de uno de mayor extensión de 160 m<sup>2</sup> de forma pacífica, pública desde hace más de 50 años como lo han referidos todos los testigos y con ánimo de dueño como se ha acreditado con el recibo del suministro de energía eléctrica y agua instalados en el bien en 1981 y 2000 respectivamente y el acta de inspección judicial, finalmente declara improcedente la independización del bien por ser un trámite administrativo que debe hacerse ante la autoridad competente.
- 7º: La sentencia ha sido corregida mediante resolución número veintitrés del 22 de octubre del 2020, precisando lo siguiente "en extremo del numeral 3 del fundamento de la demanda, la demandante tiene posesión desde 14 de enero de 1996. En el fallo en el numeral uno la urbanización completa del inmueble es Urbanización Condevilla Señor y Valdivieso y en el numeral 3 ordeno se inscriba la Sentencia en la Partida Registral PO1198363-SUNARP"
- 8º: En el presente caso, se ha determinado que el bien que ocupan las partes, desde 1965, es un inmueble de 160m<sup>2</sup>, ubicado en el Jr. Leonardo Ortiz de la **Urbanización Condevilla Señor**, Distrito de San Martín de Porres, (antes Lote 28, Mz. B7) donde, actualmente, se ha edificado dos ambientes separados e independientes de 80m<sup>2</sup> cada uno, de dos pisos más azotea, los demandantes ocupan el ambiente sito en Jr. Leonardo Ortiz No. 332 y los demandados el



ubicado en el Jr. Leonardo Ortiz No. 334, tienen ingresos y servicios independientes para cada ambiente, desde hace más de 40 años.

- 9º:** Los demandados cuestionan la sentencia alegando que se han valorado documentos administrativos que solo les corresponde tramitar a los propietarios o a los poseedores de bienes no inscritos, no obstante los mismos recurrentes, en la audiencia de pruebas a folios 341-343 han declarado que ambas partes poseen el bien desde 1965 y que desde hace 40 años, la demandante posee el ambiente sito en el Jr. Leonardo Ortiz No. 332, desde que autorizaron la edificación e instalación de servicios, de forma independiente al ambiente sito en Jr. Leonardo Ortiz No. 334, situación que ha permitido a la demandante tramitar la constancia de posesión municipal de fecha 15 de junio de 2009 y la aprobación de los planos de los ambientes que ocupa conforme a ley, por lo que en este extremo debe desestimarse el recurso de apelación.
- 10º:** Por otro lado, el recurso de apelación alega que no se ha considerado que los recurrentes tienen derecho inscrito y han construido el 100% del bien (160m<sup>2</sup>) y que sólo alojó como visita a la demandante y las mejoras que sobre el bien haya efectuado la demandante se los cancelará, al respecto los recurrentes no ha ofrecido evidencia objetiva que acredite que construyeron todo el bien o que su hermana ocupa el bien como visita, por el contrario, la propia declaración de los demandados, las testimoniales, los planos adjuntados a la demanda y la inspección judicial acreditan que se trata de dos inmuebles independientes y separados, ocupados por ambas partes, y que la demandante posee una parte de todo el bien, sito en Jr. Leonardo Ortiz No. 332, de forma independiente desde hace más de 40 años.
- 11º:** En ese sentido podemos concluir que la demandante posee el bien durante más de 40 años, comportándose durante todo este tiempo como propietaria al edificar la parte que ocupa, al usarla de forma exclusiva y excluyente del derecho de su hermano demandado, que ocupa un ambiente distinto e independiente, y al oponer su derecho contra él obteniendo una constancia de posesión municipal y reclamar derecho de propiedad sobre el bien como se evidencia de los actuados del proceso de violencia familiar (Exp. 2514-2015) y carta notarial de 2014 (folios 114-130), sin que el demandado le haya requerido la restitución del bien durante todo ese tiempo, no obstante tener derecho inscrito sobre todo el bien, razón por la cual debe desestimarse el recurso de apelación.



Por estos fundamentos, la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, con las atribuciones conferidas por la Constitución Política del Perú y la Ley Orgánica del Poder Judicial;

**RESUELVE:**

**CONFIRMAR** la sentencia contenida en la resolución número veintidós de fecha 31 de agosto del 2020, corregida mediante resolución número veintitrés del 22 de octubre del 2020, que declara: “**FUNDADA** la demanda en parte la demanda de fojas 37 a 46, subsanada mediante escrito a fojas 54 a57, interpuesta por **YDA ROSA CHUMAN RONDA DE MONTALVAN**, en consecuencia: **1. SE DECLARA: PROPIETARIA** por Prescripción Adquisitiva a la demandante **YDA ROSA CHUMAN RONDA DE MONTALVAN** del dominio del inmueble ubicado en el Jirón Leonardo Ortiz Salcedo Nro. 332, Urbanización Condevilla. Distrito de San Martín de Porres, Provincial y Departamento de Lima, con un área de 80 m<sup>2</sup> que forma parte del predio registrado en la Partida P01198363 de un área de 160m<sup>2</sup>, con lo demás que contiene y es materia de apelación. NOTIFIQUESE, DEVUELVA SE Y CUMPLASE.

**SS.**

DIAZ ZEGARRA

**CASTOPE CERQUÍN**

BAJONERO MANRIQUE