



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

**EXPEDIENTE** N° 00318-2017-0-0901-JR-CI-02  
**MATERIA** : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO  
**DEMANDADO** : MORALES MENDEZ, TOM JUNO  
**DEMANDANTE** : SULCA FERNANDEZ, VICTORIA

El animus domini no se presume del análisis en conjunto de las pruebas, sino que este debe probarse forma indubitable, concreta, real con cada una de las pruebas ofrecidas por el demandante; las mismas que deben ser claras y de fecha cierta.

**RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTISEIS**

Independencia, 22 de Junio del 2021.

**VISTOS:** La causa en audiencia pública mediante la plataforma virtual hangouts meet, con informe oral; interviniendo como ponente la Jueza Superior **BAJONERO MANRIQUE**, conforme dispone el inciso 2) del artículo 45° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y,

**CONSIDERANDO:**

**Primero: Resolución objeto de apelación:**

**RESOLUCION N° 18** de fecha 6 de octubre del 2020 que contiene la sentencia que FALLA: Declarando **INFUNDADA** la demanda interpuesta por la señora **VICTORIA SULCA FERNANDEZ** contra **TON JUNO MORALES MENDEZ** sobre **Prescripción Adquisitiva de Dominio**; en consecuencia: Ordeno que se archiven definitivamente los de la materia una vez consentida y/o ejecutoriada que sea la presente decisión, sin costas ni costos, con lo demás que contiene.-

**Segundo: Agravios y Fundamentos de la apelación:**

Apela la demandante VICTORIA SULCA FERNANDEZ solicitando su revocatoria mediante escrito del 20 de octubre del 2020, bajo los siguientes argumentos:

1. La recurrida en error de hecho y derecho en el sétimo considerando, pues a pesar que reconoce que por contrato de cesión de posesión contractual de fecha 3 de Julio del 1995, el señor Octavio Sulca Fernández adjudicatario del lote de terreno materia de autos, cede a favor de su hermana (entiéndase Victoria Sulca Fernández) el mencionado bien, considera que los documentos que proviene de la Notaría, de la PNP, de la Municipalidad de Comas, son insuficientes para probar su posesión con animus domini, cuando está probado que recibe toda clase de documentos en el inmueble, generando animus domini.
2. Es falso que la demandante no sea poseedora por encontrarse en relación de dependencia respecto a otro, pues no existe ningún documento de prueba que mencione en ese sentido, sino está demostrado el título de posesión perpetua firmado por Octavio Sulca Fernández el 3 de julio de



1995, por lo que se infringe los artículos 896, 897, 900, 901 y 950° del Código Civil, así como el artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución.

### **Tercero: Antecedentes:**

**3.1.- VICTORIA SULCA FERNANDEZ** interpone demanda de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** contra **TON JUNO MORALES MENDEZ**, a fin de que se le declare propietaria por usucapión respecto del bien inmueble ubicado en el Jirón Anselmo Andia Mz. PII Lote 14, Urbanización Santa Luzmila, distrito de Comas, inscrito en la partida N° P01314950 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Sostiene que siendo hija de Bonifacio Sulca Cuadros y Vicenta Fernández Chilge habría estado viviendo en el bien inmueble materia de prescripción juntamente con ellos y sus demás hermanos hasta el año 1,992, que su padre consignó como propietario del bien materia de prescripción a su hermano Octavio Sulca Fernández pues ya contaba con otra propiedad, quien al ver que la actora era quien vivía ahí junto con su conviviente e hijos se lo transfiere mediante Contrato de Cesión de Derechos en el año 1,995, por lo que a la interposición de la presente demanda ha superado los diez años posesión en forma ininterrumpida llegando incluso a los 25 años de posesión de manera exclusiva, continua, pacífica y pública como propietaria, más aún, si no ha existido algún acto que haya interrumpido el término del plazo legal para prescribirlo y que cualquier acto subsecuente al año 2,002, no resultarían eficaz pues ha acreditado objetivamente su relación directa con el bien debido a que viene ejerciendo una posesión a nombre propio y de manera continua y pública lo que es de pleno conocimiento de su hermano Octavio Sulca Fernández y el actual propietario Ton Juno Morales Méndez.

**3.2** Mediante Resolución N° 2 (fs. 119-120) se admite a trámite la demanda. Mediante Resolución N°5 (fs. 243) se tiene por contestada la demanda por parte del demandado; por resolución N° 6 de fs. 261-262 se declara saneado el proceso, y por resolución N° 8 de fs. 281-283 se fijan los puntos controvertidos, se admitieron los medios probatorios pertinentes y se citó a las partes a la Audiencia de Pruebas, la misma que se verificó según acta de fs. 308-311 continuada a fs. 326-329 y 377-379.

**3.3.** Mediante resolución N° 18 de fecha 6 de octubre del 2020 se expide sentencia declarando infundada la demanda, la cual es apelada por la parte accionante.

### **Cuarto.- Cuestión jurídica en controversia:**

Determinar si la sentencia apelada, respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, recaída en la resolución N° 18 de fecha 6 de octubre del 2020, ha sido expedida conforme a ley.

### **Quinto.- Evaluación del Colegiado:**

#### **Fundamentación jurídica**

**5.1.** En principio cabe señalar que de acuerdo al artículo 950° del Código Civil la prescripción adquisitiva de dominio, constituye un modo de adquirir la propiedad de un bien ajeno mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. En doctrina según Aníbal Torres definía a la prescripción como un modo originario de adquirir la propiedad y un modo de



prueba de la propiedad. En unos casos sirve para convertir en propietario al poseedor y en otros para que el propietario pruebe su derecho de propiedad<sup>1</sup>. Por su parte el jurista español CASTAN TOBEÑAS, sostenía, respecto a la usucapión como un modo de adquirir el dominio o alguno de los derechos reales, por la posesión continua, a título de propietario, y por el tiempo fijado por ley<sup>2</sup>. No olvidamos, que la Corte Suprema de la República, respecto al instituto jurídico objeto de comentario, con ocasión del Segundo Pleno Casatorio Civil del 18 de setiembre del 2008, en su fundamento 43, lo establece 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 por ley.

**5.2.** En ese marco, nuestro ordenamiento jurídico exige a toda persona que pretenda la prescripción adquisitiva de dominio de un bien a su favor, la concurrencia copulativa de ciertos requisitos, los cuales, según se desprende de la Casación 2521-2014-Piura, son: a) La continuidad de la posesión; b) La posesión pacífica, c) La posesión pública; y, d) Como propietario; por tanto, basta que uno de los requisitos antes referidos no se logre acreditar por la parte interesada para que la prescripción adquisitiva de dominio no se concrete.

**5.3.** Dentro de ese mismo contexto, resulta favorable- a efectos de ilustrarnos sobre la definición de los requisitos antes señalados- citar la Casación 2434-2014-Cusco<sup>3</sup>, fundamento 3.3, la cual indica: La **continuidad de la posesión** implica el ejercicio permanente de la posesión, lo que no significa que no pueda eventualmente, ser perdida, pero en estos casos debe también ser recuperada dentro de los plazos que establece la ley (artículos 920 y 953 del Código Civil). La **publicidad** significa que la posesión se demuestre y no opere en forma clandestina. La **pacificidad** se expresa, no la forma cómo se ingresó a poseer sino como se permaneció en la posesión, de allí que el Segundo Pleno Casatorio Civil haya expuesto: “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 (fundamento 44)”.

Para definir, al último elemento configurador es necesario invocar el Segundo Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación 2229-2008 Lambayeque<sup>4</sup>, cuyo fundamento 44, último párrafo indica:

**Como propietario** 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 por lo que 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 aun siendo reales, permite su uso continuado.

## **Análisis del caso**

---

<sup>1</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal; Código Civil, sexta edición, Idemsa, Temis, Bogotá, 2002, p.583.

<sup>2</sup> CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. *Instituciones del Derecho Civil*, los derechos reales, Tomo I, P. L. Villanueva, 1958, p. 233.

<sup>3</sup> Código Civil, Jurista editores, Edición abril 2017, p. 212

<sup>4</sup> LAMA MORE, Héctor, Jurisprudencia Vinculante Civil y Procesal Civil, Tomo I, Instituto Pacífico, octubre de 2016, p. 178.



**5.4.** En el caso concreto, se tiene que la recurrente **VICTORIA SULCA FERNANDEZ**, señala los agravios siguientes:

- a. Existe error de hecho y derecho en el sétimo considerando de la apelada, pues a pesar que reconoce que por contrato de cesión de posesión contractual de fecha 3 de Julio del 1995, el señor Octavio Sulca Fernández adjudicatario del lote de terreno materia de autos, cede a favor de su hermana (entiéndase Victoria Sulca Fernández) el mencionado bien, considera que los documentos que proviene de la Notaría, de la PNP, de la Municipalidad de Comas, son insuficientes para probar su posesión con *ánimus domini*, cuando está probado que recibe toda clase de documentos en el inmueble, generando *ánimus domini*.
- b. Es falso que la demandante no sea poseedora por encontrarse en relación de dependencia respecto a otro, pues no existe ningún documento de prueba que mencione en ese sentido, sino está demostrado el título de posesión perpetua firmado por Octavio Sulca Fernández el 3 de julio de 1995, por lo que se infringe los artículos 896, 897, 900, 901 y 950° del Código Civil, así como el artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución

**5.5.** Respecto, a tales agravios, es del caso señalar en principio que **la posesión no se presume, corresponde a la demandante acreditar la posesión de la existencia de esa situación de hecho**; así, de autos fluye que el A quo, para acreditar que se encuentra en posesión desde 1995 en forma continua, pacífica y pública, ha meritado el Contrato de Cesión Contractual de fecha 3 de julio de 1995, el acta constatación notarial de fecha 2 de mayo del 2,014 de fs. 4-5, constatación policial de fecha 27 de noviembre del 2,007 de fs. 10, carta sin fecha de recepción de fs. 16, la carta notarial de fecha 24 de enero del año 2,003, de fs. 18, y la carta notarial de fecha 29 de abril del 2,008, de fs. 19, copia de la esquila N° S/N – 2006 – DGFT – GST/MC de fecha 12 de julio del 2,006, remitido a la demandante por la Municipalidad Distrital de Comas de fs. 34, los recibos de pago por concepto del servicio de agua potable correspondiente a los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre del 2,008, y enero y febrero del 2,009 de fs. 41-46, los recibos de pago por concepto del servicio de energía eléctrica de fs. 47-54, y asimismo los recibos de pago del impuesto predial y arbitrios correspondientes al año 2,008, obrantes a fs. 55-57.

**5.6.** Sin embargo, de la valorización conjunta de los medios probatorios mencionados y de todos los admitidos en autos, este Colegiado concluye que los mismos no constituyen pruebas suficiente para demostrar el **ánimus domini** que la demandante debió exhibir durante el tiempo que se encontraba en posesión del bien, con lo cual se tiene que no se cumple el requisito para la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria (10 años de posesión continua, pacífica, de buena fe y como propietaria).

**5.7.** En efecto, no se prueba la existencia del *ánimus domini*, dado que ninguno de los medios probatorios enunciados en el apartado 5.5. ni los admitidos en autos, evidencian que la demandante ha venido ocupando el inmueble sub Litis a título de dueña.



**5.8.** Así tenemos, que en principio es de anotar que de la revisión del Contrato de Cesión de Posición Contractual<sup>5</sup> de fecha 3 de julio de 1995 celebrado por la persona de Octavio Sulca Fernández, adjudicatario del lote de terreno ubicado en la Mz. P II, Lote 14 de la Asociación Pro Vivienda Santa Luzmila en virtud al comprobante N° 5588 de fecha 31 de enero de 1,976 a favor de la demandante, no consta la conformidad del cedido conforme lo establece el artículo 1435° del Código Civil, omisión que priva de los efectos del aludido contrato.

**5.9.** Sin perjuicio de lo anotado, se advierte del contenido del aludido documento que la persona de Octavio Sulca Fernández, en efecto cede a su hermana (entiéndase la actora) el mencionado inmueble empero “para que haga uso de él y lo disponga libremente **pero en beneficio de su anciano padre don Bonifacio Sulca Cuadros** de 78 años de edad quien encuentra delicado de salud” (ver cláusula primera del contrato); dicha declaración de voluntad determina que la actora ha venido poseyendo el inmueble materia de autos desde el año 1995 en su condición de cesionaria, pero **a favor de su progenitor** lo que implica que su padre se encontraba también poseyendo el inmueble, situación que se habría prolongado incluso después de la celebración del contrato de fecha 3 de julio de 1,995, en razón a que la actora debía cuidar de su padre según expresamente se pactó en la relación jurídico contractual creada.

**5.10.** Tal circunstancia permite inferir que la accionante no ha venido conduciendo el bien inmueble materia de prescripción bajo los presupuestos contemplados en el artículo 896 del Código Civil, sino más bien, en las condiciones previstas en el artículo 897 del mismo texto legal que señala que no es poseedor quien encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de este y en cumplimiento de sus ordene e instrucciones suyas.

**5.11.** De la misma forma, de la declaración jurada de autoavalúo presentada correspondiente al año 2008, en la que se observa que la demandante no ha acreditado por lo menos haber cancelado los impuestos prediales del bien, sino únicamente se ha limitado a declarar el predio.

**5.12.** Asimismo, de las copias de los recibos de pago por los servicios de agua y luz antes indicados, se observa de los mismos que la actora, acredita únicamente ser usuaria de los servicios básicos de agua y luz, mas no que venga conduciendo el predio a título de dueña.

**5.13.** En cuanto a la constancia de posesión expedida por el Notario Público de Lima José Feliciano Almeida Briceño, de fecha 2 de mayo del 2014, se observa que dicho documento sólo certifica, en todo caso, que la demandante ocupa el predio sub materia por lo menos el 2 de mayo del 2014, con lo cual no alcanza a acreditar el cumplimiento del requisito temporal a que alude el artículo 950 del Código Civil y menos el requisito de animus domini exigido. Las cartas notariales remitidas a la Asociación Pro Vivienda Santa Luzmila datan de los años 1995, 1996, 2003, 2008 y 2016, así como las boletas de

---

<sup>5</sup> Es del caso señalar que por la cesión de posición contractual prevista en el artículo 1435° del Código Civil, no se faculta transferir contratos sino la integridad de la relación obligacional en cuanto a créditos y deuda, es decir, quienes intervienen transfieren el conjunto de sus relaciones obligacionales mediante un acto jurídico y con un solo efecto.



venta del año 2003, acta de conciliación del 2003 y documento emitido por Telefónica del Perú del año 2003, no dan cuenta del cumplimiento del requisito de conducción del predio a título de propietaria, sólo alcanzan a acreditar el hecho fáctico de la posesión, extremo que no ha sido materia de controversia.

**5.14.** En esta misma línea, de las declaraciones testimoniales recibidas en la Audiencia de Pruebas se observa que los testigos propuestos por los demandantes sólo alcanza a señalar que conocen a la demandante por haberla visto barriendo frente al inmueble y presumen que ella es la propietaria, aseveración que no causa convicción, más aún si no afirman si la posesión que detentaba la demandante lo hacía con animus domini.

**5.15.** En este contexto, para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, resulta indispensable la concurrencia copulativa de todos sus elementos configuradores, situación que no se presenta en este caso, por lo que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 200 del Código Procesal Civil que establece que "...si no se prueba la demanda, debe ser declarada infundada", la demanda deviene en infundada, por lo que corresponde desestimar los agravios denunciados en el recurso de apelación, debiendo confirmarse la apelada en todos sus extremos.

Por tales fundamentos:

**CONFIRMARON la RESOLUCION N° 18** de fecha 6 de octubre del 2020 que contiene la sentencia que FALLA: Declarando **INFUNDADA** la demanda interpuesta por la señora **VICTORIA SULCA FERNANDEZ contra TON JUNO MORALES MENDEZ** sobre **Prescripción Adquisitiva de Dominio**; en consecuencia: Ordeno que se archiven definitivamente los de la materia una vez consentida y/o ejecutoriada que sea la presente decisión, sin costas ni costos, con lo demás que contiene.- Notifíquese.-

**S.S**

CASTOPE CERQUIN

ZAPATA JAEN

**BAJONERO MANRIQUE**