



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE

SALA CIVIL

SENTENCIA DE VISTA¹

Expediente N° 0319-2017-0-0808-JM-CI-01

Demandante : Sandra Adelma Ruiz Hassinger
Demandado : Alejandro Tucto Trinidad
Materia : Prescripción Adquisitiva de Dominio

RESOLUCION NUMERO SIETE

Cañete, veintidós de marzo de dos mil veintiuno.

PARTE EXPOSITIVA²

Materia del Grado

1. Viene en Apelación la Sentencia (Resolución número Veinticuatro) de fecha cinco de enero de dos mil veintiuno dictada por el Juzgado Mixto de Chilca que declara INFUNDADA la demanda³.
2. Apelación formulada por la parte demandante⁴ y concedida con efecto suspensivo mediante Resolución número veinticinco de fecha quince de febrero de dos mil veintiuno⁵.

Pretensión de la Demanda

3. Con fecha veintiuno de diciembre de dos mil diecisiete, Sandra Adelma Ruiz Hassinger interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra Alejandro Tucto Trinidad⁶; solicitando:

¹ Resolución que dicta la Sala Civil Superior respecto de la sentencia dictada en primera instancia y que es objeto de apelación.

² De conformidad con el artículo 122° 2do. párrafo del Código Procesal Civil, la Sentencia de Vista consta de tres partes, estas son la expositiva que identifica lo que es objeto de pronunciamiento y los antecedentes del caso que comprende la pretensión de la demanda, los fundamentos de la sentencia recurrida así como los de su apelación; la parte considerativa que expone el razonamiento y conclusiones de la Sala Superior; y la parte decisoria que expone el fallo adoptado frente a la sentencia apelada.

³ Corre a Fs. 273.

⁴ Corre a Fs. 292.

⁵ Obra a Fs. 297.



Pretensión Principal:

Se declare a la demandante propietaria por prescripción del inmueble sito en la Av. Las Palmeras 61 Urb. Papa León XIII Mz O Lt. 12 distrito de Chilca y provincia de Cañete, con antecedente registral en la Ficha N° 90210521.

Pretensión Accesorias

Se cursen los respectivos partes judiciales a la Oficina Registral para la inscripción definitiva de la propiedad.

4. Y sustentando su petición, la demandante sostiene que se encuentra en posesión desde hace más de veinte años (desde 1991) y que ha venido ocupando el inmueble de manera continua, pacífica y pública, al haber sido entregado por sus propietarias originales doña Natalia y María Silva Witte; ha pagado todos los servicios correspondientes al inmueble, tales como energía eléctrica, agua y otros, incluso los tributos municipales conforme se puede apreciar de los documentos que adjunta; ejerce la posesión del inmueble como propietaria de buena y justo título; agrega que el demandado ha adquirido el inmueble en forma fraudulenta, sin embargo, obra su nombre en la partida registral en calidad de propietario, por lo que solo con el fin de cumplir con las formalidades establecidas en el ordenamiento procesal solicita que se le emplace.

Fundamentos de la Sentencia de Primera Instancia

5. De la lectura del Fallo materia de revisión, se advierte que el juez *a quo*⁷ desestima la demanda al concluir:
 - a. Que, el predio reclamado por la actora existe en el plano físico de la realidad al haber sido individualizado en su área, linderos y colindancias, según se verifica de la partida registral 90210521, del plano perimétrico, memoria descriptiva y de la inspección judicial realizada por este despacho, donde se ha verificado la existencia física del inmueble, habiéndose determinado su área, medidas perimétricas y construcciones.
 - b. Que, la demandante si bien afirma encontrarse en posesión del inmueble sub litis desde el 15.12.1991, sin embargo, no existe ningún documento que logre acreditar de manera directa o indiciaria la posesión de la actora por el plazo de diez años que exige la ley. Se advierte que mucha de la documentación presentada si bien es de fecha antigua, sin embargo, no ha sido emitida a favor de la demandante dado que no aparece su nombre en los recibos. De igual modo los recibos por mantenimiento de agua y otros servicios no aparece el nombre de la actora en dichos recibos ni tampoco ha sido ofrecido alguna testimonial que corrobore dicha información.

⁶ Corre a Fs. 49 y escrito de subsanación corre a Fs. 61.

⁷ Locución latina que identifica al juez de primera instancia que emitió la resolución objeto de apelación.



Asimismo, si bien la actora adjunta resoluciones emitidas por la Municipalidad Distrital de Chilca y recibos de pagos por impuesto predial y declaraciones juradas, sin embargo, dichos documentos sólo acreditan actos de posesión desde la fecha de su emisión por tener fecha cierta a partir de la fecha de su expedición, es decir, desde el año 2012 en adelante, plazo insuficiente para acreditar posesión. Por último y si bien existe una declaración testimonial que afirma que la actora reside en el inmueble desde el año 1991 inclusive, sin embargo, esa única declaración resulta insuficiente para probar actos de posesión de la demandante cuando dicha información no ha sido corroborada con otros medios de prueba, resultando insuficiente por sí misma dicha declaración para acreditar actos de posesión por diez años.

- c. Que, la actora no logra probar la posesión efectiva o real por el plazo de diez años que exige la ley como primer requisito de la prescripción, al no haber acreditado encontrarse en posesión por dicho período de tiempo, por lo que no resulta necesario evaluar los otros elementos de la prescripción al no haberse acreditado el primer y más importante requisito.

Fundamentos de la Apelación de Sentencia

6. Sustentando la impugnación, la parte demandante solicita se revoque la sentencia apelada y reformándola se declare Fundada la demanda; y sustentando su petición señala:
 - a. Que, el juzgado incurre en error de derecho, cuando concluye que los codemandantes no cuentan con justo título, ya que se ha demostrado que ostenta
 - b. Que, el documento público que acredita su posesión por más de diez años, es la Resolución de Alcaldía N° 337-2010-AL/MDCH del 18 de abril de 2010, expedida por la Municipalidad Distrital de Chilca, que lo reconoce como contribuyente y declarando la prescripción de la deuda tributaria correspondiente a los años 2002 al 2006 por concepto de impuesto predial y arbitrios. Dicho documento además demuestra la continuidad de la posesión desde el 2002 al 2012; la misma que además ha sido constatada por el Juzgado en la Inspección Judicial del 06 de noviembre de 2019.
 - c. Que, tampoco se ha valorado la testimonial de Elsa Beatriz Perea Francheto quien señaló en audiencia que la demandante vive en el predio desde hace 27 años, junto a su esposo e hijos; habido estado embarazada de su hijo Carlos Steffano Barinotto Ruiz en el año 1991, lo que se aprecia además en el Acta de Nacimiento donde se declara como domicilio el ubicado en la Primera Avenida, nombre anterior al actual conocida como Av. las Palmeras.



- d. Que, tampoco se avaloró el documento privado reconocimiento de Deuda y Compromiso de Pago de fecha 29 de agosto de 2004, anexo 1.B del escrito de demanda.
- e. Que no se ha valorado los recibos de pago de luz y otros que no contiene su nombre, pero que se encuentra en su poder, que demuestran su posesión mayor a diez años, considerando que las anteriores copropietarias fallecieron en 1976 en el caso de María Ugaritsa Silva White, en el 2001 en el caso de Ana Natalia Silva Witte.

PARTE CONSIDERATIVA

De la Prescripción Adquisitiva de Domino

1. La prescripción adquisitiva de dominio (*usucapión*) es una forma no derivada de obtener el derecho de propiedad sobre un bien determinado a partir de una posesión prolongada y siempre que se verifique determinadas condiciones especiales en el ejercicio de la posesión; así, el artículo 950° del Código Civil señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la *posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; y se adquiere a los cinco años, cuando media justo título y buena fe*. En palabras del autor nacional GONZALES LINARES, la usucapión “*es el modo originario de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, con presencia o ausencia de justo título y buena fe; en el primer caso (prescripción corta u ordinaria), al culmen de un plazo corto de cinco años; y en el segundo caso, sin buena fe ni justo título (prescripción larga o extraordinaria), al culmen de un plazo largo de diez años, En ambos casos el plazo legal requerido es del ejercicio de una posesión efectiva, continua, pacífica pública y para sí o como propietario*”⁸.

Carácter declarativo de la sentencia de usucapión

2. Conforme se desprende del artículo 952° del Código Civil, “*Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario*”; de ello se desprende que la sentencia expedida en el proceso de prescripción adquisitiva de domino es declarativa y no constitutiva⁹, pues, el derecho de dominio por prescripción se adquiere con el solo transcurso del tiempo de posesión con las cualidades que la ley exige; de modo que, el proceso judicial solo deberá constatar la concurrencia de tales cualidades de la posesión y reconocer el derecho de dominio preexistente. Así también se expresa la Casación N° 750-2008/Cajamarca: “*SÉTIMO.- De acuerdo a todo lo expuesto, reiteramos la acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa en tanto busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada*”

⁸ GONZALES LINARES, Nerio; Derecho Civil Patrimonial – Derecho Reales; Segunda Edición; Jurista Editores, Lima, 2012; Pág. 457

⁹ De acuerdo a la Doctrina Procesal, las sentencias constitutivas son aquella, que crean. Modifican o extinguen un derecho o una relación jurídica; a diferencia de las sentencias declarativas que, solo reconocen un derecho o relación jurídica preexistente.



o un pronunciamiento de contenido probatorio que adquirirá certidumbre mediante la sentencia o resolución, de tal forma que el contenido abstracto de la Ley se convierte en una decisión concreta, estableciendo una relación de derecho entre las partes; de modo que no se puede llegar a una decisión jurisdiccional por la que se considere que el posesionario se ha convertido en propietario del bien, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva sin que reciba un título que lo considere como tal conforme al trámite judicial, notarial o registral correspondiente”¹⁰.

Del predio a usucapir

3. Con la demanda se señala que el predio a usucapir es el ubicado en Avenida Las Palmeras 61 Urbanización Papa León XIII, Manzana O Lote 12, Distrito de Chilca Provincia de Cañete; y según el Asiento C0001 de la Partida registral N° 90210521 tiene como titular al ahora demandado Alejandro Tucto Trinidad en virtud de la Escritura Pública Judicial de Compraventa emanada del proceso seguido con Ana Natalia Witte y María Augusta Silva Witte sobre Otorgamiento de Escritura Pública ante el Juzgado Mixto de Mala.
4. Asimismo, según su antecedente registral Tomo 33 Foja 266 Asiento 1 del Registro de Predios, el inmueble tiene un área de 5,223.20M2; y sus colindancias y medidas perimétricas, coinciden con las que aparecen en el Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva anexadas a la demanda.

De la posesión

5. De conformidad con el artículo 864° del Código Civil, *“la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”*; y los poderes jurídicos, son las de usar, disfrutar, gravar y disponer del bien. Señala LAMA MORE, que la posesión debe ser considerada como *“la potestad o señorío factico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un viene para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades: aun cuando reconozca en otro la propiedad, el poseedor de un bien es aquel que, en los hechos, se conduce como propietario, usando o disfrutando el bien”¹¹.*
6. La posesión se evidencia mediante actos posesorios, vale decir, actos físicos que denoten señorío excluyente de uso, explotación o en todo caso de impedir que terceros lo hagan. De allí que se afirme que, si bien la posesión de un inmueble no requiere habitarlo o explotarlo pero si ejercer control sobre el bien evitando que terceros lo usen o usufructen sin su autorización; como lo define GONZALES BARRON: *“la posesión es el control voluntario y autónomo de un bien, destinado a tenerlo para sí, en beneficio propio con relativa permanencia o estabilidad, cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial”¹²*
7. El poder de control que se ejerce con la posesión en caso no sea aprovechado o explotado por el poseedor, es nota distintiva de los derechos reales, pues como lo afirma DIEZ PICAZO que, complemento de la facultad de aprovechamiento

¹⁰ Se puede ver en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/2013/07/11/casacion-en-prescripcion-adquisitiva-las-sentencias-son-declarativas-y-no-constitutivas/>

¹¹ LAMA MORE, Héctor; El título posesorio en el derecho civil Peruano; en Revista Oficial del Poder Judicial; Vol. 3, N° 3; Lima, 2008; Pág. 156.

¹² Gonzáles Barrón, G.; Tratado de Derechos Reales; Jurista Editores; Lima, 2013; Pág. 72.



o realización directa de bien sobre el que se ejerce un derecho real, “es aquella que permite al titular prevenir, impedir, o poner remedio a las intromisiones o perturbaciones causadas por personas extrañas en el goce, en la utilización o en la directa satisfacción del interés”¹³; en esa línea de pensamiento comenta GONZALEZ NERIO que, “el titular tiene el pleno derecho de excluir a terceros del bien sobre el que ejerce algún derecho real, v.g., impidiendo que ingresen al bien o pongan objeto en él, cercando el perímetro, levantando muros en resguardo del ingreso de terceros”¹⁴.

Periodo de Posesión

8. Respecto del periodo posesorio, tenemos que la parte demandante señaló en su demanda que accedió a la posesión del predio sub litis desde el año mil novecientos noventa y uno (escrito de subsanación de la demanda¹⁵), y en su Declaración de Parte prestada en la Audiencia de Pruebas¹⁶, ha precisado que quien le cedió las llaves del predio fue la señorita Ana María, en calidad de cuidadora el quince de diciembre de mil novecientos noventa y uno, estando con siete meses de embarazo de su último hijo que ahora tiene veintisiete años (respuesta a preguntas del Juzgado). Esta afirmación de la demandante encuentra respaldo, en las siguientes instrumentales:
 - a. La solicitud de Reconocimiento y Compromiso de Pago de Deuda del 29 de agosto de 2004, donde la ahora demandante interviene a favor de Ana Natalia Silva Witte ante el Tesorero de la Asociación de Propietarios de la Colonia Rural Agropecuaria Ciudad Modelo Papa León XIII, a fin de coordinar la deuda pendiente de aquella, como propietaria del Lote 61 por mantenimiento del sistema de agua, cuota de asociados y cuotas extraordinaria¹⁷. Sobre este documento, ha señalado el juez a quo que carece de fiabilidad porque aparece en copia simple y además porque el nombre de la demandante aparece sobrepuesto al de la aludida Ana Natalia Silva Witte; apreciación que no comparte el Colegiado Civil, pues, dicho documento no ha sido objeto de cuestionamiento en su texto por la parte demandada el momento de contestar la demanda¹⁸; la prueba documental presentada en fotocopia que no ha sido objeto de tacha puede ser objeto valoración conjuntamente con los otros medios probatorios (artículo 235° y 246° del Código Procesal Civil¹⁹); además, su original

¹³ DIEZ PICAZO, Luis; Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial; Volumen Tercero; Editorial Civitas, Madrid, 1995; Pág. 816.

¹⁴ GONZALES LINARES, Nerio; Op Cit; Pág. 82.

¹⁵ Corre a Fs. 61.

¹⁶ Acta corre a Fs. 231.

¹⁷ Obra a Fs. 02.

¹⁸ Corre a Fs. 167.

¹⁹ Código Procesal Civil:

Artículo 234.- Son documentos los escritos públicos o privados, los impresos, fotocopias, facsímil o fax, planos, cuadros, dibujos, fotografías, radiografías, cintas cinematográficas, microformas tanto en la modalidad de microfilm como en la modalidad de soportes informáticos, y otras reproducciones de audio o video, la telemática en general y demás objetos que recojan, contengan o representen algún hecho, o una actividad humana o su resultado.

Artículo 246°.- “El documento privado reconocido tiene para las partes y en relación a tercero, si éste es el otorgante, el valor que el Juez le asigne. No es necesario el reconocimiento, si no hay tacha”



fue presentado con escrito de fecha seis de marzo de dos mil veinte²⁰, sin observación alguna por la parte demandada; de su contenido no se aprecia superposición sino que el nombre de la demandante se consigna en la parte superior al de la propietaria, para indicar que aquella se presenta en favor de la propietaria.

- b. Los Recibos por servicios de telefonía expedido por Telefónica del Perú S.A.A., de abril 2007²¹, julio 2008²², y mayo 2009²³, a nombre de Jorge Ernesto Barinoto Arbocco quien consigna como dirección domiciliaria, en Av. Las Palmeras N° 61 (Ur. Papa león XIII (MZ. O Lt. 12); quien resulta ser el esposo de la demandante; según se apersonó en el proceso de Desalojo seguido entre las mismas partes sobre el mismo predio, Expediente N° 2015-129-JMPCH-CI, tramitado ante el Juzgado Mixto de Mala donde señaló, como denunciado civil, señalando que “su esposa y codemandada Sandra Ruiz Hassinger ha sido demandada en el presente proceso por lo que ha solicitado se le incluya por ser legítimo poseedor del predio sub Litis”²⁴.
 - c. La declaración testimonial de Elda Beatriz Perea Franchetto prestada en Audiencia Única, quien afirmó ser vecina de Papa León XII, integra la Asociación de Propietarios; y que conoce a la demandante desde hace 27 años, que es amiga de su hermana, sus sobrinos son amigos de los hijos de la demandante por ser contemporáneos, que además vive hace aproximadamente 27 años.
 - d. Los recibos de pago de los servicios de energía eléctrica prestada por Luz Del Sur en los años 1995, 1996, 1997, 1998, 1999 y 2000 en el predio sub Litis, que al estar en posesión de la demandante se presume que fueron abonadas por esta parte. Presunción judicial que se desprende de los artículos 1229° y 1230° del Código Civil²⁵.
9. La parte demandada al contestar la demanda ha señalado que la demandante ingresó al predio sub Litis con su autorización en el dos mil doce; en tanto que en su Declaración de Parte en la Audiencia de Pruebas señaló que fue el

Conforme lo explica LLUCH que en la jurisprudencia ha transitado por un proceso gradual de negar su valor probatorio; luego, concedérsele valor condicionado a su reconocimiento; a finalmente admitirse su eficacia no condicionado a reconocimiento por la parte contraria o cotejo de firmas, pero en valoración probatoria conjunta, esto es, en unión de otros elementos de juicio que se infieran de lo actuado (LLUCH, Xavier Abel; Derecho Probatorio; Tomo 2; JB Bosch Procesal; España, 2012; Pág. 877).

²⁰ Obra Fs. 237

²¹ Obra a Fs. 20.

²² Obra a Fs. 22.

²³ Obra a Fs. 25

²⁴ Así se lee en la parte expositiva de la Sentencia de primera instancia de dicho proceso, cuya copia ha sido presentada en la Contestación de la demanda de Alejandro Tucto Trinidad, que corre a Fs. 142.

²⁵ Código Civil:

Artículo 1229.- Prueba del pago

La prueba del pago incumbe a quien pretende haberlo efectuado.

Artículo 1230.- Retención del pago

“El deudor puede retener el pago mientras no le sea otorgado el recibo correspondiente”.



dos mil once o dos mil doce; empero su afirmación no se corrobora con otro medio probatorio actuado en el proceso.

10. De ese modo, para el Colegiado Civil existe prueba indiciaria que permite inferir que la demandante, en efecto, ha venido poseyendo el predio sub litis desde el año 1991 como lo afirma en su demanda.

Posesión pública y pacífica

11. Las condiciones especiales de posesión para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio han sido objeto de interpretación vinculante en la Sentencia del II Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2229-2008/Lambayeque²⁶); así, respecto de la posesión pública señala que, *“la posesión pública es aquella, que en primer lugar, resulte evidentemente contraía a la 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 estos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad”*; sobre la posesión pacífica se indica que esta situación jurídica se produce *“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 se instauró el nuevo estado de cosas”*.
12. En el caso bajo revisión, la demandante presenta Constancia de Posesión del mes de Febrero del dos mil doce y junio del dos mil trece, extendidas por la Municipalidad Distrital de Chilca sobre el predio sub Litis²⁷, de modo que puede afirmarse que su posesión ha sido pública. Por otro lado, en autos no se acreditado que la demandante haya ingresado o mantenido en posesión del predio sub litis por medio violento.

Posesión Ininterrumpida

13. Prevé el artículo 953° del Código Civil, que se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se la restituye. La norma legal citada regula la denominada *interrupción natural* que se produce por la pérdida de facto de la posesión; y además, la ficción legal de *posesión ininterrumpida* que se genera cuando pese de haberse producido la desposesión del bien, el afectado recuperada la posesión dentro del año siguiente.
14. Nuestro Código Civil no ha regulado los casos de interrupción de la prescripción por la promoción de acciones legales por el propietario del bien a efectos de poseer el bien que le pertenece, lo que en Doctrina se denomina *interrupción civil*; no obstante nuestra Jurisprudencia la ha reconocido como supuesto de interrupción de la prescripción, así la **Casación N° 253-2000/Lambayeque** al señalar que, *“existen dos clases de interrupción de la prescripción adquisitiva: la natural y la civil, la primera corresponde al caso del*

²⁶<https://scc.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/629faf0040725b988923c999ab657107/Segundo+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=629faf0040725b988923c999ab657107>

²⁷ Obran a Fs. 28 y 31.



abandono o la pérdida de la posesión y la segunda el caso en el que el deseo de continuar poseyendo se ve perturbado por presentarse a hacer valer sus derechos quien se considera como verdadero dueño ...”²⁸; y en el mismo sentido la **Casación N° 2092-99/Lambayeque** al decir que: “*existe interrupción civil de la posesión, cuando el propietario reivindica la cosa a consecuencia de lo cual, en virtud de la intimación judicial, la posesión deja de ser pacífica, aun cuando se declare nula ...*”²⁹.

15. Es preciso señalar, que no toda acción judicial promovida por el propietario del bien contra el poseedor importa una interrupción de la prescripción adquisitiva, sino solo la acción destinada a que el propietario pueda ejercer su derecho a poseer el bien; como lo deja entrever la Jurisprudencia antes citada y como lo señala en Doctrina, BERASTAIN QUEVEDO: “*en cuanto a la interrupción civil, se debe entender que esta opera en el emplazamiento judicial de la demandada que contenga una pretensión de restitución*”³⁰.
16. Finalmente, respecto al cómputo del plazo debe tenerse presente la presunción de posesión durante el tiempo intermedio, regulado en el artículo 915° del Código Civil, el cual prescribe que “*Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario*”.
17. En el caso bajo revisión, la parte demandante ha acreditado su posesión desde el año 1991 y fue emplazada con la demanda de Desalojo promovido por el ahora demandado en el Expediente 129-2015-JMPCH-CI en el mes de agosto del 2015³¹, a partir del cual se interrumpió el plazo de prescripción adquisitiva de dominio.

animus domini

18. Con relación a la exigencia legal de poseer un bien actuando como si fuera su propietario, y que en Doctrina se conoce como actuar con *animus domini*, MORENO QUESADA señala que implica “*una actitud del poseedor que trasciende al exterior en su comportamiento, consistente en tener la cosa o derecho conservándola o disfrutándola como suya propia; esto es, no reconociendo, con su comportamiento, la titularidad del mismo como de otra persona*”³²; en esa línea II Pleno Casatorio Civil³³ en su Fundamento 46 agrega que la posesión en 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, 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*

²⁸ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2001. Pág. 6701

²⁹ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 07-04-2000. Pág. 4975

³⁰ BERASTAIN QUEVEDO, Claudio; Código Civil Comentado; Tomo V; Gaceta Jurídica; Lima, 2008; Pág. 333.

³¹ Según se desprende de su escrito de Contestación de Demanda en el citado Proceso de Desalojo cuya copia corre a Fs. 130.

³² MORENO QUEZADA, Bernardo; Curso de Derecho Civil III; Tirant Lo Blanch; Valencia, 2004; Pág. 62:

³³ <http://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/629faf0040725b988923c999ab657107/Segundo+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=629faf0040725b988923c999ab657107>



considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma". También afirma el II Pleno Casatorio Civil que: "...cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan la posesión" (Fundamento 45).

19. Finalmente, para determinar si una posesión es o no en concepto de dueño, DIEZ PICAZO precisa que debe atenderse *"al título o causa determinante de la posesión y al posterior modo de ejercicio de ésta, si la posesión se inició en un concepto diferente del de dueño, la usucapión sólo podrá comenzar a partir del momento en que se haya producido la mutación o inversión del título"*³⁴.
20. Debemos señalar de nuestra parte, que una de las acciones objetivas que sirven de evidencia del comportamiento como propietario para usucapir, constituye declarar el predio como suyo ante la autoridad municipal para el pago periódico del impuesto al patrimonio predial del inmueble a usucapir, ello en razón que por mandato de los artículos 9° y 14° del Decreto Legislativo N° 776 (Ley de Tributación Municipal)³⁵, dicho pago se debe realizar anualmente por el propietario o en su defecto por el poseedor del predio³⁶; en ese sentido, también se expresa la **Casación N° 116-2013 Lima**: *"... es decir, que desde esa fecha, quien era propietaria del inmueble materia de litis tenía conocimiento que los demandantes estaban sufragando los pagos del Impuesto Predial por el departamento materia de demanda; con lo que se tiene que el propietario tenía conocimiento del "animus domini" con el que actuaban los poseedores del de su propiedad; ..."*.
21. Para el caso de autos, no se ha cumplido con este requisito de la prescripción adquisitiva durante todo el periodo posesorio; sino solo a partir del año 2012. En efecto, de la prueba documental aportado por la parte demandante tenemos, que los servicios de energía eléctrica prestada por Luz Del Sur en los años 1995, 1996, 1997, 1998, 1999 y 2000, se ha venido abonando a nombre de su anteriores propietarias: "Silva María y Hna"³⁷; las cuotas de Mantenimiento de Red del sistema de agua de la Asociación de Propietarios Colonia Rural Papa León XIII se emitían a nombre de Ana Natalia Silva Witte en los años 2008, 2010 y 2014³⁸.

³⁴ DIEZ PICAZO, Luis; Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial; Vol. III; Editorial Civitas; Madrid, 1995; Pág. 718.

³⁵ Texto Unico Ordenado aprobado mediante Decreto Supremo N° 156-2004-EF

³⁶ Artículo 9° del Decreto Legislativo N° 776.- "Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza... Cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes."

Artículo 14.- "Los contribuyentes están obligados a presentar declaración jurada: a) Anualmente, el último día hábil del mes de febrero, salvo que el Municipio establezca una prórroga..."

³⁷ Recibos de pago del servicio de energía eléctrica corren de Fs. 03 al 12.

³⁸ Recibos de pago d cuotas obran a Fs. 13.



22. Es recién a partir del año dos mil doce, en que la demandante declara ante la Municipalidad Distrital de Chilca su condición de contribuyente del impuesto predial del predio sub litis, abonado los impuestos de forma retroactiva correspondiente a los años dos mil siete al dos mil once; obteniendo la prescripción de la deuda por ese concepto correspondiente a los años dos mil dos al dos mil seis; tal como fluye de la Constancia de Contribuyente N° 08-2012 expedida por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Chilca³⁹, de la Resolución de Alcaldía N° 337-2012-AL/MCDH⁴⁰ y la Resolución de Alcaldía N° 175-2012-AL/MDCH que declara procedente la inscripción de predio solicitado por la ahora demandante respecto del predio sub litis⁴¹.

Conclusión

23. De todo lo antes razonado concluimos, que si bien la demandante ha logrado acreditar posesión pacífica, pública y continua sobre el predio sub litis, desde el año mil novecientos noventa y uno hasta el mes de agosto del año dos mil quince; sin embargo, su comportamiento como si fuera propietario del predio (*animus domini*) recién se revela a partir del año dos mil doce; y dado que la demandante presenta su demanda de prescripción adquisitiva de dominio el veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete, es evidente que a esa fecha no se cumple plenamente todas las cualidades especiales prevista por ley para usucapir en el plazo decenal de prescripción (prescripción extraordinaria).

PARTE DECISORIA

Por todo lo expuesto, SE RESUELVE:

CONFIRMAR la Sentencia (Resolución número Veinticuatro) de fecha cinco de enero de dos mil veintiuno dictada por el Juzgado Mixto de Chilca que declara INFUNDADA la demanda.

Notifíquese y devuélvase el expediente al Juzgado de origen. **Juez Superior ponente Jacinto Arnaldo Cama Quispe.**

J.S.

CAMA QUISPE

DELGADO NIETO

QUISPE MEJIA

³⁹ Obra a Fs. 27.

⁴⁰ Obra Fs. 29.

⁴¹ Obra a Fs. 32.