



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
TERCERA SALA CIVIL

EXPEDIENTE : 04388-2015-0-1801-JR-CI-34
DEMANDANTE : GIOVANA CHÁVEZ HERNÁNDEZ
DEMANDADO : ASISCLO CHÁVEZ FLORES
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Resolución número siete

Lima, veintitrés de agosto de dos mil veintiuno.-

VISTOS: Habiendo analizado y deliberado en secreto la causa conforme al artículo 133 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, con la intervención como ponente del señor juez superior Escudero López; este Colegiado Superior emite la presente decisión; y **CONSIDERANDO:**

§ Identificación de las resoluciones apeladas.

Primero. En mérito al recurso de apelación interpuesto por la demandante Giovana Chávez Hernández (fojas 871 a 891), es materia de grado la sentencia contenida en la resolución treinta y siete del 18 de enero de 2021 (fojas 856 a 865) por la cual se resolvió declarar infundada la demanda, exonerándose a la parte demandante del reembolso de costas y costos.

§ Resumen de los agravios expuestos por la apelante.

Segundo. La demandante ha expuesto, en resumen, los siguientes agravios:

- Reitera lo ya expresado en su demanda, en cuanto a que tomó posesión del inmueble ubicado en *Jr. Garcilazo de la Vega 250, Urbanización Manzanilla, Segunda Etapa, distrito de Lima* (en adelante EL INMUEBLE) en el año 2004, al ser invitada por Estilita Chávez Florez, hermana del demandado, pues este último domiciliaba en otro inmueble, y luego quien la invitó se comprometió y se retiró del inmueble, quedándose en posesión del predio sin mediar relación contractual alguna, y asumiendo las obligaciones propias del inmueble, lo que es lícito.



- Explica que desde el año 2004 hasta la actualidad cumple con el pago de gastos y obligaciones del inmueble, como son los servicios básicos de energía eléctrica, agua, teléfono, impuesto predial y arbitrios, mediante recibos emitidos a nombre del demandado que llegan al inmueble, y en cuanto a los recibos que no llegan, se pagan directamente en las entidades correspondientes.
- Acusa que no se ha tomado en cuenta que Estilita Chávez Florez no tiene relación de dependencia respecto del propietario registral, y tal información es trascendente para solucionar el presente caso, ya que ha sido el propio demandado quien ha señalado como data del inicio de posesión de Estilita Chávez Florez el año 1988, lo que a su entender corrobora cronológicamente que el año 2004 tal persona entregó la posesión del inmueble, y considera que ello se evidencia con la carta notarial del 14 de septiembre de 2016, pues Estilita Chávez Florez no posee por encargo y para el titular registral del predio, de modo que la demandante recibió la posesión sin dependencia alguna, y con ello se concluye que viene ocupando el inmueble por más de diez años, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe, conforme al artículo 950 del Código Civil. Al respecto, indica que no se han valorado debidamente las pruebas aportadas.
- Señala que está acreditado que el demandado no tiene domicilio dentro del territorio nacional, y que no obstante que fue declarado rebelde, y pese a lo que dispone el artículo 507 del Código Procesal Civil, el expediente no fue enviado al Ministerio Público para el dictamen respectivo, sin perjuicio de la presunción legal relativa sobre la veracidad de los hechos expuestos en la demanda.
- Recuerda que se apersonó al proceso la tercero Hermila Vargas Cerdán, quien incluso pidió la nulidad de todo lo actuado, pero sus pedidos fueron rechazados oportunamente.
- En relación su ejercicio de la posesión, explica que EL INMUEBLE ha tenido por largo tiempo conflicto de jurisdicción con otros distritos colindantes, al no haberse saneado los límites territoriales de los distritos de Lima, La Victoria, El Agustino y San Luis, y ello ha generado confusión sobre su ubicación, lo que impidió que se reciba de manera regular los recibos de servicios básicos e incluso los talonarios correspondientes al impuesto predial y arbitrios de la Municipalidad de Lima.



- Sobre el ejercicio de la posesión del demandado, acusa que no se ha valorado lo declarado por la parte demandada, en el sentido que no domicilia en Perú desde el año 1998, esto es, no tiene la posesión de EL INMUEBLE desde el 2004 hasta la actualidad, ni ha pagado servicios, impuesto predial o arbitrios desde entonces.
- Agrega que EL INMUEBLE figura como su domicilio fiscal desde el 27 de diciembre de 2006, lo que califica como signo irrefutable del ejercicio de hecho de las facultades y atribuciones propias de quien detenta un derecho de propiedad, al explotarlo económicamente.
- En cuanto al pago del impuesto predial de EL INMUEBLE, explica que el conflicto territorial impidió que los recibos sean recibidos de forma regular, y por ello se cuenta con la constancia del 15 de septiembre de 2014 que da cuenta de la falta de notificación sobre el impuesto predial al inmueble, indicando que el juzgado no ha valorado las regularizaciones debidamente sustentadas y que han sido presentadas, recibos de pago predial correspondientes a los años 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2015 y constancia de pago virtual del impuesto predial a la Municipalidad de Lima por los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2014, mientras el demandado no acompañó documento alguno que acredite el pago de impuesto predial o arbitrios desde el año 2004.
- En relación al hecho que los servicios fijos siguen manteniendo como titular al demandado, sostiene que no se ha valorado debidamente los recibos de pago por los servicios suministrados al inmueble, dejándose entrever que por encontrarse a nombre del titular registrado (el demandado) ante la entidad prestadora, no acreditan el cumplimiento de obligaciones por la demandante como propietaria, lo que califica como un error de valoración, ya que tales pagos se efectuaron manteniendo la posesión de EL INMUEBLE.
- Sobre el cambio de registro del titular, indica que tales trámites solo le competen al propietario con documento que acredite tal condición, y pese a que reiteradamente se acercó a la Municipalidad de Lima para obtener una constancia de posesión, ello le fue negado, y por ello indica que resulta jurídicamente imposible que se haya podido cambiar la titularidad del demandado en los recibos de agua, luz y ante la Municipalidad Metropolitana de Lima. Por lo demás, reitera que el demandado no ha presentado recibo alguno que acredite tales pagos.
- En lo referido a las declaraciones de los testigos, sostiene que han informado que la recurrente siempre ha domiciliado en EL



INMUEBLE como vivienda, y no ubican al demandado en dicho lugar. Sostiene que a partir de tales declaraciones se tiene que existe una vinculación entre la demandante y EL INMUEBLE sobre la posesión de dicho bien sin presencia del titular registral.

- En cuanto a la forma de ejercer posesión, señala que se encuentra acreditado que mantiene de manera ininterrumpida el control sobre EL INMUEBLE, sin la interferencia de terceros, y mucho menos del demandado, por lo que vendría comportándose a modo de propietaria, por la forma en que ha venido aprovechándose del bien, presentándose ante diferentes instituciones públicas y privadas. Y sobre las obras civiles implementadas, indica que fueron realizadas por la demandante, conforme al contrato de obra e inspección judicial realizada el 7 de marzo de 2018, donde la jueza verificó que el área construida es mayor a los 61.27 metros cuadrados declarados por el demandado, lo que corrobora que ejerce la posesión de EL INMUEBLE, encontrándose una parte destinada a vivienda y otra a cochera para su alquiler.
- También se ha hecho referencia al derecho de habitación de la demandante y su familia, respecto de lo cual sostiene que está acreditado que ocupan parte del inmueble como casa habitación, por lo que ejerce derechos como propietaria, invocando lo previsto en los artículos 923, 1027 y 1028 del Código Civil.
- En conclusión, sostiene haber acreditado que detenta la posesión en los últimos diez años y que el demandado abandonó el país el año 1998, sin que haya explotado económicamente el inmueble en los últimos diez años ni realizó ninguna acción para ejercer o retomar la posesión del inmueble, por lo que se debe amparar la demanda por haber ejercido la posesión pública de modo visible, exteriorizando natural y ordinariamente los actos de control sobre el inmueble, asumiendo obligaciones propias del inmueble en razón de su explotación económica, sin que haya mediado actos de violencia durante tal posesión, cumpliéndose lo que exige el artículo 950 del Código Civil.

§ Análisis del caso y absolución de agravios.

Tercero. Conforme al principio de congruencia que rige la actividad impugnatoria, el grado será absuelto en función a los agravios desarrollados por la apelante.

Cuarto. En primer lugar, debemos señalar que en el Sexto Fundamento de la sentencia apelada quedó establecido que la demandante sí ejerce la



posesión de EL INMUEBLE, donde incluso ha constituido su vivienda (ver fojas 861), aunque en relación al inicio de tal posesión, en el Séptimo Fundamento de la referida sentencia se ha determinado que si bien la accionante sostiene que ello ocurrió el año 2004, empero, es el caso que *“...si analizamos y valoramos en forma conjunta las citadas documentales en atención a su antigüedad, la propia tesis de la actora en relación a la fecha de ingreso, y la de sus propios testigos no se genera credibilidad de su ingreso a poseer el bien con fines prescriptorios y marcar el inicio del mismo; quedando por ende centrado en el elemento objetivo al que hemos hecho referencia que data del año 2007...”*, esto último en referencia al documento de fojas 7, referido al registro ante SUNAT el 11 de enero de 2007, donde se declara como fecha de inicio de actividades el 27 de diciembre de 2006.

Quinto. En efecto, no existe elemento objetivo alguno aportado por la demandante que respalde su afirmación en cuanto al inicio de la posesión el año 2004, pese a la carga que le impone el artículo 196 del Código Procesal Civil.

Sexto. En tal orden de ideas, no habiéndose aportado prueba alguna que acredite el inicio de la posesión el año 2004, sino que el documento más antiguo presentado por la demandante es aquel de fojas 7, se concluye que al momento de presentación de la demanda, esto es, al 20 de marzo de 2015 (ver sello de recepción de fojas 154) no había transcurrido el plazo de diez años que exige el artículo 950 del Código Civil para lograr la prescripción adquisitiva de EL INMUEBLE.

Séptimo. Además, en el particular caso que ahora se analiza, resulta relevante tener en cuenta que según la copia simple del Documento Nacional de Identidad de la demandante, Giovana Chávez Domínguez nació el 1 de mayo de 1987, por lo que cumplió dieciocho años (mayoría de edad) el 1 de mayo de 2005.

Octavo. Del tenor de la demanda se tiene que la pretensión de la demandante Giovana Chávez Domínguez se sustenta en alegar su exclusivo ejercicio del derecho de posesión, esto es, no se ha solicitado adicionar el plazo de posesión de alguna otra persona.

Noveno. El artículo 42 del Código Civil reconoce plena capacidad de ejercicio a toda persona mayor de dieciocho años. Siendo así, la posesión que alega la recurrente recién podría haber sido ejercida con fines prescriptorios desde que cumplió dieciocho años, esto es, desde el 1 de



mayo de 2005, de modo que al día de presentación de la demanda, es decir, al 20 de marzo de 2015 aún no habían transcurrido diez años. Ello configura una razón adicional por la cual la pretensión de la demandante no resulta atendible.

Décimo. Sin perjuicio de lo anterior, del mérito de las pruebas actuadas se tiene que la demandante no ha demostrado haber ejercido la posesión como propietaria al menos durante diez años anteriores al día de presentación de la demanda. En efecto, si bien se ha presentado copia legalizada notarialmente de los recibos de pago de impuesto predial fojas 117 y siguientes, el período más antiguo pagado data del año 2000 (ver fojas 117), pero es el caso que tal pago fue realizado recién el 18 de octubre de 2014, es decir, poco más de cinco meses antes de la presentación de la demanda (20 de marzo de 2015).

Décimo Primero. Igual ocurre con los recibos correspondientes al impuesto predial del año 2001 (fojas 117), 2002 y 2003 (fojas 118), 2004 y 2005 (fojas 119) también pagados el 18 de octubre de 2014; en tanto que el impuesto predial del año 2005 fue pagado el 11 de marzo de 2015 (fojas 120). Incluso, los recibos de pago de fojas 121 a 123 corresponden a abonos realizados los años 2014 y 2015, es decir, son contemporáneos a la presentación de la demanda.

Décimo Segundo. El hecho que la demandante haya consignado en los contratos de fojas 9 a 12 y de fojas 16 a 21 que su domicilio se ubica en EL INMUEBLE tampoco genera certeza de una posesión a título de propietaria, tanto más si el más antiguo de ellos es del año 2012, en tanto que el Formulario Único de Registro de fojas 13 data del 22 de diciembre de 2012, al igual que la documentación de fojas 14 y 15, también del año 2012. Ninguno de ellos tiene una antigüedad de diez años o más en relación al día de presentación de la demanda.

Décimo Tercero. Si bien no existe duda que la demandante se encuentra en posesión de EL INMUEBLE al menos desde el mes de enero del año 2007, empero, es igualmente cierto que no se ha demostrado que tal posesión sea como propietaria, sin perjuicio de dejar establecido que desde dicha fecha al día de presentación de la demanda no han transcurrido al menos diez años.

Décimo Cuarto. El hecho que el demandado se encuentre fuera del país y no haya ejercido directamente actos de dominio respecto de EL



INMUEBLE es una circunstancia que no contribuye a la fundabilidad de la pretensión de la demandante, pues lo que corresponde demostrar en este proceso es la posesión de esta última, y que tal posesión haya sido ejercida en la forma y plazo que prevé el artículo 950 del Código Civil, aspecto que no ha sido probado. Las edificaciones que afirma haber realizado la demandante tampoco contribuyen a respaldar su pretensión, si se tiene en cuenta que solo ha logrado acreditar que ejerce la posesión desde el año 2007.

Décimo Quinto. La demandante también ha acusado que pese a que el demandado se encuentra rebelde, no se ha cumplido con remitir la causa al Ministerio Público para la emisión del respectivo dictamen fiscal, en atención a lo que establece el artículo 507 del Código Procesal Civil. Tal cuestionamiento no es atendible en razón de lo que dispone el artículo 172 del Código Procesal Civil, si se tiene en cuenta que la parte demandada no ha formulado reclamo alguno en tal sentido, y es más, habiendo participado su defensa en el informe oral realizado el día de la vista de la causa, tampoco expresó protesta alguna derivada de lo antes anotado.

Décimo Sexto. Lo regulado en el artículo 507 del Código Procesal Civil, a partir de una interpretación teleológica de tal enunciado normativo, se encamina en ofrecer garantías al demandado rebelde en un proceso de prescripción adquisitiva, pero ello debe ser evaluado a la luz de lo que dispone el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, de modo que si el demandado rebelde se ha apersonado al proceso, y no ha formulado reclamo alguno por no contarse con Dictamen Fiscal, no resulta atendible la protesta de la demandante por tal hecho, tanto más si la recurrente no ha identificado la defensa que no pudo realizar como consecuencia de lo que ahora cuestiona.

Décimo Séptimo. En cuanto a los recibos por los servicios básicos de EL INMUEBLE, las explicaciones dadas por la demandada para justificar el pago de los mismos no obstante que ellos figuran a nombre del demandante, si bien resultan razonables, empero, evaluados en conjunto con lo advertido respecto del momento en que se pagó el impuesto predial de EL INMUEBLE, la ausencia de acreditación objetiva del inicio de la posesión sino desde el 11 de enero de 2007 y el hecho que la demandante recién contó con plena capacidad de ejercicio al 1 de mayo de 2005 (cuando cumplió dieciocho años) nos conducen a determinar que corresponde confirmar la sentencia recurrida.



Décimo Octavo. Toda vez que la demandante pretende la denominada “prescripción larga”, debemos señalar que *“de conformidad a lo previsto por el artículo 950 del Código Civil vigente para acceder a la propiedad por prescripción se requiere una serie de elementos indispensables como son: a) **La continuidad de la posesión** es decir que la posesión se haya ejercido sin solución de continuidad, sin interferencias durante todo el tiempo exigido por la ley; b) **la pacificidad de la posesión** que implica que el poder de hecho sobre la cosa no puede ser violento pues aún cuando la posesión se haya obtenido por la fuerza se requiere que la misma pase a ser pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas; c) **la publicidad de la posesión** esto es que sea conocida por todos ya que el usucapiente es un opositor al propietario o poseedor anterior por lo que resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera pública a fin de que puedan oponerse a la misma quienes se consideren con derecho sobre el bien no pudiendo tratarse por tanto de una posesión clandestina; y d) **la posesión en concepto de dueño o ánimus domini** por el cual se requiere que el poseedor actúe como si fuera propietario de tal modo que cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño no viabiliza la prescripción por faltar el requisito del ánimus domini”* (Casación N° 232-2011-AREQUIPA, publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, con fecha 04 de julio de 2012).

Décimo Noveno. Valoradas las pruebas actuadas en forma integral, se llega a la conclusión que si bien la demandante se encuentra en posesión de EL INMUEBLE, ello no ha sido en condición de propietaria como exige el artículo 950 del Código Civil, ni se ha demostrado que tal posesión se haya ejercido durante diez años con anterioridad al día de presentación de la demanda, aspecto que tampoco ha sido posible corroborar a partir de las declaraciones testimoniales actuadas, a partir de las cuales no es posible extraer con certeza una fecha de inicio de la posesión diferente a la que emerge del documento de fojas 7, por lo que resulta correcto que se haya desestimado la demanda.

Vigésimo. En el recurso de apelación también se ha hecho alusión al derecho de habitación constituido a favor de la demandante y su familia. Al respecto, debemos indicar que la existencia, o no, de un derecho de habitación no forma parte de los puntos controvertidos, según se dejó establecido mediante resolución del once de diciembre de dos mil diecisiete (ver fojas 502).

Vigésimo Primero. La desestimación de los pedidos efectuados por Hermila Vargas Cerdán contenida en la resolución del veintisiete de



octubre de dos mil diecisiete (ver fojas 496) tampoco abona en favor de la pretensión de la demandante, por tratarse de hechos que no guardan conexidad.

Vigésimo Segundo. En conclusión, corresponde confirmar la sentencia apelada por haber constatado que ha sido emitida con sujeción al mérito de lo actuado y al Derecho, como exige el artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, toda vez que la demandante no ha logrado probar los hechos en que se funda su pretensión, específicamente que haya ejercido a posesión de EL INMUEBLE como propietaria y por más de diez años hasta el día de presentación de la demanda, siendo de aplicación la regla que contiene el artículo 200 del precitado Código Procesal Civil, habiéndose constatado que al emitir la sentencia se valoró debidamente el mérito de las pruebas actuadas para concluir que la posesión que ejerce la demandante respecto de EL INMUEBLE no ha sido realizada como propietaria, como exige el artículo 950 del Código Civil.

Vigésimo Tercero. La presente resolución solo contiene las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión, conforme autoriza el artículo 197 del Código Procesal Civil.

§ Decisión.

Por las razones antes expuestas, este Colegiado Superior resuelve: **CONFIRMAR** la sentencia contenida en la resolución treinta y siete del 18 de enero de 2021 (fojas 856 a 865) por la cual se resolvió declarar infundada la demanda, exonerándose a la parte demandante del reembolso de costas y costos. Se **ORDENA** que Secretaria proceda conforme el artículo 383 del Código Procesal Civil, bajo responsabilidad funcional; en los seguidos por Giovana Chávez Hernández con Asisclo Chávez Flores sobre prescripción adquisitiva de dominio. Notifíquese. -

SS.

SOLÍS MACEDO

ROMERO ZUMAETA

ESCUDERO LÓPEZ