



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA / JUZGADO MIXTO TRANSITORIO

EXPEDIENTE : **00211-2013-0-2506-JM-CI-01**
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
JUEZ : CARLOS ENRIQUE DE PAZ FLORES
ESPECIALISTA : JUAN CARLOS CARDOZA GARBOZO
DEMANDADO : ZUÑIGA MIRANDA, NILA ESTHER Y OTRO
DEMANDANTE : **QUEZADA QUEZADA, ELIDA**

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO DIECISÉIS

Nuevo chimbote, doce de diciembre del dos mil catorce.-

VISTOS: Dado cuenta con los autos en despacho; y siendo el estado de la presente causa sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, seguida por Elida Quezada Quezada contra la sociedad conyugal conformada por Nila Esther Zuñiga Miranda y Rafael Quezada Acuña, expídase la resolución que corresponda.

I. PARTE EXPOSITIVA:

A) PRETENSIÓN DEL DEMANDANTE:

Según se aprecia del expediente que se tiene a vista, doña Elida Quezada Quezada, interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, solicitando al Juzgado se le declare propietaria del inmueble ubicado en el Programa de Vivienda Sectores 5B y 5C Zona 5 Urbanización Buenos Aires Mz. C Lote 06 (Urb. Los Cipreses) del Distrito de Nuevo Chimbote, inscrito en la Partida Registral P09060255 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote y en forma accesoria se cancele el asiento registral inscrito a favor del anterior propietario, conforme a sus fundamentos.

B) FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA:

Desde ante del año 1990, tomo posesión del inmueble materia de la presente, cuando era terreno, acondicionando una construcción para poder vivir, construyendo progresivamente hasta lograr construir una vivienda en la cual vivo con mi familia hasta la fecha. En el año 2005 hice mejoras en la infraestructura, contando con el apoyo de mi hermano Cesar Quezada Quezada.

En mi condición de poseionaria he procedido a cancelar los tributos municipales, incluso la Municipalidad de Nuevo Chimbote, ha reconocido un beneficio tributario. Mi comportamiento dentro del predio ha sido como si fuese propietaria, he asumido obligaciones tributarias, al inicio a nombre de los demandados, posteriormente logré transferirlos a mi nombre, incluso los servicios básicos.



En el año 1997 aproximadamente, con mi señora madre instalamos una tienda, tal como se acredita con los comprobantes de pago y declaraciones de obligaciones. En el año 1992 incluso obtuve mi inscripción en el Seguro Social del Perú, registrando como domicilio el predio materia de la presente.

Desde que tome posesión efectiva del inmueble he venido actuando como propietaria, cumpliendo mis obligaciones tributarias, servicios básicos y otros. La posesión ha sido pacífica, permanente y pública.

La posesión la he ejercido como propietario, hemos dispuesto e invertido en el acondicionamiento de la infraestructura para su mejor uso. Esta posesión no ha sido amenazada, desposeída ni privada de su ejercicio desde que se tomó posesión. Los recibos de energía eléctrica desde 1997 están incluso registrados a mi nombre; con el asesoramiento de un profesional en Ingeniería he procedido a elaborar planos y otros que permiten identificar el inmueble.

C) ADMISION Y TRASLADO DE LA DEMANDA:

La demanda es admitida mediante resolución número dos, de folios ochenta y seis, en la vía del Proceso Abreviado y se corre traslado de la misma a la parte demandada la sociedad conyugal conformada por Rafael Quezada Acuña y Nila Esther Zuñiga Miranda, por el plazo de diez días, para su absolución, quienes absuelven en forma individual mediante escritos de folios ciento cinco a ciento siete; y ciento cincuenta y cinco a ciento sesenta y uno, respectivamente.

D) FUNDAMENTOS DE LA CONTESTACION DE DEMANDA:

RAFAEL QUEZADA ACUÑA:

Es cierto la demandante mi hija, junto a sus demás hermanos tomaron posesión del inmueble materia de litis cuando era un lote de terreno sin construir, ni yo ni mi esposa pusimos reparo por esa posesión que se hizo en forma pacífica, toda vez que tenemos otra casa.

La demandante con el apoyo de sus hermanos decidieron construir de poco a poco hasta construir una vivienda, ello por la necesidad de cobijar y dar seguridad a su hermana y mi hija Armida Quezada Quezada. Es cierto que la demandante y su hermana han vivido y viven en este predio como si fuesen propietarias y pagan tributos.

Es cierto que nunca hemos accionado para desocupar ni desalojar del predio, pues nosotros somos propietarios del terreno y la demandante es dueña de la construcción.

NILA ESTHER ZUÑIGA MIRANDA:

Es el hijo mayor de mi cónyuge Mario Quezada Quezada, quien se muda sin autorización al lote ubicado en la Mz. U Lt. 6 del Programa de Vivienda de los Sectores 5B y 5C de la Urbanización Buenos Aires, ya que éste al igual que sus hermanas convivían conmigo y mi cónyuge en la casa que ocupamos ubicada en el AA. HH. El Progreso, con el transcurso de los años la demandante se muda a esa casa con sus hermanos, siendo construida con el dinero que genera el alquiler de la casa que habito, además de los ingresos del negocio que administra mi cónyuge.

La construcción de la casa que ocupa la demandante, su hermana y su madre, y las mejoras que se hayan hecho siempre las ha realizado mi cónyuge con el producto de nuestros ingresos,



ya que yo también aporte. Son los hijos de mi cónyuge, los hermanos Quezada Quezada quienes viven con su madre Daniela Quezada Trujillo, en la casa que compramos mi cónyuge y yo, con el producto de la venta de una casa que yo poseía de soltera, para poder aportar a la compra del bien objeto de la litis.

La demandante menciona que es su hermana Armida quien se encarga de los trámites de pagos de impuestos, siendo en realidad mi cónyuge quien se encarga de entregar el dinero para los pagos. Respecto a la bodega que dice tener en la vivienda actualmente no funciona.

La posesión de la demandante, su madre y sus hermanos nunca ha sido pacífica toda vez que siempre la demandante de acuerdo con su padre y hermanos me han hostigado, amedrentado por años, insultándome, humillándome llevándome a la Notaría Magan en compañía de su abogado para que firmara los papeles de Donación a favor de ello, sin tener consideración que soy una anciana que no tiene hijos que la defiendan, y estar delicada de salud (fibrosis pulmonar), motivo que mi sobrina los denunció por Violencia Familiar, por esta denuncia mi cónyuge y sus hijos deciden cambiar de estrategia, fingiendo denunciar Prescripción Adquisitiva de Dominio, prueba de ello es la denuncia policial de fecha 24 de Mayo del presente año.

Respecto al medidor que figura a su nombre no demuestra que sea posesionaria o propietaria. Los planos presentados son preparados a solicitud de ella al irrogarse propietaria del bien.

E) OTROS ACTOS PROCESALES:

Por resolución número cuatro y cinco de folios 108 y 162 respectivamente, se tiene por contestada la demanda por parte de los demandados en forma individual. Por Resolución número ocho, que obra a folios 219/220 se resuelve declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes y en consecuencia **saneado** el proceso, concediendo a las partes el plazo de tres días para que cumplan con proponer puntos controvertidos. Por resolución número diez de folios 236/237, se fija los **puntos controvertidos**, se admiten los medios probatorios y se cita a las partes a la audiencia de pruebas, la misma que se lleva a cabo conforme al acta de folios 258/264; y siendo el estado del proceso el de emitir sentencia, se procede a expedir la presente.

II. PARTE CONSIDERATIVA:

PRIMERO: [Finalidad del proceso judicial]

La finalidad del proceso judicial es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambos con relevancia jurídica, acorde a lo previsto en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil⁽¹⁾, dentro de un debido proceso como garantía constitucional. Asimismo, es preciso tener en cuenta que conforme a la doctrina más reciente, el proceso es concebido como el instrumento o mecanismo de que se vale el Juzgador para la satisfacción de pretensiones jurídicas (reclamaciones formalmente dirigidas por un miembro de la comunidad contra otro, ante el órgano público específicamente instituido para satisfacerlas)⁽²⁾.

⁽¹⁾ Artículo III.- Fines del proceso e integración de la norma procesal

El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.

⁽²⁾ Tal como enseña GUASP, Jaime. "El proceso no es pues, en definitiva, más que un instrumento de satisfacción de pretensiones" (*Derecho Procesal Civil*, 4º Edición, Tomo I, 1998, p. 31).



SEGUNDO: [Sistema de valoración probatoria]

Conforme a nuestro ordenamiento procesal, el sistema de valoración de los medios probatorios, anota que el Juez debe valorar todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, conforme al sistema de valoración probatoria regulado en nuestro ordenamiento procesal civil. Además se debe tener presente que la carga de la prueba corresponde a quien afirma los hechos que sustenten su pretensión conforme a lo previsto en los artículos 196° y 197° del Código Procesal Civil.

TERCERO: [Pretensión y puntos controvertidos]

Del análisis de la demanda se tiene que la pretensión concreta se circunscribe a que en vía de prescripción se declare a la demandante propietaria del bien inmueble ubicado en el Programa de Vivienda Sectores 5B y 5C Zona 5 Urbanización Buenos Aires Mz. C Lote 06 (Urb. Los Cipreses) del Distrito de Nuevo Chimbote, inscrito en la Partida Registral P09060255 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote.

Estando a la pretensión demandada, y conforme se aprecia de la resolución diecinueve, de folios cuatrocientos setenta y siete a cuatrocientos ochenta, se ha fijado los siguientes puntos controvertidos:

- 1.** Determinar la posesión continua, pacífica, pública y como propietario de la demandante Elida Quezada Quezada sobre el bien materia de litis por más de diez años.
- 2.** De ser así, corresponde o no la inscripción en los Registros Públicos la propiedad de la demandante y anular la inscripción del propietario anterior.

CUARTO: [Sobre la prescripción adquisitiva]

La Prescripción Adquisitiva, es aquella institución jurídica que concede al poseedor diligente la posibilidad de adquirir el dominio de un bien por el hecho de estar ejerciendo sobre el mismo, alguno de los atributos propios del derecho de propiedad en el tiempo y forma prevista en la ley, es decir la conversión de la posesión continuada en propiedad.

El artículo 950° del Código Civil, establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción **mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario, durante diez años**, (Prescripción Extraordinaria o Larga). Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe, (Prescripción Ordinaria o Corta). Por su parte, el artículo 504° del Código Procesal Civil, establece que se tramita como proceso abreviado, la demanda que formula: El poseedor, para que se le declare propietario por prescripción; y el artículo 505° señala que, además de lo dispuesto en los artículos 424° y 425°, la demanda debe cumplir con los requisitos adicionales que su texto indica, en el presente caso la demandante ha optado por la prescripción extraordinaria.

QUINTO: [Los elementos: Posesión y tiempo]

Cabe precisar que la "prescripción adquisitiva, constituye una de las formas de adquirir la propiedad, es decir como un hecho jurídico que tiene como efecto esencial dar nacimiento o ceder un derecho real a un sujeto determinado. Doctrinariamente podemos señalar que la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir el dominio y demás derechos reales



condiciones fijadas por la ley, es decir consiste en la conversión de la posesión continua en propiedad”⁽³⁾.

La institución de la prescripción adquisitiva de dominio, regulada en el **artículo 950°** del Código Civil, dispone que la propiedad inmueble se adquiere, vía prescripción o usucapión, como se le conoce también en doctrina, mediante la **posesión** continua, pacífica y pública **como propietario** durante 10 años (**extraordinaria**) y, en caso de mediar justo título y buena fe, el plazo se reduce a 05 años (**ordinaria**); así, es **continua**, es decir, ininterrumpida, cuando goza de continuidad en el tiempo; es **pacífica**, es decir, que no haya mediado acto de violencia (coacción o fuerza) y que no haya sido objetada judicialmente; y es **pública**, esto es, que los que poseen no tengan temor de que su posesión sea conocida, debiendo actuar con la naturalidad que le daría tener un derecho legítimo respecto al bien esto último relacionado con el denominado “**animus domini**”, **lo que no significa simplemente creerse propietario, sino comportarse como tal**⁽⁴⁾, es decir la simple posesión material, aunado al transcurso del tiempo no da derecho a adquirir la propiedad de un bien vía prescripción.

SEXTO: [Análisis del caso]

Ahora bien, para efectos de resolver la presente controversia, esta Judicatura conviene en precisar lo siguiente:

6.1. De las documentales consistentes en 1) Nota de Devolución – Sunat de folios once; Recibo de cobranza – Distribuidora Central del Norte SAC de folios doce; Factura – “Agofasa” de folios trece; Declaración Jurada – Tasa de Impuesto a la Licencia Municipal de funcionamiento de folios catorce; Formularios – Régimen Único Simplificado de folios quince a veinte; Formulario Sunat de confirmación de domicilio fiscal de folios veintidós, comprobante de información registrada de folios veintitrés, todos ellos aparecen a nombre de DANIELA QUEZADA TRUJILLO; 2) Comprobante de compra de materiales de construcción de folios treinta y dos aparece a nombre de CESAR QUEZADA QUEZADA; 3) Recibos de pagos (21) por impuesto predial, arbitrios municipales y seguridad ciudadana, aparecen a nombre de RAFAEL QUEZADA ACUÑA; 4) Resolución Administrativa Jefatural N° 334-2008-MNDCH-OAT de folios cuarenta y seis, que declara la prescripción de impuesto predial y arbitrios del año 1996 a 2002, se expide a solicitud de ARMIDIA QUEZADA QUEZADA; solo el documento de inscripción de asegurado en el IPSS de folios veintiuno y los recibos de pago de luz (15) de folios veinticuatro a treinta y uno, aparecen a nombre de la demandante; por ultimo no presenta constancia de posesión expedida por autoridad competente u otro organismo oficial que permita computar el plazo prescriptorio que alega, y demostrar que tiene la condición de Poseedor ad usucapionem; a fin de que a partir de ese período y no otro, se encontraría en ejercicio de la posesión en nombre propio o como si fuera titular del derecho real de dominio del inmueble materia de litis.

En ese sentido los documentos antes referidos no acreditan posesión absoluta, se entiende que la posesión que se atribuye la demandante le falta el ánimo de tener la cosa como propia, pues no “posee” en forma exclusiva el bien, mas bien lo hace en conjunto con las personas antes mencionadas y, por lo tanto excluye la posibilidad de su “animus domini”, más aún si tiene la

⁽³⁾ www.teleley.com. Dra. SILVA VELASCO, Marjorie. Fiscal Provincial Penal de Lima.

⁽⁴⁾ **BERASTAIN QUEVEDO**, Claudio. Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica S.A. Tomo V, Derechos Reales. Lima, 2007, pág. 241.



condición de hija de don Rafael Quezada Acuña, integrante de la Sociedad Conyugal demandada, con quien tendría estrecha relación, pues se habría sometido a las instrucciones del ahora miembro de la sociedad demandada; realidad que resulta corroborada con la afirmación que se desprende de la declaración testimonial de la testigo Auria Rosario Orrego Caballero, al responder la última pregunta formulada por el abogado de la parte demandada "(...) si he visto varias veces que el señor Rafael para por las tardes en el bien que se indica".

6.2. Por su parte los miembros de la sociedad conyugal demandada, han presentado contestación por separado en el caso de Rafael Quezada Acuña, formula reconocimiento de la demanda, sin embargo expone literalmente "... nosotros somos propietarios del terreno y la demandante es dueña de la construcción" (no reconoce a la demandante como propietaria absoluta) y no ejerce derecho de defensa como tal, pues este hecho no puede pasar inadvertido en razón a que la parte demandada es la sociedad conyugal la misma que conforma un patrimonio autónomo, por cuanto el deber de sus miembros es velar por los intereses y derechos, cuyos derechos son de carácter indisponibles, denotándose una presunta colusión con la parte demandante, sin descartar la posibilidad de una actividad dolosa en el proceso o con el proceso, en perjuicio de la sociedad.

6.3. Por su parte la cónyuge Nila Esther Zúñiga Miranda, al contestar la demanda manifiesta categóricamente que la demandante convivía con ella y su cónyuge Rafael Quezada Acuña, por tener la condición de hija del segundo nombrado, en la casa que ocupaban ubicada en AA. HH. El Progreso y con el transcurso del tiempo se muda a vivir al bien sub litis con sus hermanos, siendo construida con el dinero que genera el alquiler de la casa que habita y otros negocios que administran, asimismo su cónyuge es quien proporciona el dinero para el pago de impuestos municipales, hecho que no ha sido negado ni desvirtuado; otras de las pruebas ofrecidas es la copia de la denuncia y sentencia por Violencia Familiar en su agravio por parte de su cónyuge, en la cual se puede apreciar la deteriorada relación familiar entre cónyuges e hijos políticos que incluye a la demandante, en ese sentido resulta insostenible que la posesión de la demandante sea a título de propietario; pues el hecho de haber vivido bajo la tutela de su padre, conlleva a deducir que la accionante y sus hermanos por nexo de familiaridad estarían ejerciendo derecho de uso y habitación, que en efecto, el artículo 1027 del Código Civil regula éste derecho, vinculado a la morada, haciendo hincapié en que el derecho de habitación se extiende a la familia del usuario, en éste caso, del padre a sus hijos; dentro de este contexto los hijos mantendrían vigentes derechos expectativos de acceder a la titularidad del bien al fallecimiento de su padre, vía sucesión hereditaria al tener la condición de herederos forzosos.

SEPTIMO: [Conclusión]

En este orden de ideas, y teniendo en cuenta que la acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa, pues busca el reconocimiento de un derecho, a partir de una situación de hecho determinada, o un pronunciamiento de contenido probatorio, que adquiriría certidumbre mediante la sentencia, de tal forma que la norma abstracta de la ley se convierte en una decisión concreta, estableciendo una relación de derecho entre las partes, limitándose la sentencia a declarar o negar la existencia de una situación jurídica; los medios probatorios adjuntados a la demanda no resultan suficientes como para acreditar en autos la posesión del bien sub-litis, conducente a adquirir, en base a una situación fáctica, un derecho de propiedad,



a través de la prescripción adquisitiva, bajo las reglas previstas claramente en el **artículo 950°** del Código Civil.,

En consecuencia, habiéndose valorado las pruebas aportadas por las partes como corresponde de manera conjunta y razonada, en especial los medios de prueba de la demanda que fluyen de autos, **los cuales no demuestren la posesión con fines prescriptorios**, alegada por la parte demandante; claro está, con las precisiones puntuales anotadas en los considerandos precedentes, en los términos antes expuestos; dentro de dicho contexto, al no haberse acreditado la existencia de los requisitos legales a que se contrae el artículo 950 del Código Civil, la demanda deviene en infundada.

OCTAVO: [Costas y costos]

De acuerdo al principio de condena de costas y costos del proceso previsto en los artículos 412° y 413° del Código Procesal Civil, el reembolso de las mismas deberá ser asumido por la parte vencida, no obstante lo cual se puede advertir que en el caso de autos ha existido motivos atendibles para litigar, por lo que debe ser exonerada de dicho reembolso.

III. PARTE RESOLUTIVA:

Por estas consideraciones, de conformidad con el artículo 12°, de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículo 9°, 122°, 196° y 200° del Código Procesal Civil, administrando justicia a nombre de la Nación; **FALLO:**

A) Declarando **INFUNDADA** la demanda interpuesta por **ELIDA QUEZADA QUEZADA** contra la sociedad conyugal conformada por **Nila Esther Zúñiga Miranda y Rafael Quezada Acuña**, sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**.

B) Consentida o Ejecutoriada que sea la presente resolución, Archívese definitivamente los actuados. Sin costas ni costos.

Notifíquese conforme a ley.-