



**Poder Judicial
Corte Superior de Justicia de Lima
Primera Sala Civil**

EXPEDIENTE : 13651-2013-0-1801-JR-CI-31
DEMANDANTE : JULIA BENEDICTA ARENAS BARRANTES
DEMANDADA : COMPAÑÍA ANÓNIMA AZCONA S.A.C.
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

RESOLUCIÓN N° 17

Lima, 1 de septiembre del 2020.-

VISTOS;

Habiéndose llevado a cabo en la fecha la vista de la causa y en atención a lo señalado en la resolución de fecha 20 de septiembre de 2018, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (Casación N° 5694-2017); y de conformidad con el Dictamen Fiscal obrante a fojas 486; e interviniendo como Juez Superior Ponente la Señora Echevarría Gaviria; esta Sala Superior emite pronunciamiento respecto de la apelación interpuesta;

Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Materia de grado.-

Es materia de grado, la Resolución N° 18 (Sentencia), de fecha 24 de junio de 2016, obrante de fojas 405 a 410, corregida mediante Resolución N° 19, de fecha 7 de julio de 2016, obrante a fojas 41, que declaró infundada la demanda, con lo demás que contiene.

SEGUNDO: De la demanda y contestación de demanda.-

Por escrito obrante de fojas 55 a 68, subsanado a fojas 79, Julia Benedicta Arena Barrantes interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la Compañía Anónima Azcona S.A.C., a fin de que se le declare propietaria del inmueble sito en Jirón Huancabamba N° 931,



Urbanización Azcona, Distrito de Breña, Provincia y Departamento de Lima, que corresponde al Lote 2 de la Manzana 23 de la Zona A de la referida Urbanización, predio que está comprendido dentro del bien inmueble de mayor extensión inscrito en la Partida N° 11049157 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Accesoriamente, solicita *i)* la cancelación del dominio que respecto al predio materia de usucapión consta a favor del titular registral emplazado con la presente acción, y *ii)* se disponga la independización registral de dicho predio y se ordene a los Registros Públicos la emisión de una Partida Registral independiente correspondiente al inmueble materia de prescripción.

Refiere la actora que su padre Camilo Arenas Mejía adquirió de Pedro Tuellet Resino la propiedad del predio materia de litis mediante escritura pública de fecha 12 de septiembre de 1940, fecha desde la cual su causante tomó posesión efectiva del precitado inmueble y posteriormente al fallecer éste, aquella ha venido poseyendo el bien materia de usucapión en calidad de propietaria resultando ser posesionaria por más de 72 años de forma pacífica, pública y continua.

Además alega que durante todo el tiempo de posesión ha venido cumpliendo con el pago del impuesto al patrimonio predial conforme se verifica de la constancia de no adeudo expedida por la Municipalidad de Breña y la constancia de posesión del 20 de junio de 2012 que adjunta.

En cuanto a la contestación de la demanda, se observa que por Resolución N° 3, de fecha 5 de septiembre de 2013, obrante a fojas 98, se declaró rebelde a la parte demandada; asimismo, se declaró saneado el proceso y la existencia de una relación procesal válida.

TERCERO: De la sentencia materia de apelación.-

El Juez a través de la sentencia de fecha 24 de junio de 2016, declaró infundada la demanda, tras considerar lo siguiente:



- ❖ *La falta de precisión del inmueble objeto de contrato en la escritura pública del año 1940, sumado a la discrepancia de las medidas perimétricas y de titulares de los predios colindantes contenidos en la referida escritura y en la memoria descriptiva que se detalla, no permite establecer ni concluir que se trate del mismo inmueble que es objeto de la presente prescripción adquisitiva.*
- ❖ *Es más, en la partida de nacimiento de la demandante que adjunta a fojas 17 se aprecia que con fecha 23 de marzo de 1961, su padre el declarante Camilo Arenas consigna domicilio en Huancabamba 958; es decir, domicilio distinto al que pretende prescribir y que afirma estar poseyendo desde el año 1940, lo que permite concluir que no puede sumarse al plazo prescriptorio el supuesto plazo que alega poseyó su señor padre, pues no acredita tal posesión.*
- ❖ *Por otro lado la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad distrital de Breña con fecha de expedición 20 de junio del 2012, obrante a fojas 18, deja constancia que la demandante se encontró al momento de la inspección ocular como ocupante del inmueble sub litis, pero también señala que no acredita la condición de propietario, ni la antigüedad de la posesión.*
- ❖ *A fojas 20 y 21 obran el impuesto predial del año 2012, sin que este medio de prueba sea suficiente para establecer su posesión por fechas más antiguas sobre el inmueble materia de litis, puesto que corresponde solo a los impuestos del año 2012 más no desde la fecha que afirma empezó a poseer el inmueble.*
- ❖ *A fojas 22 obra un documento simple fechado en marzo del 2012 en el cual indica que en el histórico de pagos del suministro N° 3063516 que corresponde al predio ubicado en Jr. Huancabamba N° 931, Breña no adeuda consumo por agua a la fecha. Asimismo, obran a fojas 74 y 75 los recibos de luz y agua del inmueble sub litis correspondientes al año 2013; los cuales no resultan suficientes para demostrar el tiempo de posesión que pretende la demandante.*
- ❖ *La copia literal de la partida N° 11049157, obrante de fojas 23 a 45, no identifica al inmueble ni con la denominación actual que se consigna en la demanda y en la memoria descriptiva, incluyendo el plano de ubicación, ni con el inmueble objeto de compra venta contenido en la escritura pública de fecha 12 de agosto de 1940.*
- ❖ *De los medios probatorios ordenados de oficio obrantes de fojas 233 a 297, se aprecia que son Declaraciones Jurada de Autovaluo de los años 1999 al 2015, y ante la revisión de cada uno se puede observar que efectivamente están a nombre de la demandante, sin embargo consigna como dirección fiscal el Jirón Río Huaura N° 228 distrito de Pueblo Libre el cual es el mismo domicilio que registra en su DNI, y en otros consigna como dirección Av. Bolivia N° 812, distrito de Breña, lo que constituye una seria discrepancia respecto de la posesión que alega la demandante sobre el inmueble materia de litis por más de 72 años, en la que pretende sumar*



la posesión de su señor padre fallecido y su supuesta posesión desde la fecha en que habría fallecido el primero de los nombrados.

- ❖ *La duda surge debido a que en los años 1999, al 2015, tal como se aprecia a fojas 233, 237, 241, 245, 249, 253, 257, 261, 265, 269, 273, 277, 282, 286, 288 y 290 registra como domicilio fiscal el Jirón Río Huaura, distrito de Pueblo Libre. Si bien es cierto figura que ha pagado los derechos de autovalúo del inmueble signado como Jr. Huancabamba N° 931, distrito de Breña, ello no necesariamente significa que se encontraba en posesión del referido bien.*
- ❖ *Lo mismo sucede con los pagos de años anteriores, por ejemplo la declaración jurada de impuesto predial del año 1991 obrante a fojas 293 consigna como domicilio fiscal Bolivia 812, distrito de Breña. Del año 1994 a fojas 295 y 296, registra igualmente como domicilio fiscal Av. Bolivia 812 distrito de Breña; y del año 1995 obrante a fojas 297 registra igualmente Av. Bolivia N° 812, distrito de Breña. Si bien es cierto, figura que ha pagado los derechos de autovalúo del inmueble signado como Jr. Huancabamba N° 931, distrito de Breña, ello no necesariamente significa que se encontraba en posesión del referido bien.*
- ❖ *No obstante lo anterior, el inmueble del cual se solicita la prescripción adquisitiva de dominio, es el ubicado en Jirón Huancabamba N° 931 distrito de Breña, mientras que las declaraciones juradas de autovalúo hacen alusión a pagos se han efectuado por Jr. Huancabamba N° 931 departamento 101, otros autovaluos al departamento 104, 105 del distrito de Breña; no cumpliendo estos medios de prueba con su finalidad de demostrar la posesión respecto al inmueble mencionado en la demanda, pues como ya se indicó los medios probatorios hacen alusión a diferentes departamentos que se encuentran dentro del inmueble ubicado en Jirón Huancabamba N° 931 distrito de breña.*

CUARTO: Del recurso de apelación.-

Por escrito obrante de fojas 439 a 461, Julia Benedicta Arenas Barrantes interpone recurso de apelación contra la citada sentencia, aduciendo, en síntesis, lo siguiente:

- I. El A quo erradamente ha considerado que estamos ante dos predios distintos, únicamente porque existe discrepancias de 18 centímetros entre las medidas consignadas en un documento del año 1940 y otro realizado por profesionales especializados en el año 2013; además respecto a los colindantes, al haber transcurrido aproximadamente 73 años desde la fecha en se firmó la escritura pública de 1940 es razonable presumir que los colindantes han cambiado, conforme a la



información pública que obra en los Registros Públicos y que se adjunta al escrito de apelación.

- II.** Asimismo, el Juez no se ha pronunciado sobre las declaraciones testimoniales ofrecidas y actuadas, pues los testigos han manifestado de forma unánime conocer desde niña a la apelante y que luego de la muerte de su padre quedó como única propietaria del predio.
- III.** El A quo no ha resuelto el caso a través de una valoración conjunta de todos los medios probatorios, puesto que los recibos de servicios públicos están a nombre de la apelante, y junto con los del impuesto predial y las declaraciones testimoniales, dan como conclusión que su posesión es pacífica, pública y continua.
- IV.** Respecto al domicilio fiscal consignado en la declaraciones juradas de autoavalúo, ello solo sirve para efectos fiscales y no significa que el domicilio allí consignado sea su domicilio real, puesto que los domicilios fiscales se consignaron porque eran de más fácil acceso, ya que el bien materia de prescripción en un inicio era extremadamente rústico y hasta peligroso, pues no tenía recursos para mejorarlo, de manera que si se consignó domicilios fiscales fue para que los documentos pudieran llegar a la apelante.
- V.** En cuanto a que en su DNI se consigna domicilio distinto al inmueble sub litis, ello es debido a que la apelante adquirió la propiedad una vez cumplido los 10 años de posesión, razón por la cual no es necesario que continúe viviendo en ese inmueble, el mismo que ahora lo alquila.

QUINTO: Anterior pronunciamiento de la Sala Superior.-

Interpuesta apelación contra la precitada sentencia, ésta fue confirmada por anterior Colegiado de esta Sala Superior, mediante sentencia de vista de fecha 4 de septiembre de 2017, tras considerar, en resumen, lo siguiente:



“(...)

SÉPTIMO.- [N]o se verifica que la actora haya poseído el bien materia de litis desde el año 1984 y por más de 10 años de forma continua, por lo que, el elemento configurativo de la prescripción adquisitiva de dominio de forma continúa no se acredita en la actora por los años requeridos por ley; concluyéndose que la demandante al no cumplir con el precitado requisito no podría cumplir copulativamente con los demás requisitos mínimos exigidos para acceder a la prescripción solicitada, careciendo de objeto por tanto analizar los otros requisitos de ley.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, si bien con los nuevos documentos aportados a autos en el escrito de apelación se puede identificar fehacientemente el bien materia de prescripción, sin embargo, ello no enerva lo decidido en autos.

(...).”

SEXTO: De la Casación N° 5694-2017 LIMA.-

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, por resolución de fecha 20 de septiembre de 2018, declaró FUNDADO el recurso de Casación interpuesto por Julia Benedicta Arenas Barrantes contra la sentencia de vista de fecha 4 de septiembre de 2017, en consecuencia, NULA la referida sentencia, ORDENANDO que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento, atendiendo a lo siguiente:

✚ *Que, debe tenerse en cuenta que el testimonio de la escritura pública de fecha once de agosto de mil novecientos cuarenta, que contiene el contrato de compraventa de fecha ocho de agosto de mil novecientos treinta y nueve, celebrado entre Pedro Teullet y Resino y el señor Camilo Arenas Mejía obrante a fojas veintiséis a treinta y uno, es un instrumento público, conforme al artículo 235 del Código Procesal Civil, es decir, es un medio probatorio relevante.*

✚ *Que, el comprador es el padre de la demandante, quien falleciera el año mil novecientos ochenta y tres, invocando la actora ser su heredera y haberlo sucedido en la posesión del predio materia de prescripción adquisitiva. No se aprecia de autos que la actora haya acreditado ser la heredera del comprador, mediante la*



presentación de la declaratoria de herederos o testamento correspondiente, que son las dos formas de sucesión.

- ✚ Que, la demandante en el único otrosí digo del recurso de apelación ofreció y presentó como medios probatorios: copias de las partidas registrales N° 07027842 y 40774890, que acreditan el tracto sucesivo; copia del certificado registral catastral; y, copia del contrato de alquiler de fecha dieciocho de marzo de dos mil quince, donde ella tiene la calidad o condición de propietaria arrendadora, instrumentales que no fueron admitidas ni rechazadas expresamente por la Sala Superior, no obstante lo cual, son valorados en forma negativa por el Tribunal Superior, señalando que no acreditan posesión inmediata, sin analizar si estos documentos que contienen actos jurídicos contractuales serían o no manifestación del ejercicio de derecho de propietaria de la propia demandante, y si la posesión mediata es incompatible con la pretensión de declaración de propietario por prescripción adquisitiva.*
- ✚ Que, respecto a la diferencia que existiría entre la dirección del inmueble precisado en la demanda, en la escritura pública de compraventa presentada con la misma y el domicilio indicado en el DNI de la demandante, así como el domicilio fiscal señalado en las declaraciones juradas de autoavalúo obrantes en autos y que la demandante ha explicado que es solo para efectos tributarios, así como que nuestro ordenamiento civil permite señalar domicilio para fines específicos; tal argumento debe ser dilucidado por el Colegiado Superior.*
- ✚ Que, se debe valorar debidamente los medios probatorios ofrecidos y admitidos por el Juez de primera instancia, que además fueron requeridos por el A quo como medios probatorios de oficio en aplicación del artículo 194 del Código Procesal Civil (...), como son: el original de la declaración jurada de impuesto predial que obra de fojas doscientos noventa y dos – doscientos noventa y tres – doscientos noventa y cinco – doscientos noventa y siete – trescientos once – trescientos veinte, y de la Dirección de Rentas de fojas doscientos noventa y cuatro, en el que la demandante figura como propietaria del inmueble materia de usucapión, desde el año mil novecientos noventa*



y uno al año mil novecientos noventa y cinco, condición que mantiene hasta la actualidad conforme se aprecia del recibo de pago del impuesto predial de fojas veinte y de fojas ciento noventa y siete – ciento noventa y ocho, además el contrato de alquiler presentado a fojas cuatrocientos treinta y dos – cuatrocientos treinta y cuatro, en el cual se desprende que ha entregado a otro para que lo posea temporalmente.

✚ Que, asimismo, el Ad quem al momento de expedir una nueva resolución debe tener en cuenta los medios probatorios obrantes a fojas ciento setenta y nueve a ciento ochenta y uno, consistentes en las declaraciones testimoniales de Norma Mercedes Moreno Céspedes, Alejandrina Gutarra Álvarez y Raúl Rojas Miranda, testimoniales de las cuales se desprende que la demandante viene comportándose como propietaria del bien materia de prescripción adquisitiva, finalmente se deberá tener en cuenta la memoria descriptiva de fojas cuarenta y seis y los planos perimétricos de ubicación de fojas cuarenta y ocho, con lo cual se identifica al bien.

SÉPTIMO: Fundamentos de esta Sala Superior.-

Esta Colegiado tiene en cuenta, para absolver el grado, el principio de limitación recogido en el aforismo tantum devolutum, quantum appellatum, por el cual el tribunal de alzada queda restringido al conocimiento de aquello que la parte impugnante ha manifestado como agravios en su recurso de apelación; considerando, además, lo señalado por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República en su resolución de fecha 20 de septiembre de 2018, y que por Resolución N° 12 de fecha 12 de noviembre de 2019, obrante a fojas 591, esta Sala Superior incorporó, de oficio, los medios probatorios aparejados en el recurso de apelación y escrito de fecha 15 de octubre de 2019, en razón a lo dispuesto por aquel Supremo Tribunal.

Conviene al respecto puntualizar que dichos medios probatorios fueron puestos a conocimiento de la parte demandada a fin de que absuelva lo que a su derecho corresponda en el plazo de tres días, sin que esta parte haya absuelto el traslado en el plazo señalado, pese a encontrarse



debidamente notificada con la referida Resolución N° 12 de fecha 12 de noviembre de 2019, conforme es de verse del cargo de entrega de cédulas de notificación obrante a fojas 595.

OCTAVO: Dicho esto, debemos mencionar que el objeto de esta demanda, es que se declare a la demandante, Julia Benedicta Arenas Barrantes, propietaria del bien inmueble ubicado en Jirón Huancabamba N° 931, Urbanización Azcona, Breña, el cual corresponde al Lote 2 de la Manzana 23 de la Zona A de la referida urbanización y está comprendido dentro del inmueble de mayor extensión inscrito en la Partida N° 11049157 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, según refiere esta parte procesal.

NOVENO: Siendo esto así, la cuestión controvertida ha de resolverse en base a los siguientes artículos del Código Procesal Civil: Artículo 196° que regula: *“Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.”*; artículo 188° que preceptúa: *“Los medios probatorios tiene por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.”*; artículo 197° que establece: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.”*; y, el artículo 200° que prevé: *“Si no se prueban los hechos que sustentan la pretensión, la demanda será declarada infundada.”*

DÉCIMO: Ahora bien, respecto a la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, se debe señalar que ésta constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión por un determinado lapso de tiempo y cumpliendo con los requisitos previstos por el artículo 950° del Código Civil, que establece, en su primer párrafo, que la propiedad se puede adquirir por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. En ese sentido, considerando el petitorio y los hechos expuestos en la demanda,



corresponde a la parte demandante, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 196° del Código Procesal Civil, acreditar **1)** la posesión durante diez años y, **2)** que ésta haya sido ejercida de manera continua, pacífica y pública como propietaria.

UNDÉCIMO: En este punto, es pertinente acotar que en el Segundo Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2229-2008 LAMBAYEQUE, de fecha 23 de septiembre de 2008, respecto a los presupuestos exigidos en el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil, se señaló, en los fundamentos 44 y 46 de la sentencia casatoria, que:

“(…)

44. (…)

- a) *La continuidad de la posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesionarios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley;*
- b) *La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas;*
- c) *La posesión pública, será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda 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 éstos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida.*
- d) *Como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapición. A decir de Henández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en un*



sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, 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.

*Por lo tanto, como se anota en doctrina: **¿Cuál es la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como possessio ad usucapionem; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otra (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión***

46. Abundando en argumentos se dice que el 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. Es, pues, esta apariencia o esta consideración lo que en principio constituye la sustancia del concepto de la posesión. 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 era y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma (...) tampoco coincide el ‘concepto de dueño’ con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor. Es preciso que se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño”

(...).”¹

Asimismo, respecto a si la “posesión mediata” resulta incompatible con la pretensión de declaración de propietario por prescripción, resulta conveniente traer a colación lo que en el referido Pleno Casatorio se ha señalado en torno a la “posesión mediata e inmediata” (fundamentos 33 y 34 de la sentencia casatoria):

“(...)

¹ Negrita agregada.



33. *Bajo esa línea de ideas y estando en consonancia a la materia debatida en el presente proceso, importa abundar respecto a la posesión mediata e inmediata contemplada por el artículo 905° de nuestro Código Civil.*

*Conforme a lo expresado por Hernández Gil, la posesión inmediata es la que se ostenta o tiene a través de otra posesión correspondiente a persona distinta con la que el poseedor mediato mantiene una relación de donde surge la dualidad (o pluralidad) posesoria, por lo que el poseedor mediato “ostenta» o “tiene” y no «ejerce», porque en la posesión mediata predomina la nota de la atribución o el reconocimiento antes que la del “ejercicio” propiamente dicho. **El poseedor mediato no posee por sí solo, requiere el concurso (no para compartir, sino para superponerse) de un mediador posesorio, que es el poseedor inmediato.** Hay una yuxtaposición vertical y hasta, en cierto sentido, jerárquica de posesiones. Aunque el poseedor inmediato tiene unos poderes directos sobre la cosa (de ahí que sea inmediato), su posición jurídica dentro de la mediación posesoria, viene determinada por otro u otros poseedores (mediatos).*

34. *Lo que específicamente se configura como posesión inmediata no puede darse por sí sola, fuera de la mediación; cuando falta ésta, **la inmediatividad no es un grado de la posesión, sino simplemente la única forma de poseer.** Si para que haya un poseedor inmediato se requiere de un mediato, también el poseedor mediato requiere del inmediato, **no siendo concebible una posesión como mediata sin otra inmediata.**”*

(...).”²

Sobre el particular, se extrae de lo anterior, que la “posesión mediata” sólo resultaría compatible con la pretensión de declaración de propietario por prescripción, siempre que confluyan las figuras del “poseedor mediato” y del “poseedor inmediato”, y sea el pretensor el “poseedor mediato”, pues la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo, es decir, la que interesa a la cuestión de la usucapión, es aquella que se ejerce a título de dueño, puesto que, como se anota en el Segundo Pleno Casatorio Civil, no puede adquirirse la propiedad por los poseedores a nombre de otro (como los arrendatarios o

² Negrita agregada.



depositarios que son poseedores inmediatos), en tanto que cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño.

DUODÉCIMO: Efectuada esta precisión, y previamente a verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil, es importante identificar al objeto a prescribir, es decir, la ubicación, área y extensión del bien inmueble materia de usucapión, elemento indispensable para un debido pronunciamiento; atendiendo, además, a lo señalado por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República en su resolución de fecha 20 de septiembre de 2018.

Así tenemos que la actora pretende que se le declare propietaria, por usucapión, del predio ubicado en Jirón Huancabamba N° 931, Urbanización Azcona, Breña, Lima, que corresponde al Lote 2 de la Manzana 23 de la Zona A de la referida urbanización y está comprendido dentro del inmueble de mayor extensión inscrito en la Partida N° 11049157 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, según indica esta parte.

Al respecto, tal descripción se condice con aquella que aparece en los instrumentos probatorios adjuntados a la demanda y recurso de apelación, como son: memoria descriptiva y planos perimétricos, obrantes a fojas 46 y 48, respectivamente, y el certificado catastral obrante a fojas 430, pues de estos documentos se aprecia que el inmueble sub litis se encuentra ubicado en Jirón Huancabamba N° 931, Urbanización Azcona, Breña, Lima, el mismo que tiene un área de 106.70 m² y que forma parte del Lote 2 de la Manzana 23 de la Zona A de la Urbanización Azcona, en el Distrito de Breña; todo lo cual permite establecer una debida identificación del objeto materia de prescripción.

DÉCIMO TERCERO: Dicho lo anterior, cabe señalar que la demandante para acreditar el cumplimiento de los presupuestos de la usucapión, ha ofrecido como medios de prueba, entre otros, los siguientes:



- i.** Testimonio de la escritura pública de fecha 12 de agosto de 1940, que contiene el contrato de compraventa de fecha 8 de agosto de 1939, celebrado entre *Pedro Teullet Resino y Camilo Arenas Mejía*, obrante de fojas 11 a 16; mediante el cual, el primero vende al segundo *una parcela comprendida dentro de un lote de terreno del Fundo Azcona, en el Valle de Magdalena.*
- ii.** Original de partida de nacimiento de Julia Benedicta Arenas Barrantes, obrante a fojas 17, en la que aparece como declarante *su padre Camilo Arena Mejía.*
- iii.** Original de constancia de posesión de fecha 20 de junio de 2012, obrante a fojas 18, emitida por la Municipalidad Distrital de Breña, en la que se deja constancia que Julia Benedicta Arenas Barrantes se encontró al momento de la inspección ocular *como ocupante del inmueble ubicado en Jirón Huancabamba N° 931, Distrito de Breña*, al mismo que le corresponde el Código Catastral N° 050402410A01010011.
- iv.** Original de constancia de no adeudo de fecha 8 de marzo de 2012, obrante a fojas 19, emitida por la Municipalidad Distrital de Breña, en la que se deja constancia que de la revisión efectuada por la Sub Gerencia de Registro Tributario, Recaudación y Control en el Sistema de Tributos MAGIC, se ha verificado que Julia Benedicta Arenas Barrantes se encuentra registrada con el código de contribuyente N° 4372, la misma que no adeuda impuesto predial *desde el año 1996 hasta el año 2012, del inmueble ubicado en el jirón Huancabamba N° 931 del Distrito de Breña.*
- v.** Originales de la declaración jurada de impuesto predial y de hoja de liquidación de arbitrios municipales del año 2012, obrante a fojas 20 y 21, respectivamente, respecto del inmueble ubicado en *Jirón Huancabamba N° 931*, cuya declarante Julia Benedicta Arenas Barrantes indica como domicilio fiscal *Jirón Rio Huaura N° 228 – Pueblo Libre.*



- vi.** Original de la carta de fecha 19 de marzo de 2012 emitida por SEDAPAL, obrante a fojas 22, por la cual le comunica a Julia Benedicta Arenas Barrantes que en relación a la conexión domiciliaria del suministro 3063513, *el cual abastece al predio ubicado en Jirón Huancabamba N° 931, Urbanización Azcona, Breña*, no se encuentra registrada ninguna deuda pendiente de pago a esa fecha.
- vii.** Copias certificadas de la Partida N° 11049157 del Registro de Propiedad Inmueble, obrante a fojas 23, *en la que consta inscrita la Urbanización del Fundo Azcona*, en el valle de Magdalena, Lima.
- viii.** Original de la memoria descriptiva de fecha 12 de octubre de 2007, obrante a fojas 46 respecto del predio ubicado en Jirón Huancabamba N° 931, Breña Lima, Lima.
- ix.** Original de los planos perimétricos del predio ubicado en Jirón Huancabamba N° 931, Breña, Lima, obrante a fojas 48.
- x.** Declaraciones Testimoniales de **a)** Norma Mercedes Moreno, **b)** Raúl Rojas Miranda y **c)** Alejandrina Gutara Álvarez, contenidas en el Acta de Audiencia de Pruebas obrante a fojas 179.
- xi.** Original del recibo de EDELNOR *por el suministro de energía eléctrica al predio ubicado en Jirón Huancabamba N° 931, correspondiente a febrero 2013*, a nombre de Julia Benedicta Arenas Barrantes, obrante a fojas 74.
- xii.** Original del recibo de SEDAPAL *por el suministro de agua potable al predio ubicado en Jirón Huancabamba N° 931, correspondiente a junio de 2013*, a nombre de Julia Benedicta Arenas Barrantes, obrante a fojas 75.
- xiii.** Original de los recibos de pago de impuesto predial de fecha 30 de marzo de 2015, obrante de fojas 197 a 198, a nombre de Julia Benedicta Arenas Barrantes, con código de contribuyente N° 4372,



respecto del inmueble ubicado en Jirón Huancabamba N° 931, Breña, y en los que aparece como su domicilio fiscal Río Huaura N° 228, Pueblo Libre.

- xiv.** Original de declaraciones juradas de autoavalúo de los años *1999 al 2015*, obrantes de fojas 233 a 291, respecto del predio ubicado en *Jirón Huancabamba N° 931, Breña Lima, Lima*, en las que la declarante Julia Benedicta Arenas Barrantes consigna como su domicilio fiscal Jirón Huaura N° 228, Pueblo Libre.
- xv.** Original de la declaración jurada de impuesto predial del año 1984 (el año aparece puesto con lápiz), obrante a fojas 292, respecto del inmueble ubicado en *Jirón Huancabamba N° 931, Breña Lima, Lima*, figurando la declarante Julia Benedicta Arenas Barrantes *con el código de contribuyente 71A8325*.
- xvi.** Original de la declaración jurada de impuesto predial del año 1992, obrante a fojas 293, respecto del inmueble ubicado en *Jirón Huancabamba N° 931, Breña Lima, Lima*, en tanto figura *el código de contribuyente 71A8325* de Julia Benedicta Arenas Barrantes, señalándose, además, como su domicilio fiscal Bolivia N° 812, Breña y que esta declaración se efectúa tomando como base *“la declaración de 1991”*.
- xvii.** Originales de talonarios para contribuyente de la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Breña correspondiente al año 1992, obrantes a fojas 294, respecto del predio ubicado en *Jirón Huancabamba N° 931, Breña Lima, Lima*, en tanto figura *el código de contribuyente 71A8325* a nombre de Julia Benedicta Arenas Barrantes.
- xviii.** Original de la declaración jurada del impuesto predial del año 1994, de Julia Benedicta Arenas Barrantes, obrante a fojas 295, respecto del inmueble ubicado en *Jirón Huancabamba N° 931, Breña Lima, Lima*, señalándose, además, como su domicilio fiscal Av. Bolivia N° 812, Breña.



- xix.** Originales de recibos de pago del impuesto predial correspondiente al año 1994, obrantes a fojas 296, respecto del inmueble ubicado en *Jirón Huancabamba N° 931, Breña Lima, Lima*, en tanto figura el *código de contribuyente 71A8325* a nombre de Julia Benedicta Arenas Barrantes, señalándose, además, como su domicilio fiscal Av. Bolivia N° 812, Breña.
- xx.** Original de la declaración jurada del impuesto predial del año 1995, obrante a fojas 297, respecto del inmueble ubicado en *Jirón Huancabamba N° 931, Breña Lima, Lima*, cuya declarante Julia Benedicta Arenas Barrantes señala, además, como su domicilio fiscal Av. Bolivia N° 812, Breña.
- xxi.** Copia certificada de la partida registral N° 07027842 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, obrante a fojas 424, en cuyo asiento 1 consta la independización a favor de Pedro Teullet Resino del terreno constituido por parte del Lote 2 de la Manzana 23 de la Urbanización del Fundo Azcona, del cual es propietario.
- xxii.** Certificado catastral del predio ubicado en *Jirón Huancabamba N° 931, Breña Lima, Lima*, obrante a fojas 430; en este documento técnico se indica que el inmueble *tiene un área de 106.70 m2 y que forma parte del Lote 2 de la Manzana 23 de la Zona A de la Urbanización Azcona, en Breña.*
- xxiii.** Copia del contrato de alquiler de fecha 18 de marzo de 2015, obrante a fojas 432, en el que Julia Benedicta Arenas Barrantes tiene la calidad o condición de propietaria arrendadora respecto del inmueble ubicado en *Jirón Huancabamba N° 931, Breña Lima, Lima.*
- xxiv.** Copia de la partida de defunción de Camilo Arenas Mejía, obrante a fojas 435, en el que se declara como lugar de su fallecimiento *Jirón Huancabamba N° 931*, deceso ocurrido el 26 de noviembre de 1983.



xxv. Copia certificada de la Partida Registral N° 24020231 del Registro Personal, obrante a fojas 587, que contiene la inscripción de la sentencia de fecha 19 de julio de 1989, que declara como heredera del causante Camilo Arenas Mejía a su hija Julia Benedicta Arenas Barrantes.

DÉCIMO CUARTO: En esa línea, conviene traer a colación los artículos 34° y 35° del Código Civil, que respecto al domicilio establecen: *“Se puede designar domicilio especial para la ejecución de actos jurídicos. Esta designación sólo implica sometimiento a la competencia territorial correspondientes, salvo pacto distinto”*; y *“A la persona que vive alternativamente o tiene ocupaciones habituales en varios lugares se les considera domiciliada en cualquiera de ellos”*. Además, de los artículos 915° y 923° del referido Código, que sobre la posesión y la propiedad, respectivamente, norman: *“Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario”*; y *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. (...)”*.

DÉCIMO QUINTO: Pues bien, establecidos los antecedentes del caso, así como las normas y jurisprudencia aplicables, corresponde en las próximas líneas pronunciarnos sobre lo que es objeto de grado, esto es, verificar si se configuran –o no– los presupuestos de ley para que opere la usucapión a favor de la accionante.

15.1: Así, de la valoración conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso, y en aplicación del artículo 915° del Código Civil, se colige que la demandante ha cumplido con acreditar la posesión continua, pacífica y pública sobre el inmueble sub litis por más de 10 años, y a título de dueña, por cuanto se ha demostrado que: **a)** aquella ha estado en posesión de referido bien, por lo menos, desde 1991 hasta el 18 de marzo de 2015 (que es la fecha de celebración del contrato de alquiler por el cual la actora da a otro la posesión temporal del inmueble materia de usucapión); habiendo tomado posesión del mismo en su calidad de heredera de su anterior propietario, su finado padre don Camilo Arenas



Mejía, quien a su vez adquirió el bien por contrato de compraventa de fecha 8 de agosto de 1939, celebrado con su anterior propietario don Pedro Teullet Resino, acto jurídico que fue elevado a escritura pública con fecha 12 de agosto de 1940; así se desprende del referido instrumento público obrante a fojas 11, de la partida de nacimiento de la demandante, a fojas 17, de las constancias de posesión y de no adeudo del año 2012 emitidas por la Municipalidad Distrital de Breña, a fojas 18 y 19, respectivamente (en cuanto deja constancia que la accionante está en posesión del inmueble sub litis y que en relación a él no adeuda impuesto predial desde el año 1996 hasta el año 2012), de las declaraciones juradas de impuesto predial y hoja de liquidación de arbitrios municipales del año 2012, a fojas 20 y de la carta de fecha 19 de marzo de 2012 emitida por SEDAPAL, a fojas 22, medios probatorios que fueron aparejados en la demanda; a lo cual debe agregarse los recibos por los servicios de suministro de energía eléctrica y de agua potable correspondientes al año 2013, obrante a fojas 74 y 75, respectivamente, los recibos de pago de impuesto predial del año 2015, a fojas 197, las declaraciones juradas de autoavalúo de los años 1999 al 2015, de fojas 233 a 291, y de los años 1992 (se indica que dicha declaración se ha efectuado tomando como base la declaración de 1991), 1994 y 1995, a fojas 293, 295 y 297, respectivamente, los talonarios para el contribuyente de la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Breña del año 1992, a fojas 294, los recibos de pagos de impuestos predial del año 1994, a fojas 296, el contrato de alquiler de fecha 18 de marzo de 2015, a fojas 432, y la partida registral N° 24020231 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que contiene la inscripción de la sentencia de fecha 19 de julio de 1989, que declara como heredera del causante Camilo Arenas Mejía a su hija Benedicta Arenas Barrantes, además de las declaraciones testimoniales contenidas en el Acta de Audiencia de Pruebas obrante a fojas 179; **b)** tales pruebas, valoradas en forma conjunta y en aplicación del artículo 915° del Código Civil, acreditan el tiempo en que la accionante ingresó al bien y el de la posesión, siendo ésta por más de 10 años; es decir, se ha cumplido con acreditar el plazo previsto en el artículo 950° del Código Civil; **c)** en cuanto al presupuesto de la pacificidad de la posesión, exigido también por la norma citada, se debe mencionar que este



presupuesto también se cumple, en la medida que en autos no obra prueba alguna que demuestre que el poder de hecho que ostenta la demandante sobre el bien sub litis lo mantenga por la fuerza; **d)** en lo referente a la publicidad, como otro de los presupuestos de la usucapión, se debe señalar que conforme a lo anotado en líneas precedentes, resulta evidente que la demandante ha realizado actos públicos que publicitan la posesión como si fuese propietaria, así, desprende, por ejemplo, del contrato de alquiler obrante a fojas 432 y las declaraciones testimoniales contenidas en el Acta de Audiencia de Pruebas obrante a fojas 179; **e)** por último, el “*animus domini*”, queda acreditado, también, con el mencionado contrato de alquiler, por el que ha entregado la accionante en su creencia de dueña a otro el bien para que lo posea temporalmente, acto de disposición que importa una manifestación (atributo) del derecho de propiedad, de conformidad con lo establecido por el artículo 923° del Código Civil, además de las otras circunstancias concretas de su posesión a título de dueña que se traducen en los pagos del impuesto predial y por los servicios de suministro de energía eléctrica y de agua potable al inmueble materia de usucapión; **f)** en ese orden de cosas, concurren todos los presupuestos para que opere la prescripción adquisitiva de dominio; por tanto, deben ampararse los argumentos de apelación así como la pretensión principal de la demanda, de acuerdo a lo previsto por el artículo 200° del Código Procesal Civil (a Contrario sensu); con costos y costas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 412° del Código acotado.

15.2: Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, se debe precisar que el hecho de que en determinadas declaraciones juradas presentadas por la actora, ésta haya consignado la dirección de su domicilio fiscal, no es óbice para que opere la usucapión, toda vez que los artículos 35° y 35° del Código Civil permiten que pueda designar un domicilio especial para la ejecución de actos jurídicos específicos (fiscal por ejemplo), así como tener más de un domicilio. Además, no debe perderse de vista que la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo, es decir, la que interesa a la cuestión de la usucapión, es aquella que se ejerce a título de dueño; y en el presente caso, se ha



comprobado que la demandante ha estado en posesión del inmueble sub litis por más de 10 años en el concepto de dueña, al realizar sobre el bien actos inequívocamente dominicales, suscitando en los demás la indubitada creencia de que lo posee como propietaria.

15.3: Finalmente, en relación a las pretensiones accesorias de la demanda (cancelación de asiento registral e independización registral), debemos indicar que conforme a lo normado en el segundo párrafo del artículo 952° del Código Civil: *“La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.”*; por lo que, al ser fundada la pretensión principal de la demanda, lo único que puede ser materia de inscripción, es la sentencia firme que así la declara y, no la cancelación del asiento registral en el que consta la titularidad registral de la emplazada y/o la independización registral del predio usucapido como se pretende, máxime, si dichos pedidos desbordan los alcances de lo que es materia de pronunciamiento en el presente caso; consecuentemente, estos extremos de la demanda, devienen en improcedentes.

DÉCIMO SEXTO: Por las consideraciones acotadas, en aplicación del principio constitucional recogido en el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, debidamente concordado con el numeral 6) del artículo 50° del Código Procesal Civil, así como a tenor del citado artículo 950° del Código Civil:

DECISIÓN

REVOCARON la Resolución N° 18 (Sentencia), de fecha 24 de junio de 2016, obrante de fojas 405 a 410, corregida mediante Resolución N° 19, de fecha 7 de julio de 2016, obrante a fojas 41, que declaró infundada la demanda, con lo demás que contiene; y **REFORMÁNDOLA**, declararon fundada en parte la demanda, en consecuencia, se declara que doña **JULIA BENEDICTA ARENAS BARRANTES** es propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en Jirón Huancabamba N°



931, Urbanización Azcona, Breña, Lima, de un área de 106.70 m², el cual forma parte del Lote 2 de la Manzana 23 de la Zona A de la Urbanización Azcona, Distrito de Breña, Departamento de Lima; en cuanto a la pretensiones accesorias, éstas se declaran improcedentes; con costas y costos del proceso. En los seguidos por **JULIA BENEDICTA ARENAS BARRANTES** con **COMPAÑÍA ANÓNIMA AZCONA S.A.C** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**. Notifíquese y devuélvase conforme a ley-

SS.

ECHEVARRÍA GAVIRIA

BUSTAMANTE OYAGUE

ENCINAS LLANOS

SLEG/girf