



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SEGUNDA SALA CIVIL

EXPEDIENTE N° 20158-2013-0-1801-JR-CI-30
(Ref. Exp. Sala N° 00608-2022-0)

RESOLUCIÓN N° 04

San Isidro, doce de abril
de dos mil veintitrés

VISTOS

Interviene como Juez Superior ponente el señor **Solís Macedo**.

MATERIA DEL RECURSO

Viene en apelación la **Sentencia** contenida en la **Resolución N° 31**, de fecha 11 de febrero de 2020 (fs. 647 a 658), que declara **infundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; sin costas y costos.

DESCRIPCION DE LOS AGRAVIOS

Juan Loli Villanca (en adelante, “**el demandante**” y/o “**el recurrente**”), interpone recurso de apelación (fs. 669 a 677), señalando sustancialmente, los siguientes agravios:

- a) Se ha incurrido en una indebida motivación sin una adecuada valoración de los medios probatorios, en tanto que en el décimo segundo fundamento el A quo concluye que sí se cumple con los supuestos previstos por la norma; sin embargo, en el décimo tercer y décimo cuarto fundamento, aplican el criterio esgrimido en la Casación N° 55-2017 La Libertad, caso que es distinto al presente, por tratarse de una solicitud de prescripción que deriva de un contrato de arrendamiento, además de considerar que el recurrente no es poseedor inmediato sino un poseedor pleno.
- b) El codemandado, Luis Solari Reinoso, al contestar la demanda solo expresó que el recurrente es arrendatario mas no adjunto medio probatorio alguno como sustento, no obstante, el Juez no ha valorado dicha situación.
- c) Se causa un grave perjuicio económico, pues el recurrente ha levantado dos pisos y ha efectuado las gestiones para los contratos de servicios de energía eléctrica y saneamiento.

CONSIDERANDO

1. De los actuados se advierte el siguiente *iter* procesal relevante:

1.1. Demanda

Por escrito de demanda de fecha 01 de agosto de 2013 (fs. 171 a 177), **Juan**



Loli Villanca, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la sucesión de Rosa Mercedes Tudela Salmón y su hijo Luis Francisco Solari Tudela, conformadas por **Martha Victoria Reinoso Castañeda de Solari, Mónica Rosana Solari Reinoso y Luis Javier Solari Reinoso**.

Como **pretensión principal** solicita la prescripción adquisitiva de un área de 60.66 m² del sub lote 4 [20% de derechos y acciones], que formó parte del lote 24, del Grupo I, de la Parcelación Huertas del Fundo San Miguel, Distrito de San Miguel, con denominación municipal sito Calle Santa Ana N° 300, lote 4, interior 7 y 9 [actualmente Pasaje Libertador Simón Bolívar N° 651-653], provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida N° 49073894, antes Ficha N° 1615987 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (en adelante, “**el Inmueble**”); como consecuencia de que el recurrente ha venido poseyendo el Inmueble con su familia [esposa e hijos], por más de diez años, en forma continua, pacífica, pública, como propietario y, de buena fe.

Como fundamentos de hecho, sostiene que ha venido poseyendo el Inmueble desde hace más de 40 años; la posesión ha sido de manera continua, pacífica, pública y como propietario, cumpliendo para tales efectos con construir dos pisos de material noble, así como la dotación de los servicios básicos de agua, luz, desagüe y teléfono y, el pago de los tributos municipales respectivos.

1.2. Contestación de demanda

Por escrito de fecha 12 de septiembre de 2013, Martha Victoria Reinoso Castañeda Vda. de Solari (fs. 189 a 192), contesta la demanda, la misma que es declarada improcedente por extemporánea, tal como se advierte de la resolución N° 02, de fecha 23 de septiembre de 2013 (fs. 193 a 194). En tanto que, mediante resolución N° 04, de fecha 31 de octubre de 2013 (fs. 209), se declaró la rebeldía de la codemandada, Mónica Rosana Solari Reinoso.

Por su parte, el codemandado, Luis Solari Reinoso, con su escrito de fecha 02 de diciembre de 2013 (fs. 222 a 226), contesta la demanda señalando que el demandante ingresó a poseer el inmueble sublitis, en razón al contrato de arrendamiento celebrado con la finada Rosa Tudela Salmón de Solari. Además, indica que se ha omitido presentar la certificación municipal sobre la persona que figura como propietaria, así como informar quienes son los colindantes.



1.3. Fijación de puntos controvertidos

Mediante resolución N° 16, de fecha 22 de abril de 2015 (fs. 311), se fijaron como **puntos controvertidos**, los siguientes:

“Determinar si corresponde declarar como propietario, vía prescripción adquisitiva, al demandante Juan Loli Villanca, del inmueble ubicado en un área de 60.66 m² del Sub lote 4 (20.22% de derechos y acciones del área del Sub lote 4 que es de 300), que formó parte del Lote 24 del Grupo I de la Parcelación Huertas del Fundo San Miguel del distrito de San Miguel, cuya denominación municipal era Calle Santa Ana N° 300, Lote 4, interior 7 y 9 y actualmente pasaje Libertador Simón Bolívar N° 651-653”.

1.4. Audiencia de Prueba

En la audiencia de fecha 11 de junio de 2015 (fs. 332 a 335), se tomó la declaración testimonial de Wilfredo Pablo Cárdenas Jara, José Juvenil Flores Cueva y Luis Alberto Briceño Gutierrez.

1.5. Sentencia

Tramitado el proceso con regularidad, se dictó la Sentencia contenida en la Resolución N° 19, de fecha 23 de septiembre de 2015 (fs. 499 a 507), que declaró fundada la demanda interpuesta por Juan Loli Villanca, en consecuencia, se le declara propietario por prescripción adquisitiva de dominio del Inmueble, inscrita en la partida N° 49073894, antes Ficha N° 1615987 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; con costas y costos. Dicha decisión, ha sido declarada nula por esta Sala Superior mediante Sentencia de Vista contenida en la Resolución de fecha 19 de agosto de 2016 (fs. 567 a 572), en razón a que la decisión se apoya en un hecho no afirmado por el accionante (haber ingresado en posesión en virtud de un contrato de compraventa con la anterior propietaria registral) y, en un análisis deficiente de lo actuado porque no se tomó en cuenta la declaración efectuada por el actor ante el funcionario que emitió el Informe N° 026-2012-SGFUC/GDU/MDSM.

Devuelto el Expediente, se dictó la Sentencia contenida en la Resolución N° 31, de fecha 11 de febrero de 2020 (fs. 647 a 658), que declaró infundada la demanda; sin costas ni costos.

2. Base legal en el Código Civil para el caso de autos



Código Civil

Artículo 950.- “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.

Código Procesal Civil

Artículo 505.- “Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.

2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.

3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.

4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes (...).”

3. La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión constituye una forma de adquisición de la propiedad con la finalidad de consolidar la posesión y la propiedad de una persona; que una de las razones jurídicas de la prescripción es sancionar por la indiferencia o inactividad del propietario, con derecho formalmente estatuido por un tiempo prolongando, premiando a quien por ese lapso lo mantuvo, catalogándose ello, como un comportamiento de aprehensión de la cosa; y, por tanto justificante de esta forma adquisitiva de la propiedad. De allí que, uno de los elementos de la usucapión lo constituye la inactividad del titular de la propiedad, con una conducta improductiva y negligente, en contraste de la posesión con *animus dómine*, continua, pacífica y pública de un tercero, por el tiempo de ley, sobre el predio, lo que extingue el dominio del titular. Sobre el tema Gonzales Barrón señala: “La usucapión exige que el poseedor posea el bien durante el tiempo requerido, y que el propietario o titular del derecho no lo reclame durante todo ese período temporal. Si el poseedor pierde la posesión, o el propietario reclama el bien, entonces queda interrumpida la usucapión”¹.
4. Debe tener en cuenta que la naturaleza de la acción de prescripción es

¹ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *Tratado de Derechos Reales*. Jurista Editores. Tercera Edición, Junio 2013, Tomo II, p. 1146.



evidentemente declarativa, orientada al reconocimiento de un derecho, de tal manera que una vez cumplido con los requisitos de ley se tendrá que amparar la pretensión; conforme así se ha pronunciado de manera reiterada la Corte Suprema, Casación N° 750-2008 de fecha once de enero de dos mil diez, que señala: *“la acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa en tanto busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada 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 (...)”*.

5. Con relación a la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, en el Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema² se precisó que la usucapión es la realidad misma de la propiedad, constituyéndose en una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. En ese sentido, se señaló que cuando la propiedad coincide con el abandono y, en cambio, la posesión coincide con el tiempo, triunfa esta última; representando la usucapión la superposición del hecho sobre el derecho. Luego se sostiene: *“(...) En suma, la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria).”*

6. 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. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe. Conforme al Segundo Pleno Casatorio Civil³, se tratan de

² Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República. Casación N° 2229-2008-Lambayeque, expedida a los veintitrés días del mes de octubre de dos mil ocho.

³ Idem



requisitos o elementos copulativos: a) Continuidad en la posesión: entiéndase la continuidad de la posesión como aquella que se ejerce sin intermitencias, sin solución de continuidad, lo cual no implica permanencia, 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 tanto, la posesión será continua cuando su ejercicio sea a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo establecido 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, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró aquel estado; c) La posesión pública, esto implica que sea conocida por todos, toda vez 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 estos no puedan oponerse a aquella. Si los propietarios y el anterior poseedor 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 (elemento subjetivo, equivale a la intencionalidad de poseer como propietario) sobre el bien materia de usucapición.

7. Es relevante precisar que la usucapición opera de pleno derecho, esto es, que el derecho de propiedad respecto del inmueble poseído se adquiere por la posesión continua, pública y pacífica por el plazo previsto por ley, una vez cumplido dicho plazo, el derecho ya fue adquirido, siendo la sentencia a obtenerse dentro de un proceso sobre Prescripción Adquisitiva de dominio meramente declarativa y no constitutiva. En efecto, conforme a una interpretación integral de los artículos 950, 952 y 953 del Código Civil, la propiedad sobre el 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 median justo título y buena fe. En ese entendido, quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se lo declare propietario, de esta manera el efecto erga omnes solo derivará de la usucapición reconocida por sentencia judicial e inscrita en los Registros Públicos conforme a la parte final del citado artículo 952 del Código Civil.
8. Es necesario tener en consideración que en relación al artículo 896° del Código



Civil, la doctrina nacional⁴ señala: “*La posesión es la actuación del sujeto que denota un **control autónomo** y voluntario sobre algún bien, destinada a tenerla para sí con relativa permanencia o estabilidad, y cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea de modo potencial*”. Entonces, en lo que respecta a la posesión como propietario (o *animus domini*) se debe tener en cuenta que, por este enunciado, el poseedor no reconoce a otro como propietario, por ende, debe comportarse como titular que tiene injerencia directa sobre el bien, en cuyo efecto debe realizar tales conductas que permiten, *prima facie*, advertir que estamos ante un propietario. Así pues, podemos decir que el *animus dominis* no solo es la intención (psicológica) sino que ello debe materializarse a través del comportamiento del poseedor.

9. Bajo este contexto normativo, doctrinario y jurisprudencial se tiene que el presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda interpuesta por Juan Loli Villanca, por medio de la cual pretende que el órgano jurisdiccional le declare propietario, vía prescripción adquisitiva de dominio, del Inmueble. Señala que se encuentra en posesión del Inmueble, de forma continua, pacífica y como propietario, desde hace más de 40 años.

En tal sentido, **corresponde determinar** *si una persona que inició su posesión como inquilino [hasta el año 1082], puede, luego, invocar una posesión prescribiente [desde el año 1983 en adelante], para convertirse en propietario por el paso del tiempo.*

10. **Respecto a lo señalado en el punto precedente, debemos preguntarnos:**
¿Puede el demandante iniciar la posesión como inquilino, y luego pretender adquirir el inmueble sublítiis por prescripción adquisitiva?

La respuesta es sí, pues con la figura de la interversión, es factible la mutación de la posesión [de posesión inmediata a posesión prescribiente].

De los medios probatorios, se advierte que Juan Loli Villanca, ingresó a la posesión del inmueble materia de controversia, ello conforme se acredita de la Solicitud Préstamo Mutua, de fecha 04 de septiembre de 1970 (cuyo sello obra impreso a fojas 149-vuelta, dirigida al Presidente de la Asociación Mutualista de Correos y Telégrafos, en la cual figura como su domicilio el inmueble sito Jirón Santa Ana N° 300, interior 7, distrito de San Miguel.

⁴ GONZALES BARRÓN, Gunther. “La Posesión Precaria”. Jurista Editores, Lima, 2011 pág. 24- 26.



11. Ahora bien, la Sentencia apelada desestima la pretensión contenida en la demanda [por no existir animus dominus], señalando que en el Informe N° 026-2012-SGFUC/GDU/MDSM, de fecha 23 de febrero de 2012 (fs. 462), emitido por la Sub Gerencia de Fiscalización Urbana y Catastro, al llevarse a cabo la inspección ocular, el 22 de febrero de 2012, el Inspector Técnico Juan Antonio Quintana Salmón, dejó constancia que “(...) **fuimos atendidos por el administrado y su esposa; manifestando que son posesionarios como 30 años y que antes eran inquilinos (...)**”. Hecho que ha sido reafirmado en el Informe N° 068-2012-ahq-SGFUC-GDU/MDSN, de fecha 15 de mayo de 2012 (fs. 494 a 495).
12. Para determinar si el actor tiene o no una posesión cualificada [posesión prescribiente], es necesario analizar [a plenitud] lo afirmado por el actor al Inspector Técnico de la Municipalidad el día que fue a realizar la inspección judicial el 22/02/12, con motivo de la visación de los planos respectivos del Inmueble.
13. El referido día, el Inspector técnico, no solo recibió una información del actor, sino dos: la primera que está en posesión [del Inmueble] hace más de treinta (30) años y, la segunda, que antes tuvieron la posesión [del Inmueble] como inquilinos.

Nótese que se trata de dos (02) informaciones diferentes, con connotaciones distintas, que además, se corrobora con el material probatorio aportado al proceso que no ha sido objeto de cuestionamiento válido alguno, pues una cosa es poseer como inquilino, en un primer período [que terminó el año 1982] y, otra, es poseer como propietario, en un segundo período [que empezó el año 1983].

La información recepcionada por el Inspector técnico no fue apreciada por el Juzgado en forma completa, pues solo se enfocó en la posesión como inquilino en un primer período que terminó, según el actor, el año de 1982 [recuérdese que la inspección fue el año 2012 y, que el actor señaló letras más letras menos “soy poseedor hace 30 años y, antes fue inquilino”].

A partir del examen de toda la información entregada por el actor al Inspector técnico podemos advertir que nos encontramos ante la figura de la **mutación de la posesión y/o interversión de la posesión y/o cambio de la posesión**, es



decir, inicialmente, el actor tuvo una posesión como inquilino [hasta 1982] y, luego tuvo una posesión cualificada [posesión prescribiente], hecho que pasaremos a desarrollar en las líneas siguientes.

14. En efecto, del material probatorio se aprecia que, en principio, el actor accedió a la posesión del Inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento, en tanto que han reconocido que tuvieron la calidad de inquilinos [hasta el año 1982], pero que luego, decidió mutar su título por una de posesión prescribiente [posesión cualificada], pues a partir del año de 1983 comenzó a pagar, entre otros, el impuesto predial del Inmueble en forma continua hasta el año 2013, además, de haber realizado construcciones de material noble, hecho que el demandado lo ha admitido al contestar su demanda.

15. La mutación del título [**interversión y/o conversión del título**], permite que un poseedor cambie o mute su condición posesoria [por ejemplo de arrendatario, usuario y/o usufructuario a poseedor en calidad de dueño: posesión prescriptoria]. **Gunther Gonzales**⁵ enseña que, esta figura no era posible en el derecho romano no obstante en el derecho moderno el tema es debatible, en razón de que el derecho no es estático sino dinámico a la luz de los cambios sociales, políticos, tecnológico entre otros. El referido autor, señala además que, la doctrina ha reconocido dos hipótesis en las cuales se presenta la **interversión de la posesión**⁶:
 - a. Oposición del poseedor: No basta el aspecto subjetivo del poseedor para que se produzca la **interversión**, sino la ocurrencia de *actos notorios, concluyentes e inequívocos* que impliquen despojo en contra del titular del bien.
 - b. Título conferido por un tercero al poseedor: Cuando un tercero le otorga un título al poseedor, con el cual este inicia la posesión como propietario.

16. Dichas hipótesis, deben aplicarse de manera excepcional en cada caso concreto, teniendo en cuenta que la seguridad jurídica es fundamental en las relaciones temporales como en el arrendamiento, por lo que el poseedor inmediato no puede oponer al poseedor mediano la presunción posesoria de propiedad, cambiando su estado posesorio mediante simples actos de voluntad, así no sería suficiente la mora en el pago de la renta, la negación al mismo ni el

⁵ Gunther Gonzales Barrón. "Tratado de Derechos Reales". Tomo II- Op. pg. 1109

⁶ Gunther Gonzales Barrón. "La Prueba en el Proceso Civil", Primera Edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2010, pág. 24.



simple rechazo a la devolución del bien, pues debe tenerse en cuenta que la figura de la **interversión** sólo se produce cuando existen *actos notorios concluyentes e inequívocos que demuestran la mutación del concepto posesorio*.

17. Por su parte, **Lama More**⁷, en la Revista Oficial del Poder Judicial 2/1 2008, ha precisado que no basta la manifestación de voluntad para que se produzca la **interversión**, sino que la actitud debe exteriorizarse en actos que impliquen una verdadera contradicción a los derechos del propietario.
18. A criterio de esta Sala Superior los hechos inequívocos que demuestran que el actor a partir del año de 1983 se comporta como si fuera propietario es el pago de los tributos municipales [impuesto predial, correspondientes a los años 1983 al 2013] que son los medios probatorios idóneos para acreditar que se está poseyendo en calidad de propietario [los cuales, en principio, servirían como un primer hecho indicador de la mutación del título posesorio].
19. Además, de los tributos municipales, otro hecho relevante que acredita posesión cualificada respecto del Inmueble, es la construcción de 02 pisos de material noble [hecho admitido por el demandado] y, además, tenemos el siguiente material probatorio idóneo:
 - Impuesto predial de 1983 a 2013, con sus respectivos comprobantes de pago.
 - A fojas 2, obra Documento Nacional de Identidad del demandante, emitido con fecha 03 de noviembre de 2004, en el que consta como domicilio el inmueble.
 - A fojas 109 a 111, obra la Solicitud de Reubicación de Suministros a Propietarios, de fecha 05 de octubre de 1998, dirigido al Gerente General de Edelnor, a fin de reubicar los suministros de la cuadra 6 de la Calle Simón Bolívar, entre los firmantes y propietarios, se consigna al demandante.
 - A fojas 112 a 113, obra Contrato privado Individual, de fecha 30 de diciembre de 1998, celebrado por ATC Contratistas Generales EIRLTDA con el asociado de la Asociación de Vivienda “Simón Bolívar cuadra 6” San Miguel, Juan Loli Villanca, a fin de ejecutar la obra de redes de alcantarillado – agua potable y conexiones domiciliarias de agua potable y alcantarillado del inmueble.

⁷ <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/fb777b0043eb7ba1a80beb4684c6236a/8.+Doctrina+Nacional+-+Magistrados+-+H%C3%A9ctor+Lama+More.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fb777b0043eb7ba1a80beb4684c>



- A fojas 114, obra carta de fecha 11 de abril de 2000, dirigida al demandante, emitida por la Asociación de Vivienda “Simón Bolívar cuadra 6” San Miguel, con la finalidad de exigir el pago de la obra de redes de agua potable y alcantarillado.
- A fojas 115 a 123, obran recibos de pago del servicio de luz de los años 2009 a 2013, emitidos por Edelnor.
- A fojas 124 a 127, obra el Reporte de Pagos, de fecha 15 de julio de 2013, correspondiente a los periodos desde el año 2002 a 2013.
- A fojas 128 a 137, obran recibos de pago del servicio de agua potable de los años 2008 a 2013, emitidos por Sedapal.
- A fojas 138 a 145, obra el Histórico de Recibos, de fecha 15 de julio de 2013, correspondiente a los periodos desde el año 2001 a 2013.

20. En ese sentido y de la compulsión a dichos medios de prueba se aprecia que cumplen la finalidad prevista en el artículo 188 del Código Procesal Civil, pues, permiten entrever y acreditar lo expuesto por el actor en la demanda, persuadiendo y generando certeza respecto a que la posesión que ha ejercido sobre el inmueble ha sido de manera **continua, pacífica y pública (desde el año 1983)** y con **animus domini**, es decir, con ánimo de propietario y **por más de diez (10) años**, cumpliendo de ese modo los requisitos que exige el artículo 950° del Código Civil.
21. Cabe señalar que la posesión ejercida por el actor sobre el bien sublitis no ha sido pasible de desposesión natural o jurídica, es decir, que el actor haya perdido la posesión del inmueble por actos *perturbatorios* o *desposesorios*; o que hayan sido interpelado judicialmente por la posesión que ejerce sobre el bien, pues ello no fluye de autos; por lo que se encuentra acreditada la posesión cualificada por más de diez años que alega.
22. En cuanto al requisito de **posesión pacífica**, es preciso tener en cuenta que dicho requisito implica que la posesión no ha sido adquirida y no se mantenga mediante la violencia, es decir, que la posesión debe ser ejercida sin ningún conflicto con los derechos de los demás. Al respecto, de los actuados no se advierten que se haya perturbando la posesión del bien sublitis, pues se ha acreditado que el ingreso al inmueble ha sido de manera pacífica, ya que



ingresó con su familia; además, no se advierte que dicha posesión [a partir del año 1983], haya sido cuestionada a través de algún proceso judicial que se haya instaurado en contra del demandante y en el que se discuta la posesión que ejerce sobre el bien sub litis; cumpliendo con dicho requisito.

23. En cuanto al requisito de la **posesión pública** esta se materializa a través de actos de conocimiento público que exteriorizan actos económicos sobre el bien. Al respecto, de los medios probatorios de la demanda fluye que el actor ha procedido a efectuar sobre el bien inmueble, actos relativos al pago de impuestos, comportándose como propietario al solicitar documentos en calidad de posesionario del bien, siendo reconocido por la propia Municipalidad de San Miguel como tal; situación que acredita la posesión pública que han ejercido sobre el bien materia del proceso; a lo que debe agregarse la Declaración de los Testigos antes referidos (siendo válidas dichas declaraciones de conformidad con el numeral 4 del artículo 505 del Código Procesal Civil, que dispone la necesidad de presentar testigos, no restringiendo la calidad de testigos a vecinos colindantes); concluyéndose que el actor ha cumplido con dicho requisito para los fines de adquirir por prescripción del inmueble sub materia.
24. En consecuencia, al haberse acreditado el cumplimiento de todos los requisitos formales establecidos en el artículo 950 del Código Civil, se llega a la conclusión que el demandante ha poseído por más de diez años [desde 1983], en forma continua, pacífica, pública y, como propietario, el Inmueble, razón por la cual la Sentencia apelada que ha desestimado la pretensión contenida en la demanda, debe revocarse y, reformándola, declararla fundada y, en consecuencia, declararse que el actor, ha adquirido el derecho de propiedad del Inmueble, vía prescripción adquisitiva de dominio; con costas y costos.

DECISIÓN

REVOCARON la **Sentencia** contenida en la **Resolución N° 31**, de fecha 11 de febrero de 2020 (fs. 647 a 658), que declara **infundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; sin costas y costos; **REFORMÁNDOLA** declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por Juan Loli Villanca, sobre prescripción adquisitiva de dominio; en consecuencia, **DECLARA** que Juan Loli Villanca, vía prescripción adquisitiva de dominio, ha adquirido el derecho de propiedad del inmueble constituido por un área de



60.66 m² del sub-lote 4, parte del Lote 24 del Grupo I de la Parcelación Huertas del Fundo san Miguel, distrito de San Miguel, cuya denominación municipal era calle Santa Ana N° 300, sub-lote 4, interior 7 y 9, actualmente Pasaje Libertador Simón Bolívar N° 651-653, inscrita en la partida N° 49073894, antes Ficha N° 1615987 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; sin costas ni costos; **MANDARON** devolver los Autos al Juzgado de su procedencia, luego que quede consentida la presente Resolución.

En los seguidos por Juan Loli Villanca, con Luis Solari Reinoso y otros, sobre Prescripción adquisitiva de dominio.

SM // pvsb

ECHEVARRIA GAVIRIA

SOLÍS MACEDO

MIRANDA ALCÁNTARA