



**1° JUZGADO CIVIL - SEDE ANEXO 1**

**EXPEDIENTE : 00437-2007-0-3301-JR-CI-01**  
**MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA**  
**JUEZ : MORENO CCANCCE RICARDO JONNY**  
**ESPECIALISTA : PAREDES VILLA, LIDIA VICTORIA**  
**SUCESOR PROCESAL : ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S A**  
**DEMANDADO : CAJA DE PENSIONES MILITAR POLICIAL**  
**DEMANDANTE : VILLAVERDE RAMOS, JOSE LUIS**

**S E N T E N C I A**

**RESOLUCION NUMERO CINCUENTA Y TRES**

Ventanilla, once de marzo

Dos mil dieciséis.

**VISTOS** el expediente número 00437-2007 – CI, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, seguido por José Luis VILLAVERDE RAMOS contra Administradora de Comercio Sociedad Anónima (Sucesor Procesal de CAJA DE PENSIONES MILITAR POLICIAL).

**I ANTECEDENTES:**

**1.- De la demanda**

**1.1.-** Mediante escrito de fecha 13 de setiembre del 2007, subsanada por escrito de fecha 10 de octubre del 2007 (folios 55 y 64), JOSE LUIS VILLAVERDE RAMOS formula demanda contra la CAJA DE PENSIONES MILITAR POLICIAL, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble sito en Departamento 3D ubicado en la Calle 15 de la Manzana “Q” de la Urbanización Pedro Cueva Vásquez – Ventanilla – Callao.

**1.2.-** Refiere el demandante que con fecha 22 de agosto del 1995, conjuntamente con su esposa Hermelinda Paniagua Román han adquirido en bien departamento, en la cual viven con sus hijos , por lo que la posesión que detentan es de buena fe y amparados en justo título, por más de cinco años como propietarios.

**2.- Del auto admisorio**

Por resolución número dos de fecha doce de octubre del año dos mil siete (folios 66), se admite a trámite la demanda en la vía del proceso Abreviado, corriéndose traslado de la demanda y sus anexos a los demandados Caja de Pensiones Militar Policial.



### **3.- De la contestación de la demanda**

La demandada Caja de Pensiones Militar Policial, mediante escrito de fecha 6 de diciembre del 2007 (folios 114), cumple con contestar la demanda, refiriendo que el petitorio resulta incongruente en tanto que los demandantes son propietarios del inmueble, por la cual carece de objeto solicitar tal declaración al Juzgado. Los demandantes no tienen la cualidad legal requerida para iniciar esta acción, al contar ya con un derecho de propiedad que a la fecha se encuentra vigente, careciendo de legitimidad para obrar como demandante.

### **4.- Audiencia de Saneamiento**

Mediante acta de fecha 26 de marzo del 2008 (folios 192), se declara SANEADO el proceso al existir una relación jurídica procesal válida entre las partes. Se fijó los puntos controvertidos siendo: 1.- Que, la parte demandante acredite que ha mantenido la posesión continua, pacífica y pública del inmueble (departamento 3-D) materia de Litis, ubicado en la Calle Quince de la Manzana "Q" de la Urbanización Pedro Cueva Vásquez – Ventanilla – Callao, por más de cinco años como propietario. 2.- Que, la demandada acredite que el demandante no ha mantenido la posesión continua, pacífica y pública del inmueble sub Litis en los términos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, durante el tiempo establecido por ley. Así mismo, se admitieron los medios probatorios ofrecidos por las partes y actuaron las pruebas conforme es del acta de folios 211, 227.

### **5.- Primera Sentencia**

Por resolución número veinte de fecha tres de julio del año dos mil nueve (folios 248), se declara INFUNDADA la demanda interpuesta por José Luis Villaverde Ramos, con costas y costos.

### **6.- Sentencia de Vista**

Con fecha tres de diciembre del año dos mil diez (folios 339), se emite Sentencia de Vista, declarando NULA la sentencia contenida en la Resolución número veinte que declara INFUNDADA la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

### **7.- Sucesor Procesal**

Por resolución número treinta y cinco de fecha veintisiete de agosto del año dos mil once (folios 403), se declara SUCESOR PROCESAL de la Caja de Pensiones Militar Policial a la ADMINISTRADORA DEL COMERCIO SOCIEDAD ANÓNIMA.



### **8.- Segunda Sentencia**

Mediante resolución número cuarenta y nueve de fecha veintinueve de setiembre del año dos mil catorce (folios 473), se declara IMPROCEDENTE la demanda presentada por José Luis Valverde Ramos.

### **9.- Sentencia de Vista**

Por resolución de fecha uno de julio del año dos mil quince (Sentencia de Vista), se declara NULA la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y nueve, de fecha veintinueve de setiembre del año dos mil catorce, que declara IMPROCEDENTE la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

## **II CONSIDERANDO:**

### **PRIMERO.- Del derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva**

Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso, tal como lo determina el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

### **SEGUNDO: La carga de la prueba**

Es principio de lógica jurídica que las partes prueben los hechos que alegan. Este principio rector en materia procesal ha sido recogido por el artículo 196º de nuestro ordenamiento procesal, que establece que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos.

Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, y producir certeza en el juzgador respecto de los puntos controvertidos al momento de fundamentar sus decisiones. Asimismo, todos los medios probatorios, así como las presunciones, serán valorados en forma conjunta, utilizando una apreciación razonada, teniendo en consideración que la sentencia tiene como base la apreciación de las pruebas presentadas por las partes.

De otro lado, el artículo 200º del Código Procesal Civil, establece que “Si la parte no acredita con medio probatorio los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, esto no se tendrá por verdadero y su demanda será declarada infundada”.



Es un elemento del debido proceso y comprende cinco derechos específicos: 1) el derecho de ofrecer las pruebas en la etapa del proceso correspondiente, salvo los casos excepcionales de ley; 2) el derecho a que el juez admita las pruebas pertinentes ofrecidas en la oportunidad de ley; 3) el derecho a que se actúen los medios probatorios de las partes admitidos oportunamente; 4) el derecho a impugnar (oponerse o tachar) las pruebas de la parte contraria y controlar la actuación regular de éstas; y, 5) el derecho a una valoración conjunta y razonada de las pruebas actuadas, esto es, conforme a las reglas de la sana crítica. Como se advierte, el derecho de prueba no sólo comprende derechos sobre la propia prueba, sino además contra la prueba de la otra parte y aún la actuada de oficio, y asimismo el derecho a obtener del órgano jurisdiccional una motivación adecuada y suficiente de su decisión, sobre la base de una valoración conjunta y razonada de la prueba actuada.

Al respecto, la doctrina autorizada como la emitida por autor Marcelo Sebastián Midon<sup>1</sup> refiriéndose al principio de motivación conjunta de los medios probatorios señala “en el caso del derecho a la prueba, este contenido esencial se integra por las prerrogativas que posee el litigante a que se admitan, produzcan y valoren debidamente los medios aportados, al proceso con la finalidad de formar la convicción del órgano judicial acerca de los hechos articulados como fundamentos de su pretensión o de defensa. El derecho a la adecuada valoración de la prueba se exhibe, entonces, como manifestación e ineludible exigencia del derecho fundamental a probar. Si el poder de probar tienen por finalidad producir en el juzgador convicción suficiente sobre la existencia o inexistencia de los hechos litigiosos, este se convertiría, alerta Taruffo, en una garantía ilusoria, en una proclama vacía, si el Magistrado no pondera o toma en consideración los resultados obtenidos en la actuación de los medios probatorios (...) el derecho probar se resiente, y, por consiguiente, también la garantía del debido proceso, si el juzgador prescinde de valorar algún medio probatorio admitido; o lo hace de manera defectuosa, invocando fuentes de los que se extraen las consecuencias aseveradas como fundamento de la sentencia, o atribuyendo valor de la prueba a la que no puede tener ese carácter (sea por desconocimiento de una norma legal que predetermina la valoración de la prueba, o por conceder eficacia a pruebas ilícitas o por violar proposiciones lógicas, u observaciones de la experiencia)”.

---

<sup>1</sup> Taruffo, Michelle, citado por Marcelo Sebastián Midon, *Derecho Probatorio, Parte General Ediciones Jurídicas Cuyo-2007*. Pág. 167-168-Bs. As.



### **TERCERO.- De la prescripción adquisitiva de dominio**

1.- La prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición de dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo en un concepto de dueño, durante un tiempo determinado y con las condiciones que fija la ley como un modo de adquirir la propiedad. Constituyendo la misma una forma legítima de adquirir la propiedad, oponible a quién se haya registrado como propietario.

2.- El artículo 950º del Código Civil, prescribe lo siguiente: “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”. La jurisprudencia ha definido “La institución de la prescripción, es la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo convirtiendo un hecho en derecho, como es la posesión en propiedad”. CAS. Nro. 264-98- Huánuco, El Peruano, 04-01-200, pág. 4504.

3.- En cuanto a los presupuestos de la prescripción adquisitiva, Gunther González Barrón<sup>2</sup> define:

**i).- Posesión pública** como hecho propio de la realidad física, como situación fáctica, la cual sólo existe cuando el hecho se manifiesta socialmente, pues quien pretende el reconocimiento del orden jurídico como propietario, no puede esconderse u ocultarse, no puede tener conductas equívocas o fundarse en meras tolerancias del verdadero poseedor.

**ii).- Posesión pacífica** como la posesión sin el vicio de la violencia, por lo que la posesión no conduce a la usucapión si la adquisición se encuentra viciada por la violencia, salvo que el vicio haya cesado; pero posesión pacífica no significa posesión “incontrovertida”, ya que la usucapión presupone que exista contradicción entre el poseedor “ad usucapionem” y el titular del derecho subjetivo.

**iii).- posesión continua**, esto es, la continuidad del hecho posesorio que es la clave de la apariencia legitimadora, significa mantener en forma ininterrumpida el control del bien, por lo menos de modo potencial, sin que los terceros interfieran sobre éste; y

**iv).- Posesión en concepto de dueño** lo cual implica que la determinación de si el poseedor actúa como propietario o no, requiere el conocimiento de la “causa posesoria” o “animus domini”, que no lo tienen los poseedores cuya causa posesoria no sea en concepto de dueño,

---

<sup>2</sup> Gonzales Barrón, Gunther. *Curso de Derechos Reales. Jurista Editores. Lima 2003. pp. 521 a 528.*



como es el caso de los arrendatarios, comodatarios, depositarios, los servidores de la posesión, los detentadores esporádicos o tolerados del bien, etc.

**4.- Usucapión Ordinaria:** Que, de conformidad con el artículo 950 numeral 2 del Código Civil, la propiedad de bienes inmuebles se adquiere por usucapión ordinaria cuando la posesión continua, pacífica, pública y en concepto de propietario por el plazo de cinco años, se le suma el justo título y la buena fe (...) La usucapión ordinaria acorta el plazo de posesión exigido para la producción del efecto adquisitivo, pues se supone que el justo título y la buena fe presente en este caso rodean al poseedor de una mayor apariencia de legitimidad<sup>3</sup>.

5.- La jurisprudencia ha establecido que: “La prescripción es un medio de adquirir la propiedad de un bien ajeno mediante la posesión ejercida sobre dicho bien. En ese sentido, debe tenerse en cuenta los siguientes términos: Pacífica (es decir, que no necesita vías de hecho para poder mantenerse en la posesión del bien. No debe ser violenta), continua (es decir la vinculación de hecho se da sin vacíos por lo que hay una continuidad en el tiempo) y pública (es decir, se conoce a plenitud cuál es la relación del bien con una determinada persona, por ende no debe ser furtiva)”<sup>4</sup>.

“Sexto: Que, el artículo 950 del Código Civil prescribe 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 media justo título y buena fe”. Este numeral regula la institución de la prescripción adquisitiva de dominio – llamada también usucapio – la cual constituye una forma originaria de adquirir la propiedad y se sustenta en la posesión de un bien por un determinado lapso de tiempo, siempre que se cumpla con los requisitos exigidos por la ley, esto es, no se trata de una simple tenencia o posesión la que convierte al poseedor en propietario, sino es necesario se cumpla con los otros elementos del supuesto normativo señalado. Sétimo: Que, en el caso de autos, la prescribiente invoca la usucapión larga, al referir que su posesión data de mil novecientos ochenta y ocho, por lo que corresponde el análisis de la primera parte del numeral 950 antes citado, del cual se aprecia los siguientes elementos tales como: i) posesión continua, entendida como aquella posesión que se ejerce de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica, esto es mediante actos perturbatorios o desposesorios del bien; ii) posesión pacífica, que significa que la misma no haya sido adquirida o se mantenga mediante violencia, fuerza o intimidación; iii) posesión pública, quiere decir que dicha posesión se materialice en actos que sean de

---

<sup>3</sup> Ghunter Hernan Gonzales Barron. Derechos Reales, Editorial San Marcos. Lima junio 2010, Pág. 400-401

<sup>4</sup> CAS. Nro. 1709-2009, Lima, publicada 30 de junio del 2010



conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien ; y, iv) finalmente, que la aludida posesión sea a título de propietario, esto es, que se posea el bien con animus domini sin reconocer la propiedad en otra persona o poseedor mediato. Octavo: Que, de lo anteriormente expuesto fluye que tales elementos han sido analizados por el Juez al resolver la controversia, concluyendo que la posesión de la actora ha sido continua, pacífica y pública y a título de propietaria, y si bien se emplaza a la propietaria registral, cuyo derecho se adquiere en el año dos mil cuatro, ello en nada enerva los presupuestos que regula la norma acotada, que sólo establece cuales son los requisitos para acceder a la usucapión, los que se han reseñado precedentemente, razón por la que esta Sala Suprema llegó a la conclusión de que efectivamente se ha interpretado erróneamente el numeral 950 del Código Civil al considerar una exigencia no prevista en la ley, como es la incidencia del tracto sucesivo que se ha producido entre los propietarios del inmueble sub materia”<sup>5</sup>. Así mismo, “No se cumple con el requisito de la posesión pacífica para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio si es que han existido diversos procesos judiciales seguidos entre las partes”. **Casación Nº: 556- 2003. Ucayali – Fecha: 21/04/2003.**

### **TERCERO: ANALISIS DEL CASO**

**1.-** Se solicita la prescripción adquisitiva de bien inmueble sito en Calle Quince de la Manzana “Q” de la Urbanización Pedro Cueva Vásquez, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, acción promovida por José Luis Villaverde Ramos y Hermelinda Paniagua Román, amparando su pretensión bajo el fundamento fáctico que desde el **22 de agosto de 1995** conjuntamente con su esposa adquirieron el Departamento descrito anteriormente, ejerciendo la posesión hasta la actualidad, por lo que la posesión que detenta es de buena fe y amparando en justo título, por más de cinco años. De otro lado, la emplazada refiere que efectivamente con la demandada celebró un contrato de compra venta sobre el bien inmueble, siendo que la posesión del mismo la ejerce los demandantes en calidad de propietarios desde la fecha en que suscribieron dicho contrato, el pago de los impuestos municipales efectuados le corresponde legítimamente al ser una obligación del propietario del inmueble, siendo un petitorio incongruente en tanto son propietarios del inmueble materia de proceso.

---

<sup>5</sup> CAS. Nro. 2917-2009 Lima Norte Publicada 30-06-2010



2.- Para **Arias Schreiber Pezet**<sup>6</sup>, la institución de Prescripción Adquisitiva se fundamenta en el principio de la seguridad del dominio, como presupuesto necesario de la paz social, evitando conflicto en el área dominial.

Así la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad y un modo de prueba de la propiedad. En unos casos sirve para convertir en propietario al poseedor y en otros para el propietario pruebe su derecho de propiedad. El artículo 950º del Código Civil, distingue dos clases de prescripción, la ordinaria (corta) y la extraordinaria (larga), necesitando en ambas clases lo siguiente: la posesión, que debe ser continua, pacífica, pública y como propietario; y, el tiempo, el cual no es igual para ambas clases (siendo para la prescripción extraordinaria de diez años y la ordinaria cinco años). La prescripción ordinaria necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y como propietaria, dos requisitos especiales que son justo título y la buena fe.

3.- En caso de autos se fijaron como puntos controvertidos: ***“Que, la parte demandante acredite que ha mantenido posesión continua, pacífica y pública del inmueble (departamento 3-D) materia de litis, ubicado en la Calle Quince de la Manzana “Q” de la Urbanización Pedro Cueva Vásquez distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, por más de cinco años como propietario. 2) Que, la demandada acredite que el demandante no ha mantenido la posesión continua, pacífica y pública del inmueble sub litis en los términos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, durante el tiempo establecido por la Ley”.***

#### **4.- Prescripción ordinaria (5 años)**

**4.1. Justo Título:** Para Ghunter Gonzales Barron “Nuestro Código, a diferencia de otros, no define lo qué es el justo título; por tanto, será necesario recurrir a la doctrina. Así pues, el justo título implica que el poseedor ha tomado control sobre el bien en base a una causa de adquisición; es decir, a un acto jurídico válido y verdadero, con virtualidad transmisiva de dominio. Trataremos de aclarar la figura si con la usucapión ordinaria se pretende subsanar la irregularidad de un transmitente que no es propietario del bien, entonces el “justo título” será aquel que, estructuralmente, corresponda a un acto jurídico válido con finalidad trasmitiva (como el caso del contrato de compraventa, permuta, donación, aporte en sociedad, legado, etc) y cuyo único defecto sea la falta de titularidad del transmitente. Si no hubiese este

---

<sup>6</sup> ARIAS – SCHREIBER PEZET, Max, *Exegesis del Código Civil de 1984, Derechos reales, Tomo IV, Gaceta Jurídica y Editores, Lima 1998.*



defecto, el título sería suficiente para transferir la propiedad, y no se exigiría la presencia adicional de la posesión; pero existiendo ese defecto, el título (y la buena fe) requerirá ser subsanado a través de la posesión por el plazo legal correspondiente. En buena cuenta el título debe ser *justo*, es decir, legalmente suficiente para transmitir la propiedad, con el único defecto de la falta de titularidad. Además el título debe ser *verdadero*, por lo que el acto o negocio jurídico debe haber tenido existencia real, y no tratarse de un título simulado o putativo. Por último, el título debe ser *válido*, es decir no estar afectado por ninguna causal de nulidad, aunque si admiten los títulos anulables, pues estos gozan provisionalmente de validez hasta que judicialmente se declare lo contrario (art. 222 C:C)”<sup>7</sup>.

**4.2. Buena fe:** El otro requisito exigido para la prescripción ordinaria, es la buena fe del poseedor conforme lo regula el numeral 2 del artículo 950° y artículo 951° del Código Civil<sup>8</sup>; según el mencionado Código Civil existe buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o derecho sobre el vicio que invalida el título conforme lo expresa su artículo 906°.

De esta definición legal es posible obtener las siguientes conclusiones preliminares:

- a) La buena fe requiere que el poseedor crea en su legitimidad,
- b) La buena fe requiere que el poseedor crea en su legitimidad, y
- c) La buena fe implica que el poseedor actúa por ignorancia o por error de hecho o derecho<sup>9</sup>.

## **5.- Prescripción ordinaria en el caso concreto**

**5.1.** Valorando los medios probatorios, de conformidad con los puntos controvertidos, tenemos que la parte actora para acreditar su pretensión adjunta como prueba copia legalizada del contrato de compraventa e hipoteca del inmueble materia de proceso (folios 03-07), con la cual se acredita que el demandante y su esposa con fecha 22-AGOS-1995 compraron a la demandada La Caja de Pensiones Militar Policial –**propietaria según la Partida Nro. 70210165, folios 9 a 12-** el inmueble materia de prescripción Departamento D, Primer Piso del Modulo 3 de la Manzana Q, Programa Constructivo Pedro Cueva del Distrito de Ventanilla, hecho que es aceptado por la parte demandada conforme es de verse de la declaración asimilada contenida en el escrito de contestación de la demanda obrante a **folios**

---

<sup>7</sup> Gunther Gonzales Barron, ob.cit, pág. 401.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Gunther Gonzales Barron, ob.cit, pág. 402.



**114** y siguientes; concluyéndose que no existiendo controversia respecto a la posesión del mismo.

**5.2** Sin embargo, atendiendo que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, conforme a lo señalado en el artículo 1351º y 1354º del Código Civil, rigiéndose bajo el principio de ***pacta sunt servanda*** (fuerza obligatoria del contrato se impone tanto a las partes intervinientes como al juez), tenemos se encuentra probado que los actores al momento de interponer la presente demanda (13-09-2007) se encontraban en posesión del bien materia de proceso desde **22-AGOS-1995**, en mérito al contrato de COMPRAVENTA e HIPOTECA (folios 3 a 7), y que no menos cierto que ambas partes, acordaron en la tercera cláusula del referido contrato que el saldo de la venta del inmueble será pagado en **ciento ochenta armadas mensuales**, venciendo la primera de ellas el 4-SET-1995, vale decir que el pago de la compra venta **vencía el dentro de quince años** ( $180 / 12 = 15$ ), esto es el último día del plazo sería el mes de **setiembre del año 2010**.

**5.3** Que, siendo ello así, tenemos que el mencionado Contrato que dio origen a la posesión es el Contrato de Compraventa N° 03-106-186 de fecha 22-AGO-1995 en el presente caso no puede reputarse como *justo título*, pues el mismo deriva de un vendedor que resulta ser propietario (titularidad del transmitente), al respecto conviene precisar que para poder considerar que el *título* pueda reputarse ser *justo*, necesariamente debe existir como único defecto de la falta de titularidad<sup>10</sup>; empero del literal c) del asiento G00001 de la Partida N° 70210165 de la SUNARP (fojas 09) se tiene que el inmueble ubicado en la Calle 15, Mz Q, Departamento 3-D, Pedro Cueva del Distrito de Ventanilla al momento de la interposición de la demanda pertenecía a la Caja de Pensiones Militar Policial, quien resulta ser la vendedora de los ahora demandantes (fs. 03 a 08); en consecuencia nos encontramos ante un *título válido*, por no encontrarse afectado por ninguna causal de nulidad.

**5.4.** Que, la jurisprudencia nacional ha establecido: “Quien aduce que tiene el derecho de propiedad sobre un bien, deberá probar que ese derecho le correspondía a quien se lo transfirió, que lo tuvo también aquel que lo enajenó a su transfiriente y así hasta llegar a su

---

<sup>10</sup> “Por la prescripción adquisitiva de dominio se consolida el derecho del poseedor que se creía propietario exclusivo de la cosa, por entender haberla recibido de su legítimo propietario, mediante un acto traslativo que, con el fin de transmitir la propiedad, estaba revestido de las solemnidades exigidas para su validez; justo título es el título traslativo que por sí habría bastado para operar la transferencia de dominio reuniendo las condiciones legales, pero en el cual falta la condición de dueño de la persona que opera la transmisión” (CASACION N° 1106-98) citado por Ghunter Gonzales Barron en “La prueba de la prescripción adquisitiva” en curso: Temas de Derechos Reales. Anexos Lecturas de la AMAG, Lima 2015, pág. 49.



primera adquisición. Si la prueba resulta imposible en algunas de las transferencias anteriores, el derecho del propietario será vacilante. Existiría una solución de continuidad que será preciso colmar a fin que el derecho de propiedad del titular actual sea firme e inatacable. La prescripción viene a suplir esa prueba tan plagada de dificultades, porque aquél que se dice ser propietario sólo debe probar que él y sus antecesores han poseído el bien por el tiempo que la ley establece para adquirir el dominio por prescripción y esa prueba será suficiente para otorgarle un derecho impugnable”<sup>11</sup> .

## **6.- Prescripción extraordinaria (10 años)**

**6.1.** Que, de otro lado, 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; resultando una de las razones jurídicas de la prescripción suplir la ausencia de la prueba de la propiedad, toda vez, que conforme lo sostiene Savigny, en muchos casos, no en todos, la usucapión no significa cambio de propiedad; sino que sanciona una modificación ya antigua y cuya prueba no existe, de modo que la prescripción no hace entonces otra cosa que suplir la falta de prueba (citado por el profesor Arturo Valencia Zea en su obra Derecho Civil - Tomo 11 Derechos Reales - Novena Edición, Editorial Temis, Pagina trescientos siete)<sup>12</sup>.

**6.2.** Que, el artículo 950° del Código Civil, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años; al respecto conviene precisar que la prescripción adquisitiva es un modo de adquisición de la propiedad de un bien por la posesión continuada durante el tiempo y con los requisitos definidos por ley, siendo que la acción de prescripción es de naturaleza declarativa cuando el que se viene condiciendo como propietario de un bien deja de serlo para convertirse en propietario, el dominio ha cambiado de titular y esta se produce el día en que fatalmente se cumplió el plazo de prescripción, la propiedad dejó de corresponder al propietario anterior, con la demanda de prescripción, se pide pues el título para acreditar el dominio; es decir se limita a declarar el derecho del prescribiente; no lo constituye, puesto que el prescribiente ya es propietario<sup>13</sup>.

**6.3.** Que, en suma, 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 lapso, de

---

<sup>11</sup> CASACION 374-2000-CALLAO, “El Peruano” 30-04-2001.

<sup>12</sup> CAS. Nº 43-2002 CAJAMARCA del 18-05-2004, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 01-12-2014.

<sup>13</sup> Expediente N° 01961-2008. Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. Los Derechos Reales en la Jurisprudencia, Gaceta Jurídica SA, Lima Julio 2012, pág. 279.



modo que si el *poseedor no propietario* pierde la posesión o el *propietario no poseedor* reclama el bien, entonces queda interrumpida la usucapión, por lo que si se vuelve a iniciar la posesión, será una posesión nueva y distinta, no una posesión empalmada con aquella otra concluida<sup>14</sup>.

**6.4.-** Que, de este modo tenemos que el tercer elemento de la usucapión lo constituye la inactividad del titular, cuya conducta improductiva y negligente merece una sanción en el ordenamiento por su desidia por no ejercer física ni jurídicamente la posesión de su inmueble por haber denotado falta de interés<sup>15</sup>, cual es la extinción de dominio cuando ello va unido a la posesión de un tercero

**6.5** Que, en el presente caso concreto de autos se tiene que los demandantes acreditan la posesión del inmueble con el Contrato de Compraventa N° 03-106-186 de fecha 22-AGO-1995 suscrito con la Caja de Pensiones Militar Policial quien en esa fecha se encontraba inscrito como propietario en la SUNARP, según se desprende del literal c) del asiento G00001 de la Partida N° 70210165 de la SUNARP (fojas 09); es decir, la parte demandante a tenor de lo estrictamente sancionado en el artículo 1529° del Código Civil al ser consensual el contrato de compra venta quedó perfeccionado el 22-AGO-1995, siendo desde dicha fecha que la parte demandante ejercieron la posesión no como POSEEDORES NO PROPIETARIOS; sino todo lo contrario como PROPIETARIOS legítimos con título válido.

**6.6** Que, es conclusión la parte demandante no se encuentra dentro del supuesto de hecho para configurar la prescripción extraordinaria de 10 años contemplado en el artículo 950° del Código Civil, pues no son reputados como *poseedor no propietario* que se va a beneficiar con la inactividad o desidia del titular del predio inscrito en SUNARP; pues en el caso concreto de autos la Caja de Pensiones Militar Policial durante el plazo de tiempo que la parte demandante considera que a ejercido la posesión pública, pacífica y pública para usucapir mantenía vigente el Contrato de Compraventa N° 03-106-186 de fecha 22-08-1995 que se encontraba en la fase de ejecución para pagar las 180 armadas mensuales hasta el mes de setiembre del 2010 conforme se encuentra delineado en el numeral 5.3 de la presente sentencia.

---

<sup>14</sup> Art. 953° del Código Civil: “Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye”.

<sup>15</sup> Expediente N° 1707-2009, Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, Los Derechos Reales en la Jurisprudencia, ob.cit, pág. 290.



Al respecto conviene precisar que por declaración asimilada la entidad demandada ha puesto en conocimiento al Juzgado que se procedió a la resolución del contrato extrajudicial el 02-04-2009 (fs. 405), es decir con posterioridad a la interposición de la presente demanda 13-09-2007.

**SETIMO:** Que, a mayor abundamiento de todo lo expuesto relacionado a la prescripción extraordinaria corresponde de aplicación al caso concreto el F.J N° 42 del II Pleno Casatorio Civil contenida en la Casación N° 2229-2008-Lambayeque<sup>16</sup>, que delinea claramente “Por eso se dice que la usucapión es una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. Ésta normalmente se sacrifica ante la propiedad o el derecho real de que se trate se alían con el abandono y, en cambio, la posesión se alía con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real”.

Lo cual aplicado al presente caso, se tiene que la entidad demandada nunca abandono el bien inmueble; sino todo lo contrario durante el lapso de tiempo que alega la parte demandante antes de la interposición de la presente demanda, tanto la parte demandante con la parte demandada mantenían un vinculo jurídico derivado vigente y válido derivado del tantas veces mencionado contrato de compraventa, pues mantenía todos sus efectos jurídicos.

**OCTAVO:** En lo que respecta a las costas y costos del proceso, el Señor Juez considera que existe motivos aparentes para haber interpuesto la demanda, con lo que resulta aplicable la exoneración de los mismos.

### III DECISION:

Por los fundamentos expuestos, con criterio de conciencia, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 200º del Código Procesal Civil, el magistrado del Primer Juzgado Civil de Ventanilla:

**RESUELVE:** Declarar **INFUNDADA** la demanda **SOBRE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO**, obrante de folios 55 a 59, interpuesta por **JOSE LUIS VILLAVERDE RAMOS** contra **CAJA DE PENSIONES MILITAR POLICIAL (ADMINISTRADORA DEL COMERCIO)**; sin costas y

---

<sup>16</sup>

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d9ac818047ebd8c48b39ef1f51d74444/Segundo+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d9ac818047ebd8c48b39ef1f51d74444>



costos del proceso. MANDO que consentida y/o ejecutoriada que fuera la presente se archive definitivamente los de la materia. NOTIFICANDOSE.