



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SEGUNDA SALA CIVIL

EXPEDIENTE N° 10651-2015-0-1801-JR-CI-37
(Ref. Exp. Sala N° 00164-2023-0)

RESOLUCIÓN N° 06

San Isidro, diecisiete de mayo
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° 26**, de fecha 30 de septiembre de 2021 (fs. 980 a 993), que declara **infundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; sin costas y costos.

DESCRIPCION DE LOS AGRAVIOS

Miguel Villegas Guerra (en adelante, “**el demandante**” y/o “**el recurrente**”), interpone recurso de apelación (fs. 1028 a 1041), señalando, sustancialmente, los siguientes agravios:

- a) Se ha incurrido en una indebida motivación que carece de todo razonamiento adecuado, en tanto que se ha acreditado la posesión ininterrumpida por más de 37 años, no obstante ello, el A quo declara infundada la demanda. Así se corrobora la posesión pública con el Oficio N° 00057-2021-MDL/GAT/SRROC expedido por la Municipalidad Distrital de Lince.
- b) Asimismo, la posesión pacífica se acredita con los medios probatorios 1, 8 y 10 al 16 ofrecidos en la demanda, y así lo entiende el Juzgador, además, de la posesión continua por más de 10 años, sin embargo, en el considerando décimo cuarto, concluye que existen aspectos que importan una interrupción al plazo prescriptorio, lo que no se condice con el mérito de lo actuado.
- c) En relación con el embargo por deuda tributaria correspondiente a la causante Olinda Aguirre Rojas, cabe mencionar que ésta se inscribió en el año 2018, esto es, cuando ya había transcurrido más de 10 años de posesión, motivo por el cual, no interrumpe el plazo prescriptorio.
- d) En cuanto a la anotación de demanda de nulidad de acto jurídico, ésta nunca atacó la propiedad de manera definitiva, por lo que, no puede interrumpir la prescripción como erradamente asume el A quo.



- e) Enfatiza que el plazo de prescripción inicia el 06 de marzo de 1978, con la firma del contrato de compra venta celebrada con Olinda Aguirre Rojas.

CONSIDERANDO

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

1.1. Demanda

Por escrito de demanda de fecha 24 de junio de 2015 (fs. 612 a 622), **Guillermo Girau Veit**, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra **DHTR Inversiones Lima E.I.R.L.**

Como **pretensión principal** solicita la prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en Av. Hipólito Unanue N° 430 – 436, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida N° 07056854 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (en adelante, “**el Inmueble**”). Señala el recurrente, que ha venido poseyendo el Inmueble, por más de diez años, en forma continua, pacífica, pública, como propietario y, de buena fe.

Como fundamentos de hecho, sostiene que, a partir de la suscripción de la Minuta de Compra Venta, de fecha 06 de marzo de 1978, celebrada con Olinda Aguirre Rojas, ha venido poseyendo el Inmueble desde hace más de 37 años; la posesión ha sido de manera continua, pacífica, pública y como propietario, cumpliendo para tales efectos con los pagos de Impuesto Predial y Arbitrios ante la Municipalidad de Lince, y servicios de agua, luz, cable, teléfono y otros documentos.

1.2. Contestación de demanda

Por escrito de fecha 13 de noviembre de 2015, DHTR Inversiones Lima E.I.R.L., representado por su Gerente General Daniel Horacio Toledano Ríos (fs. 754 a 761), contesta la demanda, alegando que el demandante ejercía la posesión del inmueble, gracias al contrato de arrendamiento celebrado con quien en vida fuera Olinda Aguirre Rojas, y si bien el demandante pagaba los tributos y servicios, ello se debe a que era su obligación como arrendatario. Asimismo, indica que la verdadera propietaria era Olinda Aguirre Rojas, hecho que se acredita con el embargo inscrito a su nombre sobre el predio, además, precisa que no se ha configurado el elemento de pacificidad al haberse interpuesto una demanda de reivindicación.



Por su parte, el codemandado, Pablo Neira Aguirre, al no contestar la demanda, ha sido declarado rebelde mediante resolución N° 17, de fecha 11 de abril de 2018 (fs. 871).

1.3. Fijación de puntos controvertidos

Mediante resolución N° 18, de fecha 05 de noviembre de 2018 (fs. 895 a 899), se fijaron como **puntos controvertidos**, los siguientes:

“1.1. DETERMINAR si se ha acreditado que don GIRAU VEIT, GUILLERMO viene poseyendo en forma continua, pacífica y pública como propietario por más de 10 años el inmueble ubicado en: Av. Hipólito Unanue N° 430 - 436 (actualmente César Vallejo N° 430 - 436), distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 07056854 Tomo 1180 Fojas 353 asiento y/o anotación 1,2,3 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

1.2. DETERMINAR, en el eventual caso de acreditarse la posesión alegada si procede declarar al actor propietario del inmueble sub-litis.”.

1.4. Audiencia de Prueba

En la audiencia de fecha 15 de enero de 2019 (fs. 919 a 924), se tomó la declaración testimonial de Aida Palti Solano de Nuñez, Heinz Otto Ernest Astorga, Isabel Rosa Caycho Vila de Ñato, Juan Alberto Martínez Flores y Alfonso Reynaldo Gómez Yañez.

1.5. Sentencia

Tramitado el proceso con regularidad, se dictó la Sentencia contenida en la Resolución N° 26, de fecha 30 de septiembre de 2021 (fs. 980 a 993), 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 domine*, 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 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*

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

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 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

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

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 usucapión.

7. Es relevante precisar que la usucapión 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 usucapión 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,

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

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 Guillermo Girau Veit, 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, por más de 37 años. Siendo así, habiendo ingresado la demanda el 24 de junio de 2015 (fs. 612 y siguientes), la posesión bajo dichas condiciones deberá ser demostrada desde el 24 de junio de 2005, en el peor de los casos.
10. Ahora bien, la Sentencia apelada desestima la pretensión contenida en la demanda [por haberse interrumpido el cómputo del plazo prescriptorio], señalando que tanto la medida cautelar de embargo en forma de inscripción inscrita en el Asiento D00001 de la partida N° 07056854 del Registro de Predios de Lima, a nombre de Olinda Aguirre Rojas, como la inscripción de la medida cautelar de anotación de demanda de nulidad de venta en el Asiento 3 de fojas 354, Tomo 1180, demanda interpuesta por Atilio Cogorno Cogorno y Olinda Aguirre Rojas y otros, atacaron la propiedad (sic) en mención, situación que no pudo ser desconocida por el demandante, en atención al artículo 2012 del Código Civil.
11. Para determinar si el actor tiene o no una posesión cualificada [posesión prescribiente], es necesario analizar [a plenitud] los medios probatorios que obran en autos, a fin de dilucidar si se interrumpió o no el plazo de prescripción antes de que alcance los diez (10) años que exige el artículo 950 del Código Civil.
12. En el caso concreto, el actor indica que accedió a la posesión del Inmueble desde el año 1978, hecho que se condice con el material probatorio, [contrato de compra venta de fecha 06 de marzo de 1978, Libreta Tributaria emitida el 30 de marzo de 1982, así como la Declaración Jurada de Personas Naturales del año

1982 e impuesto predial correspondientes a los años 1986, 1988 a 1993, 1995 a 1997, 2001 y 2003 a 2015]. Sin embargo, si tomamos como punto de partida esta fecha, correspondería aplicar el artículo 871 del Código Civil de 1936 [que prevé que la prescripción larga se alcanza a los 30 años] y, por ende, el plazo legal se alcanzaría en el año 2008.

Este cómputo resultaría perjudicial para el demandante, por tal motivo, ***esta Sala Superior considera que el inicio del cómputo del plazo prescriptorio a la luz de lo establecido por el artículo 2122 del Código Civil, debe ser desde el año 1984, a fin de poder aplicar el artículo 950 del Código Civil de 1984 [prevé la prescripción larga en diez años]. Por tales consideraciones los diez (10) años de posesión cualificada, en principio, debería ser demostrada desde 1984 hasta 1994.***

13. Determinado que el actor debe demostrar una posesión cualificada de diez (10) años [1984 a 1994], ***corresponde ahora examinar si dicho plazo, fue o no interrumpido*** por una medida cautelar de embargo en forma de inscripción o anotación de demanda, u otro acto análogo, o, si existió una interrupción natural.

En cuanto a la existencia de alguna interrupción natural o civil, debe recordarse que la doctrina señala que *“La interrupción civil se produce cuando el propietario reclama jurídicamente la posesión del bien (numeral 3 del art. 1996 del CC., por extensión), o si el poseedor reconoce la superioridad de un derecho ajeno (numeral 1 del art. 1999 del CC., por extensión)”*⁵.

14. Al respecto, en el caso de Autos, se advierte que en el Asiento 3 de la Foja 354, tomo 1180 de la partida N° 07056854 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (fs. 06), el 16 de agosto de 1976, se inscribió la medida cautelar de anotación de la demanda interpuesta por Atilio Cogorno Cogorno contra Eugenio Cogorno Carturini y Olinda Aguirre Rojas, sobre nulidad de venta, conforme a lo ordenado por resolución de fecha 20 de junio de 1976.

Asimismo, en el Asiento D00001 de la partida N° 07056854 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (fs. 07), se inscribió el 20 de junio de 2008, la

⁵ GONZÁLES BARRÓN, Gunther; *La Propiedad y sus Instrumentos de Defensa*. 1a. ed., Editorial Pacífico, Lima, 2017, p. 235

medida cautelar de embargo por deuda tributaria, en razón a la Resolución de Ejecución Coactiva N° 03, de fecha 04 de junio de 2008, contra la obligada Olinda Aguirre Rojas, en los seguidos por la Municipalidad Distrital de La Victoria.

15. Dichas medidas [embargo y anotación de demanda], a criterio del Colegiado, no interrumpen el plazo de prescripción, primero porque una medida [embargo], es del año 2008, es decir, es **posterior al año 1994, año en el cual se alcanzó el plazo de 10 años**, para que el demandante se convierta en propietario; y, la segunda, es de 1976, es anterior al año 1984 [fecha de inicio del decurso prescriptorio].

Por lo demás, ambas medidas, a criterio del Colegio, no son idóneas para interrumpir el decurso prescriptorio, pues no tienen por finalidad lograr la restitución del inmueble [directa y/o indirectamente].

16. Entonces, se advierte que, contrariamente a lo expuesto por el A quo, el plazo de prescripción no ha sido interrumpido. Una vez establecido ello, corresponde analizar si el demandante ha ejercido una posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años [entre los años 1984 y 1994].
17. A criterio de esta Sala Superior los hechos inequívocos que demuestran que el actor a partir del año de 1984 se comporta como si fuera propietario es la Libreta Tributaria [emitida el 30 de marzo de 1982], que se condice con la Declaración Jurada de Persona Natural del año 1982 [formato del Ministerio de Economía y Finanzas], así como el pago de los tributos municipales [impuesto predial, correspondientes a los años 1986, 1988 a 1993, 1995, 1997, 2001 y 2003 a 2015] que son los medios probatorios idóneos para acreditar que se está poseyendo en calidad de propietario.
18. Además, de los tributos municipales, otro hecho relevante que acredita posesión cualificada respecto del Inmueble, es el siguiente material probatorio idóneo:

- A fojas 18, obra la Libreta Tributaria emitida por el Ministerio de Economía y Finanzas, expedido el 30 de marzo de 1982.

- A fojas 19, obra la Declaración Jurada de Personas Naturales sobre Impuesto a la Renta del año 1982.
 - De fojas 20 a 163, obran el impuesto predial de los años 1986, 1988 a 1993, 1995, 1997, 2001, 2003 a 2015, así como los arbitrios municipales de los años 2001 a 2003 y 2008.
 - De fojas 182 a 321, obran recibos de pago del servicio de luz de los años 1998 a 2000 y 2004 a 2015, a nombre de Nancy Baigorria De Girau [madre del demandante], emitidos por Luz del Sur.
 - De fojas 322 a 461, obran recibos de pago del servicio de agua potable de los años 1998 a 2000 y 2004 a 2015, emitidos por Sedapal.
 - De fojas 462 a 521, obran recibos de pago del servicio de telefonía de los años 1998 a 1999 y 2009 a 2015, a nombre de Nancy Baigorria De Girau, emitidos por Telefónica del Perú.
- 20.** En ese sentido y de la compulsión a dichos medios de prueba conjuntamente con las Declaraciones Testimoniales de Aida Palti Solano de Nuñez, Heinz Otto Ernest Astorga, Isabel Rosa Caycho Vila de Ñato, Juan Alberto Martínez Flores y Alfonso Reynaldo Gómez Yañez, 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 1984)** 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 inmueble 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 [vía desalojo y/o reivindicación y/o acción análoga], 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 sub litis, pues se ha acreditado que el ingreso al inmueble ha sido de manera pacífica, ya que ingresó con un contrato de compra venta con la anterior propietaria; además, no se advierte que dicha posesión [a partir del año 1984], haya sido cuestionada a través de algún proceso judicial que se haya instaurado en contra del demandante durante el cómputo del plazo [1984 a 1994] 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 Lince como tal [ver Oficio N° 00057-2021-MDL/GAT/SRROC, de fecha 20 de julio de 2021 que obra a fojas 974]; 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 tenido un posesión cualificada por más de diez años [desde 1984], 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.

25. Finalmente, advirtiéndose que en la decisión apelada, el A quo omitió consignar en la parte decisoria, la declaración de improcedencia de las cuestiones probatorias formuladas por la codemandada DHTR Inversiones Lima E.I.R.L., en su escrito de fojas 719 a 721, y que fueron analizadas en el segundo, tercero y cuarto considerando de la sentencia venida en grado; corresponde que ésta Sala Superior integre dicha decisión, al amparo de lo previsto en el artículo 370° del Código Procesal Civil⁶.

DECISIÓN

REVOCARON la **Sentencia** contenida en la **Resolución N° 26**, de fecha 30 de septiembre de 2021 (fs. 980 a 993), que declara **infundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; sin costas y costos; **REFORMÁNDOLA** declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por Guillermo Girau Veit, sobre prescripción adquisitiva de dominio; en consecuencia, **DECLARA** que Guillermo Girau Veit, vía prescripción adquisitiva de dominio, ha adquirido el derecho de propiedad del inmueble constituido por un área de 156.40 m² ubicado en Av. Hipólito Unanue N° 430 – 436 (actualmente Av. Cesar Vallejo N° 430 – 436), distrito de Lince, inscrita en la partida N° 07056854 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; sin costas ni costos. Asimismo, en vía de **INTEGRACIÓN**, declararon **IMPROCEDENTES** las cuestiones probatorias formuladas por la codemandada, DHTR Inversiones Lima E.I.R.L.; **MANDARON** devolver los Autos al Juzgado de su procedencia, luego que quede consentida la presente Resolución.

En los seguidos por Guillermo Girau Veit, con Pablo Neira Aguirre y otro, sobre Prescripción adquisitiva de dominio.

SM // pvsb

ECHEVARRIA GAVIRIA

SOLÍS MACEDO

MIRANDA ALCÁNTARA

⁶ “Artículo 370.- Competencia del juez superior

El juez superior no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado o se haya adherido o sea un menor de edad. Sin embargo, puede integrar la resolución apelada en la parte decisoria, si la fundamentación aparece en la parte considerativa (...)”