



2º SALA CIVIL - SEDE BASADRE

Expediente N° : 21071-2014-0-1801-JR-CI-37 (Ref. Sala N° 00187-2022-0)

Demandante : Compañía Peruana de Radiodifusión S.A.

Demandado : [REDACTED]

Litisconsorte : [REDACTED]

Resolución N° 10

**Lima, diez de marzo
de dos mil veintitrés. -**

VISTOS: Interviniendo como ponente el señor Juez Superior **Miranda Alcántara**; y,

CONSIDERANDO,

PRIMERO: Es materia de grado la sentencia dictada por la Resolución N° 32 del 14 de octubre de 2020 (fojas 1099-1118); que declaró infundada en todos sus extremos la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, planteada por COMPAÑÍA PERUANA DE RADIOFUSION S.A. representado por su Gerente Legal Giuliana Antonella Miano Cuba, respecto del inmueble ubicado con frente al Jirón Montero Rosas N° 1101 y 1109, esquina con la Calle Alférez Mariano Carranza N° 416, Urbanización Santa Beatriz, Provincia Distrito Departamento de Lima, inscrito en la en la partida N° 07009145 del Registro de Predios de Lima; archívese definitivamente, consentida y/ ejecutoriada que sea la presente resolución; con costas y costos.

SEGUNDO: De acuerdo al Principio de Doble Instancia, reconocido en el artículo 139° inciso 6° de la Constitución Política del Estado y artículo 8° numeral 2°, literal "h" de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; y conforme a los artículos 355¹, 358², 364³, 365, 366⁴ y 370⁵ del Código Procesal Civil; el recurso de apelación permite impugnar una sentencia o auto, conforme a las restricciones y disposiciones de ley, entre otras, el principio *tantum appellatun quantum devolutum*, con la finalidad de que sea anulada o revocada en todo o en parte, para lo cual el recurrente debe indicar el error de hecho o de derecho incurrido y la naturaleza del agravio.

TERCERO: En su recurso (fojas 1135-1164); la demandante señaló principalmente que la sentencia apelada adolece de motivación aparente y que es incongruente debido a que no ha operado ninguna causal de interrupción del plazo prescriptorio por la presencia de dos procesos previos vinculados al bien materia de demanda; señala que no debió resolverse en base al Contrato de compraventa del 30-09-1993 sino como fue solicitado en la demanda bajo las reglas de la prescripción larga y la

¹ Código Procesal Civil.-

Artículo 355.- Mediante los medios impugnatorios las partes o terceros legitimados solicitan que se anule o revoque, total o parcialmente, un acto procesal presuntamente afectado por vicio o error.

² Código Procesal Civil.-

Artículo 358.- El impugnante fundamentará su pedido en el acto procesal en que lo interpone, precisando el agravio y el vicio o error que lo motiva. El impugnante debe adecuar el medio que utiliza al acto procesal que impugna.

³ Código Procesal Civil.-

Artículo 364.- El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.

⁴ Código Procesal Civil.-

Artículo 366.- El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria

⁵ Código Procesal Civil.-

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.

Cuando la apelación es de un auto, la competencia del superior sólo alcanza a éste y a su tramitación."



intervención, y que por un inadecuado estudio de autos se ha afectado su derecho a un debido proceso, al contradictorio, a la prueba y a una decisión fundada en derecho.

CUARTO: De los actuados, esta Sala superior advierte que existen dos procesos previos vinculados al bien sublitis, sobre lo cual la codemandada [REDACTED] planteó la excepción de litispendencia que fue declarada improcedente por la Resolución N° 03 del 3-3-2015 (Exp. 21071-2014-94-1801-JR-CI-37); por lo que previo a pronunciarse sobre los agravios, corresponde estimar si se ha afectado el derecho a la cosa juzgada, de orden constitucional, conforme lo ordenan las reglas del debido proceso.

QUINTO: Sobre la cosa juzgada, en la sentencia recaída en el Expediente N° 00766-2020-PA/TC el Tribunal Constitucional, ha sostenido que *“mediante el derecho a que se respete una resolución que ha adquirido la autoridad de cosa juzgada se garantiza el derecho de todo justiciable, en primer lugar, a que las resoluciones que hayan puesto fin al proceso judicial no puedan ser recurridas mediante medios impugnatorios, ya sea porque estos han sido agotados o porque ha transcurrido el plazo para impugnarlas; y, en segundo lugar, a que el contenido de las resoluciones que hayan adquirido tal condición, no pueda ser dejado sin efecto ni modificado, sea por actos de otros poderes públicos, de terceros o, incluso, de los mismos órganos jurisdiccionales que resolvieron el caso en el que se dictó (cfr. sentencia recaída en el Expediente 04587-2004-PA, fundamento 38)”*.

SEXTO: Para la verificación de si se ha configurado la cosa juzgada, en la Sentencia recaída en el Expediente N° 01182-2010-PA/TC, el Tribunal ha reiterado que *“(…) para que opere la cosa juzgada deben concurrir tres elementos en el proceso fenecido, cuya tramitación se pretende nuevamente: 1) los sujetos (eadem personae); 2) el objeto (eadem res); y 3) la causa (eadem causa petendi). Una segunda consideración es que la sentencia del proceso fenecido haya resuelto la pretensión (objeto) que se plantea en proceso posterior”* (Cfr. STC N° 08376-2006-PA/TC, fundamento 3°).

SÉPTIMO: De la consulta realizada en las bases de datos judiciales, se advierte que el bien sublitis fue materia de los siguientes tres procesos:

Proceso (Exp.)	67685-2003	18368-2012	21071-2014
Demandante	Compañía Peruana de Radiodifusión SA	Compañía Peruana de Radiodifusión SA	Compañía Peruana de Radiodifusión SA
Demandado	[REDACTED] y sucesión de [REDACTED]	[REDACTED] y sucesión de [REDACTED]	[REDACTED] y sucesión de [REDACTED]
Objeto	Prescripción adquisitiva de dominio	Otorgamiento de escritura pública	Prescripción adquisitiva de dominio
Causa petendi	Posesión por más de cinco años, con justo título y buena fe, de forma pacífica, continua y pública, del inmueble sublitis	Otorgamiento respecto a la compraventa del inmueble sublitis	Posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.
Sentido de la sentencia	Resolución 112 del 25-05-2012 (improcedente demanda); consentida según Resolución 119 del 24-07-2015	Resolución 2 del 14-01-2013 (rechaza demanda); consentida según Resolución 9 del 29-09-2014	--



OCTAVO: Conforme a lo expuesto, se corrobora que el presente proceso no tiene identidad procesal con el proceso seguido en el Expediente N° 18368-2012 por diferencias en su objeto y la causa de pedir que la sustenta; y de igual manera no presenta identidad con lo actuado en el proceso tramitado bajo el Expediente N° 67685-2003, al no coincidir la causa petendi de la demanda de ambos procesos, al estar sustentada una en lo que se ha venido a denominar la prescripción corta, y la otra, en la prescripción larga; y siendo además que en el Expediente 67685-2003 no ha existido pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, es decir, la determinación de si la demandante es titular del bien inmueble sublitis en virtud del artículo 950 del Código Civil, debido a que la demanda fue declarada “improcedente” bajo la consideración principal de que la causa debía resolverse bajo los cánones de una relación obligatoria mas no en vía de prescripción adquisitiva. De manera que no existe pronunciamiento previo sobre la prescripción adquisitiva de dominio objeto de este proceso, correspondiendo evaluar el mérito de la apelación.

NOVENO: Ahora bien, por lo expuesto en el recurso, este Colegiado superior considera que para la absolución del grado debe analizarse previamente la vinculatoriedad y eficacia del Contrato de compraventa de fecha 30-09-1993 (fojas 13 a 18) para sus suscribientes, y su adecuación al ordenamiento jurídico, y si ello repercute o no en el cumplimiento de los requisitos exigidos para un pronunciamiento de fondo sobre la prescripción adquisitiva de dominio.

DECIMO: De acuerdo a lo estipulado en el artículo 168 del Código Civil, el contrato debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe. En esa medida deben considerarse las siguientes dos cláusulas del Contrato de compraventa del 30-09-1993 (el contrato):

SETIMA.- Las partes acuerdan expresamente que la venta se efectúa con retención de dominio por las VENDEDORAS hasta que LA COMPRADORA haya cumplido con abonar el íntegro del precio pactado.

En caso que LA COMPRADORA no cumpliera con abonar el íntegro del precio pactado, al vencimiento de un año calendario contado a partir de la firma de la presente minuta, la venta quedará sin efecto debiendo devolver LA COMPRADORA a LAS VENDEDORAS la posesión del inmueble y abonar a éstas, como compensación por el uso del inmueble e indemnización, el 20% del precio pactado en la cláusula Tercera.

A su vez, LAS VENDEDORAS deberán cumplir con devolver a LA COMPRADORA todos los montos que hubieran recibido de LA COMPRADORA como pagos a cuenta del precio de venta, con deducción de la indemnización a que se refiere el párrafo anterior. La devolución del inmueble por LA COMPRADORA a las VENDEDORAS se producirá al momento en que estas devuelvan, a su vez, a LA COMPRADORA las cantidades que hubieran recibido a cuenta del precio de venta.

NOVENA.- Teniendo en consideración que la menor [REDACTED] es co-propietaria del inmueble materia de la venta, sus representantes en el presente contrato don [REDACTED] y doña [REDACTED] se obligan a obtener la autorización judicial a que se refiere el artículo 447 del Código Civil.

En tal virtud, la presente venta se efectúa bajo la condición suspensiva de que se obtenga la autorización judicial antes referida para la venta de bienes de menores.

Hasta tanto no se cumpla la condición y no se obtenga la antes referida autorización judicial, LA COMPRADORA no estará obligada a hacer ningún pago parcial a cuenta del precio de venta.

De no obtenerse dicha autorización dentro de los 180 días de la fecha de la presente minuta el presente contrato queda sin valor ni efecto alguno. (Subrayados agregados)



UNDÉCIMO: Las cláusulas transcritas advierten que el Contrato contiene dos condiciones jurídicas: una vinculada al pago derivado de la venta (retención de dominio) bajo lo dispuesto en el artículo 1583⁶ del Código Civil, para que opere la transferencia de propiedad; y la segunda, vinculada a uno de los requisitos de validez del negocio jurídico (capacidad para obrar de una de las vendedoras), por la exigencia dispuesta en el artículo 447⁷ del mismo código.

DUODÉCIMO: En su demanda (fojas 3-483); la Compañía Peruana de Radiodifusión SA refiere que la autorización de la menor, pactada como condición en la cláusula novena del Contrato, *“fue otorgada en la Audiencia única de fecha 05 de abril de 1994, celebrado ante el Segundo Juzgado Civil del Niño y adolescente. Expediente N° 179-94”*, y que por ello demanda que se declare judicialmente el derecho de propiedad *“por efecto de la prescripción adquisitiva de dominio y no como consecuencia del contrato”* al operar un cambio en su estado posesorio a una posesión con *animus domini*. Por su parte, en su escrito de contestación de demanda (fojas 545 a 651); la codemandada [REDACTED], a través de su representante señor [REDACTED], refirió que el Contrato *“fue celebrado con reserva de dominio que estuvo condicionada al pago del precio pactado siendo la fecha máxima de cancelación total para el 30 de setiembre de 1994, no habiendo el comprador cumplido con dicha cancelación, siendo que el contrato quedo resuelto de pleno derecho, siendo que con dicho contrato bajo el principio de buena fe y creyendo erróneamente que por tratarse de una institución sería cumplirían con sus obligaciones procedimos a la entrega del inmueble en julio de 1994... pretendiendo quedarse con nuestro inmueble el mismo que hasta la fecha mantiene en posesión ilegítima y usufructuando el mismo”*. (Subrayado agregado)

DECIMOTERCERO: En la sentencia recurrida se reconoce la condición de poseedor de la demandante y de que vendría realizando actos posesorios sin embargo considera que no se ha cumplido con ninguno de los requisitos exigidos por la norma sustantiva para declarar la usucapión, en la medida – señala- que la relación entre las partes procesales se encontraba sometida a una relación obligacional derivada del Contrato y la existencia de procesos previos vinculados al bien; en los siguientes términos:

Es decir, la parte actora pretende sostener que se asume la postura de soslayar la voluntad contractual, que implica una comunión de voluntades para sostenernos que únicamente debe ser supervalorada su voluntad unilateral de irrogarse como propietaria del bien materia de controversia, lo cual no puede ser sometido ni siquiera resistir un análisis porque implicaría derrumbar preceptos sobre los que se sostiene los pilares de la contratación y ello no se puede aceptar, básicamente, porque pretende que asumamos que dicho acto jurídico, el contrato de compraventa con reserva de dominio, puede aún en un proceso como éste, ser soslayado, cuando no existe de por medio ningún pronunciamiento judicial que lo haya dejado sin efecto bajo ningún aspecto de cuestionamiento promovida por la parte actora en pretensión idónea; asimismo, porque se obvia el hecho que en dicho tipo de contratos y, de conformidad a lo establecido por el artículo 1583° del Código Civil, se suspende la obligación de vendedor de transferir la propiedad del bien hasta que el comprador haya pagado el

⁶ **Artículo 1583.-** En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega.

El comprador adquiere **automáticamente** el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.

⁷ **Artículo 447.-** Los padres no pueden enajenar ni gravar los bienes de los hijos, ni contraer en nombre de ellos obligaciones que excedan de los límites de la administración, salvo por causas justificadas de necesidad o utilidad y previa autorización judicial. El juez puede disponer, en su caso, que la venta se haga previa tasación y en pública subasta, cuando lo requieran los intereses del hijo.



precio convenido, teniendo como consecuencia que, el comprador adquiera automáticamente el derecho de la propiedad del bien una vez pagado el importe del precio pactado.

(...) si bien la accionante plantea como plazo de inicio del cómputo del ejercicio de la posesión para el requisito de continuidad, desde el momento de la celebración del contrato de compraventa, ello no puede ser tomado en consideración desde que estaba rigiéndose bajo la relación obligacional con la parte vendedora citada y estuvo vigente durante los plazos de pago del precio pactado en el contrato de compraventa con reserva de dominio, cuya fecha de cancelación del precio estuvo estipulada en el plazo de un año calendario a partir de la fecha de la referida minuta del treinta de setiembre de mil novecientos noventitrés, según cláusula tercera del acuerdo (fs. 597/602); aunado a lo señalado, no pueden tampoco ser contabilizados ningún periodo que se irrogue estar poseyendo a partir de la relación obligacional, porque el ejercicio posesorio no se efectuó como propietario, desde que se reconocía que su posesión se sustentaba desde el vínculo contractual y otra circunstancia bajo este aspecto se determina a partir del reporte del Exp. No. 18368-2012-0-1801-JR-CI-10, del cual se advierte que, la misma demandante, interpuso demanda contra las vendedoras solicitando el otorgamiento de escritura pública respecto del citado contrato de compraventa; es decir, que aún hasta dicha época su posesión la ejercía considerándose bajo los términos de la relación obligacional citada (...)

si bien la demandante en el presente proceso sostiene haber ejercido una posesión de manera continua, lo cierto es que dicho ejercicio hasta la época de la interposición de esta demanda no se efectuó como propietaria en toda la línea del tiempo, sino que en diversas manifestaciones temporales lo efectuó sin desvincularse de la relación obligacional que comprendía mantener con las emplazadas, incluso, como apreciamos, exigiendo el cumplimiento cabal del contrato traslativo cuando interpone la demanda de otorgamiento de escritura pública tramitado bajo el Exp. No. 18368-2012-0-1801-JR-CI-10; por ello, los medios probatorios que acompaña no pueden ser tomados en cuenta para contabilizar el plazo de diez años en posesión continua, dado que dicho periodo lo ha realizado a la luz de estar circunscrito a su relación obligacional reconociendo el estatus de sus vendedoras (demandadas); es decir, el animus de su posesión en cuanto a este aspecto no ha quedado plenamente demostrado que haya sido como propietario, sino a la luz del contrato del cual no se desvinculó en sí.

(...)

QUINTO: Respecto al ejercicio de la posesión, en relación a que sea de forma pública, consiste en que exista una exteriorización de los actos posesorios y que si bien tenemos que ha presentado los medios probatorios correspondientes al pago de tributos municipales, como testimoniales, no debe existir ninguna circunstancia que ponga en controversia dicho ejercicio público; así tenemos que en el **Exp. 67685 – 03** tramitado por la misma demandante contra los demandados, [REDACTED] y la Sucesión de [REDACTED], litisconsorte activo Empresa [REDACTED] y tercero coadyuvante [REDACTED], la citada demandante interpuso demanda de prescripción adquisitiva en el año dos mil tres y se emitió sentencia mediante Resolución No. 112 (ya citado); se declaró improcedente la demanda, advirtiéndose que su posesión pública ha sido controvertida por la demandada [REDACTED]; quien ejerció su derecho de contradicción respecto al planteamiento de la demanda citada y que dicho proceso ha tenido una duración hasta la época de la interposición de la presente demanda; sin embargo, además de ello, se ha denotado que nadie puede alegar desconocimiento de las inscripciones registrales y el hecho estriba en que a fs. 31 obra la copia certificada del asiento C00001 de la partida registral No. 07009145 correspondiente al inmueble materia de la pretensión, en el que los nombres correctos de las propietarias son [REDACTED] y [REDACTED] y cuya fecha de inscripción es del veinte de octubre del dos mil seis;

(...) en el caso de autos, no cabe tener por un ejercicio pacífico de la posesión si la transferente co demandada ejerció su derecho de contradicción en el mencionado proceso – Exp. No. 67685 – 03; es decir, repelió el accionar de la demandante de pretender irrogarse la titularidad de propietario y con ello, originó la interrupción del



plazo prescriptorio en lo que va de la duración del alegado ejercicio de posesión de manera pacífica y que su duración cuando menos está probadamente establecido en la tramitación del citado proceso y que va desde el año dos mil tres al dos mil doce, fecha de emisión de la sentencia, situación que la accionante no ha demostrado con medio probatorio idóneo que ello se haya producido de manera opuesta a lo señalado por la demandada; asimismo, tenemos que la misma demandante ha entablado proceso de otorgamiento de escritura pública contra las demandadas, Exp. N° 18368-2012, tramitada ante el Décimo Juzgado Civil, donde el supuesto título a protocolizar resultaba siendo la minuta de compra venta con reserva de dominio y que la actora no ha acreditado que sea de manera diversa y ello la coloca en el plano que no se sustrajo del espectro de la vinculación contractual; con ello, la posesión pacífica no resulta tal, dado que se interrumpió al ser contestada por la propietaria en el trámite sobre prescripción adquisitiva ordinaria y, con ello ejerció oposición a la usucapión, lo cual genera un término interruptivo a lo largo del citado proceso de prescripción adquisitiva y, por otro lado, tenemos que también la propia actora interrumpió el término prescriptorio en torno al contrato al plantear el otorgamiento de escritura pública y originar un proceso sobre ello contra las vendedoras del inmueble a usucapir, (expediente N° 18368-2012 tramitada ante el Décimo Juzgado Civil de Lima);

DECIMOCUARTO: Conforme a lo hasta aquí expuesto, el Contrato tenía como fin la transferencia de un bien inmueble. Sin embargo, se advierte que, a la fecha de suscripción de dicho contrato, no se cumplían con todas las condiciones establecidas en el artículo 140 del Código Civil para configurar un contrato válido, de lo que se deja constancia en la novena cláusula del contrato en mención (venta por menor de edad). En ese sentido, de la interpretación conjunta de las cláusulas del contrato se advierte que era interés de las partes vender la totalidad del bien, por lo que al no cumplirse con la condición de lo dispuesto en el artículo 447 del Código Civil, y con ello los requisitos de validez del artículo 140 mencionado, el Contrato en su totalidad era inválido y en consecuencia no ha desplegado efectos negociales. En ese sentido, lo sostenido por la codemandada [REDACTED] de que no se habría pagado el total del precio convenido y que por ello habría quedado sin efecto el Contrato en aplicación de la condición contemplada en su cláusula séptima, no tiene asidero por lo antes expuesto, sin que haya acreditado el inicio de las acciones para revertir o declarar dicha situación jurídica, y recuperar la posesión del inmueble; en cambio ratifica en su contestación de demanda que la demandante mantiene la posesión del bien. En consecuencia, a la fecha de interposición de la demanda, el Contrato no desplegó efectos negociales ni vinculaba a las partes en ese aspecto, por su condición de invalidez; y la demandante se mantenía en la posesión del inmueble, correspondiendo evaluar su condición posesoria con respecto a la pretensión de la demanda y lo acontecido en autos, de cara a los fines que la doctrina y la jurisprudencia le reconocen a la prescripción adquisitiva de dominio.

Prescripción adquisitiva de dominio. -

DECIMOQUINTO: La doctrina coincide en que la usucapión requiere de dos elementos esenciales: posesión y tiempo⁸. Para ello se requiere que la posesión sea continua, pacífica, pública y como propietario, y el tiempo dependerá del tipo de prescripción (corta o larga) que se invoque (5 o 10 años). El Código Civil regula la usucapión en su artículo 950⁹ y requiere que concurren copulativamente todos los

⁸ "Existe unanimidad en la doctrina respecto de que los elementos de la prescripción adquisitiva son: el tiempo y la posesión, siendo esta última "el contenido esencial de la usucapión (...), para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna determinados requisitos con los que se construye una verdadera categoría de posesión".- BERASTAIN QUEVEDO, Claudio. "Prescripción Adquisitiva", en AA.VV. Código Civil Comentado, Gaceta Jurídica, Lima, 2003, p.318.

⁹ "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."



referidos elementos para que se pretenda el reconocimiento de la propiedad por prescripción adquisitiva.

DECIMOSEXTO: Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia de la República ha definido dichos requisitos bajo los términos siguientes¹⁰:

- Continuidad de la posesión (por 10 años, para la prescripción larga) es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo que no significa que nuestra Ley exija la permanencia de la posesión, ya 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 posesorios realizados en la cosa sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley;
- Posesión pacífica se presenta 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 el nuevo estado de cosas, y que no sea objetada judicialmente, en su origen;
- Posesión pública, requiere en primer lugar que sea, 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 es 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; se materializa en actos que sean de conocimiento público, actos que exteriorizan actos económicos sobre el bien;
- Como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapición:

"(...) la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su 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 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 considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma (...)".

DECIMOSEPTIMO: Sobre la prueba de la posesión. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 896° del Código Civil, la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad y en ese sentido, los actos materiales sobre el bien prueban el ejercicio de la posesión y constituyen una situación fáctica con trascendencia jurídica. A estos fines debe considerarse además la presunción de posesión continuada contemplada en el artículo 915¹¹ del Código Civil, que requiere la acreditación de posesión anterior y actual para corroborar la posesión intermedia; así como, los efectos (interrupción) de la pérdida de la posesión en el término prescriptorio, como lo establece el artículo 953¹² del código en mención.

DECIMOOCTAVO: De autos, se advierte que la demandante tomó posesión del bien sublitis como consecuencia del Contrato de *compraventa* del 30-09-1993, es decir una

¹⁰ Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República. Exp.2229-2008-LAMBAYEQUE, Fojas"44" y "46".-

¹¹ **Artículo 915.-** Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

¹² **Artículo 953.-** 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.



posesión derivada por acuerdo de las partes, con reserva de propiedad, esto es, que la demandante se sabía no propietaria al momento de suscripción del contrato. No obstante, una vez verificada la situación de ineficacia de dicho contrato, la poseedora demandante continuaba realizando actos materiales propios de un propietario en ejercicio de la posesión, como lo acreditaría con los medios probatorios aportados al proceso, y sin que se haya acreditado actos que contradigan dicha situación. Con lo cual se puede concluir que ha operado un cambio en la condición o concepto posesorio de la situación de la parte demandante, al realizar -luego de constatada la invalidez del contrato- el pago de servicios y/o impuestos de ley, bajo lo que la doctrina denomina *interversión de la posesión*, según el cual una posesión iniciada en concepto diferente del de dueño puede derivar o convertirse, en un momento posterior, en una posesión en concepto de dueño, para lo cual deben concurrir además del cambio en el *animus* o convicción del poseedor, los actos externos que así lo demuestren¹³.

DECIMONOVENO: La demandante sustenta su pretensión en los siguientes medios probatorios:

- Constancias de no adeudo de los arbitrios municipales del inmueble sublitis, correspondientes al periodo tributario 1996 al 2006 y 2008 (fojas 40 a 51); emitidos por el Servicio de Administración Tributaria – SAT el 15 de octubre de 2013.
- Constancias de no adeudo del impuesto predial del inmueble, correspondiente al periodo tributario 1996 al 2006 y 2008 (fojas 53 a 64); emitidos por el Servicio de Administración Tributaria – SAT el 15 de octubre de 2013.
- Recibos de pago del servicio de agua potable y alcantarillado del suministro ubicado en Mariano Carranza 416 – Santa Beatriz, que consigna como titular a la demandante, correspondiente al período: **diciembre 2006 a setiembre 2007** (fojas 226 a 234); todos con el sello de “cancelado”, el mes siguiente; octubre a noviembre 2007, con el sello de “cancelado” el mes siguiente, y **diciembre 2007** (fojas 247 a 249); marzo a julio 2008 y de octubre a noviembre 2008 (fojas 216 a 220); diciembre 2008 a noviembre 2009 (fojas 192 a 203); diciembre 2009 a noviembre 2010 (fojas 168 a 179); diciembre 2010 a noviembre 2011 (fojas 144 a 154); diciembre 2011 a mayo de 2012 (fojas 122 a 125); junio 2012 a diciembre 2012 (126 a 131); y al periodo diciembre 2012 a setiembre de 2013 (fojas 104 a 112).
- Recibos de pago del servicio de agua potable y alcantarillado del suministro ubicado en Jr. Montero Rosas 1101 - Santa Beatriz, correspondiente al período: **diciembre 2006 a febrero 2007**, abril 2007, y de junio a setiembre 2007, todos con el sello de “cancelado” el mes siguiente, y de marzo 2007 (fojas 238 a 246); octubre a noviembre 2007, todos con el sello de “cancelado” el mes siguiente, y de diciembre 2007 (fojas 235 a 237); marzo a julio 2008 y de octubre a noviembre 2008 (fojas 221 a 225); diciembre 2008 a noviembre 2009 (fojas 204 a 215); diciembre 2009 a noviembre 2010 (fojas 180 a 191); diciembre 2010 a noviembre 2011 (fojas 156 a 166); diciembre 2011 a febrero 2012 (fojas 132 a 135); febrero a marzo de 2012 (foja 134); abril a noviembre 2012 (fojas 135 a 143) y del período diciembre 2012 a setiembre de 2013 (fojas 113 a 121);
- Recibos de pagos del servicio de luz eléctrica y/o sus comprobantes de pago emitidos a la demandante respecto del medidor del inmueble en litis, correspondientes al periodo: **enero 2007** con constancia de “cancelado”, febrero a setiembre 2007, octubre 2007 con constancia de pago “cancelado” el mismo mes, noviembre 2010, y diciembre 2007 con constancia de pago “cancelado” (fojas 377 a 400); enero a marzo 2008, abril a diciembre 2008 con constancia de “cancelado” (fojas 357 a 376); enero a febrero 2009, de marzo 2009 con constancia de pago “cancelado” el mes siguiente, abril a agosto 2009, setiembre 2009 con constancia de pago “cancelado” el mismo

¹³ Entre otros, puede ser consultada la obra: Díez-Picazo, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Tomo III. Thomson Reuters. Sexta Edición.



mes, octubre a diciembre 2009 (fojas 338 a 356); enero 2010 a diciembre 2010, con la indicación “pago automático en cuenta” (fojas 314 a 337); enero 2011 a noviembre 2011 (fojas 292 a 313); enero 2012 a febrero 2012, marzo 2012 con constancia de “cancelado”, abril 2012 a octubre 2012, noviembre 2012 con constancia de pago “cancelado” el mes siguiente, y diciembre 2012 (fojas 269 a 291); enero 2013, con constancia de “cancelado” el mismo mes, febrero 2013 a julio 2013, y agosto 2013 a setiembre 2013, con constancia de “cancelado” (fojas 252 a 268).

- Constancia de pago del servicio de agua por parte de la demandante, emitido por SEDAPAL el 15 de octubre de 2013 (Histórico de pagos) correspondiente a los suministros N° 3127689 (Mariano Carranza 416) y 3020982 (Montero rosas 1101) instalados en el inmueble en litis, del período diciembre 2000 a octubre 2013 (fojas 405 a 418).

- Carta emitida por Luz del Sur de fecha 25 de octubre del 2013 donde indica que América Televisión figura como titular de los suministros N° 26841 y 24477 instaladas en el inmueble desde **marzo de 1997** (foja 417).

- Comprobantes de pago de los arbitrios municipales por parte de la demandante, del período: **2007-0** pagado el 28-02-2007; 2009-1 a 2009-4; 2010-1 a 2010-4; 2011-1 a 2011-4; 2012-1 a 2012-4; 2013-1 a 2013-4. Asimismo, comprobantes de pago del impuesto predial por parte de la demandante, correspondientes al período tributario: 2007-01 a 2007-04 pagado el 28-02-2007, 2009-1 a 2009-4; 2010-1 a 2010-4; 2011-1 a 2011-4; 2012-1 a 2012-4; 2013-1 a 2013-4 (fojas 419 a 432).

- Declaración Jurada del impuesto predial (DJ) y Determinación de impuesto predial, del predio “Jr. Montero Rosas N° 1101”, del contribuyente COMPAÑÍA PERUANA DE RADIODIFUSIÓN SA, de fecha 14 de octubre de 2013, por el período tributario: **1996** (“fecha de declaración: 03/02/1999”), **1997** (fecha de declaración: 31/12/1996), **1998** (fecha de declaración: 31/12/1997), **1999** (fecha de declaración: 31/12/1998), **2000 a 2002** (todas con fecha de declaración: 31/12/1999), y **2008** (fecha de declaración: 31/12/2002), que obran a fojas 66 a 81.

- Declaración Jurada del impuesto predial (DJ) y Determinación de arbitrios y Determinación del impuesto predial 2003 (HR), del predio “Jr. Montero Rosas N°1101/1109”, del contribuyente COMPAÑÍA PERUANA DE RADIODIFUSIÓN SA, de fechas de emisión 3-02-2003, 4-01-2004, 8-01-2005, 10-01-2006, 18-01-2007, 12-01-2007, 2-01-2009 y 2-01-2010, del período tributario: 2003 (fecha de declaración: 03/02/1999), 2004 (fecha de declaración: 31/12/2002), 2005 (fecha de declaración: 31/12/2002), 2006, 2007 (fecha de declaración: 31/12/2002), 2009 a 2010, que obran a fojas 82 a 96.

- Declaración Jurada del impuesto predial – Anexo (ADJ), Hoja Informativa de árbitros municipales (HIA) y Anexo de la Actualización de valores del impuesto predial (AAV), del predio “Jr. Montero Rosas N°1101/1109”, del contribuyente COMPAÑÍA PERUANA DE RADIODIFUSIÓN SA, por el período tributario: **2011 a 2013** (fojas 97 a 102), emitidos el 03-01-2011, 03-01-2012 y 02-01-2013, respectivamente.

VIGÉSIMO: Por lo manifestado por el representante de la codemandada [REDACTED] en su escrito de contestación de demanda, la posesión de la demandante se vendría desplegando desde *julio de 1994*, y que la posesión se mantendría hasta la fecha de dicho acto procesal.

VIGESIMOPRIMERO: Esta Sala superior advierte que la demandante acredita actos posesorios propios de un propietario, recién con la constancia de pago del servicio de agua potable que realizó en *diciembre 2006* (f.226), comprobándose a su vez, el pago del servicio de luz desde *enero de 2007* con los recibos y constancias de pago que obran a fojas 252. De igual manera, se verifican pagos por árbitros municipales e impuesto predial realizados desde el año 2007 (f.419), y que no se ha acreditado -con la constancia o recibo de pago correspondiente- la cancelación de dichos conceptos



de los años previos al 2007, siendo que las Constancias de no adeudo presentadas (f.40-64) fueron emitidas el 15 de octubre de 2013, no resultando idóneos para acreditar la conducta de pago por los años previos a esta fecha. Por la misma razón, el Histórico de pagos del servicio de agua emitido el 15 de octubre de 2013 (f.405-418) no acredita acto posesorio del pago de dicho servicio por los años previos al 2007, al no constituir prueba directa del pago efectivo realizado. A su vez, los documentos Declaración Jurada del impuesto predial y Determinación de impuesto predial y arbitrios de los años 1996-2013 (f.66-102), no acreditan por sí solos el *animus domini* de la demandante, al no constituir prueba del pago de dichos conceptos. De manera que, a la fecha de interposición de la demanda (20-05-2014), habrían transcurrido aproximadamente 8 años de posesión como propietaria, y no los 10 años que exige la legislación civil para la usucapión larga, invocada en la demanda.

VIGESIMOSGUNDO: En consecuencia, si bien se advierte que la posesión de la demandante viene siendo continuada, sin que las codemandadas hayan acreditado que el plazo prescriptorio haya sido interrumpido, debiendo precisarse que ello no ha ocurrido por los procesos previos vinculados al predio en litis referidos en el considerando séptimo, debido a que los mismos fueron iniciados por la propia demandante para titularizar su posesión, sin que ésta la haya perdido en alguna circunstancia; al no cumplirse con el plazo exigido por el artículo 950 del Código Civil para la prescripción larga, la demanda deviene en infundada, prescindiéndose del análisis de los demás requisitos exigidos por la norma.

VIGESIMOTERCERO: Por lo expuesto, habiéndose verificado en esta instancia el incumplimiento del requisito referido al plazo necesario para usucapir exigido por ley, por los fundamentos expuestos en la presente y en atención al debido proceso y la Tutela jurisdiccional efectiva, la sentencia recurrida debe ser confirmada en todos sus extremos incluido el referido a costas y costos.

Fundamentos por los cuales:

CONFIRMARON, en todos sus extremos, la sentencia dictada por la Resolución N° 32 del 14 de octubre de 2020, que declaró infundada en todos sus extremos la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, planteada por COMPAÑÍA PERUANA DE RADIOFUSION S.A. representado por su Gerente Legal Giuliana Antonella Miano Cuba, respecto del inmueble ubicado con frente al Jirón Montero Rosas N° 1101 y 1109, esquina con la Calle Alférez Mariano Carranza N° 416, Urbanización Santa Beatriz, Provincia Distrito Departamento de Lima, inscrito en la en la partida N° 07009145 del Registro de Predios de Lima; archívese definitivamente, consentida y ejecutoriada que sea la presente resolución; con costas y costos.

Notifíquese y devuélvase.-

En los seguidos por Compañía Peruana de Radiodifusión S.A. con [REDACTED] y otro, sobre prescripción adquisitiva de dominio.

SS:

ECHEVARRIA GAVIRIA

SOLIS MACEDO

MIRANDA ALCANTARA

MA/fm