



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SALA CIVIL TRANSITORIA DE ATE

EXPEDIENTE : 1057-2020 (963-2015)
DEMANDANTE : Rolando Pedro Hilario Huaytalla.
DEMANDADO : Empresa Constructora e Inmobiliaria Monterosa SA
MATERIA : Prescripción Adquisitiva de Dominio

Resolución N° 06

Ate, veinticinco de abril
del año dos mil veintidós. -

VISTOS; e interviniendo como ponente el magistrado **Tohalino Alemán.**

RESOLUCIÓN APELADA

LA SENTENCIA (Resolución N° 16), su fecha 16 de junio del año 2020, de fojas 235 a 242, que declara **INFUNDADA** la demanda de fojas 24 a 32 subsanada y **VARIADA** a fojas 45. Sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, interpuesta por **ROLANDO PEDRO HILARIO HUAYTALLA** contra la **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MONTEROSA S.A.C**, respecto del predio ubicado en la Mz F. lote 27 de la Asociación de Propietarios Urbanización Philadelphia IV etapa- Distrito de Ate, que corre inscrito dentro del predio de mayor extensión denominado parcela (10557) en la partida registral 44966638 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; con lo demás que contiene.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- El artículo 139° de la Constitución Política del Perú establece los principios y derechos de la función jurisdiccional, precisando en el inciso 3) el derecho que tienen todas las personas de exigir de la judicatura la observancia de un debido proceso y la tutela judicial efectiva; en tal sentido, cabe indicar lo señalado por el Tribunal Constitucional en la sentencia N° 1291-2000-AA/TC, de fecha seis de diciembre de dos mil uno, que establece: *“En primer término, el Tribunal Constitucional debe recordar que el derecho al debido proceso incluye dentro de su contenido el derecho de obtener de los órganos*



judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes, en cualquier clase de procesos”.

SEGUNDO. - El recurso de apelación constituye una garantía de un real y efectivo acceso a la tutela jurisdiccional efectiva y de respeto al debido proceso por medio del cual se somete ante el Superior en Grado el re-examen de la decisión adoptada por la instancia primaria, con el propósito de verificar no solo si ésta se encuentra arreglada a derecho, sino que además compromete el deber del Órgano de apelación de verificar la ausencia de vicios que pudieran afectar la puridad del proceso.

TERCERO. - Atendiendo a la apelación presentada corresponde a ésta Judicatura, la revisión y análisis exhaustivo de lo actuado para establecer el derecho de las partes, a fin de anular, confirmar o revocar la apelada de conformidad con la facultad que otorga el artículo 364° del Código Procesal Civil.

CUARTO. – La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, es un método originario de adquirir la propiedad, esta institución tiene por finalidad brindar a la propiedad la seguridad jurídica de tráfico, además de ello tiene un carácter económico puesto que va a permitir la inversión y el provecho económico sobre el bien; asimismo la usucapión tiene como fundamento la apariencia de hecho, como única realidad del derecho y de la propiedad, es por ello que tiene como base para su configuración a la posesión, la misma que para la consecución de la usucapión debe cumplir con la concurrencia de una serie de requisitos¹.

QUINTO.- En la Casación N° 2340-06- La Libertad, se establece que: “(...) *a través de la prescripción adquisitiva de dominio, la persona requiere de un bien por **la posesión continua, pacífica y pública como propietario por el lapso de 10 años**, o de cinco años si media justo título y buena fe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo novecientos cincuenta del Código Civil, lo que importa una sanción al original propietario quien ha dejado que otro posea el mismo bien como propietario durante un amplio período de tiempo dentro del cual se han producido efectos jurídicos (...)*”.

SEXTO. - Según la demanda de fojas 24 a 32, subsanada y variada de fojas 45 a 47, el accionante Rolando Pedro Hilario Huaytalla, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra **Empresa Constructora e Inmobiliaria Monterosa S.A.C.**, para que se le declare judicialmente propietario, del inmueble ubicado en la

¹ **Artículo 950.-** La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.



Manzana F, Lote 27 de la Asociación de Propietarios Urbanización Philadelphia de Ate IV Etapa, del Distrito de Ate, Provincia de Lima, Departamento Lima.

SÈTIMO. – Alega el demandante que viene ostentando la posesión física del predio por más de 10 años aproximadamente, en forma pacífica, publica y continua y con la condición de poseedor asumiendo los pagos de los servicios de agua, luz, así como el pago de diferentes obligaciones tributarias inherentes a la propiedad, ante la Municipalidad de Ate Vitarte, entidad que lo ha reconocido como titular de dicha obligación encontrándose totalmente al día en el pago del Impuesto Predial y de los arbitrios; por lo que, solicita acceder formalmente a la propiedad por prescripción extraordinaria (10 años).

OCTAVO. - Posteriormente, se emite la resolución N°01, de fecha 30 de abril del 2015, a fojas 33, declarando inadmisibile la demanda; por lo que, subsanada y variada la demanda, a través de la resolución N°02, de fecha 01 de setiembre de 2015, a fojas 48 esta es admitida a trámite, corriéndosele traslado a la parte demandante; por lo que, con escrito de fecha 10 de noviembre de 2015, de fojas 71 a 91, la demandada Constructora e Inmobiliaria Monterosa S.AC contesta la demanda.

NOVENO.- La Demandada refiere que su empresa viene desarrollando un programa de vivienda denominado “Philadelphia de Ate (Sector Pariachi), IV Etapa”, conforme al Plano de Lotización aprobado por la Municipalidad Distrital de Ate, encontrándose el Lote N° 27 en dicha Manzana F del referido programa de vivienda con una extensión superficial de 120.00 m²; indica que con fecha 20 de febrero de 2001 el demandante tomo posesión del inmueble al haberse separado el mismo con una cuota inicial que luego con fecha 07 de enero de 2003 formalizaron mediante un contrato de compraventa conforme a los términos del referido contrato el demandante debía de pagar el precio (pactado en US \$ 9.000.00) mediante una cuota inicial de US\$ 250.00, luego las 31 cuotas –letras por US\$ 150.00 y, la última de US\$ 65.00, en la cláusula tercera ambas partes convinieron que al producirse retraso en el pago de tres cuotas – letras consecutivas o alternadas la empresa podría resolver de pleno derecho el aludido contrato, por lo que , ante el incumplimiento en el pago de las cuotas-letras por parte del demandante y luego de invitarlo a que honre su deuda la empresa mediante carta notarial comunico su decisión de resolver de pleno derecho el contrato otorgándole un plazo de 03 días para que restituya la posesión del inmueble; posteriormente, lo invitaron a conciliar extrajudicialmente al demandante culminando el proceso sin acuerdo, en ese sentido, a la fecha el demandante ocupa el inmueble de manera



precaria a razón de que el título ha fenecido como consecuencia de la resolución del contrato; por lo que solicita se les declare propietarios por haber operado el término de ley, la posesión pública, pacífica y continua por más de 10 años.

DÈCIMO. - Compulsados los medios probatorios y ejercidos su derecho de defensa de ambas partes procesales, mediante la Sentencia apelada de fojas 235 a 242, declara Infundada la demanda, argumentando su decisión en los siguientes considerandos:

*“(...) **DECIMO SEGUNDO:** Que, Siendo esto así y a que la citada **RESOLUCION DEL CONTRATO de COMPRA VENTA** del predio de litis data del 19 de setiembre del 2014, y a la fecha de la demanda es del 11 de marzo del 2015, es evidente, que el demandante no acreditado que a la fecha de la demanda cuenta con **DIEZ AÑOS de POSESION PACIFICA DE MALA FE** o de **CINCO AÑOS DE BUENA FE** que exige **artículo 950 del Código Civil.- (Posesión pública, continua y pacífica por más de diez años)** son copulativos, es decir que para que opere la prescripción adquisitiva deben ser satisfechos todos y cada uno de los citados requisitos en su conjunto, y no solo parte de ellos, la demanda a tenor de lo dispuesto en el artículo 200 del Código Procesal Civil debe de ser desestimada por improbada, al no haberse probado el citado requisito de **PACIFICIDAD**. (...)”.*

DÈCIMO PRIMERO. - Es importante señalar que el artículo 950 del Código Civil indica respecto a la prescripción adquisitiva:

“Artículo 950.- Requisitos de la usucapión de bien inmueble:

*“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”; asimismo, el artículo 952 del Código Civil, señala que: “quien adquiere el bien por prescripción puede entablar un juicio para que se le declare propietario”.*

DÈCIMO SEGUNDO. - Asimismo, para la prescripción adquisitiva, se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen a este derecho. Es decir, deben concurrir copulativamente todos los requisitos exigidos por la ley, y son: **i) la continuidad de la Posesión**, es la que se ejerce sin intermitencias, es decir, sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que la legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904 y 953 del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales; por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando esta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley; **ii) la Posesión pacífica**, se dará cuando el



poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas; **iii) Posesión pública**; será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesaria 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 usucapiente se consolida; **iv) como propietario**, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapición. Al decir de Hernández Gil, 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 aun no siendo reales permiten su uso continuado.

DÉCIMO TERCERO.- Frente a los argumentos de la demandante, contenido en su recurso de apelación, obrante a fojas 249 a 252, inciden principalmente en que es totalmente errónea, debido a que las cartas notarias enviadas, han sido única y exclusivamente para solicitar el cumplimiento de las cuotas impagas por parte del demandante del predio materia de litis, lo que no significa una perturbación en la posesión del accionante, debido a que en dichas cartas notariales se le ha requerido un pago económico, mas no, se le ha requerido la entrega del inmueble, ni mucho menos la demandada dio por resuelto el contrato de compra venta, como recién lo hizo, en el año 2014; del mismo modo, menciona que la resolución del contrato de compra venta se dio mediante carta notarial cursada por la demandada, el 19 de setiembre del 2014, cuando el demandante tenía más de 13 años de posesión publica, pacífica y continua sobre el predio de su propiedad; asimismo, sostiene que la resolución contractual realizada por la Constructora Inmobiliaria Monterosa SAC no declara precario al demandante; por último, señala que para la Corte Suprema una demanda o la remisión de cartas notariales efectuadas por el propietario al poseedor no afectan el carácter pacífico de la posesión, por el contrario, ellas interrumpen la usucapición, toda vez que dichos actos son manifestaciones inequívocas del propietario de pretender la restitución del bien.



DÉCIMO CUARTO.- De la revisión de los autos se advierte que el recurrente solicita se declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio del predio materia de Litis al encontrarse en posesión como propietario de forma pública, pacífica y continua, habiendo adquirido la posesión de la propiedad desde el mes de febrero del año 2001; acreditando ello con la Constancia de Posesión otorgada por el Programa de Vivienda Filadelfia de Ate IV Etapa, del Sector Pariachi y corroborada con el Certificado de Posesión N° 312-2014/MDA-GDU-SGPUC expedido por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate Vitarte al haber transcurrido más de 10 años conforme a los requisitos exigidos por ley; por lo que, absolviendo los agravios y aplicado el caso en concreto, se advierte del estudio de autos que el demandante ingresó al bien inmueble con fecha 20 de febrero de 2001, conforme a la constancia de entrega de lote de terreno², la cual fue formalizada con fecha 07 de enero de 2003³ mediante un contrato privado de compraventa, siendo que dicho contrato versa sobre transferencia de derechos posesorios y no sobre derechos de propiedad.

DÉCIMO QUINTO.- Ahora bien, el recurrente pretende acreditar su posesión extraordinaria con el pago del impuesto predial de fecha 04 de marzo de 2015⁴, la constancia de posesión expedida por la Asociación de Propietarios del Programa de Vivienda Filadelfia de Ate IV Etapa del Sector Pariachi Partida N° 12114328 de fecha 01 de junio de 2010⁵, la constancia de posesión N° 2095-2010 otorgada por la Municipalidad Distrital de Ate de fecha 04 de junio de 2010⁶ y el Certificado de Posesión N° 312-2014/MDA-GDU-SGPUC expedida por la Municipalidad Distrital de Ate de fecha 30 de diciembre de 2014, la Resolución de Sub Gerencia N° 00085 expedida por la misma entidad edil de fecha 18 de febrero de 2015⁷, los Planos Perimétricos N° 031-2015-SGPUC-GDU/MDA y Memoria de scriptiva⁸, el contrato de suministro de energía eléctrica y servicios de fecha 16 de marzo de 2001 y las declaraciones testimoniales; **sin embargo**, al advertirse que el demandante había suscrito un contrato privado el plazo de posesión que ejerció sobre el bien no puede ser considerado como un plazo válido para el cómputo con fines de prescripción adquisitiva de dominio que solicita, aunado al hecho, que de los actuados no se acreditaría en ningún extremo el tiempo posesorio que se exige para el tipo de proceso que nos atañe, lo que deviene en la improbanza de la pretensión regulada en el artículo 200 del Código Procesal Civil; más

² Fojas 59.

³ Fojas 57 a 58

⁴ Fojas 14.

⁵ Fojas 03.

⁶ Fojas 02.

⁷ Fojas 05.

⁸ Fojas 06 a 10.



aún, cuando se aprecia que existen requerimientos por parte de la demandada, tales como las cartas notariales y un acta de conciliación extrajudicial con falta de acuerdo de las partes, en donde se evidencia que la demandada, en su condición de propietaria del bien materia de *litis*, ha venido requiriendo al demandante la restitución del predio ante el incumplimiento de pago de las cuotas pendientes; por lo que, resolvió el contrato de compraventa quedando fenecido dicho título con fecha 09 de setiembre de 2009; en tal consideración, se acreditaría que la parte demandante ejerció la posesión del inmueble sin justo título respecto al bien materia del litigio desde el 09 de setiembre de 2009, por lo que, a la fecha de la interposición de la demanda 28 de mayo de 2015 no se estaría configurando el plazo establecido por ley para adquirir la propiedad mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria; en consecuencia no habiéndose satisfecho todos los requisitos contemplados por el acotado artículo 950 del Código Civil- posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años-, estando a lo aquí ilustrado, y no habiendo generado convicción los argumentos de su densa este Colegiado considera que deben ser desestimados los agravios así expuestos; de conformidad con el artículo 200 del Código Procesal Civil, se debe confirmar la Sentencia venida en apelación.

DECISIÓN

CONFIRMARON LA SENTENCIA ((Resolución N° 16), su fecha 16 de junio del año 2020, de fojas 235 a 242, que declara **INFUNDADA** la demanda de fojas 24 a 32 subsanada y **VARIADA** a fojas 45. Sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, interpuesta por **ROLANDO PEDRO HILARIO HUAYTALLA** contra la **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MONTEROSA S.A.C**, respecto del predio ubicado en la Mz F. lote 27 de la Asociación de Propietarios Urbanización Philadelphia IV etapa- Distrito de Ate, que corre inscrito dentro del predio de mayor extensión denominado parcela (10557) en la partida registral 44966638 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; con costas y costos. **Notifíquese y devuélvase.**

TA/kt

FERNÁNDEZ CONCHA

BARRERA UTANO

TOHALINO ALEMAN