



1° SALA MIXTA - SEDE SALAS DE LA MERCED
EXPEDIENTE : 00037-2021-0-3401-SP-CI-01
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
RELATOR : VARGAS DE LA CRUZ ABNER
DEMANDADO : COCHACHI RIVERA, MARILIAN MILENA
HUAMANCHAY POCCO, JIM ROBERT
DEMANDANTE: NOCHE SOTO, CARLOS

Juez Superior Ponente: Dr. Villalobos Mendoza, Héctor Manuel.

SENTENCIA N° -2021-CI.

SUMILLA¹: (...) Casación N° 3815-2017 - Lima Norte -Prescripción Adquisitiva de Dominio- emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, que, de sus considerandos, se puede advertir. **NOVENO**: *En cuanto a la Posesión Pacífica, el referido Pleno señala que ella se da: "cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza". En esa línea interpretativa la posesión pacífica nada tiene que ver con que no se controvierta la posesión, de allí que Gonzales Barrón haya indicado que: "es muy común pensar que la interposición de una acción reivindicatoria hace cesar el carácter público de la posesión; sin embargo, este criterio debe rechazarse porque la discusión de la propiedad no altera el carácter pacífico de la posesión". Y ello, porque como ha señalado Claudio Berastain Quevedo: "los procesos son la forma más pacífica de resolver los conflictos". (énfasis agregado)*

Resolución numero veintiséis

Chanchamayo, veintiséis de agosto del año dos mil veintiuno. -

I. PARTE EXPOSITIVA

1.1. RESOLUCIÓN MATERIA DE REVISIÓN:

Viene en grado de apelación la Sentencia -contenida en la resolución N° 22, de fecha 14/01/2021, obrante a fojas (289/301)- que **DECIDE**:

DECLARO: INFUNDADA la demanda de folio cuarenta y cinco a cincuenta y siete, subsanado a folios sesenta y dos sobre **Prescripción Adquisitiva de Dominio** interpuesta por doña Carlos Noche Soto contra Jim Robert Huamanchay Pocco y Mirilian Milena Cochachi Rivera, en consecuencia, **ORDENO** que una vez consentida o ejecutoriada la presente resolución **ARCHIVESE DEFINITIVAMENTE** el expediente donde corresponda. *sin costas ni costos.*

1.2. DEL RECURSO DE APELACIÓN (EXPRESIÓN DE AGRAVIOS):

Interpone recurso de **APELACIÓN** la demandante Carlos Noche Soto, con los argumentos que expone en su escrito de fojas (304/309) que se resumen en lo siguiente:

- a) *Que, el a quo no tuvo presente lo desarrollado en el Segundo Acuerdo Plenario Civil – 2008. Fundamento 48 de la Sentencia.*
- b) *Que, nuestra normativa nacional solo ha desarrollado el supuesto de interrupción del ejercicio del derecho real de manera natural solo cuando es privado de su posesión, y que*

¹ Este Colegiado incorpora a las resoluciones y sentencias expedidas *las sumillas* respectivas, en cumplimiento de la Resolución Administrativa N° 003-2014-CE-PE de fecha 07 de enero del año 2014 y publicado en el diario oficial "El Peruano" el 27 de febrero del año dos mil catorce.



conforme es de verse en el presente caso al actor nunca se le ha arrebatado o despojado de su predio materia de litis.

- c) *Que, el a quo a precisado que el bien materia de litis no puede estar sujeta a controversia judicial sobre posesión o la propiedad, al respecto es menester precisar que si bien existió un proceso judicial esta se tramita con un tercero ajeno al presente proceso, con el cual se pretende cuestionar la posesión pacífica que se ha ejercido.*
- d) *Que, el proceso judicial, y los actos registrales alegados e incorporados por la parte demandada no generan o provocan la eliminación de la posesión pacífica*

II. PARTE CONSIDERATIVA (análisis fáctico – jurídico del caso concreto):

PRIMERO: LIMITES DE LA ACTUACIÓN DEL ÓRGANO DE REVISIÓN.

- 1.1. Según el artículo 355° del Código Procesal Civil, “...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...”.
- 1.2. A su vez, el artículo 366° del acotado texto adjetivo, prescribe que “...*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*”, requisito de fundamentación que es coherente con la moderna doctrina procesal según la cual, el derecho impugnatorio es el ejercicio de un derecho fundamental, criterio que es además compatible con el artículo 139° inciso 6 de la Constitución, el artículo 8.2 de la Convención americana de Derechos Humanos y con el artículo 14.5 del Pacto Internacional de Derechos civiles y Políticos, que también configuran el recurso como un derecho subjetivo de los justiciables².

SEGUNDO: CONSIDERACIONES GENERALES.

2.1. Del derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva.

El artículo 139.3 de la Constitución, prescribe:

"La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación", concordante con lo dispuesto en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil que establece *"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"*.

Así, nuestro Tribunal Constitucional, sobre el *Derecho a la Tutela Jurídica Efectiva* en el EXP N° 01689-2014-AA/TC fundamento 5. ha sostenido:

² (Ver: César San Martín Castro. El Derecho al Recurso. Aspectos Constitucionales. En su libro Derecho Procesal Penal Páginas 674 y 678. Citado en el diploma de Especialización en tutela Jurisdiccional y Debido Proceso Penal. Módulo 3, organizado por la Pontificia Universidad Católica del Perú y auspiciado por la Academia de la Magistratura. Lectura 6)

"El artículo 139°, inciso 3), de la Constitución, reconoce: 1) El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva que supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción y; 2) El derecho al debido proceso que comprende la observancia de los derechos fundamentales esenciales del procesado, principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene, a su vez, dos expresiones: Una formal y otra sustantiva; mientras que en la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, como por ejemplo el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación. etc.; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer"³.

2.2. Con relación al **Derecho a la Debida Motivación** el Tribunal Constitucional en el EXP. N° 01689-2014-AA/TC Fundamento 7. ha señalado:

"Este Tribunal, en relación a la motivación de las resoluciones, reconocido por el artículo 139°, inciso 5) de la Constitución, ha establecido que tal derecho obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones, modificaciones o alteraciones del debate procesal. Así mismo, prohíbe a los jueces a dejar incontestada una o varias pretensiones, o desviar la decisión del marco del debate judicial ya que ello generaría indefensión"⁴.

"(...) el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso"⁵.

TERCERO: El demandante mediante escrito obrante a fojas (45/57) interpone demanda, solicitando que se le declare legítimo propietario por prescripción del predio rustico denominado *San Lucas*, que corresponde al *Proyecto de Adjudicación Rio Entaz Rio de la Sal – Puente Paucartambo I etapa*, Parcela 30276, ubicado en el distrito de Villa Rica de la provincia de Oxapampa del departamento de Pasco, el cual se encuentra inscrita en la *Partida Electrónica N° 11005335* de la Zona Registral VII sede Huancayo, Oficina Registral Selva Central.

Fundamentando su pretensión, *ha precisado que el predio se encuentra bajo su posesión desde el año 1969, como fe todas las personas que lo conocen en el distrito de Villa Rica, posteriormente su posesión se convirtió en propiedad el año 1988, tal como consta de la ficha registral N° 13505-PR del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional de la Región Andrés Bello Cáceres, que continua*

³ véase en: www.dialogoconla jurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar.../tc-11062016-1.pdf

⁴ véase en: www.dialogoconla jurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar.../tc-11062016-1.pdf

⁵ Véase el fundamento 12 de la sentencia publicada en <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2013/04298-2012-AA.html>.



en la Partida Registral N° 11005335 de la oficina Registral Selva Central. En el año 2004 la propiedad le fue despojado como consecuencia de un proceso de Ejecución de Garantías, es así que el predio es adjudicado a favor de Jim Robert Huamanchay Pocco en el año 2004 a través de una decisión judicial en la resolución N° 31, a que hace referencia en el Asiento C00003 del rubro Títulos de Dominio de la Partida N° 11005335. Pese que la propiedad del predio fue adjudica a la persona de Jim Robert Huamanchay Pocco, la posesión del bien lo ha mantenido de manera continua y pacífica tal como lo demuestro con los documentos correspondientes. La adjudicación nunca ha significado que su condición de poseionario varié o sea menoscabo.

Como fundamento de derecho de su pretensión se ampara en lo dispuesto por el artículo 950 del Código Civil.

CUARTO: Ahora, mediante escrito obrante a foja (60/65) la parte demandada en resumen ha precisado: *Que, el demandante cuando era propietario del inmueble ha realizado diversas actuaciones jurídicas y judiciales conforme se puede colegir en los asientos registrales N° 11005335, se encuentra registrado en el asiento C00003 la adjudicación realizada a favor de Jim Robert Huamanchay Pocco. Que el demandado a sabiendas que perdió la titularidad del bien, conforme a la partida registral adjunta en calidad de medio prueba, esta sorprendiendo a la autoridades haciendo expedir diversas constancias y otros, alega una supuesta posesión, la misma que fue interrumpida con las inscripciones y anotaciones de la partida interrumpida con la inscripción registral de dación en pago, inscrita en los registros públicos con fecha 19/junio/2017, no cumpliendo con los requisitos exigidos por el artículo 950 del Código civil. Que, es falso que dicha propiedad obre a su nombre en la Municipalidad de Villa Rica, por cuanto que la recurrente es quien viene pagando la declaración jurada hecho que está probado con los medios de prueba que aporta, cumple con presentar la inscripción ante la gerencia de Registro y orientación Tributaria de la Municipalidad Distrital de Villa Rica, provincia de Oxapampa – Pasco, documento que avala que dentro del sistema en el padrón de contribuyentes su persona se encuentra registrada, afirmando su derecho desde el año 2017.*

QUINTO: El a quo, tomando en cuenta las pretensiones del escrito de demanda de fs. (45/57), mediante resolución fs. (228/229), fijó como punto controvertido:

- *Determinar si el demandante Noche Soto, Carlos tiene la calidad de poseedor del predio rustico denominado “San Lucas” que corresponde “al Proyecto de Adjudicación rio Entaz, Rio de la Sal – Puente Paucartambo I Etapa, Parcela 30276, ubicado en el distrito de Villa Rica de la Provincia de Oxapampa del departamento de Pasco, el cual se encuentra inscrito en la partida Electrónica N° 11005335 de la Zona Registral N° VII Sede Huancayo, Oficina Registral Selva central.*
- *Determinar si el demandante Noche Soto, Carlos ha poseído el bien inmueble, materia de Litis en forma continua, pacífica y publica durante diez años, y de ser así, si procede amparar la prescripción adquisitiva de dominio del bien antes aludido a su favor.*

Asimismo, el a quo, en los considerandos de la sentencia recurrida, establece:



- 5.3 Que, en efecto el demandante para acreditar su pretensión ha presentado diversas documentaciones así como prueba testimonial, del cual se aprecia lo siguiente; i) que a folios dos a diecinueve se tiene copia de las declaraciones juradas correspondientes a los años 1999, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2015, 2016 y 2017 a folios veinte a veintinueve se tiene la copia literal de la ficha Registral 13505-PR que tiene como antecedente Dominial la Ficha 8096 del Registro de la Selva Central y la Partida Electrónica N° 11005335 de Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de la Merced, a folios treinta obra la constancia de posesión de fecha 05 de setiembre del 2016 otorgada por el Teniente Gobernador del Anexo El Oconal – Villa Rica, a folios treinta y uno se tiene el acta de colindancia expedida por los titulares colindantes del predio materia de prescripción, a folio 32 se tiene la constancia otorgada por el Sub Prefecto del Distrito de la Villa Rica con fecha 31 de agosto de 2016 respecto del predio rural materia de prescripción, a folios 33 obra la constancia de productor otorgada por el Gerente de Desarrollo Económico Ambiental de la Municipalidad Distrital de Villa Rica con fecha 16 de mayo de 2016, a folio 34 se tiene la Constancia de Agropecuario N° 046-2016-GRP-DRAP-AAO-SAVR otorgada por el Jefe de la oficina agraria de villa Rica hace constar que actor conduce el predio San Luis de 23 hectáreas, a folios 35 a 38 obra el plano de ubicación y perimétricos, memoria descriptiva correspondiente al predio materia de prescripción adquisitiva; **ii)** por lo mismo si bien el actor estaría acreditando este primer presupuesto la posesión, sin embargo, ello está supeditado a que la posesión debe ser de forma pública, pacífica y continua conforme señala la doctrina; pues la **Posesión Pacífica** es aquella que por sí sola no debe tener origen violento, asimismo no puede estar sujeta a controversia judicial sobre la posesión o la propiedad, aspectos que no se dan en el presente caso, pues conforme a los antecedentes registrales ha existido un proceso sobre Ejecución de Garantías Hipotecaria entre el actor y la Cooperativa Agraria Cafetalera La Florida (ver folio 187/188); ello de conformidad con la Casación N° 1126-01-La Libertad, Sala de Derecho Constitucional y Social se señala: ***“La existencia de procesos judiciales relacionado con la titularidad del inmueble sublitis provoca que la posesión alegada deje de tener la calidad de pacífica”***.
- 5.4 Que, en todo caso, aun cuando efectivamente se hubiere materializado dicha posesión, esta ha sido enervada por los medios probatorios presentados por la parte demandada, a folio (145/156), **iii)** del rubro C00003, se puede observar que por resolución 31 de fecha 15/04/2004 expedido por el juzgado civil de la Merced – Chanchamayo, se ha resuelto adjudíquese en pago a favor de JIM ROBERT HUAMANACHAY POCCO el inmueble materia de ejecución, predio inscrita en la ficha N° 8096 cuya fecha data del 11 de setiembre del 2012 (ver folios 153/154), **iv)** en el rubro C00004 Dación de pago, el deudor – vendedor JIM Robert Huamanachay Pocco, en cumplimiento de una obligación de pago transfiere en calidad de dación en pago a favor de doña Mirilian Milena Cochachi Rivera el inmueble inscrito en esta partida 11005335, hasta por la suma de S/ 31,932.82, **quedando cancelada la obligación cuya fecha de representación fue presentado el 19/06/2017, es inscrito el 23 de junio de 2017, aspecto que nos permite determinar que, si bien la conducción de la propiedad materia de prescripción adquisitiva lo viene posesionando el actor; sin embargo, de los antecedentes registrales se advierte claramente que esta parte ha tenido inscrito el título de dominio a su favor y ha practicado actos jurídicos que fueron inscritos, por lo mismo la posesión que ostenta no ha sido pacífica como se ha determinado precedentemente, la misma que ha sido interrumpida con la inscripción registral de dación de pago, la misma que fue inscrita con fecha 23 de junio del año 2017 (ver folio 155). Siendo así, no se cumple con los requisitos exigidos por el artículo 950 del Código Civil.** (énfasis agregado)

SEXTO: En atención a la *Prescripción Adquisitiva de Dominio*, se tiene presente el artículo 950 del Código Civil, que, establece: *“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 **Sentencia del Pleno Casatorio** -Casación N° 2229-2008-Lambayeque- que, en su considerando b.8.- **Usucapión:** Fundamentos y efectos, establece:

- 43.- 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 [39/Cf. *Papaño, Ricardo J., Claudio M. Kiper, Gregorio A. Dillon y Jorge R. Causse, Manual de derechos reales, Buenos Aires, Astrea, 2007, p. 666.*]. 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 [40/ Cf. *Díez-Picazo, Sistema..., p. 146*].

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).

Para el caso de autos nos interesa analizar la cuestión de la usucapión bajo la exigencia decenal de la posesión, puesto que es ésta la que ha sido invocada por los demandantes, en consecuencia, no se pasará a analizar ni el justo título ni menos la buena fe en dicha posesión.

- 44.- Siendo ello así, tenemos que se requiere de una **serie de elementos configuradores para dar origen este derecho**, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisitos para su constitución:

- a) La **continuidad de la posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad**, lo cual no quiere decir que nuestra 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 ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno**, durante todo el tiempo exigido por ley; (énfasis agregado)
- b) **La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza**; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas [41/Cf. *Albaladejo García, Manuel, La usucapión, Madrid, Colegio de registradores de la propiedad, mercantiles y bienes muebles, 2004, p. 69.*]; (énfasis agregado)

- c) La 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 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* [42/Cf. Papaño et alii, *Ob. cit.*, p. 673. Por su lado Hernández Gil comenta: “...No hay una posesión no pública frente a una posesión pública, sino que la general publicidad propia de la posesión aparece aquí subrayada. Por otra parte, la posesión más rigurosamente pública no es una posesión a la vista del público. Siempre que se dé el grado de exteriorización propio del uso de las cosas, según la naturaleza de éstas y las circunstancias, la posesión será pública. Lo que ha de hacer el usucapiente es comportarse en la utilización de la cosa, no de un modo especial, sino conforme a los criterios empíricos usuales. Todo ello habrá de ser objeto de prueba, como todos los demás requisitos, y será materia de debate de manera, si se quiere, más estricta...”]; (Énfasis agregado)
- d) Como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapición [43/Ya decía Toribio Pacheco en el s. XIX, “...como uno de los elementos de la prescripción es la posesión, es necesario que el poseedor posea para sí, que tenga el animus domini, de donde se deduce, que no podrá prescribir quien no posee para sí, quien no tiene ese animus.»]. 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 aún ni siendo reales, permiten su uso continuado [44/Cf. Hernández Gil, *Ob. cit.*, pp. 371-372].

Por lo tanto, como se anota en doctrina: ¿Cuál es la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Se trata exclusivamente de la posesión a o de dueño, conocida como *possessio ad usucapionem*; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otra (como los arrendatarios o depositarios); **cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión** [45/ Cf. Alvarez-Caperochipi, *Ob. cit.*, p. 150.]. (énfasis agregado)

- 46.- Abundando en argumentos se dice que el concepto de dueño se presenta “...cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que



el poseedor es dueño. Es, pues, esta apariencia o esta consideración lo que en principio constituye la sustancia del concepto de la posesión. 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 era y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma (...) tampoco coincide el 'concepto de dueño' con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor. Es preciso que se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño... «[46/Cf. Díez-Picazo, Ob. cit., pp. 564].

SEPTIMO: Siendo así, aunado a lo antes mencionado, a efectos de tener luces sobre *La Usucapión*, se tiene presente la **Casación N° 3815-2017 - Lima Norte -Prescripción Adquisitiva de Dominio-** emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, que, de sus considerandos, se puede advertir:

SÉPTIMO: En ese sentido, es necesario precisar que la *Prescripción Adquisitiva de Dominio* viene a ser: *“Una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la **identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión**”.* (énfasis agregado)

Por ello, la *Prescripción Adquisitiva de Dominio* constituye una forma originaria de adquirir propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad; y es en ese sentido que se orienta el artículo 950 del Código Civil, cuando dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. 3(Corte Suprema de Justicia de la República Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente CASACION N° 14187 - 2017 CAÑETE).

OCTAVO: En materia de *Usucapión*, de acuerdo al criterio asumido en el **Segundo Pleno Casatorio**, *la posesión no deja de ser continua -es decir no se produce la interrupción del plazo prescriptorio- cuando la posesión se ejerce con contradictorio, es decir cuando se produce contra el demandado una citación judicial en la que se discuta el derecho posesorio del bien. Ello en razón a que nuestro ordenamiento civil ha desconocido la figura denominada “interrupción civil”. El plazo de prescripción se interrumpe -en nuestro país- cuando el poseedor es privado de la posesión del bien; esta forma de interrupción se conoce como **interrupción natural**. 4 (Corte Suprema de Justicia de la República Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente CASACION N° 14187 - 2017 CAÑETE).* (énfasis agregado)

NOVENO: En cuanto a la **Posesión Pacífica**, el referido Pleno señala que ella se da: *“cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza”. En esa línea interpretativa la posesión pacífica nada tiene que ver con que no se controvierta la posesión, de allí que Gonzales Barrón haya indicado que: “es muy común pensar que la interposición de una acción reivindicatoria hace cesar el carácter público de la posesión; sin embargo, este criterio debe rechazarse porque la discusión de la propiedad no altera el carácter pacífico de la posesión”.* Y ello, porque como ha señalado Claudio Berastain Quevedo: *“los procesos son la forma más pacífica de resolver los conflictos”.* (énfasis agregado)



La posesión pública implica “que esta se ejerce de modo visible, y no oculta, de modo que se pueda revelar exteriormente la intención de sujetar la cosa. La publicidad no requiere que el propietario tome conocimiento de la situación posesoria ajena, pues basta la objetiva posibilidad, medida de acuerdo a los cánones sociales, de que cualquier tercero advierta la existencia de esa posesión.

Finalmente, la posesión tiene que ser a título de propietario, debe poseerse el bien con animus domini; en otras palabras, haber poseído como propietario, cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes que de tal estado se deriva. Díez Picaso citado por Gunther González Barrón, en relación al animus domini refiere que: “hay una posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o estándar de comportamiento dominial y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño”. 5 (Corte Suprema de Justicia de la República Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente CASACION N° 14187 - 2017 CAÑETE.)

En tal sentido, el a quo en el considerando cuarto de la sentencia recurrida, en atención a los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria (*en específico a la posesión pacífica*), entiende:

***Posección Pacífica.** - Es aquella que por sí sola no debe tener origen violento, asimismo no puede estar sujeta a controversia judicial sobre la posesión o la propiedad (4/Gonzales Linarez, Nerio. Derecho Civil Patrimonial. Derecho Reales. Palestra Editores. Lima 2007. Pag. 409) (Énfasis agregado)*

Ahora en el considerando 5.3, establece: **ii)** Por lo mismo si bien el actor estaría acreditando este primer presupuesto la posesión, sin embargo, ello está supeditado a que la posesión debe ser de forma pública, pacífica y continua conforme señala la doctrina; *pues la Posesión Pacífica es aquella que por sí sola no debe tener origen violento, asimismo no puede estar sujeta controversia judicial sobre la posesión o la propiedad, aspectos que no se dan en el presente caso, pues conforme a los antecedentes registrales ha existido un proceso sobre Ejecución de Garantías Hipotecaria entre el actor y la Cooperativa Agraria Cafetalera La florida* (ver folio 187/188); ello de conformidad con la Casación N° 1126-01-La Libertad, Sala de Derecho Constitucional y Social sonde señala: *“La existencia de procesos judiciales relacionado con la titularidad del inmueble sublitis provoca que la posesión alegada deje de tener la calidad de pacífica”.*

En tal sentido, el entendimiento o criterio asumido por el a quo, no es compartido por esta Sala Superior, atendiendo la línea trazada por la Casación, antes referida, en el sentido de que, *el plazo de prescripción se interrumpe cuando el poseedor es privado de la posesión del bien*; es más, en atención a la *posesión pacífica*, da a conocer, citando al Dr. Gonzales Barrón, quien indica: *es muy común pensar que la interposición de una acción reivindicatoria hace cesar el carácter público de la posesión; sin embargo, este criterio debe rechazarse porque la discusión de la propiedad no altera el carácter pacífico de la posesión*”. Y ello, porque como ha señalado Claudio Berastain Quevedo: *“los procesos son la forma más pacífica de resolver los conflictos”.*



Ahora, el a quo en el considerando 5.4 (...) iv) de la recurrida, establece:

i.v) En el rubro C00004 Dación de pago, el deudor – vendedor JIM Robert Haumanachay Pocco, en cumplimiento de una obligación de pago transfiere en calidad de dación en pago a favor de doña Mirilian Milena Cochachi Rivera el inmueble inscrito en esta partida 11005335, hasta por la suma de S/ 31,932.82, *quedando cancelada la obligación cuya fecha de representación fue presentado el 19/06/2017, es inscrito el 23 de junio de 2017, aspecto que nos permite determinar que, si bien la conducción de la propiedad materia de prescripción adquisitiva lo viene posesionando el actor; sin embargo, de los antecedentes registrales se advierte claramente que esta parte ha tenido inscrito el título de dominio a su favor y ha practicado actos jurídicos que fueron inscritos, por lo mismo la posesión que ostenta no ha sido pacífica como se ha determinado precedentemente, la misma que ha sido interrumpida con la inscripción registral de dación de pago*, la misma que fue inscrita con fecha 23 de junio del año 2017 (ver folio 155). Siendo así, no se cumple con los requisitos exigidos por el artículo 950 del Código Civil. (énfasis agregado)

Siendo así, ha determinado, *de todo lo analizado se puede concluir que el demandante no satisface los requerimientos para ser declarado propietario por prescripción del inmueble que reclama, siendo insuficientes las declaraciones testimoniales prestadas en audiencias de pruebas y otros medios de prueba. Que el actor tenía conocimiento sobre el proceso de ejecución de garantía hipotecaria, por lo que, siendo ello así, la demanda la declara infundada.*

En tal sentido, se advierte que lo determinado por el a quo, en atención a los requisitos que establece el artículo 950 del Código Civil, es incorrecta, que difiere del tratamiento esbozado en la *Casación* antes referida, así como de los argumentos contenidos en el precedente judicial del Segundo Pleno Casatorio Civil; y, que tal acto conllevaría a la vulneración de los derechos alegados.

OCTAVO: En la sentencia se indica: “En el considerando Sexto: De todo lo analizado se puede concluir que el demandante no satisface los requerimientos para ser declarado propietario por prescripción del inmueble que reclama, siendo insuficientes las declaraciones testimoniales de Jesús Nano Canepa, Ana Lilia Franco Shuña, Carlos Eslava Ciriaco, Ingobert Noche Mick y Dieter Noche Mick, prestadas a en la audiencia de pruebas y otros medios de pruebas conforme a los pliegos interrogatorios (...) “, no habiendo valorado positiva o negativamente las declaraciones de estas partes; no estableciendo porque no serían fiables estas declaraciones y la interpretación de su contenido de la declaración, afectándose el derecho a la prueba, en la vertiente de la valoración de la prueba.

NOVENO: Por los motivos antes expuestos, corresponde declarar la nulidad de la resolución recurrida, a fin que el juez renueve los actos procesales afectados, y emita una nueva decisión conforme corresponda a Ley y a Derecho. El que se declare nulo la sentencia, ***NO DEBE ENTENDERSE que el Juez deba pronunciarse por declarar fundada la demanda o declararla infundada***, sino que se pronuncie respecto a lo que se ha precisado. Dejando expresa constancia que se encuentra incólume el principio de



independencia en la función jurisdiccional.

Por tales consideraciones, Administrando Justicia Nombre de la Nación, con el criterio de conciencia que aconseja la Ley, la Primera Sala Mixta y de Apelaciones de Chanchamayo de la Corte Superior de Justicia de la Selva Central.

III. RESUELVEN:

DECLARAR NULA la **sentencia** contenida en la resolución N° 22 -de fecha 14 de enero del año 2021- que **FALLA DECLARANDO: INFUNDADA** la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por doña Doris Martha Sarmiento Aquino, mediante escrito de fojas diecinueve, de fecha doce de junio del dos mil trece. Sin costos ni costas. En consecuencia, **ORDENARON** al juez de la causa que renueve los actos procesales afectados y emita nueva resolución conforme corresponda, atendiendo a los fundamentos de la presente resolución; y con la independencia de criterio que la Constitución le faculta.

NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVASE. -

S.s.

Villalobos Mendoza.

Gonzales Barbaran.

Denegri Mayaute.