



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA SELVA CENTRAL  
PRIMERA SALA MIXTA Y DE APELACIONES DE  
CHANCHAMAYO**

**SENTENCIA DE VISTA N° - 2021**

1° SALA MIXTA - SEDE SALAS DE LA MERCED  
EXPEDIENTE : 00299-2015-0-1505-JR-CI-01  
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  
RELATOR : VARGAS DE LA CRUZ ABNER  
PERITO : RAMON SANCHEZ, EDUAR ROMULO  
DEMANDADO : MALDONADO CANLLA, FRESSIA MIRLEY  
DEMANDANTE : FIDEHL GALLARDO, HAYDEE ELVIRA  
FIDEHL GALLARDO, LOURDES SOLEDAD

**Juez Superior Ponente: Dra. Denegri Mayaute, Lidya Soraya.**

**SUMILLA**<sup>1</sup>: 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 N°: Veintidós.**

Chanchamayo, veinte de setiembre  
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° 19, de fecha 07/01/2021, obrante a fojas (266/273)-* que **DECLARO: INFUNDADA** la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por doña Haydee Elvira Fidehl Gallardo y Lourdes Soledad Fidehl Gallardo contra doña Fressia Mirley Maldonado Canlla; mediante escrito de fecha

<sup>1</sup> 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.



diecinueve de junio del dos mil quince; en consecuencia, se dispone el archivamiento definitivo de los presentes autos, consentida o ejecutoriada que sea la presente sentencia. Sin costos ni costas.-

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

Interpone recurso de **APELACIÓN** la demandante Haydee Elvira Fidelh Gallardo, con los argumentos que expone en su escrito de fojas (297/305) que se resumen en lo siguiente:

- a) *Que, el a quo no ha señalad que el juzgado ha realizado la constatación judicial y cuenta con el peritaje favorable al suscrito, ya que las construcciones levantadas sobre el terreno, se presume que ellas son de propiedad del dueño del terreno.*
- b) *Que, he adquirido el bien de buena fe, máxime que cuento con justo título, he pagado los impuestos desde el año 2000 a la fecha. Que cuento con documentación técnica y vengo poseyendo un área de 92.00 m2, y certificado de visación de planos y memoria descriptiva de la cita área.*
- c) *Que, en el Perú el registro no es constitutivo de los derechos reales, correspondiéndome el derecho exclusivo, ya que gozo de un título valido y eficaz.*
- d) *Que, desde que he adquirido mi propiedad he mantenido posesión pública, pacífica y de buena fe en razón, por la cual solicite la prescripción adquisitiva.*
- e) *Que, he acompañado medio probatorios, fundamentos de hecho y de derecho determinantes, que no han sido merituados al momento de emitir el a quo la sentencia materia de impugnación, careciendo en fundamentación jurídica.*

## **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 justiciables<sup>2</sup>.

## **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:

"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"<sup>3</sup>.

### **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 vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones, modificaciones o alteraciones del debate procesal. Así mismo, prohíbe a los jueces a dejar incontestada una o*

<sup>2</sup> (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)

<sup>3</sup> véase en: [www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar.../tc-11062016-1.pdf](http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar.../tc-11062016-1.pdf)



varias pretensiones, o desviar la decisión del marco del debate judicial ya que ello generaría indefensión<sup>4</sup>”.

**“(…) 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”<sup>5</sup>.**

**TERCERO:** El demandante mediante escrito obrante a fojas (49/59) interpone demanda, solicitando como pretensión principal, solicita: *que por sentencia o advenimiento de parte se nos declare propietarias del bien inmueble ubicado en la Mz. Sub lote 8-9B, de la Urbanización San José del distrito y provincia de Chanchamayo – Junín, predio inscrito en la partida N° 11040828 del Registro de Bienes Inmuebles de la Oficina Registral de la Merced – Chanchamayo; por haber operado la prescripción adquisitiva de dominio.*

**Fundamentando su pretensión:** *Que, las recurrentes venimos, por más de 16 años, de buena fe y con justo título, el bien inmueble urbano ubicado en la MZ. 15 sub lote 8-9B, de la Urbanización San José del distrito y provincia de Chanchamayo – Junín, predio inscrito en la partida N° 11040828 en el Registro de Bienes Inmuebles de la Oficina Registral de la Merced, de una extensión de noventa y dos, punto dieciséis metros cuadrados (92.16 mt<sup>2</sup>). Que, mediante escritura pública de compra venta ante el notario público Diómedes Ramírez, de fecha 19 de noviembre de 1999 (forma y fecha de la adquisición), las accionantes han adquirido una propiedad ubicada en calle Las Maracuyas Manzana 15 de la Urbanización San José, del distrito y provincia de Chanchamayo de una extensión de 1000 m<sup>2</sup>, de su anterior propietaria Victoria Gallardo La Madrid, inscrita en la partida número 11001854 de los Registros Públicos Oficina La Merced, debiendo precisarse que en realidad el área que ocupaban los anteriores propietarios del bien era de 1092.16 m<sup>2</sup>, dominio del predio que le fue transferido a través de un acto jurídico válido, verdadero y de fecha cierta. Que, desde la fecha de la compra venta antes referida, las accionantes han venido posesionando de manera pacífica, pública y continúa dicho predio, que en realidad tenía una extensión de 1,092.16 m<sup>2</sup>. Asimismo, su posesión ha sido en creencia de su legitimidad por habérseles transferido el dominio de la propiedad en su integridad en mérito a su escritura de compraventa de fecha 19 de noviembre de 1999. Que, es así que las accionantes han venido posesionando un área excedente de 92.16 m<sup>2</sup>, sin que los anteriores propietarios, colindantes o persona alguna haya reclamado judicial o extrajudicialmente dicho excedente; es decir, han exteriorizado los actos de control sobre el bien, de acuerdo a los cánones sociales. En tal sentido, encontrándose en la posesión pacífica, pública y continua con tal excedente han iniciado un trámite de saneamiento físico legal por el excedente de área de 92.16 m<sup>2</sup>, el mismo que se ha demostrado, formaba parte de un área mayor de 1092.16 m<sup>2</sup>, trámite realizado ante la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, habiendo obtenido el Certificado de Posesión No. 07/2007/GDUR/MPCH, de fecha 3 de junio del 2007, por un área de 1092.16 m<sup>2</sup>. Que, han obtenido el Certificado de Visación de Planos y Memoria Descriptiva No. 021/2014/GDUR/MPCH, de la Municipalidad de Chanchamayo, determinándose que el inmueble se encuentra ubicado en la calle Las Maracuyas, sub sector Pampa Huasahuasi, distrito y provincia de Chanchamayo, y que, de acuerdo al Plan Director Urbano vigente, el predio está zonificado como residencial de Media Densidad; asimismo, el terreno cuenta con habilitación urbana lotización San José aprobado por la Municipalidad y proceso de sub. división de tierras aprobado con Resolución Gerencial No. 060/2006/GDUR/MPCH, de fecha 21 de agosto del 2006. Que, la posesión del predio la han venido ejerciendo de manera pacífica, pública y continua desde el año 1999 hasta la fecha, a lo cual se debe*

<sup>4</sup>Véase en: [www.dialogoconla jurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar.../tc-11062016-1.pdf](http://www.dialogoconla jurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar.../tc-11062016-1.pdf)

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



*sumar el tiempo de posesión de los anteriores propietarios quienes son Radio emisoras Unidas S.A. y doña Victoria Gallardo La Madrid, y en cumplimiento a sus obligaciones tributarias desde el año 1999 ha pagado los impuestos de autovaluo, arbitrios, ante la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, tal como es de verse de los recibos de pago, declaraciones juradas de autovaluo que adjunta a la presente, así como diversos documentos administrativos que corroboran la efectiva posesión del predio sub litis. Que, habiéndose establecido que la posesión que ejercían respecto de su propiedad era un total de 1092.16 m<sup>2</sup> y que se encontraba el excedente de 92.16 m<sup>2</sup> en trámite de saneamiento físico legal, mediante escritura pública de compra venta de fecha 4 de noviembre del 2010, transfieren 1000 m<sup>2</sup> a favor de don Evert José Palpa Bernachea y doña Maldonia Feliciano Poma Flores, quedando establecido en la 3a cláusula del mencionado contrato que no se transfiere los 92.16 m<sup>2</sup> excedentes reservándose su derecho de posesión y propiedad sobre dicho excedente. Que, los accionantes han probado que su posesión del excedente de 92.16 m<sup>2</sup> la misma que ha sido pacífica, pública y continua, desde el año 1999 hasta la fecha y que con la declaración testimonial de las personas Rosa Armida Gutiérrez Rudulfo, Marcial Canchumanya Paredes, Rosalva Hilma Santisteban, Julián Edgar Bustamante Payano y Lucio Dávila Cárdenas, quienes se van a ratificar que la posesión que vienen ostentando a título de propietarias del bien inmueble materia del presente proceso. Que, conforme es de verse de la Partida No. 11040828 de la Oficina Registral de La Merced, el bien inmueble sub litis fue inscrita consignándose como propietaria a Fressia Mirley Maldonado Canlla, quien lo habría obtenido mediante escritura pública de donación de 22 de enero del 2015, otorgada por doña Rosa Filida Navarro viuda de Pezo. Sin embargo, esta última propietaria, así como las anteriores propietarias nunca han posesionado ni han reclamado la posesión del predio sub litis, por cuanto saben y reconocen que quien ocupa el excedente de 92.16 m<sup>2</sup> son las recurrentes y que al amparo de la legislación civil corresponde que se les declare como legítimos propietarios.*

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 (96/100) la parte demandada en resumen ha precisado: *Que, conforme se advierte de la propia demanda, la parte accionante ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la Partida No. 11001854 mediante escritura pública de fecha 11 de noviembre de 1999, donde consta un área de 1,000,00 m<sup>2</sup>, en ambos documentos, plasmada no solo por acuerdo de las partes, sino que también se haya consignado en los Registros Públicos bajo el principio de fe pública registral. Que, bajo este contexto, la parte accionante tenía pleno conocimiento que la parte que se le estaba transfiriendo correspondía solo y únicamente a un área de 1,000.00 m<sup>2</sup> y por lo tanto no puede aducir un área mayor, y esta circunstancia tampoco implica un derecho de adquisición mediante la usucapión en la medida que nos encontramos frente a otro supuesto jurídico, por error en la manifestación de la voluntad que tendría que hacer valer su derecho a la parte accionante conforme corresponda. Que, la parte accionante no puede aducir una posesión pacífica, en tanto que dicha persona ante el reclamo de la entrega de la parte que ahora pretende usucapir y pretendiendo apropiarse de la misma mediante actos leguleyos ha formulado una denuncia penal contra Clarisa Mayor Vega y otro, por delito contra la fe pública y otros, la misma que ha sido tramitada ante el 1er Juzgado Penal de La Merced - Chanchamayo, Expediente No. 217-2008, en donde se advierte con claridad meridiana que no existe una posesión pacífica, en tanto que desde dicha fecha cuando menos, bajo su propia tesis que plantea la parte accionante, año 2007, fecha de denuncia, toma conocimiento que el predio materia de usucapión le pertenecía a su anterior propietaria y como tal cualquier posesión*



*pacífica resulta alterada. Que, debe tenerse presente que con fecha 5 de agosto del 2009, también la transferente de ambos predios - Partidas No. 11001854 - 11040828 - Clarisa Mayor Vega, interpone una demanda contra la parte accionante sobre mejor derecho de propiedad, expediente No. 505-2009, que se tramita por ante el Juzgado Civil de La Merced, con lo que queda acreditada la falta de requisito de posesión pacífica para poder usucapir. Que, debe considerarse que si bien es cierto la parte accionante acredita la posesión sobre el predio del cual es propietaria, presentando sendos documentos para el efecto, sin embargo, no cumple con acreditar una posesión del predio que es materia de usucapión, anterior al año 2010, como requisito para poder usucapir, toda vez que no resulta factible la usucapión de un predio cuando la posesión se ha ejercitado sobre otro predio. Que, los sustentos de derecho que contiene la demanda, precisa que para que proceda la usucapión, es requisito fundamental que la posesión que se ejerce sobre el predio tenga que ser a título de propietario, requisito sine qua non para que pueda proceder la prescripción adquisitiva; sin embargo, del solo tenor de la demanda y que en sí son sustentos completamente falsos conforme se acredita con los medios probatorios, no solo por lo que han sido ofrecidos por la parte accionante, sino por lo que también ofrece esta parte, se advierte que la parte demandante hace alusión a una posesión, empero, en ningún ítem hace referencia a una posesión para la usucapión, es decir, que la misma no ha sido ejercitada a título de propietario. Que, la parte accionante no puede aducir una posesión por más de diez años, y a título de propietaria, en tanto que con fecha 19 de noviembre de 1999, ha adquirido un predio con un área de 1,000.00 m<sup>2</sup>, y como tal, el predio colindante y que es materia de usucapión le correspondía a una tercera persona, por lo que no basta ostentar una posesión cualquiera, sino que el requisito básico para la usucapión es que se ostente una posesión a título de propietaria.*

*El recurrente y conforme se acredita con la Escritura Pública de compra venta de fecha 19 de noviembre de 1999, la parte accionante adquiere el dominio de un predio de 1,000 m<sup>2</sup>, y como tal tomó conocimiento que el predio colindante de 92.16 m<sup>2</sup>, le correspondía a una tercera persona y como tal, no puede ostentar una posesión a título de propietaria sobre el predio materia de juicio.*

*Finalmente, es ilógico e irracional sostener que, habiendo adquirido un predio de 1,000 m<sup>2</sup>, se pretenda aducir que adquiere un predio de mayor extensión, cuando la misma no solo se ha plasmado en el contrato de compra respectivo, sino también está plasmada en el propio registro.*

**QUINTO:** El a quo, tomando en cuenta las pretensiones del escrito de demanda de fs. (49/59), mediante resolución fs. (228/229), fijó como punto controvertido:

- *Determinar si corresponde declarar propietario por prescripción a las demandantes Haydee Elvira Fidehl Gallardo y Lourdes Soledad Fidehl Gallardo del bien inmueble urbano ubicado en la Mz 15, Sub lote 8-9B de la Urbanización San José del Distrito y Provincia de Chanchamayo; inscrita en la partida N° 11040828 del Registro de Propiedad inmueble de la Oficina Registral de la Merced; y si esta reúne los requisitos exigidos por el artículo 950 del Código Civil y 505 del código Procesal Civil.*

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



**CUARTO:** *En el presente caso, las demandantes Haydee Elvira y Lourdes Soledad Fidehl Gallardo, han señalado haber accedido a la posesión del inmueble materia de litis tras haber suscrito la escritura pública de compra venta del 19 de noviembre de 1999, que le otorgó la anterior propietaria doña Victoria Gallardo La Madrid, alegando que desde dicha fecha se han encontrado en posesión del inmueble de manera pacífica, pública y continua.*

**QUINTO:** *Precisamente en lo que se refiere al requisito de la posesión pacífica, la demandada doña Fressia Mirley Maldonado Canlla, señala en su escrito de contestación a la demanda que las accionantes no pueden aducir una posesión pacífica, ya que ante el reclamo de la entrega de la parte que ahora pretenden usucapir, y pretendiendo apropiarse de la misma, formularon denuncia penal contra Clarissa Mayor Vega y otro, por delito contra la fe pública y otros, tramitada ante el 1er Juzgado Penal de La Merced, Chanchamayo - Expediente No. 217-2008; del mismo modo, la transferente de los predios inscritos en las Partidas Nos. 11001854 y 11040828, doña Clarissa Mayor Vega, interpone demanda sobre mejor derecho de propiedad, el cual se tramita ante el Juzgado Civil de La Merced, Chanchamayo - Expediente No. 505-2009. (énfasis agregado)*

**SEXTO:** *Con la instrumental de fojas ochenta y cinco a ochenta y nueve, se verifica la emisión de la sentencia de fecha cuatro de abril del dos mil trece, emitida por el 1er Juzgado Especializado en lo Penal de la Provincia de Chanchamayo - La Merced, recaída en el proceso seguido contra Clarissa Mayor Vega por el delito de falsedad ideológica y otros, en agravio de la ahora demandante doña Haydee Gallardo Fidehl, en cuyo primer considerando se señala el haberse inculcado a la denunciada Clarissa Mayor Vega que se atribuye la propiedad de los lotes 8 y 9 de la manzana 15 de la urbanización San José - La Merced, que es el bien materia de litis; del mismo modo, con las instrumentales de fojas noventa y noventa y uno, se evidencia la existencia del proceso instaurado por doña Clarissa Mayor Vega contra las ahora demandantes, sobre mejor derecho de propiedad, el cual versa conforme a los antecedentes sobre el mismo bien inmueble por el que ahora se pretende la usucapión; de donde se colige que, además de no haber sido tachados ni cuestionados en modo alguno los mencionados actuados judiciales, no es verdad que la posesión del predio materia de la demanda por parte de las demandantes haya sido sin que exista perturbación; a ello se suma que si bien en autos se encuentra probado que con la Escritura Pública de compra venta de fecha 19 de noviembre de 1999 la parte accionante adquiere el dominio de un predio cuya extensión asciende a 1,000.00 m<sup>2</sup>, luego han tomado conocimiento que físicamente el predio consta de 1,092.16 m<sup>2</sup> como lo consignan ellas mismas en la instrumental de fojas treinta y ocho, no menos cierto es que existe un derecho inscrito respecto del excedente que asciende a 92.16 m<sup>2</sup>, a favor de doña Clarissa Mayor Vega, Abelardo Mayor Vega y Nelly Vega Martínez como se tiene de la instrumental de fojas nueve, derecho sobre el que han basado los litigios a los que se han hecho referencia y que a su vez, desvirtúan toda posesión pacífica que pretenden sustentar las demandantes, por lo que es evidente que la presente demanda de prescripción adquisitiva deviene en infundada.(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 usucapiante 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 usucapiante 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 usucapción [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.].

- 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. *Diez-Picazo, Ob. cit.*, pp. 564].

**SEPTIMO:** 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.<sup>3</sup>(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**.<sup>4</sup> (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. Diez 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”. <sup>5</sup> (Corte Suprema de Justicia de la República Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente CASACION N° 14187 - 2017 CAÑETE.)



Ahora, el a quo, en atención a los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio extra ordina (*en específico a la posesión pacífica*), determina:

***Posesión Pacífica.*** –se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instaura el nuevo estado de cosas.

Asimismo, en el considerando quinto y sexto de la sentencia recurrida, en específico, establece:

*(...) Precisamente en lo que se refiere al requisito de la posesión pacífica, la demandada doña Fressia Mirley Maldonado Canlla, señala en su escrito de contestación a la demanda que las accionantes no pueden aducir una posesión pacífica, ya que ante el reclamo de la entrega de la parte que ahora pretenden usucapir, y pretendiendo apropiarse de la misma, formularon denuncia penal contra Clarissa Mayor Vega y otro, por delito contra la fe pública y otros, tramitada ante el 1er Juzgado Penal de La Merced, Chanchamayo - Expediente No. 217-2008; del mismo modo, la transferente de los predios inscritos en las Partidas Nos. 11001854 y 11040828, doña Clarissa Mayor Vega, interpone demanda sobre mejor derecho de propiedad, el cual se tramita ante el Juzgado Civil de La Merced, Chanchamayo - Expediente No. 505-2009. (...)*

*(...) Con la instrumental de fojas ochenta y cinco a ochenta y nueve, se verifica la emisión de la sentencia de fecha cuatro de abril del dos mil trece, recaída en el proceso seguido contra Clarissa Mayor Vega por el delito de falsedad ideológica y otros, en agravio de la ahora demandante doña Haydee Gallardo Fidehl, en cuyo primer considerando se señala el haberse incriminado a la denunciada Clarissa Mayor Vega que se atribuye la propiedad de los lotes 8 y 9 de la manzana 15 de la urbanización San José - La Merced, que es el bien materia de litis; del mismo modo, con las instrumentales de fojas noventa y noventa y uno, se evidencia la existencia del proceso instaurado por doña Clarissa Mayor Vega contra las ahora demandantes, sobre mejor derecho de propiedad, el cual versa conforme a los antecedentes sobre el mismo bien inmueble por el que ahora se pretende la usucapición; de donde se colige que, además de no haber sido tachados ni cuestionados en modo alguno los mencionados actuados judiciales, no es verdad que la posesión del predio materia de la demanda por parte de las demandantes haya sido sin que exista perturbación; a ello se suma que si bien en autos se encuentra probado que con la Escritura Pública de compra venta de fecha 19 de noviembre de 1999 la parte accionante adquiere el dominio de un predio cuya extensión asciende a 1,000.00 m<sup>2</sup>, luego han tomado conocimiento que físicamente el predio consta de 1,092.16 m<sup>2</sup> como lo consignan ellas mismas en la instrumental de fojas treinta y ocho, no menos cierto es que existe un derecho inscrito respecto del excedente que asciende a 92.16 m<sup>2</sup>, a favor de doña Clarissa Mayor Vega, Abelardo Mayor Vega y Nelly Vega Martínez como se tiene de la instrumental de fojas nueve, derecho sobre el que han basado los litigios a los que se han hecho referencia y que a su vez, desvirtúan toda posesión pacífica que pretenden sustentar las demandantes, por lo que es evidente que la presente demanda de prescripción adquisitiva deviene en infundada.(...) (Énfasis agregado)*

En tal sentido, el entendimiento o criterio asumido por él 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"*. Siendo así, lo determinado por él 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. Más aun si se tiene en cuenta que el A quo no ha tenido a la vista los procesos 0217-2008-1505-JR-PE-01 seguido contra Julio Cesar Figueroa Prudencio y otros en agravio de Haydee Gallardo Fidehl por el delito de falsedad ideológica y otro y el expediente N° 0505-2009-1505-JR-CI-01 seguido contra Clarisa Mayor Vega contra Haydee Gallardo Fidehl y otra sobre mejor derecho de propiedad. Los mismos que han sido admitidos como medio de prueba en la audiencia de Conciliación o Fijación de puntos controvertidos y Saneamiento Probatorio de fs 121-122; sin que existe resolución que disponga se prescinda de los mismos. Lo que conlleva a una vulneración del debido proceso.

**OCTAVO:** 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.

### **III. PARTE RESOLUTIVA:**

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.

#### **RESUELVEN:**

**DECLARAR NULA** la **sentencia** contenida en la resolución N° 19-de fecha 07 de enero del año 2021- que, **FALLA DECLARANDO: INFUNDADA** la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por doña Haydee Elvira Fidehl Gallardo y Lourdes Soledad Fidehl Gallardo contra doña Fressia Mirley Maldonado Canlla mediante escrito de fecha diecinueve de junio del dos mil quince; en consecuencia, se dispone el archivamiento definitivo de los presentes autos, consentida o ejecutoriada que sea la presente sentencia. 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.**