



**SALA CIVIL TRANSITORIA - Sede Central**

**EXPEDIENTE: 01078-2013-0-1903-JR-CI-01**

**MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

**RELATOR : SERVAN LAO PATRICIA IRENE**

**PERITO : MONTALVAN SANTILLAN, DARWIN**

**TERCERO : DIAZ LOPEZ, RAUL**

**TEMPLO BAUTISTA IQUITOS PARA CRISTO, T**

**IBAÑEZ CARDENAS, ALICIA**

**IBAÑEZ SANCHEZ, ANTONIO**

**SANDOVAL GUZMAN DE VILLACORTA, MARIA MAGDALENA**

**DEMANDADO: POLOCENA MARTIN, LUIS EGLINTON**

**LOZANO RODRIGUEZ, CARMELA**

**DEMANDANTE: FELIX GOMEZ, FILOMENA**

**ZEVALLOS CARDENAS, VICENTE**

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO TREINTA Y SEIS**

Iquitos, 25 de junio de 2021.

**VISTOS;** Vista la causa y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACIÓN.**

**RESOLUCIÓN NÚMERO TREINTA Y UNO - SENTENCIA**, de fecha 17 de julio de 2019, obrante a fojas 485/491, que resuelve declarar **INFUNDADA EN TODOS SUS EXTREMOS** la demanda de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA interpuesta por VICENTE ZEVALLOS CÁRDENAS Y FILOMENA FELIX GÓMEZ contra LUIS EGLINTON POLOCENA MARTIN Y CARMELA LOZANO RODRÍGUEZ, solicitando que se le declare propietaria del bien inmueble sito en Pasaje Romero N° 236 – B, Pueblo Joven 9 de Octubre II Etapa, Distrito de Belén, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° P12045103 de los Registros Públicos de Loreto. Así como la inscripción de la



propiedad en los Registros Públicos de Loreto y la cancelación del asiento registral respecto de los anteriores propietarios, por las razones esgrimidas en la parte considerativa de la resolución sentencial.

## **II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.**

Los demandantes interponen recurso de apelación contra la sentencia, bajo los siguientes fundamentos (fojas 502/508):

1. En su Octavo Considerando se dice: “El Actor ha sido notificado con carta notarial fojas 254, de requerimiento de desocupación del inmueble por el demandado, lo cual no ha sido negado, asimismo la demandante ha sido demandado por reivindicación ventilada bajo expediente N° 283-2008-0-1903-IR; estos hechos demuestran que su posesión no es pacífica dentro de los 10 años que alega”.
2. La posesión de los recurrentes ha sido de manera continua y con ánimo domini, es decir, con ánimo de propietario y por más de diez años, cumpliendo con el requisito de posesión continua que exige el artículo 950° del Código Civil, así como en forma pacífica al no advertirse de autos que la posesión haya sido cuestionada a través de un proceso judicial que se haya instaurado en contra del demandante y en el que se discuta la posesión que ejerce sobre los bienes sujetos a materia, además de pública, pues los recurrentes han efectuado sobre el predio actos relativos al pago de arbitrios municipales y de servicios públicos, con manifestación de la posesión con consentimiento público.
3. Siendo esto así, y a la luz de lo resuelto en la sentencia, y que es materia de apelación, se advierte la falta de una debida motivación de la resolución, con lo que se infringe lo prescrito en el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, que precisa que son principios y derechos de la función jurisdiccional la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias.
4. La recurrida le causa doble agravio de connotación social patrimonial, ya que se le despoja de un derecho y se atenta contra un derecho constitucionalmente protegido, como es el derecho a la propiedad; entre otros fundamentos.



### **III. CONSIDERACIONES DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA.**

**PRIMERO.**- Le compete al Colegiado, en virtud al principio de congruencia procesal regulado en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordado con el inciso 6) del artículo 50° del mismo texto, resolver la controversia de acuerdo con el sentido y alcances de las peticiones formuladas por la parte en el recurso impugnatorio. Asimismo, el artículo 364° del Código adjetivo establece que el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. El órgano jurisdiccional revisor solo podrá pronunciarse sobre lo que es materia del recurso de apelación, según el brocardo “tantum appellatum quantum devolutum”, debiendo circunscribirse el debate a los extremos apelados.

**SEGUNDO.**- La prescripción adquisitiva de dominio, llamada también “*usucapión*”, es un modo de adquirir la propiedad de un bien inmueble, el mismo que debe ser poseído a título de propietario y en forma continua, pacífica y pública, durante un lapso de diez años, cuando no median justo título y buena fe, y cuando media justo título y buena fe durante un lapso de cinco años, conforme lo señala el artículo 950° del Código Civil.

**TERCERO.**- La prescripción, sus requisitos, la declaración judicial y la interrupción del término prescriptorio, está regulada en el Código Civil, que prevé, en el artículo 950°: “*La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.*”, artículo 952°: “*Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.*”, y artículo 953°: “*Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye.*”

**CUARTO.**- La posesión es el elemento primordial para la existencia de la usucapión, la misma no puede considerarse como existente si la posesión no se realiza a título de propietario, siendo que el Código Civil señala que la



posesión es el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad; es así que el mismo código prescribe que son poderes inherentes a la propiedad: el uso, disfrute, la disposición y la reivindicación. La prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la 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.

**QUINTO**.- La posesión a la que se refiere el artículo 950° d el Código Civil, en sus dos supuestos, dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; que la posesión sea continua significa que ésta se ejerza de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica; el primer caso se presenta cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien; y el segundo caso se presenta cuando se interpela judicialmente al poseedor. La posesión continua se presenta en el tiempo sin intermitencias ni lagunas. La continuidad es la posesión del bien sin perturbaciones, que se ejercite sin solución de continuidad.

**SEXTO**.- La pacificidad, como presupuesto para acreditar la presente acción, significa que la posesión de quien pretende ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás; siendo de considerar que dicho precepto legal se vulnera cuando aparece de autos que la posesión ha sido cuestionada a través de algún proceso judicial que se haya instaurado en su contra y en el cual se discuta respecto del bien sub litis. La posesión debe ser pacífica; es decir, la posesión debe ser exenta de violencia física y moral.

**SÉPTIMO**.- La posesión pública se entiende que la prescripción adquisitiva funciona a través de un hacer por parte del poseedor, es decir, porque éste actúa sobre el bien como propietario, es más, al poseedor se le presume propietario; entonces no se entendería la validez de este principio si el poseedor actuara de forma clandestina. Berastain Quevedo, citando a PAPAÑO, KIPER, DILLON y CAUSSE, nos refiere que la posesión es pública cuando exista una exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un derecho, "El usucapiente es un contradictor del



propietario o del poseedor anterior. Por eso, es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa 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". Que, de este modo queda claro que uno de los requisitos para adquirir la propiedad de un bien inmueble por prescripción es haber poseído "como propietario"; es decir, haberse comportado como tal cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes que de tal estado se deriva, con lo cual se alude al animus domini como elemento subjetivo de este derecho que equivale a la intencionalidad de poseer como propietario. La posesión como propietario involucra que el poseedor ejerza los atributos del derecho de propiedad (uso y disfrute) y además se comporte como si realmente fuese el dueño (*animus domini*), quedando excluidos quienes posean el bien en virtud de un título conferido por el dueño del mismo.

**OCTAVO.**- El artículo 505° del Código Procesal Civil prevé los requisitos adicionales que se deben cumplir: *"1.- Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes. 2.- Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien. 3.- Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos. 4.- Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni*



*más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes...”*

**NOVENO.**- Entonces, el artículo 950° del Código Civil señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (prescripción extraordinaria o larga) y se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe (prescripción ordinaria o corta). Conforme a la demanda de fojas 26/30, subsanada a fojas 35, los actores señalan como pretensión de su demanda que su posesión ha sido continua, pública y pacífica por más de 10 años como propietario. Bien, de ello se advierte que los demandantes pretenden que, por medio de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, se les declare únicos propietarios del inmueble materia de Litis ubicado en Pasaje Romero N° 236 – “B”, plano que corresponde al Pueblo Joven 9 de Octubre – II Etapa , distrito de Belén, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, inscrito en la Partida Electrónica N° P12045103 de los Registros P redial Urbano Zonal de Loreto, en un área de 114.80 m<sup>2</sup>, por frente: 4.00 ml, por el costado derecho: 32.20 ml, por el costado izquierdo: 3.50, que actualmente pertenece a Don Luis Eglinton Polocena Martín y Carmela Lozano Rodríguez. Señalan que vienen ocupando el predio materia de litis a través de un contrato privado de transferencia de derechos posesorios, celebrado con los esposos Amelia Córdoba Yaicate y Luis Felipe Valles Panduro el 27 de julio de 2002; que las personas que tienen derechos y acciones sobre el bien son los demandados Luis Eglinton Polocena Martín y Carmela Lozano Rodríguez, a cuyos nombres se encuentra inscrito el inmueble materia de Litis; que durante todo el tiempo que viene durando sus posesión y permanencia en dicho terreno, de acuerdo a sus posibilidades, han construido una vivienda para albergar a sus hijos, que hoy en día ya son adultos; del mismo modo, han cumplido con pagar el autoavalúo, impuesto al patrimonio predial no empresarial, así como todos los arbitrios municipales y los pagos por concepto de agua y luz. Asimismo, que establecieron su hogar en dicho predio hasta la actualidad, ejerciendo su posesión en forma continua, pública y pacífica, por más de 10 años.

**DÉCIMO.**- Conforme al fundamento 44 del II Pleno Casatorio Civil, sobre prescripción adquisitiva de dominio, se establecen los elementos copulativos



que deben concurrir para que se configure la usucapión, en mérito de ello se pasa a analizar:

**a) la continuidad de la posesión.-** que 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.

**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 las cosas.

**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 esa es la voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida.

**d) como propietario.-** puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapión.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Tenemos que, según lo afirmado por los demandantes, ingresaron al inmueble materia de litis en mérito del Contrato Privado de transferencia de derechos posesorios de parte del Lote de Terreno, de fecha 27 de julio de 2002 de fojas 34, al haberles vendido sus antiguos poseedores Amelia Cárdenas Yaicate y Luis Felipe Valles Panduro. Contrato Privado de transferencia de derechos posesorios que lo hacen en calidad de propietarios, resultando que, conforme al historial de los registros públicos, de fojas 06/14, a esa fecha (27 de julio de 2002), el inmueble tenía como propietarios a Eleuterio Pinedo Aquituari y Virginia Rodríguez Ojanana (ver fojas 10, asiento 03), siendo que actualmente los propietarios son los codemandados Luis Eglinton



Polocena Martin y Carmela Lozano Rodríguez, como se encuentra inscrito en el asiento N°07 de la partida electrónica N°P1204 5103 del Registro Público de Loreto (ver fojas 14).

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Estando a lo expuesto, tenemos como medios probatorios incorporados al proceso: Copia Literal de dominio del inmueble sito en Pasaje Romero N° 236 – “B”, que corresponde al Pueblo Joven 9 de Octubre – II Etapa, manzana G, lote 15, distrito de Belén, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, inscrito en la Partida Electrónica N° P12045103 del Registro Predial Urbano Zonal de Loreto, en un área de 202.91 m<sup>2</sup>, por frente: 6.80 ml, por la derecha: 34.20 ml con el lote 14, por la izquierda: 33.05 con el lote 16 y por el fondo: 5,60 ml con parte de lotes 39 y 40, del Registro de Predios de Loreto – Zona Registral IV – SEDE IQUITOS, cuyos propietarios actuales son los ahora codemandados Luis Eglinton Polocena Martin y Carmela Lozano Rodríguez (fojas 06/14); planos de ubicación y localización debidamente visados por la autoridad municipal y la memoria descriptiva (fojas 15/22); constancia de morador firmado por el presidente de la junta vecinal pasaje Romero a fojas 23; los recibos de impuestos predial de los años 2004, 2005, 2006, 2011 y 2012 (fojas 44/45); Contrato Privado de transferencia de derechos posesorios de Parte de Lote de Terreno de fecha 27 de julio de 2002 de fojas 34.

**DÉCIMO TERCERO.**- En ese sentido, resulta necesario realizar la corroboración de los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil. Y es que, del análisis de los medios probatorios obrantes y antes mencionados, así como de las actuaciones y testimonios brindados por las partes y testigos, no se puede concluir que los demandantes sean ocupantes del Inmueble materia de Litis desde hace más de diez años.

**DÉCIMO CUARTO.**- Por otro lado, se tiene que “la posesión pacífica como requisito sine qua non para acceder a la propiedad por usucapión, es aquella que se ejerce sin perturbación, en tanto que la tramitación de procesos judiciales conlleva la existencia de conflicto entre las partes”. “La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien por un determinado lapso de tiempo, y ciñéndose a requisitos legales, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad. La posesión debe ser continua, pacífica y pública. Será continua



cuando no exista interrupción alguna, mediante actos consistentes en perturbaciones o desposesorio, instauración de procesos judiciales contra el poseedor. Será pacífica cuando no medie violencia, fuerza o intimidación en el inicio de la posesión, como tampoco durante el periodo que ésta se mantiene”. Asimismo, se hace referencia de que las instauraciones de procesos en contra del posesionario solicitante de prescripción adquisitiva son “(...) actos de interrupción de la prescripción”.

**DÉCIMO QUINTO.**- De la revisión de la copia literal de dominio Partida N° P12045103 del Registro de Propiedad Inmueble de Loreto, Zona Registral N° IV Sede Iquitos de fojas 06/14 y 116/124, tenemos que los demandados Luis Eglinton Polocena Martin y Carmela Lozano Rodríguez adquieren la propiedad en virtud de haberlo comprado a sus anteriores propietarios Raúl Díaz López, Roco Díaz López y Margarita Narváez Paredes, quienes habían comprado esta propiedad a sus anteriores dueños Eleuterio Pinedo Aquituari y Virginia Rodríguez Ojanama, el inmueble ubicado en el Pasaje Romero N° 236 – “B”, que corresponde al Pueblo Joven 9 de Octubre – II Etapa, Manzana G, lote 15, Distrito de Belén, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, con un área de 202.91 m<sup>2</sup>, por frente: 6.80 ml, por la derecha: 34.20 ml con el lote 14, por la izquierda: 33.05 con el lote 16 y por el fondo: 5,60 ml con parte de lote 39 y 40, del Registro de Predios de Loreto – Zona Registral IV – SEDE IQUITOS. Con lo que se tiene que los codemandados acreditan ser propietarios. Es de ver que los demandantes sostienen en su demanda que el bien objeto de prescripción adquisitiva tiene un área de 114.80 m<sup>2</sup> que tienen posesionado, por lo que no concuerda con el área de terreno contenida en la copia literal de dominio obrante en autos (202.91 m<sup>2</sup>).

**DÉCIMO SEXTO.**- En ese orden de ideas, se tiene que, a fojas 144/152, en la contestación de demanda por parte de Luis Eglinton Polocena Martin rechaza las afirmaciones vertidas por los accionantes en sus escrito postulatorio de demanda, toda vez que su persona, conjuntamente con Carmela Lozano Rodríguez, adquirieron el predio de materia litis mediante un contrato de compra venta de fecha 24 de enero de 2008, respecto de la totalidad del bien inmueble con una extensión superficial de un área de 202.91 m<sup>2</sup>, acto jurídico que se encuentra debidamente inscrito en los Registros de Propiedad Inmueble de Loreto, de fojas 06/14 y 116/124; asimismo, señala que existe un proceso



judicial ante el Primer Juzgado Civil de Maynas, sobre reivindicación, signado con el expediente N° 283-2008, en el cual se declaró fundada la demanda de reivindicación mediante la resolución N° 57 (sentencia), siendo que incoan la presente demanda, sabiendo que tienen que reivindicar el predio de materia litis.

**DÉCIMO SÉPTIMO.**- En ese sentido, tenemos que existió un proceso judicial entre los demandantes Vicente Zevallos Cárdenas y Filomena Félix Gómez con los demandados Luis Eglinton Polocena Martin y Carmela Lozano Rodríguez, signado con el Expediente N° 00283-2008-0-1903-JR-C I-01, tal como señala el demandante en su contestación de demanda, y que no fue materia de cuestionamiento por la parte demandante, por lo que se tiene que con ello no se cumplen los requisitos de posesión continua, pacífica y pública.

**DÉCIMO OCTAVO.**- De lo acotado precedentemente, queda claro que la demanda de prescripción adquisitiva no cumple con todos los supuestos establecidos en el artículo 950° del Código Civil, al haberse evidenciado la existencia de procesos judiciales en los que se cuestiona la posesión del demandante, que data desde el momento en que inició su posesión en el año 2002.

**DÉCIMO NOVENO.**- Con lo que se concluye que la valoración de la prueba es la que el Juez debe hacer en forma conjunta al momento de resolver la causa, no tiene la obligación de expresar en su resolución todos los medios probatorios, sino solo aquellos de los cuales considera relevantes y en el cual ha extraído las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión judicial, tal como se ha hecho en el presente caso, en el que se tiene que la A Quo ha consignado los medios de prueba que, después de la valoración conjunta, consideró eran las fundamentales para su decisión jurisdiccional.

**VIGÉSIMO.**- En suma, se evidencia que la posesión de los actores no se ha ejercido como propietarios o con animus domini, por lo que, con ello, no se cumplen los requisitos de posesión continua, pacífica y pública, no concurriendo los presupuestos copulativamente en el lapso de tiempo de diez años, correspondiendo desestimar la pretensión impugnatoria; confirmándose la sentencia venida en grado.



**IV.FALLO:**

Por tales consideraciones, la Sala Civil Transitoria de Maynas, **RESUELVE: CONFIRMAR** la **RESOLUCIÓN NÚMERO TREINTA Y UNO - SENTENCIA**, de fecha 17 de julio de 2019, obrante a fojas 485/491, que resuelve declarar **INFUNDADA EN TODOS SUS EXTREMOS** la demanda de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA interpuesta por VICENTE ZEVALLOS CÁRDENAS Y FILOMENA FELIX GÓMEZ contra LUIS EGLINTON POLOCENA MARTIN Y CARMELA LOZANO RODRÍGUEZ. Siendo ponente el señor Juez Superior **Marín Souza**.

SS. CARRIÓN RAMÍREZ

MAGALLANES HERNÁNDEZ

**MARÍN SOUZA**