



SALA CIVIL - Sede San Martín

EXPEDIENTE : 00230-2018-0-3101-JR-CI-02

MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA

RELATOR : RAMIREZ MACALUPU ANTHONY ANDREY

DEMANDADO: BANCO FINANCIERO DEL PERU ,

DEMANDANTE: HERMOZA NOLE, VICTOR MANUEL

ZAPATA ATO, CARMEN LILIA

Señores:

MOREY RIOFRÍO

RODRÍGUEZ MANRIQUE

ALVARADO REYES

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTICUATRO (24)

Sullana, trece de agosto del dos mil veintiuno.

I. RESOLUCIÓN MATERIA DE IMPUGNACIÓN.

El presente proceso judicial, se ha remitido a esta instancia superior, en virtud a la apelación de la sentencia contenida en la resolución número **VEINTE**, de fecha cinco de mayo del dos mil veintiuno (folios 241 a 265) mediante la cual **se resuelve**: Declarar **INFUNDADA** la demanda de Prescripción Adquisitiva, interpuesta por Víctor Manuel Hermosa Nole y Carmen Lilia Zapata Ato, contra el Banco Financiero Del Peru. Sin costas ni costos procesales. Consentida o Ejecutoriada que sea la presente: ARCHIVASE los autos en el modo y forma de ley.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.

La parte apelante **VICTOR MANUEL HERMOSA NOLE**, mediante escrito, que obra a fojas doscientos sesenta y nueve a doscientos setenta y uno, interpone recurso de apelación contra la resolución veinte, alegando básicamente lo siguiente: **a)** Que, la sentencia materia de apelación señala en el punto 30 de sus considerandos que no se ha acreditado la



posesión de 10 años, ni ser poseedores del inmueble, ya que de la documental que ofrecen se concluye que, el bien es de propiedad del hoy Banco Financiero, al haberlo adquirido por ejecutar una garantía hipotecaria. Al respecto indica que, no se toma en cuenta que el suscrito nunca perdió la posesión del inmueble, y a pesar que el Banco Regional del Noret producto de la adjudicación pasó a ser el propietario del inmueble, el suscrito conjuntamente con su familia continuaron en posesión del inmueble, y que desde la adjudicación de la propiedad a favor del banco, hasta hoy, el Banco nunca realizó un solo acto que tienda a ejercer su derecho de propiedad, ni mucho menos requerir la posesión. **b)** Que, la sentencia no está tomando en cuenta que ante el silencio por parte del Banco, es decir durante el tiempo transcurrido desde la adjudicación del bien, hasta la interposición de la presente demanda, alrededor de 19 años, fue el suscrito quien conjuntamente con su familia, ejercieron la posesión del inmueble, llegando a tener un comportamiento de ANIMUS DOMINI, hecho que quedó plasmado en la inspección ocular que realizó el despacho, en el mes de noviembre del 2020, donde se pudo apreciar la realización de algunas mejoras como es un dúplex para una mejor convivencia; **c)** Que, el despacho no ha tomado en cuenta el hecho que la propia demandada Banco Financiero del Perú, señaló en el punto cuatro de su escrito de contestación de demanda, que no se ha transferido a favor del Banco Financiero del Perú, la adjudicación de dicho inmueble, por lo tanto dicha entidad no eran los legítimos propietarios del inmueble, vale decir que ni siquiera la entidad, que por ley asumió los activos del Banco Regional del Norte, tenía pleno conocimiento de ser los propietarios del inmueble de Litis, situación que indudablemente el suscrito desconocía, motivo por el que existiendo una situación irregular de abandono por parte del propietario del inmueble, y en concordancia con nuestro ordenamiento civil es que procedió a interponer la presente acción. ; **d)** Que, por otro lado la sentencia señala en el punto 28 numeral 2, que las testimoniales de los testigos no han aportado mayor detalle que permita asegurar que realmente son testigos de dicha posesión; al respecto indica que se debe tener presente que las preguntas estaban dirigidas a verificar si en primer lugar los demandantes éramos las únicas



personas quienes vivían en el inmueble de Calle Ugarte N° 192 Tercer Piso y en segundo lugar lo que dichos testigos manifestaron que, las únicas personas que han vivido en dicho inmueble es el recurrente y su familia, por lo que no existe alguna contradicción al respecto y muy por contrario contribuyen en corroborar lo que señalaron en su demanda.

III. ANÁLISIS Y CONSIDERACIONES.

PRIMERO.- DEL RECURSO DE APELACION.

El inciso 6) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado vigente, concordante con el artículo 11° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, consagran el derecho a la pluralidad de instancias, el cual constituye una de las garantías del debido proceso y se materializa cuando el justiciable tiene la posibilidad de poder impugnar una decisión judicial, ante un órgano jurisdiccional de mayor jerarquía y con facultades de dejar sin efecto lo originalmente dispuesto, tanto en la forma como en el fondo; por lo tanto constituye un derecho público-subjetivo incorporado dentro del principio de la libertad de la impugnación.

De conformidad con lo prescrito por el artículo 364° del Código Procesal Civil, aplicable supletoriamente en el presente proceso, se ha previsto 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, sin que en ningún caso el Tribunal Superior pueda modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante a no ser que la otra parte también haya apelado o se haya adherido a ella; razón por la que este Tribunal debe emitir pronunciamiento de fondo en torno a los fundamentos del recurso impugnatorio con los límites que señala el aforismo "*Tantum Apellatum Quantum Devolutum*"¹, el cual implica que, "el

¹ En la STC N° 00686-2007-PA/TC, el Tribunal Constitucional ha señalado: "...Con lo manifestado precedentemente se evidencia que nuestro sistema procesal tiene como uno de sus principales principios el de la limitación recursal conocido también como "*Tantum Apellatum Quantum Devolutum*", principio que a su vez exige la congruencia, ya que de esta manera se limita al órgano revisor quien puede sólo resolver sobre el petitum por el que ha sido admitido el referido medio de impugnación extraordinario".



alcance de la impugnación de la resolución recurrida determinará los poderes del órgano A quem para resolver de forma congruente la materia objeto del recurso”².

SEGUNDO.- Conforme a los alcances regulados por el artículo 950 del Código Civil, así como lo señalado por la Corte Suprema en el Segundo Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación 2229-2008 Lambayeque, **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.

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)

TERCERO.- En el presente caso, don VICTOR MANUEL HERMOSA NOLE y doña CARMEN LILIA ZAPATA ATO, interpone demanda de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE, contra el BANCO REGIONAL DEL NORTE; a efecto de que se les declare propietarios del inmuebles ubicado en Calle Alfonso Ugarte N° 192 Tercer Piso Barrio Norte-Sullana con un área de 110.06 metros cuadrados, y como pretensión accesoria se disponga la inscripción de la propiedad a su favor, en la partida electrónica N° 050004818 del Registro de Propiedad Inmueble de Sullana y la cancelación del asiento registral 2-C del rubro título de dominio de la partida electrónica N° 05004818; alegando que mediante escritura pública de compraventa adquirieron en bien materia de Litis de sus anteriores propietarios, y que el 18 de mayo de mil novecientos noventa y nueve, debido a un préstamo que recibieron de parte del Banco Regional del Norte, la institución financiera se adjudicó en pago dicho inmueble, y

² OLÉ RIERA, Jaime. "Recurso de apelación". En: Revista Peruana de Derecho Procesal. marzo 1998. Página 571)



la inscribió en el asiento 2-C, y que desde dicha fecha el BANCO REGIONAL DEL NORTE, nunca realizó ningún acto legal y jurídico que tienda a solicitar la desocupación del inmueble, ni siquiera en la Municipalidad declaró el bien de su propiedad; por lo sostiene que han seguido viviendo en dicho inmueble, declarando el inmueble y pagando el impuesto predio predial y arbitrios, habiendo detentado posesión física, pacífica, pública e ininterrumpida y con ánimo de propietario, precisando que desde la inscripción de la adjudicación en pago a favor del Banco Regional del Norte, han transcurrido aproximadamente 19 años.

CUARTO.- Instaurado el proceso judicial tenemos que, admitida a trámite la demanda, conforme al trámite regular que le corresponde, el juzgador de primera instancia, ha expedido la resolución que es materia de apelación declarando infundada la demanda, básicamente porque de los medios probatorios aportados, se concluye que los demandantes no demuestran cumplir con el requisito de continuidad de la posesión por 10 años mínimos requeridos por la ley, ya que recién en el año dos mil doce, acreditan la posesión y contado el plazo hasta la fecha de interposición de la demanda sólo han transcurrido 06 años. Asimismo, sostiene el juzgador que, las declaraciones de los testigos han sido escuetas, no le crean convicción, y que el pago de impuestos prediales obrantes de folios 16 a 26, tramitados ante la Municipalidad Provincial de Sullana, sólo acreditan pago de impuesto predial desde el año 2012.

QUINTO.- Por su parte el demandante en su escrito de apelación como uno de sus argumentos para cuestionar la resolución recurrida indica que, *"el juzgador no toma en cuenta que, el suscrito nunca perdió la posesión del inmueble, y que a pesar que el Banco Regional del Norte producto de la adjudicación pasó a ser el propietario del inmueble, el suscrito conjuntamente con su familia continuaron en posesión del inmueble, y que el banco nunca realizó un solo acto que tienda a ejercer su derecho de propiedad, ni mucho menos requerir la posesión"*; al respecto corresponde señalar que, si bien es cierto la posesión en el inmueble sub materia resulta de vital importancia, para que opere la prescripción adquisitiva de



dominio, conforme a las exigencias previstas en el artículo 950 del Código Civil Peruano; no menos cierto es que, el tiempo en la posesión, debe ser debidamente acreditado, teniendo en cuenta las características de pacíficidad, púbilidad y continuidad, debiendo ponderarse conjuntamente con el animus domini, que también debe concurrir.

SEXTO.- En el caso concreto si bien de autos se puede apreciar que, los demandantes adquirieron la propiedad el veintiuno de octubre del año mil novecientos noventa y tres, conforme se aprecia de fojas cuatro de la partida N° 05004818, y con fecha dieciocho de mayo del año mil novecientos noventa y nueve, perdieron la propiedad en mérito a la adjudicación en pago, que se hiciera el Banco Regional del Norte; no menos cierto es que, en autos únicamente obran la documental de fojas 28 a 30, consistente en la demanda de separación convencional y divorcio ulterior, en copia certificada en la cual consignan como su dirección, la ubicación del inmueble materia de Litis, y tiene como fecha de ingreso el primero de octubre de mil novecientos noventa y nueve, y el recibo de agua, de fojas 30, que corresponde al periodo noviembre dos mil diecisiete; por tanto no se aprecia una continuidad en la posesión que alega venir ejerciendo la parte demandante, ya que entre el periodo del año mil novecientos noventa y nueve al dos mil diecisiete no existe documentales con las cuales se acredite posesión continua; en tal sentido debe ser desestimado el argumento esgrimido por la parte apelante, toda vez que no ha acreditado que conjuntamente con su familia continuo en la posesión en el inmueble materia de Litis por el tiempo que alega, luego de la adjudicación en pago.

SEPTIMO.- Asimismo resulta de vital importancia referirnos al **animus domini**, como elemento subjetivo, que debe concurrir, para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, el cual equivale a la intencionalidad de poseer como propietario. Esta expresión, se emplea para indicar la voluntad de un sujeto de tratar una cosa como suya., de tal manera que, **el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Esto significa**



que el animus domini tiene que ser exteriorizado, y acreditado dentro del proceso judicial, si lo que se pretende es ser declarado propietario, ya que no basta únicamente con alegar haberse venido comportando como propietario.

Pues si bien, conforme con la Casación N° CASACIÓN 1730-2013, DEL SANTA no resulta contrario al animus domini, el hecho de que el poseedor reconozca al propietario registral, debe tenerse en cuenta que, el comportarse como propietario tiene que acreditarse con medios probatorios idóneos, que permitan colegir al juzgador que en efecto se cumple con dicho requisito.

OCTAVO.- En el caso de autos, tampoco se cumple con este requisito fundamental, toda vez que el comportarse como propietario, implica realizar una serie de actos, destinados a garantizar la integridad del bien sub materia; fortalecer o mejorar de manera importante el bien inmueble, cumplir con las obligaciones tributarias que genere el disfrute del bien al propietario, entre otras; y, en el caso de autos, no se evidencia que la parte demandante haya realizado mejoras importantes en el bien materia de Litis, así como tampoco ha cumplido con las obligaciones tributarias, de manera periódica que haga creíble dicho comportamiento, ya que en cuanto a los pagos de impuesto predial correspondientes a los años dos mil doce, los realizó el 27 de septiembre del dos mil dieciséis, y los periodos que corresponde a los años 2013 al 2017, del impuesto predial de manera coincidente los pagó el mismo día, **veintisiete de junio del dos mil diecisiete**; por tanto, no se ha cumplido con acreditar el animus domini; siendo que de lo actuado muy por el contrario, a lo que alega la parte demandante, se evidencia que durante el tiempo que se ha encontrado poseyendo, posterior a la fecha de adjudicación en pago, nunca se sintió propietario, y por ello, no ostenta medios probatorios necesarios que acrediten dicho comportamiento, precisamente porque no realizó actos propios de un propietario; en tal sentido las mejoras que alega en su escrito de apelación, no son más que mejoras poco significantes, que de ninguna



manera acreditan el comportamiento de un verdadero propietario; por lo que su argumento de apelación debe desestimarse.

NOVENO.- En cuanto al argumento de apelación consistente en que, no se ha tomado en cuenta que la propia demandada Banco Financiero del Perú, en su escrito de contestación de demanda, señaló que no se ha transferido a su favor la adjudicación de dicho inmueble, y que por tanto dicha entidad no eran los legítimos propietarios del inmueble; al respecto corresponde señalar que este argumento no tiene idoneidad para enervar los fundamentos de la resolución recurrida, en tanto y en cuanto, la situación jurídica del Banco Financiero ha sido zanjada a través de la resolución número uno, de fecha quince de enero del dos mil diecinueve, expedida en el expediente N° 00230-2018-0-81-CI-02, a través de la cual se declara infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado deducida por el Banco Financiero, resolución confirmada por la Sala Civil mediante resolución nueve de fecha trece de diciembre del dos mil diecinueve, conforme se aprecia de fojas 199 a 205, por lo que dicho argumento de apelación, debe desestimarse; ya que más allá si la parte demandada es o no propietaria, incumbe a la parte demandante, acreditar, conforme a la exigencia prevista en el artículo 196, que concurren los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil.

DECIMO.- Bajo este orden de ideas, corresponde señalar que, en el presente caso el juzgador ha cumplido con motivar de manera adecuada la resolución recurrida, conforme a la exigencia prevista en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, por lo que debe confirmarse la resolución apelada; máxime si los argumentos esgrimidos por la parte apelante, en su escrito de apelación no pueden tomarse en cuenta, para revocar o declarar nula la recurrida, en tanto y en cuanto en el presente caso, no concurren los requisitos que exige el artículo 950 del Código Civil, para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, los cuales deben concurrir de manera copulativa, pues en el presente caso, como se ha indicado líneas arriba, no se ha cumplido con acreditar la continuidad en la posesión, así como tampoco se ha acreditado el animus



domini, que debe ostentar el poseedor, resultando innecesario el análisis de los demás requisitos; en consecuencia debe confirmarse.

IV. DECISIÓN.

Por los fundamentos antes expuestos: **1. CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución número **VEINTE**, de fecha cinco de mayo del dos mil veintiuno (folios 241 a 265) mediante la cual **se resuelve**: Declarar **INFUNDADA** la demanda de Prescripción Adquisitiva, interpuesta por Víctor Manuel Hermosa Nole y Carmen Lilia Zapata Ato, contra el Banco Financiero Del Peru. Sin costas ni costos procesales. Consentida o Ejecutoriada que sea la presente: ARCHIVASE los autos en el modo y forma de ley. **2. HAGASE SABER Y DEVUELVA** los actuados al Juzgado de origen para su cumplimiento. **Notificándose** la presente a los sujetos procesales con arreglo a ley, descargándose la misma en el Sistema Integrado de Procesos Judiciales. Actúa como ponente la Juez Superior la Magistrada María Elvira del Rosario Alvarado Reyes.