



SEGUNDA SALA CIVIL

EXPEDIENTE : 02417-2017-0-2301-JR-CI-04
RELATOR : FELICIANA ROQUE ALANOCA
DEMANDANTE : ASOCIACION DE COMERCIANTES TACNA CENTRO
DEMANDADO : DAVID DESIDERIO PANIAGUA MAMANI
BANCO DE CREDITO DEL PERU
MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA

SENTENCIA DE VISTA

Resolución N° 35

Tacna, siete de Junio
del año dos mil veintidós.-

VISTOS: Interviniendo como ponente la señora Juez Superior Begazo De La Cruz; en audiencia pública vía enlace virtual, el proceso civil sobre Prescripción Adquisitiva, seguido por la Asociación de Comerciantes Tacna Centro, en contra de David Desiderio Paniagua Mamani. Con lo expuesto por la señora Fiscal Superior. Con el Informe Oral efectuado por los abogados Moisés Quispe Aucca y Adelaida Soto Saira.

Objeto del recurso:

Es materia de revisión, la sentencia emitida mediante resolución número diecinueve, de fecha trece de agosto del año dos mil veinte, corriente de folios cuatrocientos sesenta y siete a cuatrocientos setenta y nueve, que decide: **1. DECLARAR FUNDADA** la demanda interpuesta por **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES TACNA CENTRO** representada por VERONICA CASILDA ALANIA AJALLA [última representante apersonada], en contra de **DAVID DESIDERIO PANIAGUA MAMANI** y **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ**, sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** en la vía del proceso **Abreviado**. **2. DECLARO** a la asociación demandante como propietaria de la tienda/local comercial signado como U-13 ubicado en el Centro Comercial Tacna Centro, avenida Augusto B. Leguía N.º 918 - 926 y avenida 2 de mayo N.º 834 del distrito, provincia y departamento de Tacna; inscrito en la Partida N.º **05007796** del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º XIII Sede Tacna. **3. ORDENO** la inscripción del derecho de propiedad a favor de ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES TACNA CENTRO en la Partida N.º 05007796 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º XIII Sede Tacna, y la pérdida del derecho propiedad a favor de su anterior



propietario DAVID DESIDERIO PANIAGUA MAMANI cancelando el asiento N.º **C00001**, una vez firme [consentida o ejecutoriada] la presente, para cuyo efecto **cúrsense partes judiciales**, previa presentación de comprobante de pago de arancel judicial correspondiente. Decisión recurrida por la parte demandada.

CONSIDERANDO:

1.- Fundamentos de la pretensión impugnatoria.-----

Conforme se desprende del escrito que corre de folios quinientos treinta y seis a quinientos cuarenta y siete, David Desiderio Paniagua Mamani, interpone sendo recurso impugnatorio de apelación, sosteniendo, en lo esencial que: **a)** No se ha acreditado que la asociación demandante posea el inmueble a partir del tres de abril del dos mil tres por cuanto, solo existe un Acta de constatación de esa fecha, luego otra de veintiocho de octubre del dos mil catorce, efectuada por el Juez de Paz de Vigil y que en ambos existe la misma manifestación que el inmueble U-13 se encuentra bajo la administración y conducción de la Asociación Comercial Tacna Centro, desde el año 1994 hasta la fecha, es decir, no viene a constituir un acta de Constatación de hechos materiales de posesión, tan solo versiones dictadas por la parte solicitante, Asociación de Comerciantes Tacna Centro a través de su representante, donde no se precisa el área, linderos y medidas perimétricas ni la ubicación precisa, tampoco los hechos materiales en qué consisten la posesión, por lo que no es una prueba idónea, a más que concedores del derecho de propiedad del recurrente, consistente en un documento privado de Dación en Pago de Cancelación de Deuda y transferencia de local de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco, han pretendido fabricar pruebas desconociendo su derecho por cuanto solo se trataba de un documento privado falso, en tal virtud el Juzgado al sentenciar, ha tergiversado los hechos y no ha valorado los medios probatorios de manera lógica, congruente, ni con criterio de conciencia como corresponde a un Juez imparcial e independiente; **b)** No existe posesión continua ni pública, desde el tres de enero del dos mil tres hasta la fecha de interposición de la demanda por el lapso de catorce años, siete meses y siete días, por cuanto la Asociación demandante es un instrumento o mero servidor de la posesión, con dependencia de los asociados que son los propietarios de los puestos de venta, cuya finalidad a su vez han aprobado el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal del Centro Comercial Tacna Centro, que es el que rige las relaciones entre los propietarios del Centro Comercial, siendo por tanto la Asociación demandante Administrador de los servicios de luz, agua, servicios higiénico, limpieza, impuestos predial y



otros en bien de los propietarios que lo integran, por tanto no es poseedor por encontrarse en relación de dependencia con los propietarios, así como se encuentra probado con el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, por tanto, no existe posesión continua ni pública a título individual y que el Juez no ha tenido en cuenta al momento de expedir sentencia; **c)** No existe posesión pacífica, que desde el tres de abril del dos mil tres hasta la fecha de interposición de la demanda que ostentaba la demandante, pues a más de ser contradictorio, en su propia versión anterior de no estar probada la posesión del demandante, existen sendos procesos judiciales y administrativos seguidos entre la demandante con el recurrente y que se encuentran acreditados plena y fehacientemente, sin embargo el Juez no ha tenido en cuenta y ha tergiversado en su sentencia, valorando erróneamente como pasa a demostrar: i) Proceso N° 00792-2011-JR-CI-01 seguido por el recurrente contra Empresa B&N, sobre Cumplimiento de Obligación de Otorgamiento de Escritura Pública de Compra Venta, con intervención Litis consorcial pasivo de la Asociación de Comerciantes Tacna Centro, quienes han formulado oposición y nulidad, habiendo finalizado el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco, y el Juzgado le otorga la Escritura Pública de Compraventa, ofrecido como medio probatorio y demuestra el conflicto de intereses entre ambas partes desde el año dos mil once judicialmente, toda vez que un documento privado desconocido por la parte demandante, no podía válidamente iniciar ninguna acción judicial de restitución posesoria, por tal razón, la posesión ejercida como instrumento por la demandante no es pacífica, ii) Proceso N° 01422-2012-0-2301-JR-CI, como demandante la Asociación de Comerciantes Tacna Centro, sobre Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta, contra el recurrente y el Procurador Público del Poder Judicial, al haber tenido resultado desfavorable en el proceso anterior, el mismo que ha quedado concluido con resolución de declararse improcedente el recurso de casación y se ordena el archivo definitivo, expediente ofrecido como medio probatorio, lo que acredita el conflicto de intereses entre ambas partes en tanto sostuvo dirigida a como dé lugar, a tratar de enervar la validez de su documento de propiedad que en forma legal y legítima le otorgara el Juzgado, lo que no se ha tenido en cuenta, iii) Proceso N° 02356-2016-0-2301-JR-CI-02, seguido por la Asociación de Comerciantes Tacna Centro contra el Banco del Sur, sobre Nulidad de Acto Jurídico, donde se ha expedido sentencia que declara infundada la demanda, la cual no ha sido impugnada, habiendo quedado consentida y toda posibilidad de pretender conseguir la nulidad de su título de propiedad ha quedado concluido y que si este hecho no es un conflicto de intereses, respecto al inmueble materia de prescripción para el juez sentenciante, que vendría a ser, lo que tampoco ha explicado en la sentencia, lo que prueba que no existe posesión pacífica, iv) Proceso Administrativo ante el Tribunal Registral, la



Asociación de Comerciantes Tacna Centro, en el proceso de Otorgamiento de Escritura Pública ha entorpecido para no registrar la propiedad del recurrente ante Registros Públicos, quienes han observado negándose a inscribir, so pretexto de no encontrarse individualizado el importe de compraventa de cada uno de los inmuebles, obligándolo a interponer recurso de apelación, revocando la observación formulada en el Título apelado y disponen su inscripción registral, proceso administrativo que el Juzgado no ha advertido pese a que aparece como medio probatorio y viene a ser el conflicto de intereses administrativo, con la finalidad de contar con un título de propiedad debidamente saneado para interponer las acciones que las leyes le amparan en garantía de su propiedad frente a terceras personas como la demandante, v) Proceso N° 1489-2018-0-2301-JR-CI-04, sobre Desalojo del inmueble Q-3, seguido por el recurrente contra la Asociación de Comerciantes Tacna Centro, que se encuentra para sentenciar y el Juez inexplicablemente afirma en la sentencia no haber iniciado ningún proceso para recuperar el inmueble, vi) Proceso N° 02395-2019-0-2301-JR-CI-03, sobre Desalojo de la tienda comercial U-13, seguido por el recurrente contra la Asociación de Comerciantes Tacna Centro, materia de Prescripción por haber concluido el anterior por inasistencia de ambas partes a la segunda audiencia por acción temeraria de la demandada de hacerle notificar por casilla física, que se encuentra pendiente de sentencia, lo que demuestra que, desde el año 1996 hasta la fecha, existen sendos procesos judiciales entre ambas partes, vii) Proceso N° 00408-2020-9-2301-JP-CI-03 seguido por el recurrente sobre Cobro de Frutos de la tienda Q-3, contra la Asociación de Comerciantes Tacna Centro, viii) Proceso N° 409-2020-0-2301-JP-CO-03 sobre Cobro de Frutos del inmueble Tienda U-13 seguido por el recurrente contra la Asociación de Comerciantes Tacna Centro; **d)** La Asociación demandante no ha conducido la posesión como propietario, en razón de que es un mero servidor de la posesión y administrador de los integrantes propietarios de la misma y como tal han aprobado el Reglamento Interno y en virtud de ello, han solicitado los servicios ya señalados y frente a la existencia de sendos procesos judiciales y administrativos, mal puede concluirse haber poseído a título de propietario, cuando su posesión es como servidor e instrumento de mero poseedor como tal, la ley no lo reconoce como poseedor y en todo caso, como ocupante precario al carecer de un título de propiedad que le reconozca como tal, a lo que se agrega que la asociación está constituido por los propietarios de los puestos de venta que existen al interior del Centro Comercial Tacna Centro, cuya finalidad no es la de obtener bienes por prescripción, menos dirigir acciones de prescripción contra sus propios asociados, razón por la cual, siendo persona jurídica sin fines de lucro, mal puede adquirir por prescripción cuando no existe, por lo menos, Acuerdo de Asamblea por la cual hayan



acordado iniciar trámites de prescripción adquisitiva de dominio como en el presente caso, en el que tan solo el interés personal de su Presidente ha dado lugar al trámite del presente proceso para fines de continuar lucrando a expensas de su verdadero y único propietario como es el recurrente; **e)** La demanda debe declararse improcedente al amparo del artículo 70° de la Constitución Política del Estado y artículo 51° del mismo cuerpo legal, así como el artículo 897° del Código Civil, así como el artículo 950 del mismo cuerpo legal; **f)** La sentencia apelada resulta una narración desordenada y llena de contradicciones cuando señala que las declaraciones testimoniales solo han respondido a preguntas subjetivas del interrogatorio y no merecen ninguna base probatoria para que al final de su decisión se apoye en dichas declaraciones, luego en cuanto al acta de constatación del Juzgado de paz, reconoce que no existen datos de constatación del área, metraje perimétrico, colindancias precisas ni actos materiales posesorios sin embargo, al concluir haciendo las veces de defensor de la demandante, sin tener en cuenta la imparcialidad, transparencia e independencia jurisdiccional de su actuación, sustenta en criterios propios de su mejor parecer, para luego llegar a la conclusión de no haber existido conflicto de intereses frente al sin número de pruebas las que ha ignorado, haciendo interpretaciones subjetivas ha llegado a concluir que no existe conflicto de intereses y por tanto, es pacífica su posesión, para finalmente decidir que el comportamiento de la demandante es de haber actuado como propietario, sin tener en cuenta la Constitución Política del Estado y haber interpretado y aplicado errónea e indebidamente las leyes del ordenamiento civil y por ello, es una consecuencia de una falta de motivación suficiente y eficiente, por tanto, deviene en causal de nulidad por afectar el debido proceso; **g)** La sentencia le causa agravio de carácter económico al obligarle a interponer el recurso de apelación y sustentarlo, no obstante la claridad a declararse improcedente o infundada la demanda, a más de los perjuicios de carácter moral al desconocerle su legítima propiedad, siendo lo expresado en la sentencia abusivo y arbitrario. Peticiona se revoque y/o anule la sentencia apelada.-----

2.- Fines del proceso.-----

Conforme prescripción contenida en el Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el Juez debe atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derecho sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. Importa resaltar que, tratándose de una norma rectora, debe guiar la conducta del magistrado a lo largo de todo el proceso, de manera que se asegure que todos los actos



tiendan al logro de los fines antedichos, de allí que se hayan otorgado al juez amplias facultades de dirección formal del proceso y, restringidamente, algunas de dirección material, todo ello dentro de un sistema mixto del proceso, en cuyo matiz publicista se pone de manifiesto el interés del Estado por resolver conflictos de relevancia jurídica o eliminar incertidumbres, como el caso en que, habiéndose adquirido por prescripción un bien, resulte necesario la declaración judicial de propietario de manera que, con la ulterior inscripción registral de la nueva titularidad y cancelación de la anterior, se efectivice el valor Seguridad Jurídica.-----

3.- Marco normativo para analizar la cuestión de fondo.-----

A tenor del precepto contenido en el artículo 950° del Código Civil, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco cuando median justo título y buena fe. Del texto normativo se desprenden los requisitos que necesariamente deben concurrir para que opere esta forma de adquisición de la propiedad:

a) En primer lugar se requiere **posesión continua**, es decir el ejercicio de este derecho real no debe tener interrupciones, o que en algún momento se haya producido solución de la continuidad. Empero, merced a lo dispuesto por el artículo 898° del mismo cuerpo normativo, **es posible adicionar el plazo posesorio de quien transmitió válidamente el bien**, de manera que cuando una persona ocupe el lugar de otro, que ha poseído continuamente, se beneficia con el plazo o parte del que transcurrió sin interrupciones. Importa resaltar aquí que si bien la reclamación judicial para hacer cesar la posesión tiene efectos interruptivos (*interrupción civil*), ello ocurre solamente si se produce durante el transcurso del plazo previsto por la norma y no con posterioridad.

De otro lado, con relación a la prueba de la continuidad de la posesión, debe tenerse presente lo dispuesto en el artículo 915° del Código Civil, en cuanto establece lo siguiente:

“Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.”

Es decir, se consagra una presunción relativa y que materialmente importa la inversión de la prueba respecto de la posesión intermedia, de manera que, por ejemplo, basta con que el demandante acredite venir poseyendo el bien y que lo venía haciendo con anterioridad, para que se



presuma que lo poseyó durante todo el tiempo, relevándosele de la carga de probar la posesión intermedia; prueba que, precisamente por la inversión aludida, correrá a cargo de quien afirme que el actor no poseyó durante el tiempo intermedio.

b) El ejercicio del derecho real debe serlo **pacíficamente**; es decir, no violentamente. En este sentido resulta relevante recabar opinión de la doctrina, a la que este Colegiado se adhiere, en el sentido que la posesión se “*desarrolle durante el tiempo preciso para usucapir sin necesidad de imponerla por la fuerza*” (BERNARDO MORENO QUESADA: *Dinámica de los Derecho Reales. En Curso de Derecho Civil Tomo III*. Segunda edición. Editorial Tirant Lo Blanch Valencia – dos mil cuatro. Página sesenta y tres); es decir, la exigencia de la posesión pacífica se extiende el tiempo necesario para lograr la adquisición por este modo. En tal sentido, interesa resaltar que la acción judicial que se inicie para que se declare propietario a quien adquirió por prescripción es únicamente declarativa y no constitutiva; de allí que, una vez transcurrido el plazo prescriptorio, las acciones que posteriormente se promuevan contra el propietario así adquirente no enervan su adquisición. Tal interpretación deriva del texto del artículo 952° del Código Civil (primer párrafo), cuando señala que quien adquiere por prescripción puede entablar un juicio para que se le declare propietario. Es decir, la norma no establece como condición para la adquisición la necesidad de demandar, sino que la establece como una facultad *es post* con fines de seguridad jurídica.

c) Así mismo, la norma establece que la posesión debe ser **pública**; es decir, debe ejercitarse mediante actos que tengan la notoriedad precisa como para que puedan ser percibidos aún por el titular (dándosele oportunidad para reclamar). A contrario, no adquiere por prescripción quien posee clandestinamente

d) Título posesorio. **Adquiere el dominio por prescripción únicamente quien posee a título de propietario**. En este punto no debe confundirse “*título posesorio*” con “*justo título*”; mientras aquél supone únicamente la ostentación de una calidad (la de propietario) que realmente no se tiene, éste (es decir, el *justo título*) es una razón jurídica, habitualmente un negocio jurídico transmisivo *intervivos* o *mortis causa*, según refiere BERNARDO MORENO QUESADA (obra citada página sesenta y cinco). Bajo tal óptica, no adquiere por prescripción quien posee con título distinto (así, por ejemplo, el arrendatario, el anticresista el usufructuario, etcétera).

e) **Justo título** y **buena fe**. Ahora bien, nuestro ordenamiento civil establece dos plazos prescriptorios y que dan lugar a lo que la doctrina denomina prescripción ordinaria y extraordinaria, según se presenten o no justo



título y buena fe. El primero, se ha indicado, es la razón jurídica legítima de la adquisición (por ejemplo, compra venta, donación, etcétera) en tanto que la segunda (desde el punto de vista positivo) es la creencia de que la persona de quien se recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir el dominio o (desde el punto de vista negativo) la ignorancia de que en el título o modo de adquirir existe un vicio que lo invalide. Si bien de manera general la buena fe se presume, tratándose de la posesión, no favorece al poseedor de bien inscrito a nombre de otra persona, según preceptúa el artículo 914° (segundo párrafo) del Código Civil. De allí que, de advertirse que no concurre cualquiera de estos requisitos, deberá considerarse el término lato de prescripción.

4.- Prueba de la posesión.-----

En cuanto a la prueba de la posesión, consistiendo ésta en el señorío o poder de hecho sobre la cosa, desvinculado del derecho, cabe preguntarse sobre el momento en que puede afirmarse que se ha entablado una relación posesoria. Al respecto, resulta tendencia imperante considerar que se trata de una valoración social; es decir, se considera que existe un señorío de hecho en la medida que aparece como tal ante la conciencia común (Confróntese al respecto LUIS DIEZ-PICAZO y ANTONIO GULLÓN: *Sistema de Derecho Civil* Volumen III, Tomo I. Editorial Tecnos. España – dos mil doce. Páginas ochenta y nueve y noventa); en otros términos, cuando el bien se coloca en relación directa a la obtención de una finalidad (por ejemplo, la económica). Dicha relación debe manifestarse por actos materiales, externos (realizar construcciones, guardar objetos, colocar semillas, efectuar plantaciones, etcétera), de manera que los medios de prueba se dirigirán a acreditar que efectivamente se realizaron tales actos materiales (es decir que, efectivamente se realizaron construcciones, se guardaron objetos, se colocaron semillas o se efectuaron plantaciones, etcétera). Bajo dicha óptica, resulta claro que los trámites administrativos que puedan realizarse con respecto del bien (por ejemplo, pago de tributos), por sí solos no constituyen una prueba idónea con respecto del ejercicio de la posesión del bien, pudiendo únicamente coadyuvar. En suma, la prueba de la posesión debe referirse, esencialmente, a actos materiales directamente realizados sobre el bien, de manera que patenten la obtención de una finalidad concreta.-----

5.- Caso de autos.-----

5.1.- De la revisión de autos se advierte que, la Asociación de Comerciantes Tacna Centro, representada por su Presidente Gladys Hilaria Candia Tapia, interpone demanda (**folios ciento diecinueve a ciento cincuenta**), en contra



de David Desiderio Paniagua Mamani y el Banco de Crédito del Perú, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, solicitando como pretensión principal, se le declare a la Asociación de Comerciantes Tacna Centro como propietaria del inmueble (Tienda U-13), ubicado en la avenida Augusto B. Leguía N° 918 – 926 y avenida 2 de Mayo N° 834 del distrito, provincia y departamento de Tacna por haber adquirido el citado bien por usucapión, al poseer en forma pública, pacífica y continua por más de diez años como propietarios, inmueble (Tienda U-13) que se encuentra inscrito en la Partida N° 05007796 de los Registros Públicos de Tacna, con un área de 5.03 m², cuyos linderos y colindancias son los siguientes: Por el frente, colinda con Pasaje S/N en línea recta de 1.975 m.l., Por la derecha, con pasaje S/N en línea recta de 2.55 m.l., Por la izquierda, colinda con tienda U-14 en línea recta de 2.55 m.l., Por el fondo, colinda con tienda U-12 en línea recta de 1.975 m.l., y, como pretensión accesoria, solicita se disponga la inscripción de la sentencia en la Partida N° 05007796 de los Registros Públicos de Tacna, correspondiente al inmueble cuya prescripción adquisitiva de dominio se peticiona y se cancele el Asiento Registral C00001 de la Partida N° 05007796 de los Registros Públicos de Tacna, generado a favor del anterior propietario. Sostiene como fundamentos de su pretensión que, el codemandado David Desiderio Paniagua Mamani, tiene inscrito en los Registros Públicos desde el dos de mayo del dos mil diecisiete, su derecho de propiedad sobre el inmueble (Tienda U-13) en virtud a la Escritura Pública de Transferencia de Dominio por Dación en pago de fecha siete de agosto del dos mil trece, ordenada por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Tacna, en rebeldía de la sociedad B&N S.R.L.; que, la asociación demandante en el año 1994 tomó posesión total del inmueble ubicado en la avenida Augusto B. Leguía N° 918-926 y avenida Dos de Mayo N° 834 de Tacna, que había sido abandonado por su primigenio propietario B&N a efectos de instalar el Centro Comercial Tacna Centro, constituido por pequeñas tiendas dentro de las cuales se encontraba la N° U-13; que, ante el abandono total de la Tienda U-13 por su primigenio propietario, la demandante a través de su Consejo Directivo, con fecha veintidós de junio de mil novecientos noventa y cuatro, tomó posesión de dicho inmueble, conduciendo el mismo desde esa fecha como propietario, pues en un principio el mismo fue destinado como almacén de la asociación (posesión inmediata), para posteriormente por acuerdo de asamblea, ser objeto de arrendamiento (posesión mediata) situación que hasta la fecha viene ocurriendo; que, la demandante viene poseyendo y conduciendo el inmueble objeto de demanda en forma pública, pacífica y continua como propietaria por más de veintitrés años, sin haberse visto limitada o perturbada la posesión que viene ejerciendo desde aquella fecha hasta la actualidad; que, en cuanto a la posesión pacífica, la misma viene siendo pacífica hasta la fecha, no se ha adquirido por la fuerza,



no se encuentra afectada por hecho de violencia alguno, además de no haberse objetado judicialmente su origen durante el plazo exigido por ley para la interposición de la presente demanda; que, en cuanto a la posesión pública, la misma siempre ha sido conocida por sus vecinos y terceras personas, siempre ha realizado y viene realizando actos de pública posesión sobre éste; que, en cuanto a la posesión como propietario, la demandante viene conduciendo como propietaria el inmueble materia de Litis, condición que a la fecha el mismo ha sido objeto de arrendamiento a favor de terceros; que, pese a existir un derecho real de garantía hipotecaria sobre el inmueble a favor del Banco del Sur del Perú, dicha institución bancaria jamás realizó durante los más de veintitrés años de posesión, cuestionamiento alguno al animus domini de la demandante sobre el inmueble sub Litis, razón por la cual nada impide la procedencia de su pretensión, siendo que su derecho real de garantía prescribió en forma extintiva conforme al artículo 3° de la Ley N° 26639 .-----

5.2.- El demandado David Desiderio Paniagua Mamani, al contestar la demanda (**folios doscientos treinta y cuatro a doscientos cuarenta y escrito de subsanación de folios doscientos cincuenta a doscientos cincuenta y siete**), solicita se declare improcedente e infundada la demanda. Sostiene para tal efecto que, la demandante tiene la condición de ser ocupante precario, por cuanto la posesión que ejerce lo hace en ausencia de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien materia de prescripción, sin tener título alguno que lo ampare; que, desde que adquirió de sus originarios propietarios Empresa B&N S.R.L. mediante documento privado de Cancelación de Deuda y Transferencia de local en fecha dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco, como es notorio y de público conocimiento entre los asociados y terceras personas, siempre ha reclamado la entrega del inmueble en mención, sin embargo se han negado a cumplir su obligación por tratarse de un documento privado; que, a raíz de la negativa se vio obligado a iniciar el proceso N° 792-2011-0-2301-JR-CI-01, sobre Otorgamiento de Escritura Pública de Compraventa y mediante ejecución de sentencia se le otorga la escritura pública, en cuyo proceso, la demandante ha formulado oposición y nulidad, habiéndole resultado negativo, lo cual hace que su posesión no sea pacífica; que, posteriormente la asociación le ha iniciado el proceso N° 01422-2012-0-2301.JR-CI-01 sobre Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta respecto a la sentencia obtenida a su favor cuyo proceso ha concluido con resolución a su favor, lo que demuestra que no hay posesión pacífica; que, se ha aperturado investigación por delito de uso de documento privado falso y por fraude procesal la misma que ha concluido con archivamiento definitivo, lo que prueba que no existe posesión pacífica; que, la demandante ha iniciado demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico de los dos



contratos de Cancelación de Deuda y Transferencia de Local del inmueble materia de prescripción y otro, contra el recurrente y la Empresa B&N S.R.L., que se encuentra en trámite actualmente en el expediente N.º 2356-2016-2301-JR-CI-02; con lo cual se determina que la inexistencia de posesión pacífica, ni a título de propietario, deviniendo en ocupante precario; que, desde que formaliza su derecho de propiedad ha cumplido con sus obligaciones tributarias como impuesto de alcabala e impuesto predial, también los servicios básicos de luz, agua y demás servicios comunes que se pagan S/ 10.00 por cada propietario a la Junta de Propietarios administrado por la demandante, conforme al Reglamento Interno de la Propiedad Horizontal del Centro Comercial Tacna - Centro, cumpliendo así con todas sus obligaciones de propietario; que, los contratos de arrendamiento celebrados por la demandante en los años 2004, 2005, 2006, 2007, 2010, 2012, 2013, 2016 y 2017 son actos jurídicos nulos de puro derecho por su manifiesta y evidente ilicitud, por cuanto se han celebrado por la demandante conociendo y a sabiendas de que es él el único y legítimo propietario del inmueble, por lo que solicita que estas sean declaradas nulas de oficio y sin mayor elemento probatorio en aplicación de lo dispuesto por los artículos 219.3 y artículo 220 del Código Civil; que, la demandante trata de sorprender señalando que el inmueble se encontraba abandonado, por lo que hizo una ocupación, cuando lo cierto es que aprovechando la existencia de persona jurídica le ha impedido ejercitar su derecho de usar, usufructuar; que, a merced del tiempo que duró el saneamiento de su derecho de propiedad y dominio debido a los procesos judiciales antes precisados, hizo imposible que jurídicamente solicite la restitución de posesión; que, con los procesos judiciales referidos a sustentar la improcedencia de la demanda, se habría interrumpido los plazos de prescripción y que recién con la inscripción del derecho de propietario del demandado ante los Registros Públicos el dos de mayo del dos mil diecisiete no ha operado los 5 ni 10 años de posesión que argumenta la demandante, resultando un imposible jurídico las pretensiones accesorias.-----

5.3.- El codemandado Banco de Crédito del Perú, ha sido declarado rebelde, conforme se desprende de la resolución número seis de fecha treinta y uno de mayo del dos mil dieciocho **(folios doscientos setenta y uno)**.-----

5.4.- El señor Juez declara Fundada la demanda **(folios cuatrocientos sesenta y siete a cuatrocientos setenta y nueve)** porque considera que, no existe duda o cuestionamiento de la identificación del inmueble materia de prescripción adquisitiva ya que ha sido precisado el área, perímetro, medidas de linderos y ubicación conforme a la partida registral, memoria descriptiva y plano visado adjuntado por la asociación demandante; además de la precisión



efectuado en las actas de constataciones por la Jueza de Paz de Vigil del tres de abril de dos mil tres, veintiocho de octubre de dos mil catorce y constatación notarial del treinta de diciembre de dos mil quince en las cuales, a pesar de no haberse precisado exactamente las medidas, se describe su ubicación, la forma de acceder a ella, la existencia de las puertas enrollables que fue consignada en la inscripción registral, además de las colindancias con los puestos, lotes o locales U-12 y U-14 (**fundamento 6**); que, teniendo en cuenta que para la procedencia de la prescripción se requiere la posesión continua, publica y pacífica por un plazo de diez años, efectuando conducta de propietario; en razón a lo alegado por la asociación demandante corresponde verificar si esta ha estado en la referida posesión por más de veintitrés años, esto es, desde el veintidós de junio de mil novecientos noventa y cuatro a la fecha de interposición de la demanda el **diez de noviembre de dos mil diecisiete**. Al respecto: De los medios probatorios aportados, se advierte que no se ha acreditado que la asociación demandante se encuentre en posesión **continua** del inmueble desde fecha alegada en su demanda, pues no existe medio probatorio que permita verificar posesión fáctica a dicha fecha; asimismo, si bien de los testigos Flora Marina Villafuerte de Encinas, Eusebio Cusi Cueva y Humberto Javier Espinoza Guiza estos han manifestado en sus declaraciones que tienen conocimiento de la asociación demandante tenía dominio de locales al interior del centro comercial Tacna Centro ello es desde los años mil novecientos noventa y cinco y mil novecientos noventa y siete, dentro de esto el que es materia de litigio; sin embargo, estas declaraciones por sí mismas no resultan suficientes para acreditar la posesión del inmueble materia de litigio por la demandante desde dichos años, hechos que no han sido corroborados o ratificados con otros medios probatorios, pues si bien con la carta GC- 0157-2016 expedido por Electrosur S.A., se indica que dicho local tenía suministro desde el año mil novecientos noventa y cinco, conforme al estado de cuenta corriente adjunto, ello solo permite verificar la existencia de conexión pero no que sobre el local exista posesión fáctica (**fundamento 7, 7.1**); que, empero, se ha acreditado que la asociación demandante tiene la posesión del inmueble materia de litigio desde el tres de abril de dos mil tres, conforme a la constatación efectuada por Jueza de Paz, donde al consignarse que se pudo constatar el exterior e interior, se infiere que la asociación demandante tenía el dominio y control del mismo, más aun que existía puertas metálicas enrollables que permitían e impedían su libre acceso; documento cuya validez y eficacia respecto de los datos de posesión no ha sido cuestionado por ninguna de los demandados. A pesar que en dicha constatación no se ha efectuado medición para obtener datos exactos, lo que fuera observado por el representante del Ministerio Público en su dictamen fiscal, debe señalarse que la descripción del inmueble, respecto de su



ubicación, forma de acceso y locales colindantes coincide con los datos señalados en la Partida N.º 05007796, no pudiendo tomarse en forma retroactiva lo consignado en dicha acta respecto a la posesión del local desde la constitución como asociación en el año mil novecientos noventa y cuatro pues dicha manifestación es unilateral propio de quien la solicitó. De igual forma, a pesar que la Municipalidad Provincial de Tacna señala que la asociación demandante se encuentra registrada respecto del local para el pago de tributos desde el dos mil uno, dicho pago solo acredita la entrega de dinero y eventualmente actos de publicidad, pero no posesión fáctica; por lo que no supera retroactivamente la fecha de la constatación antes referida (**fundamento 7, 7.2**); que, se ha acreditado que la asociación demandante ha mantenido la posesión de inmueble materia de litigio de manera **continua** desde la fecha antes indicada hasta la fecha de interposición de la demanda, pues ninguno de los demandados ha acreditado lo contrario desvirtuando la presunción de continuidad señalada por el ordenamiento jurídico [artículo 915 del Código Civil]. De lo que se infiere que la posesión ininterrumpida efectuada por la asociación demandante hasta la fecha de interposición de la demanda es de catorce años, siete meses y siete días (**fundamento 7, 7.3**); que, se ha acreditado que la asociación demandante se encuentran en posesión **pública** del local, tal es así que ha solicitado constataciones al predio materia de litigio desde el inicio de su posesión fáctica acreditada y posteriormente en dos oportunidades más, una a través de Juez de Paz el veintiocho de octubre de dos mil catorce y otra a través de notario el treinta de diciembre de dos mil quince, investidos con la facultad de dar autenticidad a los actos realizados; asimismo, ha puesto en conocimiento a la Municipalidad Provincial de Tacna de dicha posesión mediante el trámite para pago de tributos municipales y las declaraciones juradas de impuesto predial correspondientes al inmueble materia de litigio, durante toda la etapa de la posesión fáctica reconocida por el Juzgado; agregándose que la publicidad también la ha efectuados a entidades privadas, como es el caso de Electrosur S.A., en la cual ha solicitado el suministro eléctrico a dicho local, pues para la instalación del medidor correspondiente, personal de dicha entidad necesariamente ha tenido que efectuar labores de instalación y afectación a la infraestructura del local, lo cual no se habría logrado si no hubiera tenido autorización de quien conducía el predio y en caso de haberse hecho sin la misma, el propietario pudo exigir posteriormente su retiro, lo que no ocurrió. De igual forma, ha efectuado actos de uso del inmueble, al efectuar su arrendamiento a terceros, tal como aparecen de los múltiples contratos aportados al proceso y no sólo de ello, sino de las declaraciones efectuadas por los testigos que han coincidido en manifestar que era de conocimiento público que el alquiler de dicho local era otorgada por la asociación demandante (**fundamento 7, 7.4**); que, se ha



acreditado que la posesión del local o puesto materia de prescripción adquisitiva ha sido **pacífica**; pues si bien el demandado ha acreditado contar con la titularidad del predio materia de litigio desde el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco, no se ha acreditado que este u otra persona haya interpuesto reclamo por requerimiento directo a la asociación demandante, en sede administrativa o sede judicial, a fin de recuperar la posesión que desde el tres de abril del dos mil tres hasta la fecha de interposición de la demanda ostentaba la demandante; ni tampoco se ha acreditado que la asociación demandante haya hecho uso de la fuerza o violencia en contra del demandado o terceros para obtener la referida posesión o para mantenerla, más aún que habiéndose efectuado las publicaciones correspondientes e incluso la notificación a los colindantes, nadie ha indicado que la posesión de la referida ha sido a través de actos de violencia, fuerza o intimidación; es decir no ha existido conflicto, incluso, la entidad bancaria a la cual le corresponden los derechos de aquella que tenía garantía real inscrita, no ha cuestionado el derecho que se reclama en el presente proceso. En ese sentido, si bien se ha acreditado que entre la demandante y el demandado existen procesos judiciales, en el de otorgamiento de escritura pública expediente N.º792-2011-0-2301-JR-CI-01, la asociación demandante no ha actuado como parte, en los procesos de nulidad de cosa juzgada fraudulenta o nulidad de negocio jurídico, expedientes N.º 1422-2012-0-2301-JR-CI-01 y N.º 2 356-2016-0-2301-JR-CI-02, la demandante es la que actuó y actúa como demandante, es decir, no existe pretensión incoada en su contra mediante la cual se reclame la posesión del inmueble, sino más bien, la conducta demostrada por la interposición de dichas demandas permiten inferir que se hace en defensa de sus intereses sobre el inmueble, lo que es propio de alguien que pretende la propiedad de los mismos. De lo que se infiere que durante los catorce años, siete meses y siete días de posesión acreditada del demandante, no existe reclamo factico o judicial de la posesión, por tanto, la misma es pacífica durante el periodo antes señalado (**fundamento 7, 7.5**); que, finalmente, debe señalarse que la demandante ha acreditado haberse conducido durante la posesión del predio **como propietario**, pues ha obtenido la misma de facto en base a su autonomía de la voluntad, tal es así que no sólo lo ha venido arrendando en dicha calidad a terceros, haciéndose cargo de los servicios básicos del inmueble y del pago de los tributos municipales, lo que se ha acreditado con los correspondientes contratos de arrendamiento y comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad, sino que esto ha sido reconocido por sus inquilinos tal como se aprecia de las actas de constatación en donde han participado, en las cuales a partir del contrato del cuatro de mayo de dos mil doce se identifica como propietario; no habiéndose acreditado por el demandado que la asociación mantenga la posesión del inmueble por



dependencia o subordinación de su persona o de tercero, ni acreditado que este sea un mero servidor de la posesión (**fundamento 7, 7.6**), concluyendo que, al haber acreditado la asociación demandante la posesión, como propietario, en forma continua, pacífica y pública de la tienda/local comercial signado como U-13 ubicado en el Centro Comercial Tacna Centro, avenida Augusto B. Leguía N.º 918 - 926 y avenida 2 de mayo N.º 834 del distrito de Tacna, inscrito en la Partida N.º 05007796 del registro de predios de la Zona Registral N.º XIII, por un periodo superior a los diez años antes de la interposición de la demanda; esta debe estimarse y ordenarse su inscripción como propietaria en los registros públicos para garantizar a **futuro** el goce sobre el bien y se genere certeza jurídica sobre éste (**fundamento 8**).-----

5.5.- **Absolviendo el grado** a la luz de lo actuado durante el proceso, y teniendo presente los argumentos del recurso de apelación, tenemos que, la sentencia apelada se encuentra dictada en mérito a lo actuado y a derecho por cuanto, analizando los requisitos que necesariamente deben concurrir para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, en cuanto a la posesión misma, el tiempo de esta, su calidad y carácter público, la valoración del señor Juez resulta correcta, toda vez que, efectivamente, corre en autos el Acta de Constatación de fecha tres de abril del año dos mil tres (**folios veintiocho**), mediante el cual, la Juez de Paz de Vigil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, constata que el Puesto de Ventas signado U-13 se encuentra al interior del local de la Asociación de Comerciantes Tacna Centro, que desde su constitución como asociación, se encuentra en posesión la mencionada asociación, así con la conducción, mantenimiento, administración, en forma pública, pacífica y dominio de la asociación, se encuentra ubicado en el lado izquierdo, ingresando por la puerta principal de la Avenida Leguía y entre los puestos 12 y 14 del Sector U, es de material nombre prefabricado, con techo del mismo material, considerando el Colegiado que, dicha Acta de Constatación si acredita la posesión alegada por la asociación demandante por cuanto, el bien inmueble sub Litis, se coloca en relación directa a la obtención de su finalidad ya que es un puesto comercial (puesto de venta), manifestándose dicha relación con actos externos como ser, que al momento de la constatación, el bien tenía dos puertas enrollables con cuatro armellas de seguro cuatro candados, cuenta con instalación eléctrica en funcionamiento y empotrados con un foco y tomacorriente, instalación eléctrica que, conforme a la Carta de fecha dos de febrero del dos mil dieciséis (**folios ciento dos**), emitida por el Gerente General de ElectroSur S.A. se comunica que, según el padrón de usuarios del servicio de conexión de suministro de energía eléctrica de ElectroSur S.A. el predio ubicado en Mz. U, Tienda 13-Tacna, está registrado con contrato N° 110034212 desde el cinco de enero de mil



novecientos noventa y cinco y se encuentra a nombre de la Asociación de Comerciantes Tacna Centro; asimismo se encontró que, el puesto de venta se encontraba en perfectas condiciones de habitabilidad y en el interior se aprecia una máquina pulidora de calzado de propiedad del señor Obando, un esqueleto de toldo de fierro color azul, dos portaternos color blanco, cuatro letreros de agencia de empleo, un esqueleto de vitrina de ángulo de propiedad de la señora Merma Quenta, lo que significa que, la posesión alegada por la asociación demandante se ha manifestado por actos materiales externos como ser, el guardar objetos, de manera que, el Acta de Constatación de fecha tres de abril del dos mil tres, se dirige a acreditar que, efectivamente se han realizado actos materiales sobre el bien inmueble sublitis, como el de guardar objetos; y, si bien, no se precisa el área, linderos y medidas perimétricas, pero si ha individualizado perfectamente puesto que se ha consignado que se encuentra al interior de la Asociación de Comerciantes Tacna Centro, al lado izquierdo ingresando por la puerta principal de la Avenida Leguía y se encuentra ubicado entre los puestos 12 y 14 del Sector U; siendo que, tal posesión se encuentra corroborada con las Actas de Constatación de fecha veintiocho de octubre del dos mil catorce (**folios treinta y ocho**) y de fecha treinta de diciembre del dos mil quince (**folios treinta y nueve y cuarenta**), con los Contratos de Arrendamiento de Local Comercial (**folios cuarenta y uno a sesenta y dos**), donde se advierte que la Asociación de Comerciantes Tacna Centro, da en alquiler el bien inmueble sub Litis desde el año dos mil cuatro, con los recibos de pago de arbitrios (**folios sesenta y cinco a setenta y tres**) respecto del bien inmueble sub Litis, correspondiente a los años dos mil tres, dos mil cuatro, dos mil cinco, dos mil seis, dos mil siete, dos mil ocho, dos mil nueve, dos mil diez, dos mil once, figurando como contribuyente la asociación demandante, con las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (**folios setenta y siete a noventa y uno**) respecto del bien inmueble sub Litis, correspondiente a los años dos mil tres, dos mil cuatro, dos mil cinco, dos mil seis, dos mil siete (con fecha de presentación mayo del dos mil diecisiete), dos mil ocho (con fecha de presentación setiembre del dos mil ocho), dos mil nueve (con fecha de presentación febrero del dos mil nueve), dos mil diez (con fecha de presentación enero del dos mil diez), dos mil once y dos mil doce (con fecha de presentación marzo del dos mil doce), dos mil trece, dos mil catorce, dos mil quince, dos mil dieciséis, dos mil diecisiete (con fecha de presentación mayo del dos mil diecisiete), con los recibos de luz (**folios ciento seis a ciento trece**), respecto del bien inmueble sub Litis, figurando como usuario de dicho servicio la Asociación de Comerciantes Tacna Centro, medios probatorios que deben valorarse conjuntamente con las declaraciones de los testigos Flora Marina Villafuerte de Encinas, Eusebio Cusi Cueva y Humberto Javier Espinoza Guisa (**folios cuatrocientos dieciocho y cuatrocientos diecinueve**), quienes



señalan de manera uniforme que, la asociación demandante conduce el local, los dos primeros desde el año mil novecientos noventa y cinco y el tercero, desde el año mil novecientos noventa y siete y que incluso tienen conocimiento que la asociación alquila el local, posesión que la ejerce en forma continua, pacífica y pública, resultando la posesión respecto del bien fehacientemente acreditada, tanto como el tiempo de la misma y su carácter público (lo cual se patentiza, precisamente, por el hecho de acudir al gobierno local para pagar los arbitrios municipales, solicitar la instalación del servicio básico de luz e incluso ser reconocida socialmente como poseedora del bien, tal como declararon los testigos).-----

5.6.- Con relación al carácter pacífico de la posesión, el razonamiento del señor Juez resulta correcto en cuanto, señala que, si bien el demandado ha acreditado contar con la titularidad del predio materia de litigio, no se ha acreditado que este u otra persona haya interpuesto reclamo por requerimiento directo a la asociación demandante en sede administrativa o judicial a fin de recuperar la posesión que ostenta la demandante, ni tampoco se ha acreditado que la misma haya hecho uso de la fuerza o violencia en contra del demandado o terceros para obtener la referida posesión o para mantenerla, es decir, no ha existido conflicto y si bien se ha acreditado que entre la asociación demandante y el demandado existen procesos judiciales pero no existe pretensión incoada en contra de la demandante mediante la cual se reclame la posesión del inmueble, Al respecto, debe tenerse en consideración que, con respecto a dicho requisito, tratándose de probar un hecho negativo (es decir que no se produjo ningún cuestionamiento de la posesión), la carga de probar que esto no fue así le corresponde a la parte demandada (así, por ejemplo, que le cursó una carta notarial para que desocupara el bien, o que hubo un proceso judicial de desalojo, etcétera). En el caso de autos, si bien es cierto, el demandado ha acreditado tener procesos judiciales con la asociación demandante, habiendo señalado en su contestación de demanda que con la asociación demandada han seguido los siguientes procesos: Expediente N° 00792-2011-JR-CI-01, sobre Otorgamiento de Escritura Pública (**folios trescientos veinte a trescientos ochenta y uno**), Expediente N° 01422-2012-0-2301-JR-CI, sobre Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta (**folios cuatrocientos veinticuatro a cuatrocientos treinta y siete**), Expediente N° 00468-2014-65-2301-JR-PE-02 por el delito de uso de documento falso y fraude procesal (**el mismo que se tiene como acompañado**) y Expediente N° 02356-2016-0-2301-JR-CI-02, sobre Nulidad de Acto Jurídico (**folios trescientos ochenta y ocho a cuatrocientos ocho**); también es cierto que, ninguno de dichos procesos judiciales están destinados a recuperar el bien materia de Litis, es decir, **no se advierte una voluntad o manifestación**



inequívoca del demandado, desde su posición de propietario de pretender la restitución del bien, siendo que, en el recurso de apelación el demandado

cita, además de dichos procesos, la existencia de los siguientes procesos judiciales: Expediente N° 1489-2018-0-2301-JR-CI-04, sobre Desalojo del inmueble Q-3, Expediente N° 02395-2019-0-2301-JR-CI-03, sobre Desalojo de la tienda comercial U-13, Expediente N° 00408-2020-9-2301-JP-CI-03 sobre Cobro de Frutos de la Tienda Q-3 y Expediente N° 409-2020-0-2301-JP-CO-03 sobre Cobro de Frutos del inmueble Tienda U-13 y además un Proceso Administrativo ante el Tribunal Registral **(folios quinientos a quinientos trece)**; al respecto, verificado el Sistema Integrado Judicial, se advierte de los citados procesos (a excepción del Expediente N° 02395-2019-0-2301-JR-CI-03, sobre Desalojo) que, los mismos no están destinados a la voluntad por parte del demandado de pretender la restitución del bien inmueble sub Litis, no advirtiéndose en todo caso que, el conflicto de intereses alegado por el apelante con relación a los procesos judiciales mencionados afecte el carácter pacífico de la posesión que ostenta la asociación demandante; siendo que, el proceso de desalojo recaído en el Expediente N° 02395-2019-0-2301-JR-CI-03, se ha interpuesto después de más de quince años desde la fecha en que la asociación demandante señala poseer el bien inmueble materia de prescripción, es decir, después de haber mantenido una posesión pacífica por más de diez años, no obrando otros medios probatorios acerca de un eventual conflicto sobre el bien. Al respecto, se debe tener en consideración que, conforme se ha señalado en el fundamento 3, la acción judicial que se inicie para que se declare propietario a quien adquirió por prescripción es únicamente declarativa y no constitutiva; de allí que, una vez transcurrido el plazo prescriptorio, las acciones que posteriormente se promuevan contra el propietario así adquirente no enervan su adquisición. Tal interpretación deriva del texto del artículo 952° del Código Civil (primer párrafo), cuando señala que quien adquiere por prescripción puede entablar un juicio para que se le declare propietario; es decir, la norma no establece como condición para la adquisición la necesidad de demandar, sino que la establece como una facultad *es post* con fines de seguridad jurídica, habiendo la asociación demandante cumplido con los requisitos para que opere la acción de prescripción adquisitiva.-----

5.7.- Asimismo, en cuanto al plazo de prescripción, la asociación demandante señala que viene poseyendo el bien inmueble sub Litis desde el veintidós de junio de mil novecientos noventa y cuatro año, por abandono total de su propietario B&N S.R.Ltda., es decir, veintitrés años aproximadamente a la fecha de interposición de la demanda, siendo que, si bien, el señor Juez de la causa, en la sentencia apelada ha considerado que, el cómputo del plazo de la posesión debe realizarse a partir del tres de abril del dos mil tres, fecha en la



cual la Juez de Paz de Vigil, constató la posesión del bien inmueble sub Litis, considera el Colegiado que, la posesión alegada por la asociación demandada, con anterioridad a dicha fecha, se encuentra acreditada con la Carta de fecha dos de febrero del dos mil dieciséis (**folios ciento dos**) y la declaración de los testigos Flora Marina Villafuerte de Encinas, Eusebio Cusi Cueva y Humberto Javier Espinoza Guisa, concluyéndose por lo tanto que, la asociación demandante se encuentra en posesión del bien inmueble sub litis más de diez años. En suma, de lo actuado se advierte que concurren a cabalidad los requisitos exigidos por el ordenamiento legal para declarar judicialmente que el bien fue adquirido por prescripción.-----

5.8.- En cuanto a lo alegado por el apelante respecto a que, la asociación demandante es un instrumento o servidor de la posesión con dependencia de los asociados que son los propietarios de los puestos de venta, con cuya finalidad han aprobado el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal del Centro Comercial Tacna Centro, siendo la asociación demandante administrador de los servicios de luz, servicios higiénicos, limpieza, impuesto predial y otros, en bien de los propietarios que lo integran. Al respecto, conforme lo establece el artículo 78° del Código Civil, la persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros y ninguno de éstos ni todos ellos tienen derecho al patrimonio de ella ni están obligados a satisfacer sus deudas, lo que significa que, la asociación puede contar con un patrimonio y nada le impide adquirir un bien por prescripción; al respecto, la jurisprudencia ha señalado *“Del contenido normativo de los artículos 950 del Código Civil y 78 del Código Civil no se depende prohibición o condicionamiento alguno para que una persona jurídica, como lo es la demandante, pueda adquirir la propiedad del bien a través de un proceso de prescripción adquisitiva como lo persigue mediante el presente proceso (...); por lo tanto, no se aprecia infracción de las normas jurídica contenidas en los referidos dispositivos legales (...)”* Casación N° 11026-2014-Piura, de 20-10-2015), siendo que, en el caso de autos, el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal del Centro Comercial Tacna Centro (**folios doscientos dos a doscientos cinco**), conforme al artículo 1°, es para regir las relaciones entre los propietarios del Centro Comercial Tacna Centro y las unidades independientes que constituyen el edificio y establecer sus derechos y obligaciones de la propiedad, copropiedad, uso y administración, siendo obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera cualquiera de los locales y en general para toda cualquier persona que los ocupe sea en propiedad y en arrendamiento, quedando establecido que no podrá destinarse al uso de casa habitación, es decir, el citado Reglamento es para establecer derechos y obligaciones de los propietarios, arrendatarios (ya sean personas naturales y/o jurídicas) de los puestos del Centro Comercial



Tacna Centro con las unidades del edificio, advirtiéndose que, una cosa es la Junta de Propietarios del Centro Comercial Tacna Centro y otra es la Asociación de Comerciantes Tacna Centro (la cual puede estar conformada por los propietarios de los puestos de venta), concluyéndose por lo tanto que, la asociación demandante no es un servidor de la posesión, ni tampoco se encuentra en relación de dependencia respecto de los propietarios de los puestos de venta que se encuentran al interior del Centro Comercial Tacna Centro.-----

5.9.- En consecuencia, estando a lo señalado en los puntos precedentes, se concluye que los argumentos esgrimidos por el apelante no resultan suficientes para desvirtuar los fundamentos de la sentencia recurrida, habiéndose dictado ésta con arreglo a ley, habiéndose llevado a cabo la actividad probatoria conforme a las normas vigentes y a los principios que informan el debido proceso, resultando el fallo emitido ajustado al mérito de los antecedentes y a derecho, debiendo desestimarse la pretensión impugnatoria.-----

Por tanto, al amparo de las normas acotadas y en mérito de las consideraciones que anteceden y de conformidad con el artículo 40° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

CONFIRMARON la sentencia apelada, emitida mediante resolución número diecinueve, de fecha trece de agosto del año dos mil veinte, corriente de folios cuatrocientos sesenta y siete a cuatrocientos setenta y nueve, que decide: **1. DECLARAR FUNDADA** la demanda interpuesta por **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES TACNA CENTRO** representada por VERONICA CASILDA ALANIA AJALLA [última representante apersonada], en contra de **DAVID DESIDERIO PANIAGUA MAMANI** y **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ**, sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** en la vía del proceso **Abreviado**. **2. DECLARO** a la asociación demandante como propietaria de la tienda/local comercial signado como U-13 ubicado en el Centro Comercial Tacna Centro, avenida Augusto B. Leguía N.º918 - 926 y avenida 2 de mayo N.º 834 del distrito, provincia y departamento de Tacna; inscrito en la Partida N.º **05007796** del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º XIII Sede Tacna. **3. ORDENO** la inscripción del derecho de propiedad a favor de ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES TACNA CENTRO en la Partida N.º 05007796 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º XIII Sede Tacna, y la pérdida del derecho propiedad a favor de su anterior propietario DAVID DESIDERIO PANIAGUA MAMANI cancelando el asiento N.º **C00001**, una vez firme [consentida o ejecutoriada] la presente, para cuyo efecto **cúrsense partes judiciales**, previa presentación de comprobante de



pago de arancel judicial correspondiente. Y los devolvieron. Tómese Razón y
Hágase Saber.-----

S.S.

ARMAZA GALDOS

TELLERIA VEGA

BGAZO DE LA CRUZ