



SALA CIVIL TRANSITORIA - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 00321-2019-0-1903-JR-CI-02
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
RELATORA : SERVÁN LAO PATRICIA IRENE
LITISCONSORTE : TEJADA QUIJAITA, ELIZABETH JULIANA
DEMANDADO : CASA SOLIDARIA DE INVERSION POPULAR EIRL
DEMANDANTE : REÁTEGUI FEIJOO, VIVIANA

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTICUATRO

Iquitos, veintitrés de marzo del año dos mil veintidós.

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

I. MATERIA DE APELACIÓN.

RESOLUCIÓN NÚMERO DIECINUEVE - SENTENCIA, de fecha 17 de noviembre de 2021, obrante a fojas 203/207, que resuelve declarar **FUNDADA** la demanda interpuesto por VIVIANA REATEGUI FEIJOO, en consecuencia **DECLARÓ** como propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en Calle los Jazmines N 227 – Mz “J” L 23 AA.HH Las Amazonas – San Juan Bautista – Maynas, inscrito en la Partida Electrónica N° P1200000186 del Registro de Propiedad Inmueble Zonal – Sede Iquitos, Oficiándose. Con costas y costos del proceso.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.

La litisconsorte Elizabeth Juliana Tejada Quijaita, interpone recurso de apelación contra la sentencia contenida en la resolución número diecinueve, bajo los siguientes fundamentos (fojas 203/207):

1. Señala que la propiedad lo adquirió con fecha 27 de marzo de 2019, inscribiendo en los registros públicos de SUNARP Zona IV Sede Iquitos, con fecha 28 de marzo de 2019, es decir, siendo propietaria demandó a la Sra. Viviana Reátegui Feijoo, por desalojo de su vivienda por ocupante precaria. La misma que fue sentenciada por ocupante precaria con fecha 20 de setiembre de 2021, por su mismo juzgado (exp. N° 00382-2019-0-1903-JR-CI-03) por lo que no apeló quedando consentida dicha resolución.



2. Precisa que la demanda de prescripción adquisitiva de dominio fue interpuesta contra la Casa Solidaria de Inversión Popular E.I.R.L., cuando dicha empresa ya no era propietario del bien inmueble en litis, puesto que ella era la propietaria, con el derecho de propiedad amparada en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú. Que dispone el derecho de propiedad es inviolable. El estado lo garantiza. Sin embargo el juzgado inobservando su derecho de propiedad, declara fundada la prescripción adquisitiva a favor de una ocupante precaria, cuando solo tiene tres años de propietaria.
3. Está probado que la demanda de prescripción fue contra su anterior propietario e interpuesto cuando la empresa Casa Solidaria de Inversión Popular EIRL, ya no era propietario, es decir la demanda de prescripción fue admitida con fecha tres de abril de 2019, cuando su derecho de propiedad estaba inscrita con fecha 28 de marzo de 2019, dejando sin efecto a la prescripción bajo el principio de tracto sucesivo señalado en el artículo 2015 ordenando ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane. Por consiguiente la resolución que declara fundada la demanda de prescripción debe ser anulada por el superior jerárquico conforme a ley.

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 sólo podrá pronunciarse sobre lo que es materia del recurso de apelación, “tantum devolutum quantum appellatum”, 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. La prescripción sus requisitos, la declaración judicial y la interrupción del término prescriptorio, está regulada en el Código Civil, que prevé, 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 951°, *“La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay.”*, artículo 952°, *“Quien adquiere un bien por prescripción puede en tablar 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.”*

TERCERO.- 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, 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.

CUARTO.- La posesión a la que se refiere el artículo 950° del Código Civil, en sus dos supuestos, *“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.”*

QUINTO.- De los requisitos tenemos:

5.1. Se entiende por **posesión continua** aquella que se presenta en el tiempo sin intermitencias ni lagunas. No se necesita, empero, que el poseedor haya



estado en permanente contacto con el bien y basta que se haya comportado como lo hace un dueño cuidadoso y diligente, que realiza sobre el bien diversos actos de goce de acuerdo con su particular naturaleza. La continuidad es la posesión del bien sin perturbaciones, que se ejercite sin solución de continuidad

5.2. 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.

5.3. 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 estos, 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". 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.

SEXTO.- El artículo 505° del Código Procesal Civil, prevé los requisitos adicionales que se debe 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...”

SÉPTIMO.- Bien a ello, la actora VIVIANA REÁTEGUI FEIJOO señala como pretensión en su demanda de fojas 37/40, subsanada a fojas 46/47, que se le declare propietaria del bien inmueble ubicado en calle Los Jazmines N° 227 – Mz. J, Lote N° 23, Asentamiento Humano Las Amazonas – San Juan Bautista – Maynas, Inscrita en la Partida Electrónica N° P1200 000186 de los Registros Públicos, por haber operado la prescripción adquisitiva de dominio. Accesoriamente se disponga la inscripción de la propiedad en la Partida Electrónica N° P1200000186 de los Registros Públicos de Iquitos. Argumentando que: a) Con contrato de Transferencia de derecho de posesión de un lote de terreno en el pueblo joven las Amazonas, Antonio Figueroa Moreno adquirió la posesión del citado bien inmueble, ubicado en calle Los Jazmines N° 227, Mz. J, Lote N° 23 – Las Amazonas- San Juan Bautista – Maynas. b) Antonio Figueroa Moreno y la recurrente han procreado a su hija Camila Viviana Figueroa Reátegui, es por ello que en el mes de abril de 2001, la recurrente toma la posesión del inmueble ya mencionado. c) En el mes de marzo del año en curso, acude a SUNARP para averiguar sobre la situación



jurídica del bien inmueble, y se encuentra con la ingrata sorpresa que su bien inmueble está registrado a nombre de la Casa Solidaria de Inversiones Popular E.I.R.L, en el Asiento N° 00008 de la Partida Electrónica N° P1200000186. d) Asimismo, señala que ha venido ostentando la posesión desde el mes de abril de 2001, habiendo realizado a la fecha construcciones sobre el bien inmueble adquirido por Antonio Figueroa Moreno, el 10 de diciembre de 1995, hasta la actualidad, y que a la fecha han transcurrido más de 10 años de posesión.

OCTAVO.- Bien, de ello se advierte que la demandante pretende que por medio de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria se le declare única propietaria del inmueble materia de litis, por haber tomado posesión inmediata continua, permanente y pacífica del mismo por más de 10 años, ingresando a tomar posesión del mismo desde el mes de abril de 2001, al estar en convivencia con el padre de su hija el señor Antonio Figueroa Moreno.

NOVENO.- Estando a lo expuesto tenemos los siguientes medios probatorios incorporados al proceso:

- La memoria descriptiva, y los planos de ubicación y perimétricos, y de localización debidamente visados por la autoridad municipal de fojas 05/08.
- Constancias de Morador, de fechas 14 de agosto de 2012 y 06 de marzo de 2019, de fojas 10/11.
- Documento denominado Transferencia de Derecho de Posesión de un Lote de Terreno en el Pueblo Joven Amazonas Iquitos, de fecha 10 de diciembre de 1995, mediante el cual el posesionario, el señor Emilio Barragán Guzmán, da en forma voluntaria a favor del señor Antonio Figueroa Moreno, el Lote de la Mz "J" Lote 23 de la calle Las Jasmines del Pueblo Joven Amazonas de esta Ciudad; asimismo, el referido documento prescribe *"TERCERO: Al ser propiedad del Estado no cuenta con un documento de propiedad, solo con la constancia de morador otorgado por el Secretario del Pueblo Joven Amazonas. CUARTO: El lote en referencia se encuentra en perfecto estado de uso y conservación, y apto para ser ocupado para vivienda. Siendo las 18.00 horas del día 09DIC95,; estando de acuerdo en el documento y en presencia del Secretario General Sr. Roldan Vásquez Torres..."*, siendo suscrito por el señor EMILIO BARRAGAN GUZMAN, el señor ANTONIO FIGUEROA MORENO y el Secretario General ROLDAN VASQUEZ TORRES, de fojas 12.



- Constancia de Posesión, de fecha 11 de setiembre de 1996, emitido por el Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Maynas, deja constancia que: *“ANTONIO FIGUEROA MORENO es poseionario del lote que ocupa ubicado en el AHM. LAS AMAZONAS, calle Los Jazmines Mz. J, Lote 23 de esta ciudad, cuyas medidas, linderos y área son las siguientes: - Por el frente; con la calle Los Jazmines con 5.50 ml. – Por el costado derecho, entrando: con el Lote No.22 con 21.00 ml. – Por el costado izquierdo, entrando: con el Lote No.24 con 20.80 ml. – Por el fondo: con parte de los Lotes No. 04 y 05 con 5.50 ml. AREA TOTAL: 114.95 M2.”*, obrante de fojas 13.
- Acta de Nacimiento de la menor hija de la demandante, nacida el 09 de agosto del 2000, de fojas 14.
- Copia Informativa de inmueble Agrupamiento Las Amazonas Mz. J Lote 23, distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la Partida Electrónica N° P12000186, de l Registro de Propiedad Inmueble de Iquitos, Zona Registral N° IV Sede Iquitos, de fojas 15/23.
- Declaraciones testimoniales, de fojas 24/26.
- Recibos de servicios de agua potable y de energía eléctrica, de los años 2014, 2015, 2018 y 2019 de fojas 27/33.
- Declaración Jurada de Impuesto Predial, del año 2016, en el que figura como contribuyente la demandante Viviana Reátegui Feijoo, de fojas 34/36.

Por su parte, la demandada presenta:

- Certificado Literal de dominio del inmueble sito en Agrupamiento Las Amazonas Mz J Lote 23, distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la Partida Electrónica N° P12000186, del Registro de Propiedad Inmueble de Iquitos, Zona Registral N° IV Sede Iquitos, de fojas 64/65; de donde se desprende que como propietario la Casa Solidaria de Inversión Popular E.I.R.L, realizó la venta a favor de ELIZABETH JULIANA TEJADA QUIJAITA, mediante Escritura Pública N° KARDEX 605 del 27/03/2019, por el precio de S/12,000.00, COMPRA VENTA que se encuentra inscrita en el Asiento N° 00 009.

Asimismo, la Litisconsorte Elizabeth Juliana Tejada Quijaita, incorporada al proceso mediante resolución número cinco de fojas 84, presenta los siguientes medios probatorios:



- Escritura Pública de Compra Venta KARDEX 605, de fecha 27 de marzo de 2019, mediante el cual Casa Solidaria de Inversión Popular E.I.R.L como propietario del inmueble ubicado con frente a la Calle Los Jasmines, Mz J, Lote 23 del Agrupamiento Las Amazonas, del distrito de San Juan Bautista, Provincia de Maynas, departamento de Loreto, cuya área, dominio, linderos, medidas perimétricas, detalles y demás características aparecen en la inscripción registral que obra en el Código de Predio N° P12000186 del registro de predios de Loreto, transfiere y cede en enajenación perpetua dicho inmueble a favor de la compradora ELIZABETH JULIANA TEJADA QUIJAITA, por el precio pactado de S/12,000.00 (doce mil y 00/100 soles); de fojas 90/93.
- Certificado Literal de dominio del inmueble sito en Agrupamiento Las Amazonas Mz J Lote 23, distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la Partida Electrónica N° P12000186, del Registro de Propiedad Inmueble de Iquitos, Zona Registral N° IV Sede Iquitos, en el que figura como actual titular del inmueble, de fojas 97/98;

DÉCIMO.- Así expuestos los hechos, vemos que la demandada Casa Solidaria de Inversiones Popular EIRL, en principio era el propietario del inmueble que se pretende prescribir, pero, posteriormente se realizó la compra venta de fecha 27 de marzo de 2019, mediante el cual la demandada transfiere y cede en enajenación perpetua, dicho inmueble, a favor de ELIZABETH JULIANA TEJADA QUIJAITA, por el precio pactado de S/12,000.00 (doce mil y 00/100 soles). En razón a ello, la señora ELIZABETH JULIANA TEJADA QUIJAITA es incorporada al proceso en calidad de litisconsorte necesario pasivo, al haber adquirido la propiedad del inmueble mediante Escritura Pública de compra venta KARDEX N° 605 (fojas 90/93). Ahora bien, la demandante VIVIANA REATEGUI FEIJOO afirma que posee el bien inmueble de manera pacífica, continua y permanente por más de 10 años.

DÉCIMO PRIMERO.- Conforme al fundamento 44 del Pleno Casatorio Civil, sobre prescripción adquisitiva de dominio, se establece 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 estos, 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 usucapición. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, el poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado.

DÉCIMO SEGUNDO.- De los documentos que obran en autos, tenemos que el ingreso al inmueble materia de litis por parte de la demandante se realizó



posterior al nacimiento de su hija, que fue con fecha 09 de agosto de 2000 (fojas 14), puesto que señala en su escrito de demanda que tomo posesión del inmueble cuando empezó a convivir con el padre de su hija, el señor Antonio Figueroa Moreno en el mes de abril de 2001; quien a su vez, este habría adquirido la posesión del citado inmueble ubicado en Calle Los Jazmines N° 227 Mz. J Lote 23 del A.H. Las Amazonas, mediante Contrato de Transferencia de Derecho de Posesión el 10 de diciembre de 1995 (fojas 12); y que, hasta la fecha continua en posesión del citado inmueble.

De lo mencionado, se puede advertir que, si bien es cierto la demandante adjunta sus Constancias de Morador obrante a fojas 10/11, de los que se desprende que la demandante es moradora del Asentamiento Humano Las Amazonas desde el mes de abril de 2001 hasta la fecha (marzo de 2019) en calle Los Jazmines N°227 Mz.J-Lote 23; sin embargo, se evidencia la fecha en los que estos documentos se emitieron, que serían, el 14 de agosto de 2012 y el 06 de marzo del 2019, siendo que, la fecha más antigua se constituiría en la fecha cierta, a efectos de contabilizar la posesión de la demandante. Aunado a ello, es de verificar de los actuados, que la actora no adjunta medios probatorios de fecha cierta que acrediten su posesión en los años 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011.

DÉCIMO TERCERO.- Asimismo, es de notar que la demandante adjunta los recibos de servicios básicos de agua potable y energía eléctrica, de los años 2014, 2015, 2018 y 2019, que efectivamente consigna la dirección del predio a prescribir, sin embargo se advierte que los mismos se encuentran a nombre del señor Antonio Figueroa Moreno (fojas 27/33), quien supuestamente sería el conviviente de la demandante; pero que, no se sustenta en otro documento, puesto que no se adjunta medio probatorio alguno que acredite dicho argumento. Y a su vez, adjunta la Declaración Jurada del impuesto predial del año 2016, que solo acreditaría la posesión de la demandante en dicho año. Aunado a ello, también se advierte que no adjunta documentos que acrediten su posesión en los años 2013 y 2017. Por ello, tomando como referencia la fecha cierta de la Constancia de Morador que data del 14 de agosto de 2012, a la fecha de la interposición de la demandada en el año 2019, no se habría cumplido el plazo establecido por ley para adquirir el inmueble mediante usucapión, más aún, si es de advertir en autos que no se ha acreditado la



posesión de forma continua, y que, conforme se ha indicado, la posesión de los años 2001 al 2011 no se encuentra plenamente acreditado. Si bien es cierto, tenemos las declaraciones testimoniales de Flor de María Panduro Serron de Capuena, Melita del Carmen Capuena Panduro y Luz Elena Malqui Chumbe de Saldaña, dadas en la audiencia de pruebas de fojas 182/184, las mismas que señalaron conocer a la demandante, y que desde al año 2001 vivía con su pareja en el inmueble materia de litis, sin problema alguno de desalojo; sin embargo, dichas declaraciones no resultarían suficientes para acreditar que la demandante se encontraría en posesión del inmueble por más de 10 años, además de que se requiere corroborar ello con documentales que reafirmen las declaraciones prestadas.

DÉCIMO CUARTO.- Es de señalar que la prueba tiene por finalidad la de producir certeza de la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes, para lo cual se sirve de los medios probatorios y las presunciones. El Artículo 188° del Código Procesal Civil¹ prescribe que los medios de prueba tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones. Se hace alusión a los medios de prueba y no a la prueba, lo que implica un dislate pues los primeros son los instrumentos, en cambio es la prueba la que produce certeza en el juzgador.

DÉCIMO QUINTO.- Corresponde a las partes ofrecer los medios probatorios a fin de asumir la carga de la prueba que les corresponde, de esta manera intentarán dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 196° del Código Procesal Civil², el cual prescribe que la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos. Nuestro Código Procesal Civil contiene una norma explícita sobre la valoración de la prueba, el artículo 197°³ que contiene en primer término la valoración conjunta de todos los medios probatorios, luego la

¹ **Artículo 188 del CPC.**- “Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.”

² **Artículo 196 CPC.- Carga de la prueba.** “Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.”

³ **Artículo 197 CPC.- Valoración de la prueba.** “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.”



referencia a la utilización por parte del Juez de su apreciación razonada, y finalmente se establece que el mismo no tiene la obligación de expresar en su resolución todos los medios probatorios, sino únicamente aquellos sobre los cuales se han extraído las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión judicial.

DÉCIMO SEXTO.- Por ello es que el maestro Carrión Lugo, refiere lo siguiente: "Conforme al sistema recogido por nuestro Código Procesal Civil, el juzgador tiene plena libertad de atribuirle al hecho demostrado, utilizando un mecanismo probatorio el valor que su criterio racional le aconseje. El Juez, en esa tarea, apreciará todos los medios probatorios actuados, los confrontará unos con otros, establecerá la congruencia o incongruencia entre unos y otros, hasta llegar al convencimiento de la certidumbre de los hechos materia de la controversia". La mencionada norma tiene que aplicarse e interpretarse en forma sistemática con el artículo 188° del mismo cuerpo de leyes, referido a la finalidad de los medios probatorios, es decir, a acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez, respecto de los puntos controvertidos y fundamentar su decisión. Igualmente el artículo 200⁴ establece que si no se prueban los hechos que sustentan la pretensión, la demanda será declarada infundada, debiendo aplicarse el mismo criterio en caso que exista reconvencción.

DÉCIMO SÉPTIMO.- En lo correspondiente a los argumentos esgrimidos por la litisconsorte apelante, se tiene que: a) precisa que la demanda de prescripción adquisitiva de dominio fue interpuesta contra la Casa Solidaria de Inversión Popular E.I.R.L, cuando dicha empresa ya no era propietario del bien inmueble en litis, puesto que ella era la propietaria, con el derecho de propiedad amparado en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú. b) además de que la demanda de prescripción fue admitida con fecha 03 de abril de 2019, cuando su derecho de propiedad estaba inscrita con fecha 28 de marzo de 2019, dejando sin efecto a la prescripción bajo el principio de tracto sucesivo.

⁴ **Artículo 200 CPC.- Improbanza de la pretensión.** "Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvencción, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada."



Al respecto, es de mencionar que la demanda de prescripción adquisitiva fue interpuesta por la demandante con fecha 15 de marzo de 2019, conforme consta en el Cargo de Ingreso de Expediente de fojas 01, por tanto, en dicha fecha, el propietario registral era Casa Solidaria de Inversión Popular EIRL, conforme consta a fojas 15/23; en consecuencia, la demanda se interpuso válidamente contra el propietario del inmueble en dicha fecha. Estando a lo mencionado, se evidencia que la apelante ELIZABETH JULIANA TEJADA QUIJAITA, realizó la compra del inmueble materia de Litis con fecha posterior a la interposición de la demanda de prescripción adquisitiva, y no como lo alega. Compra venta que realizó con Casa Solidaria de Inversión Popular E.I.R.L (fojas 90/93), con fecha 27 de marzo de 2019, la misma que fue inscrita en Registros Públicos el 01 de abril de 2019, conforme consta en el Asiento 00009 del Certificado Literal N° P12000186, de fojas 97/98. Asimismo, puede advertirse, que en el Certificado Literal N° P12000 186 del bien materia de Litis, no se ha realizado anotación de demanda u otra anotación preventiva a fin de dar publicidad, o poner en conocimiento de una generalidad de personas la existencia de un proceso judicial en trámite por el cual se está cuestionando la realidad jurídica de un bien o derecho registrado; por lo que se presume que se habría realizado la compra del inmueble de buena fe, por parte de la litisconsorte.

DÉCIMO OCTAVO.- Respecto a lo alegado por la apelante, en el sentido que, siendo propietaria demandó a la Sra. Viviana Reátegui Feijoo, por desalojo de su vivienda por ocupante precaria, la misma que fue sentenciada por ocupante precaria con fecha 20 de setiembre de 2021, por su mismo juzgado (exp. N° 00382-2019-0-1903-JR-CI-03) por lo que no apeló quedando consentida dicha resolución. Al respecto, es de precisar que, del Sistema Integrado de Justicia del Poder Judicial, se advierte que dicho expediente fue elevado a la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en mérito al recurso de casación interpuesto por la demandada en dicho proceso, la sra. Viviana Reátegui Feijoo, por lo que lo argumentado por la apelante resulta carente de sustento.

DÉCIMO NOVENO.- Asimismo, conviene hacer mención que, conforme ya lo ha señalado este Colegiado en el expediente citado en materia de desalojo, el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema - en la Casación 2195-2011-



UCAYALI, ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

5.6.- *“La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso, donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.”*

En ese entendido, en el proceso de desalojo al ser este de carácter sumarísimo, solo correspondía determinar el cumplimiento de los presupuestos para amparar o no el desalojo; dejándose a salvo el derecho de la demandada a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente, conforme se da en el presente caso, y que dicho proceso no incide en nada en lo que se vaya a decidir en el presente.

VIGÉSIMO.- Por tanto, del análisis de lo actuado, se concluye que los medios probatorios evaluados en conjunto no demuestran la posesión del bien por parte de la demandante por un periodo mayor a 10 años de posesión (conforme lo consignado en el escrito de demanda), dado que en autos no se encuentra prueba suficiente que de fe de la posesión continua del inmueble por parte de la demandante, con *animus domini*⁵, tales como recibos de servicios consecutivos (anualmente), pagos de impuesto predial, constancias certeras y actuales, entre otros, que den la certidumbre irrefutable que la demandante sí poseyó como propietario el predio materia de la demanda.

⁵ CAS. Nº 1192-2009-AREQUIPA. Animus Domini: “[...] intencionalidad de comportarse como propietario, por lo que la interpretación correcta respecto a este requisito debe ser que, para adquirir la propiedad inmueble por prescripción se requiere la posesión como propietario, entendida esta como la intencionalidad de comportarse como tal: sin dejar de lado que dicha intencionalidad debe estar plasmada en actos concretos que reflejen el ejercicio de los derechos y obligaciones inherentes a la propiedad. **Duodécimo:** Que, dentro de este contexto, a partir de la valoración conjunta y razonada de lo actuado en el proceso, se advierte que los actores han ejercido su posesión como **legítimos propietarios**, toda vez que **en el predio que es objeto de la demanda los actores construyeron su vivienda, se dedicaron al mejoramiento y nivelación del terreno, incluso efectuaron los pagos del impuesto predial ante la Municipalidad respectiva**, signos que sin lugar a dudas constituyen **pruebas irrefutables del ejercicio de hecho de las facultades y atribuciones propias de quien detenta un derecho de propiedad sobre un bien explotándolo económicamente y comportándose en consecuencia como tal [...]**”.



VIGÉSIMO PRIMERO.- En ese orden de ideas y 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; es decir, no se ha acreditado la posesión continua, pública y pacífica, no concurriendo los presupuestos copulativamente en el lapso de tiempo mínimo de diez años, por lo que este Colegiado estima pertinente revocar la sentencia impugnada, y reformándola declarar infundada la demanda.

IV. FALLO:

Por tales consideraciones, la Sala Civil Transitoria de Maynas, **RESUELVE: REVOCAR** la **RESOLUCIÓN NÚMERO DIECINUEVE - SENTENCIA**, de fecha 17 de noviembre de 2021, obrante a fojas 203/207, que resuelve declarar **FUNDADA** la demanda interpuesto por VIVIANA REATEGUI FEIJOO, en consecuencia **DECLARÓ** como propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en Calle los Jazmines N° 227 – Mz “J” L 23 AA.HH Las Amazonas – San Juan Bautista – Maynas, inscrito en la Partida Electrónica N° P1200000186 del Registro de Propiedad Inmueble Zonal – Sede Iquitos, Oficiándose. **REFORMÁNDOLA**, se **DECLARA INFUNDADA LA DEMANDA** interpuesta por **VIVIANA REATEGUI FEIJOO**, sobre prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en Calle los Jazmines N° 227 – Mz “J” Lote 23 AA.HH Las Amazonas – San Juan Bautista – Maynas, inscrito en la Partida Electrónica N° P12000186 del Registro de Propiedad Inmueble Zonal – Sede Iquitos. Interviniendo como ponente el señor Juez Superior **Del Rosario Cornejo**.

S.S. DEL ROSARIO CORNEJO

CARRIÓN RAMÍREZ

MARÍN SOUZA