



SALA CIVIL - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 01279-2015-0-1903-JR-CI-02
MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA
RELATOR : MARIANELLA SARAVIA DE LEMOS
DENUNCIADO : BALBOA SEMINARIO, HENRY
PERITO : CABANILLAS OLIVA ERLING GUILLERMO
DENISE VELA RODRIGUEZ
DEMANDADO : BALBOA VILLEGAS, ANYI GERALDINE
VILLEGAS JONATHAN PETER
DEMANDANTE : MOZOMBITE LOPEZ JUNITH

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO CUARENTA Y TRES

Iquitos, 20 de abril de 2023.

VISTOS.- Con informe oral del letrado Jorge Walter Cambero Alva, según constancia de relatoría obrante a fojas 477.

I. MATERIA DE APELACION:

RESOLUCIÓN NÚMERO TREINTA Y SEIS de fecha 09 de junio de 2022, obrante a fojas 408/413, que declaró **FUNDADA** la demanda interpuesta por **JUNITH MOZOMBITE LÓPEZ** sobre **PRESCRIPCION ADQUISITIVA**, en consecuencia: **ORDENO** la inscripción del inmueble ubicado en Av. Alfonso Navarro Cauper N° 293 (N° 197) Distrito de Punchana , Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, con un área superficial de 183.29 m2, inscrito en la Partida N° 00002449 del Registro de Predios de Loreto a nombre de la demandante Junith Mozombite López. Oficiese a la oficina de los Registros Públicos de Loreto a fin de que inscriba la presente prescripción adquisitiva, adjuntándose los planos de ubicación necesarios. Con costas y costos.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:

Los demandados Jhonatan Peter Juarez Villegas y Anyi Geraldine Balboa Villegas interponen recurso de apelación, en base a los siguientes fundamentos (fs. 422/432 y 438/447):

1. Queda comprobado que no existió de ninguna manera la posesión de forma pacífica, menos de forma pública ya que la demandante ni cuenta con el

acta de posesión que demuestre la buena fe posesoria, solo se demuestra el presente acto (demanda de prescripción adquisitiva) lo que afecta directamente contra su derecho es interés, ya que existe la mala fe, por parte de la demandante, no cumpliendo de esta manera con los requisitos establecidos en el código artículo 950°.

2. Las declaraciones juradas y recibos de pago del impuesto predial o arbitrios municipales, etc. son medios de prueba de carácter indirecto, es decir, no están enfilados a acreditar en forma inmediata el hecho controvertido, sino que solo permiten probar un hecho determinado (distinto), del cual recién se tiene el punto de partida para inferir la posesión.
3. Lo manifestado por la demandante es totalmente falso e incongruente con la realidad, por cuanto la demandante siempre tuvo conocimiento que el inmueble estaba debidamente registrado y pese a ello en varias oportunidades han tratado de solucionar esta controversia y terminar con el conflicto de la mejor manera.
4. No se ha tomado en cuenta a su señor padre Henry Balboa Seminario, a pesar de ser una pieza importante en el proceso que debió ser incluido como litisconsorte activo en la demanda, más aún teniendo en cuenta que en uno de los medios probatorios presentados por la demandante, en la Constancia de Posesión N° 033-2015-GAT-MPM de fecha 03 de junio de 2015, por la cual se da cuenta que su padre Henry Balboa Seminario, ostentaría posesión pacífica, pública y respecto del bien.
5. La resolución apelada le causa agravio porque, al declarar fundada la demanda de manera irregular (indebida) y con una evidente falta de motivación por el A quo, se está afectando su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, sobre todo si se tiene en cuenta que existe una indebida valoración de los actuados, amparada por la constitución Política, Ley Orgánica del poder Judicial y demás normas de aplicación supletoria.

III. FUNDAMENTOS DE LA SALA CIVIL:

PRIMERO.- El derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, reconocidos también como principio de la función jurisdiccional en el inciso 3) de la Constitución Política del Estado, garantizan al justiciable, ante su pedido

de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso y de impartir justicia superando los estándares mínimos que su naturaleza impone. Así, mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción genérica que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder – deber de la jurisdicción, el derecho al debido proceso en cambio significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso, entre ellas, el de motivación de las resoluciones judiciales recogido expresamente, dada su importancia, en el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado. Esto es que: *“el Juez en su sentencia establece los hechos, en base a la prueba aportada por las partes, luego los interpreta para obtener su significado, lo califica jurídicamente y determina la norma o normas legales pertinentes al caso, en virtud de las cuales hace una declaración, que es una norma particular aplicable a las partes en el proceso. Esto, que es un deber del Juez, es una garantía para las partes, pues impide que el pronunciamiento jurisdiccional sea arbitrario o caprichoso. La apreciación probatoria y la fijación de los hechos, se hace mediante la utilización de normas, la argumentación, la aplicación de las máximas de experiencia, los conocimientos científicos y las normas legales”*¹.

SEGUNDO.- Nuestro Código Civil en su artículo 923° señala que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Modernamente se define la propiedad como el señorío más pleno sobre una cosa. Dicho señorío comprende todas las facultades jurídicamente posibles sobre una cosa². Conforme lo dispone el artículo 950° de la norma citada, el trascurso del tiempo otorga el derecho de propiedad a quien lo reclama, siendo el proceso de prescripción una excepción al derecho de propiedad; sin embargo, para su declaración se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: a) La continuidad de la posesión; b) La posesión pacífica; c) La posesión pública como propietario.

TERCERO.- Pues bien, como comenta Jorge Eugenio Castañeda, la posesión es el poder o señorío de hecho³ que el hombre ejerce de una manera efectiva e

¹ Manuel Sánchez-Palacios Paiva, EL RECURSO DE CASACION CIVIL, Edit. Juristas, pag. 175-176

² Casación N° 2229-2008-Lambayeque (Segundo Pleno Casatorio Civil) Fj. 36

³ Castañeda, Jorge Eugenio, Los derechos reales, T. I, cuarta edición, Lima, P. L. Villanueva S. A., 1973, pp. 93-94 y 95.

independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente, poder que jurídicamente se protege con la prescindencia de la cuestión de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho; más adelante acota que se trata un poder de hecho, del ejercicio pleno o no de las facultades inherentes a la propiedad, es decir el *usare, el fruere y el consumere*⁴.

CUARTO.- Por todo ello, la posesión cumple una función de legitimación, en virtud de la cual determinados comportamientos sobre las cosas permiten que una persona sea considerada como titular de un derecho sobre ella y pueda ejercitar en el tráfico jurídico las facultades derivadas de aquél, así como que los terceros pueden confiar en dicha apariencia.⁵ En puridad, otro de los efectos de la posesión es la posibilidad de su conversión en dominio o en el derecho real de que es manifiestamente exterior mediante la usucapión.⁶

QUINTO.- El artículo 950° del Código adjetivo, establece: *La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años. Se adquiere a los 05 años cuando median justo título y buena fe.* El artículo 953° del acotado código, establece: *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 su por sentencia se le restituye.* En mérito a ello, y conforme al artículo 505° del Código Procesal Civil, se establece los requisitos especiales, que debe cumplir la demanda además de los dispuestos en el artículo 424° y 425° del mismo cuerpo legal, para la procedencia de la prescripción, siendo los siguientes: **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*

⁴ El autor sigue la definición del tratadista argentino Daniel Ovejero, Cf. Castañeda, Jorge Eugenio, ob.cit., p. 101.

⁵ Casación N° 2229-2008-Lambayeque (Publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de agosto de 2009). Fj., 25.

⁶ Díez-Picazo, Luis, *Fundamentos de derecho civil patrimonial, volumen tercero. Las relaciones jurídico-Reales, el registro de la propiedad, la posesión*, 4ª ed., Madrid, Civitas, 1995, pp. 548-549.

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.

SEXTO.- En el caso de autos, mediante escrito obrante a fojas 26/32 y 265/274, obra la demanda interpuesta por Junith Mozombite López, en contra de Jhonathan Peter Juarez Villegas y Anyi Geraldine Balboa Villegas sobre prescripción adquisitiva de dominio. La demandante alega que desde el 09 de enero de 2001, la demandante viene detentando la posesión del inmueble de forma pacífica y continua, hecho corroborado con la documentación y declaración testimonial de sus testigos, por lo que al haber transcurrido más de catorce años. Solicita que se ordene el registro de la propiedad inmueble a su nombre. Tras admitirse la demanda, los demandados absuelven la misma, indicando que se encuentran en constantes viajes entre Iquitos y Lima, ocupando el bien, y que sin justificación alguna se pretende despojárseles del inmueble que les pertenece. Finalmente, mediante resolución número treinta y seis de fecha 09 de junio de 2022, se resuelve declarar fundada la demanda.

SEPTIMO.- Al respecto, y de acuerdo a lo establecido en el Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N° 2229-2008-Lambayeque e los requisitos para la constitución de la usucapión son los siguientes: 1. La continuidad de la posesión, que es la que se ejerce sin intermitencias; 2. La pacificidad de la posesión, que apunta a la posesión sin violencia, sin agresión sin conflicto ni fáctico no de derecho con nadie; 3. La publicidad de la posesión, que implica el dar a conocer a los demás de dicha posesión, esto es, contraria a la clandestinidad, que la posesión no sea oculta, sino abierta, ostensible para que

pueda oponerse a terceros; 4. **El requisito de posesión “como propietario”, hace referencia a que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como el *possessio ad usucapionem*, por lo que no podrán adquirir por prescripción los poseedores que lo hacen en nombre de otro, como los arrendatarios o depositarios; cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño**, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan la posesión. Siendo entonces la finalidad del proceso de prescripción adquisitiva determinar si los demandantes han ejercido actos posesorios en calidad de propietario durante el plazo establecido en ley, con las demás características antes señaladas, el razonamiento judicial debe estar orientado a verificar si tales situaciones se han producido, con base en una adecuada valoración de los medios probatorios aportados al proceso.

OCTAVO.- En este sentido, la posesión en concepto de dueño debe ser desprendida por el juez a partir de la apreciación conjunta de los diversos actos a través de los cuales la parte demandante ha materializado dicha posesión, a fin de determinar si estos corresponden con el modo usual de comportamiento que identifica a un propietario, según las circunstancias del caso⁷. Ciertamente, el *animus domini* tiene que ser exteriorizado, pues mientras el ánimo se mantenga en la interioridad del poseedor, no es relevante para el Derecho y por ende no es susceptible a ser regulado por este.

NOVENO.- De la revisión de autos fluye, entre otros, los siguientes medios probatorios:

- ✓ A fojas 4/5, obra la Copia Literal de dominio de la Partida electrónica N° 00002449 del Registro de propiedad inmueble de Loreto, advirtiéndose como propietario a los menores de edad Jhonatan Hauler Balboa Villegas y Anyi Geraldine Balboa Villegas, representados por su madre Liz Rosmery Villegas Pacheco, tras haberlo adquirido mediante escritura pública de compra venta de fecha 06 de marzo de 1998, por el precio de S/.3,000.00.
- ✓ A fojas 6/9, obra la memoria descriptiva de prescripción adquisitiva de dominio, plano de ubicación, plano perimétrico del inmueble, plano de

⁷Casación N° 1279-2015-Lima



distribución, del inmueble ubicado en Av. Navarro Cauper Lote 1, Mz. D, Pueblo joven Fernando Lores Tenazoa, con un área de 183.29 m2.

- ✓ A fojas 10/13, obra las declaraciones juradas de impuesto predial, arbitrios municipales y recibos de pago por dicho conceptos efectuados en la Municipalidad Provincial de Maynas, correspondiente al año 2015, advirtiéndose como contribuyente a la señora Llunith Mozombite López, y domicilio el ubicado en Av. Alfonso Navarro Cauper Num. 293 Num. 297
- ✓ A fojas 14 obra el Certifica Domiciliario N° 0208-2015-SCU-SGDU-GAT-MPM de fecha 06 de marzo de 2015, mediante el cual se deja constancia que la señora Llunith Mozombite López, domicilia en Av. Navarro Cauper N° 197.
- ✓ A fojas 15, obra la Solicitud - Declaración Jurada de Autorización Municipal de Funcionamiento, presentada por la accionante Llunith Mozombite López ante las oficinas de la Municipalidad Provincial de Maynas el 23 de agosto de 2005, para poder operar un establecimiento comercial denominado "Maricielo" con actividad de Snack-Bar en la dirección de Navarro Cauper N° 197.
- ✓ A fojas 16, obra el recibo de Agua Potable emitido por la EPS Sedaloreto, correspondiente al mes de febrero de 2015, a nombre de Llunith Mozombite López, con dirección en Av. Alfonso Navarro Cauper N° 197.
- ✓ A fojas 21, obra la Constancia de fecha 02 de junio de 2015 emitida por la Sub Gerencia de Recaudación de la Municipalidad Provincial de Maynas, mediante la cual se deja constancia que la contribuyente Llunith Mozombite López ha realizado el pago de la deuda del impuesto predial y la tasa de arbitrios municipales por el inmueble ubicado en Av. Luis Alfonso Navarro Cauper Num. 293.
- ✓ A fojas 22, obra la Constancia de Posesión n° 033-2015-GAT-MPM de fecha 03 de junio de 2015 emitida por la Municipalidad Provincial de Maynas, mediante la cual se deja constancia que la señora Llunith Mozombite López y Henry Balboa Seminario ejercen la posesión pacífica, pública y permanente desde el 06 de marzo del 2004, sobre el terreno ubicado en la Av. Alfonso Navarro Cauper N° 197, Lote 1, mz. D, con un área superficial de 188.12 m2.

DÉCIMO.- El artículo 196° del Código Procesal Civil, aplicado supletoriamente, señala: *“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”*, en concordancia con el artículo 197° que señala: *“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”*. La carga de la prueba constituye un medio de gravamen sobre quien alega un hecho. Las pruebas deben ser estudiadas en sus elementos comunes, en sus anexiones directas o indirectas. Ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva sino en su conjunto, por cuanto que solo teniendo la visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso

UNDÉCIMO.- En ese sentido, resulta necesario realizar la corroboración de los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil. Para ello, se procedió a efectuar la búsqueda de datos de las partes involucradas mediante el Sistema Integrado Judicial. Así, del análisis de los medios probatorios obrantes y antes mencionados, de las actuaciones, testimonios y demás documentos brindados por las partes y testigos, se advierte lo siguiente:

- El inmueble materia de litis fue adquirido en el año 1998, cuando los propietarios Anyi Geraldine Balboa Villegas y Jhonatan Hauller Balboa Villegas (Ahora Jhonathan Peter Juarez Villegas) eran menores de edad (7 y 9 años respectivamente), actuando en representación de ellos, la madre Liz Rosmery Villegas Pacheco.
- La señora Liz Rosmery Villegas Pacheco y el señor Henry Balboa Seminario, tuvieron una relación sentimental, que tuvo como frutos a la menor Anyi Geraldine Balboa Villegas y Jhonathan Peter Juarez Villegas, quien fue registrado como Jhonatan Hauller Balboa Villegas en la Oficina Registral de la Provincia de Maynas (13 de mayo de 1994) teniendo como padre a Henry Balboa Villegas, pese a que existía una partida de nacimiento previa que fue registrada en el departamento de San Martín de Porres (6 de enero de 1990).
- Los menores de edad Anyi Geraldine Balboa Villegas y Jhonathan Peter Juarez Villegas terminaron mudándose con su madre a la ciudad de Lima

(Pasaje Cuzco N° 340 – San Juan de Lurigancho) con su señora madre, dejando a su padre en la ciudad de Iquitos, teniendo en cuenta que los propietarios del mismo eran los menores.

- Para la fecha en la que la demandante alega haber hecho ingreso al inmueble (09 de enero de 2001), ella tenía la edad de diecisiete (17) años, advirtiéndose que su ingreso al mismo, se debió por una relación formal (pareja sentimental) con el señor Henry Balboa Seminario, conforme se puede extraer de los alegatos señalados en la demanda del expediente N° 135-2021-0-1903-JR-FT-02, en el que manifiesta que con el señor Henry Balboa Seminario tuvo dos hijos, cuyas fechas de nacimiento datan de los años 2002 y 2004. Igualmente, de dichos alegatos, se extrae que el señor Henry Balboa Seminario y la demandante se encuentran separados, quedando solo la demandante en el inmueble materia de litis.

DUODÉCIMO.- Conforme a lo señalado precedentemente no se puede concluir de manera certera que la demandante sea poseionaria del inmueble del cual se pretende la prescripción, acorde a los requisitos mencionados en líneas anteriores, pues de presumirse cierto que la demandante haya estado en posesión del inmueble desde el año 2001, no se advierte el ánimo de ostentar la posesión como dueño del mismo, pues la posesión “en concepto de dueño” o “como propietario” se produce cuando quien posee un bien se comporta según el modelo o estándar de comportamiento que corresponde a un propietario, pues como se puede advertir de lo señalado previamente, la demandante ingresó a hacer uso del inmueble por quien era su pareja Henry Balboa Seminario, quien quedó en el inmueble a cargo de la custodia de la propiedad de sus hijos Anyi Geraldine Balboa Villegas y Jhonathan Peter Juarez Villegas, entendiéndose que las acciones realizadas sobre el inmueble no necesariamente acarrearán a que estas sean efectuadas “como propietario” pues, solo hizo uso del inmueble por la relación sentimental que tenía con el señor Henry Balboa Seminario.

DÉCIMO TERCERO.- En ese orden de ideas y de lo acotado precedentemente, queda claro que la demanda de prescripción adquisitiva no cumple con los supuestos establecidos en el artículo 950° del Código Civil, por lo que este Colegiado estima pertinente revocar la resolución venida en grado y declarar infundada la demanda.



IV. FALLO:

Por los fundamentos expuestos la Sala Civil de Loreto **RESUELVE: REVOCAR LA RESOLUCIÓN NÚMERO TREINTA Y SEIS** de fecha 09 de junio de 2022, obrante a fojas 408/413, que declaró FUNDADA la demanda interpuesta por JUNITH MOZOMBITE LÓPEZ sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, en consecuencia: ORDENO la inscripción del inmueble ubicado en Av. Alfonso Navarro Cauper N° 293 (N° 197) Distrito de Punchana , Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, con un área superficial de 183.29 m2, inscrito en la Partida N° 00002449 del Registro de Predios de Loreto a nombre de la demandante Junith Mozombite López. Oficiese a la oficina de los Registros Públicos de Loreto a fin de que inscriba la presente prescripción adquisitiva, adjuntándose los planos de ubicación necesarios; **REFORMÁNDOLA, SE DECLARA INFUNDADA LA DEMANDA.** Siendo ponente la juez superior **Vargas Ascue.**

S.S. CARRIÓN RAMÍREZ

MAGALLANES HERNÁNDEZ

VARGAS ASCUE