



SALA CIVIL TRANSITORIA - Sede Central

EXPEDIENTE: 01053-2010-0-1903-JR-CI-02

MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

RELATORA : SERVAN LAO PATRICIA IRENE

**CURADOR : RUBÍ LIZ FARFÁN BALAREZO CURADOR PROCESAL DE
DAVID FLORES ISUIZA Y FLOR DE MARÍA VALDEZ
GONZÁLES DE FLORES**

DEMANDADO: FLORES ISUIZA DAVID FALLECIDO

**DEMANDANTE: CÁRDENAS YAICATE, MARÍA ROSARIO
FLORES ISUIZA, BENJAMÍN**

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO NOVENTA Y SIETE

Iquitos, 25 de junio de 2021.

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

I. RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACIÓN.

RESOLUCIÓN NÚMERO OCHENTA Y OCHO - SENTENCIA, de fecha 10 de octubre de 2019, obrante a fojas 1031/1041, que resuelve declarar **INFUNDADA LA DEMANDA** interpuesta por MARÍA ROSARIO CÁRDENAS YAICATE y BENJAMÍN FLORES ISUIZA contra DAVID FLORES ISUIZA, representado por FLOR DE MARÍA VALDÉZ GONZÁLES, y como terceros JAIME DEL AGUILA PINEDO y LUZ ANGÉLICA GUERRERO PÉREZ DE DEL AGUILA, por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA de la propiedad inmueble ubicada en Jr. Távara West N°610 distrito Iquitos - Provincia Maynas - Loreto, inscrita en la partida registral N°P12017510 del Registro Público de Loreto.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.

Los demandantes interponen recurso de apelación contra la sentencia bajo los siguientes fundamentos (fojas 1056/1067):



1. La señora Juez ha considerado las declaraciones testimoniales solo con los siguientes términos: "Las declaraciones testimoniales de las personas de Luz Esperanza Clausi Ríos, Quintín Ríos Silva, Karla Ida Coral Borja", No ha analizado, ni menos ha valorado dichas pruebas que son tarifadas.
2. En la copia literal de dominio ofrecida como medio probatorio (anexo 01-C de la demanda, Fs. 7-10), en la primera foja (07) se especifica la fecha de la transferencia por compra-venta a favor de doña FLOR DE MARÍA VALDEZ GONZÁLES y de don DAVID FLORES ISUIZA, quienes fueron los primeros emplazados, y que en el iter del proceso fallecieron, siendo que puede verse que el dominio a favor de los mismos sobre el bien sub-materia data desde DIC-99. Ellos jamás habitaron el inmueble; es decir, jamás ejercieron el ius possidendi del predio materia del proceso. Se puede concluir que, desde el mes de DIC-99 hasta la fecha en que se interpuso la demanda, 03-NOV-10, transcurrieron 10 años y 11 meses, tiempo en que sus persona ejercieron ius possessio- nis sobre el predio sub-materia, en forma continua, pacífica y con animus domini.
3. Los recurrentes han ejercido la posesión con animus domini. Es dicho animus el que concurre copulativamente con los demás requisitos que señala el Art. 950, primer párrafo del Código Civil, en el presente caso, ya que la intención de los actores ha sido poseer como propietarios, y de este animus conocían los finados emplazados DAVID FLORES ISUIZA y FLOR DE MARÍA VALEDÉZ GONZALES de FLORES.
4. Está demostrado que doña LUCÍA ISUIZA DE LA CRUZ vendió el predio sub-materia a los emplazados ya finados, DAVID FLORES ISUIZA y FLOR DE MARÍA VALDÉZ GONZÁLES DE FLORES; y dada su avanzada edad quedó al amparo de sus persona, quienes eran los que efectivamente ejercían la posesión del bien en forma continua, pacífica, pública y con animus domini.
5. Toda la Sentencia materia de la apelación está plagada de errores fácticos y jurídicos.

III. CONSIDERACIONES DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA.

PRIMERO.- Le compete al Colegiado, en virtud al principio de congruencia procesal regulado en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordado con el inciso 6) del artículo 50° del mismo texto, resolver la



controversia de acuerdo con el sentido y alcances de las peticiones formuladas por la parte en el recurso impugnatorio. Asimismo, el artículo 364° del Código adjetivo establece que el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. El órgano jurisdiccional revisor solo podrá pronunciarse sobre lo que es materia del recurso de apelación, “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.

TERCERO.- 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 952°: *“Quien adquiere un bien por prescripción puede en tablajar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.”*; y artículo 953°: *“Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye.”*

CUARTO.- La posesión es el elemento primordial para la existencia de la usucapión, la misma no puede considerarse como existente si la posesión no se realiza a título de propietario, el Código Civil señala que la posesión es el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad; es así que el mismo código prescribe que son poderes inherentes a la propiedad: el uso, disfrute, la disposición y la reivindicación. La prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión



del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad.

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

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

SÉPTIMO.- La posesión pública se entiende que la prescripción adquisitiva funciona a través de un hacer por parte del poseedor, es decir, porque éste actúa sobre el bien como propietario, es más, al poseedor se le presume propietario; entonces no se entendería la validez de este principio si el poseedor actuara de forma clandestina. Berastain Quevedo, citando a PAPAÑO, KIPER, DILLON y CAUSSE, nos refiere que la posesión es pública cuando exista una exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un derecho, "El usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior. Por eso, es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el



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

OCTAVO.- El artículo 505° del Código Procesal Civil prevé los requisitos adicionales que se 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..."*

NOVENO.- Entonces, el artículo 950° del Código Civil señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica



y pública como propietario durante diez años (prescripción extraordinaria o larga) y se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe (prescripción ordinaria o corta). Conforme a la demanda de fojas 46/63, subsanada a fojas 72/73, los actores señalan, como pretensión de su demanda, que su posesión ha sido continua, pública y pacífica por más de 10 años como propietario. Bien, de ello se advierte que los demandantes pretenden que, por medio de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, se los declare propietarios del inmueble materia de litis ubicado en Jr. Távara West N° 610, distrito Iquitos - Provincia Maynas - Loreto, inscrito en el asiento N° 04 de la partida electrónica N° P1 2017510 del Registro Público de Loreto, en un área de 248.69 m², perimétrico 109.45 ml linderos, por frente: 5.05 ml, por la derecha entrando: 49.70 ml, por la izquierda entrando: 49.70, por el fondo 5.00 ml, que actualmente pertenecería a David Flores Isuiza y a su esposa la codemandada Flor de María Valdez Gonzáles. Señala que siempre vivió en el predio materia de Litis, junto a su concubina María Rosario Cárdenas Yaicate desde 1974, contrayendo matrimonio en 1991, por cuanto dicho predio perteneció a su señora madre Lucia Isuiza Cruz, quien posteriormente vendió la propiedad materia de litis a su hijo codemandado David Flores Isuiza y a su esposa la codemandada Flor de María Valdez Gonzáles mediante escritura pública de fecha 06 de diciembre de 1995 que corre inscrito en el asiento N° 004 del predio materia de litis; quedando el inmueble al amparo de los recurrentes, siendo que nunca los codemandados hicieron uso de su derecho a poseer y no poseyeron el predio ni antes ni después de la compraventa, ni siquiera han pagado el impuesto al patrimonio predial. Asimismo, que estableció su hogar en dicho predio hasta la actualidad, ejerciendo su posesión en forma continua, pública y pacífica, por más de 10 años.

DÉCIMO.- Conforme al fundamento 44 del II Pleno Casatorio Civil, sobre prescripción adquisitiva de dominio, se establecen los elementos copulativos que deben concurrir para que se configure la usucapión, en mérito de ello se pasa a analizar:

a) *la continuidad de la posesión*.- que es la que se ejerce sin intermitencias, es decir, sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden



dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley.

b) la posesión pacífica.- se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de las cosas.

c) la posesión pública.- será aquella que, en primer lugar, resulte evidentemente contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es la voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida.

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

DÉCIMO PRIMERO.- Tenemos que el ingreso al inmueble materia de litis por parte del demandante se realizó en condición de hijo de su señora madre Lucía Isuiza Cruz, siendo hermano del ahora demandado David Flores Isuiza y cuñado de la codemandada Flor de María Valdez Gonzáles; afirma que siempre vivió en el predio de su señora madre Lucía Isuiza Cruz y que tenía conocimiento que el codemandado David Flores Isuiza y su esposa, la codemandada Flor de María Valdez Gonzáles, eran propietarios del inmueble, como se encuentra inscrito en el asiento N° 04 de la partida electrónica N° P12017510 del Registro Público de Loreto.

DÉCIMO SEGUNDO.- Estando a lo expuesto, tenemos como medios probatorios incorporados al proceso: Copia Literal de dominio del inmueble sito en Jr. TAVARA WEST N° 610, distrito de Iquitos, Provincia de Maynas, departamento de Loreto, con un área de terreno 248.69 m², perímetro 109.45 ml linderos, por frente: 5.05 ml, por la derecha entrando: 49.70 ml, por la izquierda entrando: 49.70, por el fondo 5.00 ml, cuyo bien tiene como área total



248.69 mts², inscrita en la Partida N° P12017510, del Registro de Predios de Loreto – Zona Registral IV – SEDE IQUITOS, cuyo propietario es el ahora codemandado David Flores Isuiza y su esposa la codemandada Flor de María Valdez Gonzáles (fojas 07/12); planos de ubicación y localización debidamente visados por la autoridad municipal y la memoria descriptiva (fojas 15/18); recibos de pago de los impuestos predial de los años 2002, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 (fojas (20/26)); recibos de pago de arbitrios parciales de los años 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 (fojas 27/35); solicitud de prescripción de deuda presentada con fecha 11 de noviembre de 2009 por Benjamín Flores Isuiza (fojas 36); copia fedatada de la Resolución Gerencial N° 1302-2009-GR-MPM de fecha 25 de noviembre del 2009, a fojas 38.

DÉCIMO TERCERO.- En ese sentido, resulta necesario realizar la corroboración de los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil. Y es que, del análisis de los medios probatorios obrantes y antes mencionados, así como de las actuaciones y testimonios brindados por las partes y testigos en las audiencias de pruebas realizadas al interior del proceso, se podría concluir que el demandante sería ocupante del Inmueble materia de Litis desde hace más de diez años, por lo que corresponde determinar si esta posesión viene siendo ejercida de manera pública.

DÉCIMO CUARTO.- Así se tiene que “la posesión pacífica como requisito sine qua non para acceder a la propiedad por usucapión, es aquella que se ejerce sin perturbación, en tanto que la tramitación de procesos judiciales conlleva la existencia de conflicto entre las partes”. “La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien por un determinado lapso de tiempo, y ciñéndose a requisitos legales, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad. La posesión debe ser continua, pacífica y pública. Será continua cuando no exista interrupción alguna, mediante actos consistentes en perturbaciones o desposesorio, instauración de procesos judiciales contra el poseedor. Será pacífica cuando no medie violencia, fuerza o intimidación en el inicio de la posesión, como tampoco durante el periodo que ésta se mantiene”. Asimismo, se hace referencia de que las instauraciones de procesos en contra del posesionario solicitante de prescripción adquisitiva son “(...) actos de interrupción de la prescripción”.



DÉCIMO QUINTO.- Así tenemos que, mediante escrito de fecha 14 de mayo de 2013, obrante de fojas 264, la codemandada Flor de María Valdez Gonzáles de Flores, da a conocer que se llevó a cabo el desalojo de los demandantes el día viernes 12 de abril de 2013, y que actualmente se encuentra en posesión del inmueble materia litis, adjuntando como medio de prueba el Acta de Lanzamiento a fojas 267. Posteriormente, a fojas 356/360 y 377/380, la parte demandante da a conocer el fallecimiento de los demandados David Flores Isuiza, el 13 de agosto de 2013, y Flor de María Valdez Gonzáles de Flores, de fecha 07 de setiembre de 2013, conforme se aprecian de las actas de defunción de fojas 354 y 368, respectivamente; asimismo, pone a conocimiento que se notifique a la sucesión intestada. Siendo que en la actualidad el dueño registral del predio materia de litis es Joel David Martín Flores Valdez, mediante sucesión intestada inscrita por ante los Registros Públicos de Loreto (ver fojas 536/537), conforme se aprecia de la copia literal de la inscripción de la sucesión intestada, asiento 00009, partida registral N° P12017510 del Registro Público de Loreto, específicamente a fojas 537, siendo el único predio dejado por los causantes, sus padres David Flores Isuiza y Flor De María Valdez Gonzáles de Flores, el inmueble ubicado en la Jr. TAVARA WEST N° 610, distrito de Iquitos, Provincia de Maynas, departamento de Loreto.

DÉCIMO SEXTO.- En ese orden de ideas, se tiene que, a fojas 538/541, en la contestación de demanda de la Abogada Rubí Liz Farfán Balarezo, curadora procesal de los sucesores procesales de los demandados, manifiesta que actualmente el propietario del inmueble materia de Litis es el Sr. Joel David Martín Flores Valdez, mediante sucesión intestada inscrita por ante los Registros Públicos de Loreto; asimismo, señala la existencia de un proceso ante el primer Juzgado Civil de Maynas, proceso judicial de Desalojo por ocupante precario, signado con el expediente N° 940-2010, en el cual se declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario mediante la resolución N° 11 (sentencia), confirmado mediante resolución N° 19 (Sentencia de vista), siendo que se llevó a cabo la ejecución de desalojo de los demandados del inmueble que ahora pretenden apoderarse por esta vía, sabiendo que han fallecido (lo cual fluye del referido expediente que se tiene a la vista).



DÉCIMO SÉPTIMO.- De lo acotado precedentemente, queda claro que la demanda de prescripción adquisitiva no cumple con todos los supuestos establecidos en el artículo 950° del Código Civil, al haberse evidenciado la existencia de procesos judiciales en los que se cuestiona la posesión del demandante, más aún si se tiene en cuenta lo resuelto en el Expediente N° 00940-2010-0-1903-JR-CI-01, en el proceso civil de desalojo, sobre el inmueble materia de Litis, a favor de la ahora demandada Flor de María Valdez Gonzáles.

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

DÉCIMO NOVENO.- En ese contexto, tenemos que existió un proceso judicial entre Benjamín Flores Isuiza y María Rosario Cárdenas Yaicate con la codemandada Flor de María Valdez Gonzáles, signado con el Expediente N° 00940-2010-0-1903-JR-CI-01, en el proceso civil de desalojo, que se tiene a la vista, en el cual se declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario, mediante sentencia contenida en la resolución N° 11 de fecha 22 de setiembre de 2011 (fojas 169/174 del referido expediente), confirmado mediante sentencia de vista contenida en la resolución N° 19 de fecha 27 de marzo de 2012 (fojas 224/228), habiéndose llevado a cabo la ejecución de desalojo, siendo lanzados del inmueble en el año 2013, tal como se aprecia como medios probatorios adjuntados al expediente. Situación que evidencia que la posesión de los actores no se ha ejercido como propietarios o con animus domini, por lo que con ello no se cumplen los requisitos de posesión continua, pacífica y pública, no concurriendo los presupuestos copulativamente en el lapso de tiempo de diez años, correspondiendo desestimar la pretensión impugnatoria; confirmándose la sentencia venida en grado.



IV.FALLO:

Por tales consideraciones, la Sala Civil Transitoria de Maynas, **RESUELVE: CONFIRMAR** la **RESOLUCIÓN NÚMERO OCHENTA Y OCHO - SENTENCIA**, de fecha 10 de octubre de 2019, obrante a fojas 1031/1041, que resuelve declarar **INFUNDADA LA DEMANDA** interpuesta por MARÍA ROSARIO CÁRDENAS YAICATE y BENJAMÍN FLORES ISUIZA contra DAVID FLORES ISUIZA, representado por FLOR DE MARÍA VALDÉZ GONZÁLES, y como terceros JAIME DEL AGUILA PINEDO y LUZ ANGÉLICA GUERRERO PÉREZ DE DEL AGUILA, por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA de la propiedad inmueble ubicada en Jr. Távara West N° 610 distrito Iquitos - Provincia Maynas - Loreto, inscrita en la partida registral N° P1201 7510 del Registro Público de Loreto. Siendo ponente el señor Juez Superior **Marín Souza**.

SS. CARRIÓN RAMÍREZ

MAGALLANES HERNÁNDEZ

MARÍN SOUZA