



**SALA CIVIL TRANSITORIA - SEDE CENTRAL**

**EXPEDIENTE : 00078-2021-0-1903-SP-CI-01**  
**MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**  
**RELATORA : SERVÁN LAO, PATRICIA IRENE**  
**DEMANDADO : DÍAZ VÁSQUEZ, BELU**  
**DEMANDANTE : RODRÍGUEZ SILVANO, RICHARD**

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO NUEVE**

Iquitos, catorce de diciembre de dos mil veintiuno.

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

**I. RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACIÓN:**

**RESOLUCIÓN NÚMERO CINCO - SENTENCIA**, de fecha 02 de agosto de 2021, obrante a fojas 138/149, que resuelve declarar **INFUNDADA** la demanda de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, promovida por **RICHARD RODRÍGUEZ SILVANO** en contra de **BELÚ DÍAZ VÁSQUEZ**, respecto del inmueble ubicado en la Manzana 25, Lote B, de la Junta Vecinal Raymondi con Alfonso Ugarte del AA.HH. Manuel Pacaya, con antecedente registral N° P12026041, cuya área es de 211.890 m<sup>2</sup>, el cual fue desmembrado en dos lotes: lote 22B, con código de Predio P12027056 y el lote 22B1, con código de predio P12087294. Sin costas y costos del proceso.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:**

El demandante interpone recurso de apelación, solicitando sea revocada y declarada fundada, en base a los siguientes fundamentos de fojas 157/161:

1. Que, desde hace más de 14 años ha vivido en el inmueble comprendido por los lotes 22B y 22B1 Mz 25, en la que presentó una serie de pruebas que el A quo no valoró adecuadamente, evidenciándose la falta de motivación en su decisión.



2. Que, el A quo desestimó y puso en tela de juicio las declaraciones de la testigo Sra. Irene Amasifuén Manuyana de Flores, identificada con DNI N° 05709751, quien respondió que Sí conoce al demandante Richard Rodríguez Silvano, indicando que él posee el bien sub – litis desde hace más de 14 años, desde el año 2006, y que no conoce a la parte demandada porque nunca vivió en el predio materia de litis.
3. Asimismo, indica que es cierto que presentó como pruebas los contratos y recibos de servicios de energía eléctrica otorgada por la empresa Electro Oriente que data del año 2012, con lo que demuestra que vive en el lugar por más de 10 años y que ha cumplido con el pago de los servicios; sin embargo, esto no ha sido considerado por el A quo.
4. Respecto al párrafo cuarto del fundamento 6.3 de la impugnada, el juzgador cuestiona la verdad material de la constancia N° 02 94-2009 de fecha 21 de febrero de 2009, obrante a fojas 32 de autos, dando a entender que ésta es falsa y que fue expedida un día no laborable (un día sábado), sin corroborarlo con otro elemento periférico, solo fundamenta su decisión por una prueba presentada por la parte demandada, cuando se debió haber solicitado de oficio a la comuna de Nauta la existencia de dichos documentos.
5. Menciona que los testigos presentados, tal como se detalla en el párrafo 8 del fundamento 6.3 de la sentencia, en la cual se indica que “solo hubo un solo testigo”, cuando debiendo ser tres como mínimo. Es cierto que la parte demandante presentó tres testigos y dos de ellos no se presentaron por razones de fuerza mayor debido a la pandemia de la covid-19, pero el A quo debió notificarlos para rendir sus testimoniales, y no limitarse a una sola versión.
6. Asimismo, dentro de su apelación anexa copia legalizada de la Resolución Gerencial de Desarrollo Económico y Social N° 054-2 021-GDEYS-MPL-N, de fecha 10 de febrero de 2021, en la que la Municipalidad Provincial Loreto - Nauta otorga el reconocimiento a partir de la fecha (10/02/2021) al comité de gestión de la Junta Vecinal “Pasaje Raymondi – Alfonso Ugarte”, en la cual la Sra. Irene Amasifuén Manuyama de Flores ocupa el cargo de delegada; entre otros fundamentos.



### **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 en el artículo 950° prevé: “*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.*”; por su parte, el artículo 952° prevé: “*Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar 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 el artículo 953° prevé: “*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, siendo que 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 implica 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 deben 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, conforme al escrito presentado el 03 de setiembre de 2020, obrante de fojas 42/47, **RICHARD RODRÍGUEZ SILVANO** interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, con la finalidad que se le declare propietario del bien inmueble ubicado en la Mz. 25 Lote 22 B de la Junta Vecinal Raymondi con Alfonso Ugarte, del AA.HH. Manuel Pacaya, con antecedente registral P12026041, cuya área total es de 211.890 M2, el cual fue desmembrado quedando dividido de la siguiente manera: Mz. 25 Lote 22 B con código de predio P12027056 y la Mz. 25 Lote 22 B1 con código de predio P 12087294.

**DÉCIMO.**- Sustenta su demanda señalando que hace aproximadamente 14 años y 7 meses tiene posesión del lote de terreno materia de la litis, de manera pacífica, continua y pública, y que ésta nunca fue interrumpida por los propietarios inscritos en SUNARP, encontrándose en estado de abandono, sin que sus dueños hayan hecho nada para cuidarlo. Precizando que, desde el año 2006, se encuentra en posesión del referido predio, presentando para ello la constancia de morador otorgada por la delegada de la Junta Vecinal “Pasaje Raymondi/ Alfonso Ugarte”, señora Irene Amasifuén de Flores, de fecha 22 de agosto de 2020, así como la constancia de posesión N°0294-2009 de fecha 21 de febrero de 2009, que fue expedido por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Nauta, siendo que se evidencia que se ha configurado la usucapión al estar en posesión del inmueble por más de 10 años ininterrumpidos. Además que durante los últimos 14 años ha cuidado el terreno sub materia realizando desbroce del lugar, sembrando árboles frutales y construyendo en otro espacio su vivienda con cerco de madera y techo de calamina, tal como lo muestra en las tomas fotográficas del bien inmueble, testimoniales de los testigos, el recibo y contrato del suministro de energía eléctrica, las memorias descriptivas del predio desmembrado, planos de ubicación actualizado y visado por funcionario municipal y firmado por ingeniero colegiado. Asimismo, indica que, conforme se desprende de las copias literales de SUNARP y los planos que adjunta, el predio posesionado tiene un área de 211.8900 m2, el mismo que ha sido desmembrado en dos lotes (22 B y 22 B1), con los siguientes linderos y medidas perimétricas: i) Respecto al Lote 22 B:



Por el frente: con pasaje Raymondi con una medida de 4.7000 ML. Por la derecha: con el lote 22-D con una medida de 22.3500 M. Por la izquierda con el Lote 22-B1 con una medida de 22.4300 ML. Por el fondo: con el lote 1 con una medida de 4.7500 ML, con un área total de 105.7600 M2; ii) Respecto al Lote 22-B1: Por el frente con el pasaje Raymondi con una medida de 4.7000 ML. Por la derecha: con el lote 22-B con una medida de 22.4300 ML. Por la izquierda: con el lote 22-A, con una medida de 22.5000 ML. Por el fondo: con el lote 1 con una medida de 4.7500 ML, con un área total de 106.1300 M2; teniendo de ambas un área total de 211.890 M2.

**DÉCIMO PRIMERO.**- 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 SEGUNDO.-** Estando a lo expuesto, tenemos como medios probatorios incorporados al proceso:

**- Por la parte demandante:**

**i)** Declaraciones testimoniales de los testigos: Irene Amasifuén Manuyama de Flores, la cual, ante las preguntas obrantes a fojas 116 y formuladas en la audiencia de fojas 126, afirma que el demandante vive desde hace más de 14 años.

**ii)** Plano de ubicación – localización y perímetro del inmueble sub-materia, Mz. 25. Lote 22 B, obrante a fojas 04, y Plano de ubicación – localización y perímetro Lote 22 B1, obrante a fojas 06.

**iii)** Memoria descriptiva del inmueble ubicado en el pasaje Raymondi Mz. 25. Lt.22 B de la Junta Vecinal “Pasaje Raymondi/Alfonso Ugarte”, con un área total de 105.76 m2, obrante a fojas 03; y la memoria descriptiva del inmueble ubicado en el pasaje Raymondi Mz. 25. Lt.22 B1, de la Junta Vecinal “Pasaje Raymondi/Alfonso Ugarte” con un área total de 106.13 m2, obrante a fojas 05.

**iv)** Copia literal de dominio de la Mz. 25. Lote 22 B, con un área de 105.7600 ML, bajo el código registral P12027056, obrante a fojas 07/17; y copia literal de dominio de la Mz. 25. Lote B1, con un área de 106.1300 ML, bajo el código registral P12087294, obrante a fojas 18/19.

**v)** Copias simples de recibo de servicio de energía eléctrica, que hace constar el consumo de servicio eléctrico del predio materia litis, obrante a fojas 20 y 21.

**vi)** Constancia de morador, con fecha 07 de agosto de 2020, expedida por la delegada de la Junta Vecinal “Pasaje Raymondi/Alfonso Ugarte”, que hace constar que el señor Richard Rodríguez Silvano es morador del predio ubicado en el pasaje Raymondi Mz. 25. Lt.22, del distrito de Nauta, provincia de Loreto, por espacio de 14 años y 7 meses, obrante a fojas 31.

**vii)** Constancia de posesión N° 0294-2009, expedida con fecha 21 de febrero de 2009, expedida por la Municipalidad Provincial de Loreto – Nauta, en la que se hace constar que el señor Richard Rodríguez Silvano está en posesión del predio ubicado en la Mz. 25. Lote 22 B de la Junta Vecinal “Pasaje Raymondi/Alfonso Ugarte” zona del AA.HH Manuel Pacaya de la ciudad de Nauta, obrante a fojas 32.



**- Por la parte demandada:**

- i) Copia literal de dominio del lote 22 B. Mz 25, con un área de 105.7600 ML, bajo el código registral P12027056, obrante a fojas 66/76; y copia literal de dominio del lote 22 B1, con un área de 106.1300 ML, bajo el código registral P12087294, obrante a fojas 77/79.
- ii) Memoria descriptiva, plano de localización y perimétricos de los lotes 22 B y 22 B1, que el demandante adjuntó, obrantes a fojas 03 al 06.
- iii) Copia de recibo de pago de servicio de energía eléctrica que el demandante adjunta en su demanda, obrantes a fojas 20 y 21.

**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, no se puede concluir de manera certera que el demandante sea posesionario por más de diez años del inmueble del cual se pretende la prescripción adquisitiva de dominio, pues existen argumentaciones y documentos que no permiten crear convicción a este Colegiado sobre la posesión y área del mismo.

**DÉCIMO CUARTO.-** En ese orden de ideas, se advierte, como primer punto, el predio que vendría ocupando el demandante es el inmueble ubicado en el pasaje Raymondi Mz. 25. Lt.22 B, del AA.HH Manuel Pacaya, con un área total de 211.8900 M2, en el distrito de Nauta, provincia de Loreto, siendo que este predio ha sido objeto de desmembramiento, quedando dividido en dos lotes, conforme se tiene de los medios probatorios obrantes en autos y así también lo afirma el propio demandante, tal como se ha descrito en la parte última del considerando décimo de la presente resolución. Asimismo, revisados los medios de pruebas aportados y actuados en el proceso, con la cual pretende acreditar su posesión del bien inmueble, como es de verse el ofrecimiento de los testigos, el demandante ha ofrecido tres testigos, empero solo se cuenta con la declaración de uno de los testigos, teniendo en autos, a fojas 29/30, los sobres cerrados de los otros dos testigos que no brindaron su testimonio.

En tanto, de la copia literal, a fojas 14, se desprende el contenido registral del asiento 00006 de la partida P12027056 de la Mz. 25 lote 22B, la inscripción del Acta de Protocolización de Prescripción Adquisitiva Notarial, del 18 de agosto de 2011, otorgada a favor de Liz Caren Montes Vásquez, es decir, un acto



registral realizado hace aproximadamente 09 años antes de presentada la demanda.

Por otro lado, los recibos de servicio eléctrico corresponden al consumo del mes de febrero 2012 y enero del 2019, de fojas 20 y 21, los que no acreditan que el demandante haya vivido más de 10 años de manera continua, pública y pacífica en el inmueble materia de litis. Además, se tiene la constancia de morador de fojas 31, expedida por la delegada de la junta vecinal “Pasaje Raymondi/Alfonso Ugarte” el día 07 de agosto de 2020, fecha que es relativamente reciente, en la cual señala que el demandante domicilia en el pasaje Raymondi Mz. 25 Lt.22 consignando en ella el tiempo que viviría el demandante en el inmueble, esto es, 14 años y 7 meses, lo cual no presta convicción respecto a la acreditación del tiempo que supuestamente se encuentra como morador de la Junta Vecinal; en cuanto a la Constancia de Posesión N° 0294-2009, de fecha 21 de febrero de 2009, a fojas 32, emitida por la Municipalidad Provincial de Loreto – Nauta, mediante la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano, en la cual hace constar que el demandante es posesionario del terreno que ocupa en la Mz. 25, Lote 22 B, jurisdicción de la Junta Vecinal “Pasaje Raimondi” Zona del AA.HH. Manuel Pacaya de la ciudad de nauta; sin embargo, se advierte en la descripción de las medidas perimétricas contenidas en dicha constancia no son las mismas que se verifican en los planos de localización -ubicación del inmueble materia de Litis, a fojas 04 y 06 (anverso y reverso), además que la mencionada constancia no se encuentra en los archivos correspondientes de la entidad, conforme se tiene de la carta N° 001-2021-OSGyA-MPL-N, de fojas 123, expedida por el Secretario General de la entidad edil; por lo que en este escenario no es posible acreditar los diez (10) años de posesión continua, pacífica y pública que pretende el demandante, lo cual tampoco puede desprenderse de las tomas fotográficas de fojas 34 al 41, las cuales recogen únicamente las instantáneas del momento, mas no sirve para acreditar posesión permanente en el tiempo.

**DÉCIMO QUINTO.**- 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 Civil<sup>1</sup> 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. 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 Civil<sup>2</sup>, 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.

**DÉCIMO SEXTO.**- Nuestro Código Procesal Civil contiene una norma explícita sobre la valoración de la prueba, establecida en el artículo 197°<sup>3</sup> que contiene, en primer término, la valoración conjunta de todos los medios probatorios, luego la 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. 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

---

<sup>1</sup> **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."

<sup>2</sup> **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."

<sup>3</sup> **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."



Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar su decisión. Igualmente acontece con el artículo 200<sup>4</sup>, que 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.**- Ahora bien, de los fundamentos expresados por el recurrente en su escrito de apelación (fojas 157/161), sustenta que:

Se desestimó la declaración de la testigo Sra. Irene Amasifuén Manuyana de Flores, quien ha declarado indicando que conoce al demandante y que éste vive en el predio materia de Litis por más de 14 años, esto es, desde el 2006, siendo que de autos se desprende que solo se presentó un testigo que brindó su declaración, la misma que fue, precisamente, la Sra. Irene Amasifuén Manuyana de Flores, pero esta declaración no resultaría suficiente para acreditar que el demandante se encontraría en posesión del inmueble por más de 10 años; es decir, que con un solo testigo no se puede acreditar un hecho, siendo para ello necesario el cumplimiento de la norma que requiere por lo menos de tres testigos, tal como lo señala el artículo 505.4 del Código Procesal Civil, además que se requiere corroborar ello con documentales que reafirmen las declaraciones prestadas.

**DÉCIMO OCTAVO.**- Respecto a los contratos y recibos de servicios de energía eléctrica, éstas corresponden al consumo de los meses de febrero de 2012 y de marzo de 2019, siendo el recibo más antiguo el recibo de consumo de febrero de 2012, del que se desprende como ubicación para el servicio eléctrico en Cal. Raymondi Mz. 25 – Lt 22, no especificando si este lote es A, B, C, etc, o si pertenecen al AA.HH Manuel Pacaya. Asimismo, a fojas 23, se encuentra el contrato de energía de suministro de energía eléctrica, de fecha 31 de enero de 2012, que hace referencia a la misma ubicación de los ya mencionados recibos, por cuanto dichos documentales fueron expedidos en el 2012, es decir, mucho tiempo después desde la fecha que señala ingresó a tomar posesión del predio que pretende prescribir (2006), más aún si no se

---

<sup>4</sup> **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.”



tiene claramente reconocida la dirección exacta del predio materia de prescripción adquisitiva.

**DÉCIMO NOVENO.**- Sobre la Constancia de Posesión N° 0294-2009, de fecha 21 de febrero de 2009, fecha expedida en un día sábado, día que las entidades públicas no laboran, tal como se puede apreciar en el calendario de esa fecha, obrante a fojas 118, generando así la duda sobre la veracidad de este documento, el mismo que al referirse a las medidas perimétricas del predio no coinciden con lo verificado en el plano de localización y ubicación del predio; además, como se reitera, a fojas 123 obra la carta N° 01-2021-0SGyA-MPL-N, de fecha 20 de abril de 2021, en la que la Municipalidad Provincial de Loreto – Nauta remite información solicitada por la demandada, en la que informan que no se ha encontrado dentro de sus archivos la emisión de la Constancia Posesión N° 0294-2009 de fecha 21 de febrero de 2009; más aún que el propio demandante, en su demanda, señala que *“estos últimos 14 años he cuidado el terreno sub materia”*. Cabe mencionar también la Constancia de Morador, expedida por la delegada de la junta vecinal “Pasaje Raymondi/ Alfonso Ugarte” Sra. Irene Amasifuen Manuyana de Flores, en la que consta que el demandante sería morador desde hace 14 años; sin embargo, esta constancia fue expedida con fecha 07 de agosto de 2020, en la cual no queda claro cómo es que le consta a la señora delegada que el demandante tiene viviendo los años mencionados líneas arriba y de qué forma tomó posesión del predio, todo ello teniendo en consideración la fecha de la emisión de la referida constancia de morador, que es de hace un año atrás, es decir, mucho tiempo después desde la fecha que afirma el demandante haber ingresado a tomar posesión del predio que pretende prescribir (2006); por lo que estos documento no crean certeza de su validez para que el demandante acredite los diez (10) años que son requisitos de la posesión continua, pacífica y pública que exige la ley sustantiva; quedando desvirtuados estos extremos apelados por el demandante.

**VIGÉSIMO.**- Por otro lado, el apelante anexa a fojas 155, dentro de sus medios de pruebas de su apelación, la copia legalizada de la Resolución Gerencial de Desarrollo Económico y Social N° 054-2021-GDEYS-MPL -N, de fecha 10 de febrero de 2021, en la que la Municipalidad Provincial de Loreto - Nauta otorga el reconocimiento, a partir de la fecha (10/02/2021), al comité de gestión de la



Junta Vecinal “Pasaje Raymondi – Alfonso Ugarte”, en el cual la Sra. Irene Amasifuén Manuyama de Flores ocupa el cargo de delegada para el ejercicio fiscal 2021, siendo que la señora en mención extendió la constancia de morador en el año 2020, como ya se ha mencionado anteriormente, esto es, antes de su reconocimiento. También hace mención, entre sus anexos, a la Boleta de venta N° 005749, de fecha 31 de enero de 2012, otorgada por la empresa Electro Oriente por el servicio de energía eléctrica, con lo que pretende demostrar que vive en el predio materia Litis; empero, de la revisión de los actuados, se advierte que no obra físicamente dicha boleta en el expediente, por lo que no es posible ahondar respecto a ello.

**VIGÉSIMO PRIMERO.**- A mayor abundamiento, es de recordar, tal como ya se señaló en los considerandos precedentes, que, conforme a nuestro sistema probatorio del Código Procesal Civil vigente, se constata del contenido del artículo 197° que: *"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"*. Por ello es que la aplicación de este sistema va de la mano con la motivación de la sentencia, pues en la parte considerativa de la misma debe figurar el proceso de convicción o certeza que las pruebas han creado en el Juez, pues con ello se observarán los principios del debido proceso y del derecho de defensa.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.**- Por tanto, del análisis de lo actuado, se concluye que los medios probatorios evaluados en conjunto no demuestran la posesión del bien por parte del 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 del demandante, con *animus domini*<sup>5</sup>, tales como recibos de servicios

---

<sup>5</sup> CAS. N° 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 [...]**”.



consecutivos (anualmente), pagos de impuesto predial, constancias certeras y actuales, entre otros, que den la certidumbre irrefragable que el demandante sí poseyó como propietario el predio materia de la demanda.

**VIGÉSIMO TERCERO.**- 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, ni el área que pretende prescribir, por lo que este Colegiado estima pertinente desestimar la pretensión impugnatoria, confirmándose la resolución venida en grado.

#### **IV. FALLO:**

Por tales consideraciones, la Sala Civil Transitoria de Maynas, **RESUELVE: CONFIRMAR** la **RESOLUCIÓN NÚMERO CINCO - SENTENCIA**, de fecha 02 de agosto de 2021, obrante a fojas 138/149, que resuelve declarar **INFUNDADA** la demanda de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, promovida por **RICHARD RODRÍGUEZ SILVANO** en contra de **BELÚ DÍAZ VÁSQUEZ**, respecto del inmueble ubicado en la Manzana 25, Lote B, de la Junta de Vecinal Raymondi con Alfonso Ugarte del AA.HH Manuel Pacaya, con antecedente registral N° P12026041, cuya área de 21 1.890 m<sup>2</sup>, y que fue desmembrado en dos lotes: lote 22 B, con código de Predio P12027056, y lote 22 B1, con código de predio P12087294, en mérito a los fundamentos expuestos en la presente resolución. Sin costas y costos del proceso. Interviniendo como ponente el señor Juez Superior **Marín Souza**.

S.S DEL ROSARIO CORNEJO

CARRIÓN RAMÍREZ

**MARÍN SOUZA**