



JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE PUENTE PIEDRA
EXPEDIENTE : 03009-2014-0-3398-JR-CI-01
MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA
JUEZ : VASQUEZ REBAZA OLGA FIORELLA JULIA
ESPECIALISTA : TARAZONA QUIÑONES VLADIMIR ROMEL STALIN
TESTIGO : CONTRERAS SILVA, DIANA ROXANA
CHAVEZ SAENZ, DIOMEDES
HUAMANI PARCO, ANTONIO
TERCERO : COLINDANTE I SALAZAR ZUÑIGA, ROSA SOLEDAD
COLINDANTE I TAYPE PERALES, DEMETRIA
COLINDANTE I VILCA SANCHEZ, ADALBERTO
DEMANDADO : LA ASOCIACION DE COMERCIANTES DEL
MERCADO N 01 ,
DEMANDANTE : CAMONES POCOY, MARCIAL GREGORE

SENTENCIA

RESOLUCIÓN N° 33

Puente Piedra, veinticinco de febrero del dos mil veintidós.

Vistos, los expedientes acompañados N° 01060-2006 sobre otorgamiento de escritura pública y N° 937-2009 sobre desalojo, se procede a emitir el siguiente pronunciamiento:

I. PARTE EXPOSITIVA:

1. PETITORIO:

- 1.1. Que se declare propietario por prescripción adquisitiva el predio ubicado en el puesto N° 72 del Mercado N° 01 de la Av. Juan Lecaros Segunda Cuadra, altura del Km. 30.50 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda de la ruta Lima Ancón, distrito de Puente Piedra.
- 1.2. Se inscriba en Registros Públicos su derecho de propiedad

2. FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA:

- 2.1. Señala que confiado en la buena fe, mediante contrato denominado “contrato de cesión de puesto de mercado de abastos”, con firmas legalizadas notarialmente de fecha 10 de setiembre de 2004, le cedieron el predio ubicado en



el puesto N° 72 del mercado N° 01 de la Av. Juan Lecaros Segunda Cuadra, altura del KM. 30.50 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda de la Ruta Lima Antón, distrito de Puente Piedra. Expresa que si bien dicho contrato indica que es a título gratuito, el recurrente abonó al apoderado de la cedente la suma de S/ 3,000 Nuevos Soles y este se comprometió a regularizar la titulación.

- 2.2. Sin embargo, se dio con la sorpresa que el cedente no ostentaba poder para transferir, ni era propietario del predio sub Litis. Sin embargo, dicha situación no enerva que el título sea justo.
- 2.3. Alega que su posesión es de forma continua, pacífica y pública, comportándose como propietario hasta la fecha en que creía había adquirido el predio, mediante el contrato de la referencia. Razón por la cual, ha operado prescripción extraordinaria de 10 años.

3. SÍNTESIS DE LOS EXPEDIENTES ACOMPAÑADOS:

3.1. Expediente N° 1060-2006 (Proceso de otorgamiento de escritura pública)

Con fecha 18 de diciembre de 2006, el señor Marcial Gregore Camones Pocoy interpuso un proceso de otorgamiento de escritura pública contra la Asociación de Comerciantes del Mercado N° 1 de Puente Piedra e efectos que proceda a elevar a escritura pública el contrato de cesión de puesto de mercado de abastos celebrado el 10 de setiembre de 2004, obrando como cedente el señor Martín Jacinto Pinzón Bruno (quien dice obrar en representación de su esposa Anita Irene Rengifo de Pinzón mediante poder a firma legalizada de fecha 12 de setiembre de 200) y cesionario el señor Marcial Gregore Camones Pocoy respecto al puesto N° 72 del Mercado N° 01 de la Av. Juan Lecaros Segunda Cuadra.

El caso es que en la parte decisoria del proceso, el Juez de la causa declaró infundada la demanda mediante Resolución N° 10 de fecha 19 de mayo de 2008, arguyendo que el cedente no tenía calidad de asociado del mercado emplazado, por lo que efectuó una venta sin tener condición de asociado ni acredita tener poder de su esposa, ni cumplir con el procedimiento de obtener el acuerdo de la Asamblea General. Esta sentencia fue declarada consentida mediante Resolución N° 11 de fecha tres de octubre de 2008-

3.2. Expediente N° 937-2009 (Proceso de desalojo)

Con fecha 03 de setiembre de 2009, la Asociación de Comerciantes del Mercado N° 01 de la Av. Juan Lecaros Segunda Cuadra interpuso una demanda de desalojo contra el señor Marcial Gregore Camones Pocoy a efectos que devuelva



el puesto N° 72 del Mercado N° 01 de la Av. Juan Lecaros Segunda Cuadra, aduciendo que es un poseedor precario pues el título que lo habilita no tiene eficacia.

El caso es que luego de que tuviera por contestada la demanda, se señaló fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia para el día 17 de junio de 2011 a las once de la mañana, a la misma que no asistieron las partes, por lo que se declaró concluido el proceso mediante Resolución N° 7 de fecha 17 de junio de 2011, consentida mediante Resolución N° 8.

4. SÍNTESIS DE ACTOS PROCESALES:

A través de la Resolución N° Dos de fecha 30 de octubre de 2014 se admitió la presente demanda. Luego, mediante escrito de fecha 22 de diciembre de 2014 la Asociación de Comerciantes del Mercado N° 1 de la Avenida Juan Lecaros, Segunda Cuadra absolvió la demanda; sin embargo, no se la tuvo por contestada pues no subsanó en el plazo y mediante Resolución N° 08 de fecha 19 de agosto de 2015 se declaró rebelde a la parte demandada.

Por medio de la Resolución N° 17 de fecha 25 de abril de 2017 se declaró saneado el proceso. Luego, mediante Resolución N° 19 de fecha 12 de julio de 2017 se fijaron los siguientes puntos controvertidos: 1. Determinar si la demandante MARCIAL GREGORE CAMONES POCOY se encuentra en posesión física, continua, pacífica y pública por más de 10 años del inmueble identificado como Puesto N° 72 del Mercado N° 01 – Segunda Cuadra de la Avenida Lecaros del Distrito de Puente Piedra de la Provincia y Departamento de Lima, in mueble que forma parte de un área de mayor extensión inscrito en la Partida N° 42944017 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y 2. Determinar si procede la cancelación de la inscripción registral a nombre de la Asociación de Comerciantes del Mercado N° 01 de la Av. Juan Lecaros Segunda Cuadra, como parte de un área de mayor extensión, en la Partida N° 42944017 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y disponer la inscripción de dominio a nombre de la demandante, ordenando la independización del terreno en el registro, conforme a la memoria descriptiva y planos que obran en el expediente.

En el saneamiento probatorio, se admitió todos los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante, y se dispuso como medio probatorio de oficio una inspección judicial materia del proceso.

De modo que, con fecha 25 de enero de 2018 se llevó a cabo la audiencia de pruebas, en la cual se tomó la declaración de los testigos: i) Diana Roxana Contreras Silva, ii) Diomedes Alberto Chavez Saenz y iii) Antonio Huamani Parco. Los tres testigos señalaron que compran yerbas medicinales, les leen las



cartas desde hace once años aproximadamente. El Juez ordenó que se incorporen como pruebas de oficio adicionales: i) copia de los estatutos de la asociación demandada, ii) los expedientes N° 937-2009 (desalojo por ocupación precaria) y N° 1060-2006 (otorgamiento de escritura pública) seguido entre las mismas partes.

El 28 de junio de 2018 se llevó a cabo la inspección judicial en la cual, en virtud del principio de inmediación, el Juez observó que el predio materia de prescripción es un puesto que está en la esquina tiene un aprox. De tres metros de largo por 1 ½ de ancho y de altura de 3 metros, teniendo forma rectangular con puerta de ingreso de fierro, color verde. El Juez señaló que en su interior se halla una tienda de venta de velas, tónicos naturales, cartas, coca, entre otros. El Juez consultó a los locadores de los locales colindantes N° 34 y N° 54, quienes señalaron que hace diez años el accionante posee el predio materia de prescripción, pero que no era socio fundador de la Asociación.

Con fecha 17 de diciembre de 2021 entró a Despacho el dictamen fiscal emitido por la Primera Fiscalía Provincial Civil y Familia Puente Piedra opinando que se declare infundada la demanda alegando básicamente que la posesión no es pacífica pues utiliza como criterio definidor de la posesión pacífica la establecida en la Casación N° 1676-96 que indica: “la posesión pacífica es, aquella que no se tomó por la fuerza que no está afectada de vicio de violencia y que no es objetada judicialmente en su origen”. En consecuencia, expresa que a corre a fojas 47 a 49 del expediente N° 01060-2006 el proceso que inició la parte demandante contra la Asociación de Comerciantes del Mercado N° 01 sobre otorgamiento de escritura pública, el mismo que tiene como antecedente un hecho de violencia suscitado el día 25 de setiembre de 2005 conforme obra a fojas 06 respecto a las amenazas que recibió de la Asociación respecto a su derecho de posesión. Por otro lado, señala que mediante el expediente N° 937-2009 CI (95) a fojas 22, en el cual se aprecia cartas notariales de la Asociación pidiendo que devuelva el bien a la parte actora de fecha 12 de setiembre de 2006. Luego indica que a través del Pleno Casatorio Civil se cambió de criterio y que ahora la demanda de desalojo se entiende interrumpida en el plazo prescriptorio del usucapiente de más de 7 años, por ende, no cumple el plazo de diez años, en tanto el plazo de inicio de la posesión debe entenderse desde el inicio de la demanda el 22 de setiembre de 2014.

Por último, con fecha 25 de enero de 2022 se llevó a cabo el informe oral, quedando expedito el expediente para ser sentenciado.



II. CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- De la Tutela Jurisdiccional.- Toda persona tiene derecho a la tutela judicial efectiva con sujeción a un debido proceso, norma prevista en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado y procesalmente expresado en el artículo 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Así lo ha establecido el Tribunal Constitucional que indica que es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales. En un sentido extensivo, la tutela judicial efectiva permite también que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido. En otras palabras, con la tutela judicial efectiva no solo se persigue asegurar la participación o acceso del justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensión, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este último materializado con una mínima y sensata dosis de eficacia.

SEGUNDO.- Carga de la prueba y valoración de ésta.- Tal como lo establece el artículo 196° del Código Procesal Civil, la carga de la prueba corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos; asimismo, 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 sustenten su decisión, conforme a lo preceptuado en el artículo 197° del Código acotado.

TERCERO.- Finalidad de los medios probatorios.- Los medios probatorios tiene por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones, debiendo ser examinados y valorados (entendiéndose los admitidos y actuados) en forma conjunta utilizando su apreciación razonada, con atención a los principios de unidad del material probatorio y de comunidad o adquisición de la prueba, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 188° y 197° del Código Procesal Civil.

CUARTO. - Tema materia de Análisis. - El tema de la presente sentencia es:

- 4.1. **4.1. La DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** que ha interpuesto **MARCIAL GREGORE CAMONES POCOY** contra **LA ASOCIACION DE COMERCIANTES DEL MERCADO N 01** , con la finalidad que se otorgue la propiedad el predio ubicado en el puesto N° 72 del Mercado N° 01 de la Av. Juan Lecaros Segunda Cuadra, altura del Km. 30.50 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda de la ruta Lima Ancón, distrito de Puente Piedra. Así como, se inscrita en Registros Públicos su derecho de propiedad.



QUINTO. – Respecto a la prescripción adquisitiva de dominio:

La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo de adquisición del derecho de propiedad mediante la posesión de un bien durante un tiempo. Como se señala en el artículo 950 del Código Civil:

Artículo 950°.- La propiedad inmueble se adquiere **por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.**

Los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble es que la posesión es que sea: continua, pública, pacífica y como propietario.

Sobre la posesión continua, la doctrina señala que es *aquella que no tiene interrupciones. Se debe de poseer durante todo el plazo de prescripción. La prescripción se interrumpe cuando se pierde la posesión o cuando es privado de ella. Asimismo, la prueba de la posesión durante todo el plazo de prescripción es casi imposible. Ante ello, existe la presunción de continuidad, en virtud de la cual si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio*¹. 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 naturaleza².

Sobre la posesión pública es *aquella que se ejerce como lo haría el propietario*, es decir, que el poseedor se comporte respecto del bien como lo haría usualmente el propietario. Del mismo modo, quien posee no debe temer que su posesión sea conocida, debe de actuar con la naturalidad que le daría tener un derecho legítimo. No adquirirá quien subrepticamente se introduce en un inmueble y permanece oculto en una habitación del mismo con la intención de que el propietario no lo descubra³.

Sobre la posesión pacífica, es *aquella exenta de violencia. La violencia puede ser física o moral. La interposición de una demanda contra el poseedor tampoco hace que su posesión deje de ser pacífica. Asimismo, cuando se cuestiona judicialmente la posesión del poseedor, se interrumpe su posesión, pero ello no implica que deje de ser pacífica.*

Finalmente, sobre la posesión como propietario, debe de existir un *animus domini*. Este es un elemento subjetivo de la doctrina posesoria de Savigny, el cual es la actitud y comportamiento como propietario. Por consiguiente, quedarían excluidos aquellos poseedores que gocen de la llamada posesión inmediata como son los arrendatarios, usufructuarios, usuarios, comodatarios, anticresistas, retenedores y depositarios⁴. Como consecuencia podemos afirmar que para que el poseedor pueda adquirir por

¹ AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco, *Derechos Reales*, Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú, 2017, Lima. pp. 11-173

² ARIAS SCHREIBER PEZET, Max (2011). Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales. Tomo III. Lima: Normas Legales.

³ BULLARD GONZÁLES, Alfredo (1987). “La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble”. En Themis, Segunda Época, n. 7, pp. 76-80.

⁴ ARIAS SCHREIBER PEZET, Max (2011). Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales. Tomo III. Lima: Normas Legales.

prescripción no solo debe ejercer uno de los atributos de la propiedad, sino comportarse como si tuviera todos ellos⁵.

SEXTO. – Ahora bien, de acuerdo al Segundo Pleno Casatorio (Casación 2229-2008 Lambayeque) se indica lo siguiente:

“44.- Siendo ello así, tenemos que se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen este derecho, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisitos para su constitución:

a) la continuidad de la posesión 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 cosas^[41];

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 ésta 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^[42];

d) como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapión^[43]. 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, 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^[44]. ”

⁵ BULLARD GONZÁLES, Alfredo (1987). “La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble”. En Themis, Segunda Época, n. 7, pp. 76-80.



SÉPTIMO. - Valoración Probatoria. -: Del material probatorio admitido y actuado tenemos lo siguiente:

- 7.1. A folios 5 obra el contrato con firmas legalizadas de cesión de puesto de mercado de abastos de fecha 10 de setiembre de 2004 celebrado por doña Anita Irene Rengifo de Pinzon como cedente y el demandante como cesionario.
- 7.2. A folios 7 obra el recibo de compraventa por la suma de Tres Mil Nuevos Soles por concepto de compraventa de un puesto N° 072 del Mercado N° 01 de Puente Piedra.
- 7.3. A folios 8 obra la Partida Electrónica N° 42944017 del Registro de Predios de Lima, terreno matriz donde se ubica el predio objeto de Litis, cuya titularidad es de Asociación de Comerciantes del Mercado N° 1 de la Av. Juan Lecaros Segunda Cuadra.
- 7.4. A folios 13 obra la constancia de posesión y empadronamiento emitido por la Municipalidad de Puente Piedra División de Partición Vecinal del predio materia de Litis a favor del demandante de fecha 10 de octubre de 2002.
- 7.5. A folios 14 obra la Constancia de Posesión emitido por la Municipalidad de Puente Piedra Gerencia de Desarrollo Urbano del predio materia de Litis a favor del demandante de fecha 22 de diciembre de 2011.
- 7.6. A folios 19 obra el plano de ubicación del predio materia de prescripción visado por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra Gerencia de Desarrollo Urbano.
- 7.7. A folios 20 obra el plano de localización del predio materia de prescripción visado por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra Gerencia de Desarrollo Urbano.
- 7.8. A folios 21 obra la memoria descriptiva del predio materia de prescripción visado por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra Gerencia de Desarrollo Urbano.

OCTAVO. - Análisis del caso.

Que, luego de evaluar las pruebas aportadas y admitidas en el proceso, en relación a la pretensión de las partes, a los Puntos Controvertidos, y en el marco legal esbozado, se advierte lo siguiente:

Respecto del primer punto controvertido. – Si el demandante, Marcial Gregore Camones Pocoy, se encuentra en posesión física, continua, pacífica y pública por más de 10 años predio ubicado en el puesto N° 72 del Mercado N° 01 de la Av. Juan Lecaros Segunda Cuadra, altura del Km. 30.50 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda de la ruta Lima Ancón, distrito de Puente Piedra.

a. La posesión se encuentra establecido en el artículo 896 del Código Civil:

Artículo 896°.- La posesión es el ejercicio de hecho **de uno o más poderes inherentes a la propiedad.**

Para Savigny, la posesión tiene dos elementos: el *corpus* y el *animus*. El primero se refiere a que debe haber contacto físico con la cosa y de hacer con ella lo que se quiere. El segundo, es la intención de ejercer el derecho de propiedad, este no tiene



que tener relación con la buena fe del poseedor sino con su comportamiento como propietario⁶.

Los *poderes inherentes* que se señalan en el artículo 869 se especifican en el artículo 923 del Código Civil:

Artículo 923°.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Cuando se alega *uso* se hace alusión a servirse del bien, ejemplo de ello sería de usar una casa o manejar un automóvil. Respecto al *disfrute* se hace referencia a percibir los frutos del bien. Estos frutos pueden ser bienes o ganancias que se originan del bien. Finalmente, sobre la *disposición*, se hace referencia a que se pueda prescindir del bien, deshacerse de la cosa ya sea jurídica o físicamente, por ejemplo, hipotecar, abandonar o destruir un bien.

Se puede alegar que el señor Marcial Gregore Camones Pocoy **ha poseído y posee el bien porque ha usado y disfrutado del** puesto N° 72 del Mercado N° 01 de la Av. Juan Lecaros Segunda Cuadra, altura del Km. 30.50 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda de la ruta Lima Ancón, distrito de Puente Piedra, inscrito en la Partida N° 42944017 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Esta afirmación se basa en la inspección de oficio llevada a cabo por el Juez el 28 de junio de 2018 (obrante a fojas 240) en la cual observó que el predio es un puesto que está en la esquina tiene un aprox. De tres metros de largo por 1 ½ de ancho y de altura de 3 metros, teniendo forma rectangular con puerta de ingreso de fierro, color verde. El Juez señaló que en su interior se halla una tienda de venta de velas, tónicos naturales, cartas, coca, entre otros. Asimismo, el Juez consultó a los locadores de los locales colindantes N° 34 y N° 54, quienes señalaron que hace diez años el accionante posee el predio materia de prescripción, pero que no era socio fundador de la Asociación.

En ese sentido, como señala el Profesor Avendaño, *es poseedor todo aquel que ejercita de hecho algún poder inherente a la propiedad*. Por consiguiente, al señor Marcial Gregore Camones Pocoy ha ejercitado el poder de uso se le debe de considerar poseedora.

Añadiendo a lo señalado, Martín Mejorada alega que no se trata solo de usar, disfrutar o disponer de hecho de un bien, *sino de que a partir de esas conductas se genere la señalada apariencia*. Si a pesar de existir ejercicio de hecho no es posible generar esa apariencia (porque se sabe públicamente de la ausencia del derecho), no debería existir

^{6 6} AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco, *Derechos Reales*, Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú, 2017, Lima. pp. 11-173



posesión⁷. En ese aspecto podemos señalar que, el señor Marcial Gregore Camones Pocoy ha generado la apariencia del uso del inmueble.

ii. La prescripción adquisitiva de dominio se encuentra regulado en el artículo 950 del Código Civil, cuyo requisito indispensable es el transcurso de 10 años. Además, como señala el artículo 951 del Código Civil, la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble es que la posesión es que sea: continua, pública, pacífica y como propietario.

Pues bien, en relación con la posesión por más de 10 años, debemos de resaltar lo siguiente:

- **A partir de las declaraciones testimoniales expuestas en el Acta de Audiencia de Pruebas (que obra a fojas 216) y preguntado a los colindantes en la inspección de oficio, se concluye que el señor Marcial Gregore Camones Pocoy viene poseyendo el puesto N° 72 por más de 10 años.** En efecto, los señores testigos Diana Rozana Contreras Silva, Diomedes Alberto Chavez Saenz, Antonio Huamani Parco, y los señores locadores colindantes Janeth Peña Ortiz e Hilario Viczoe Caleret Guillén, señalaron que conocen al señor Marcial Gregore Camones Pocoy y su posesión es pacífica, como dueño, reconocida por más de diez años.
- **A partir de la constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra de fecha 10 de octubre de 2002 y 22 de diciembre de 2011, obrantes a folios 13 y 14.**

De modo que podemos advertir que la parte actora entró en posesión **a partir del 10 de setiembre de 2004**, fecha en que suscribió el contrato de cesión del puesto, obrando como cedente el señor Martín Jacinto Pinzón Bruno (quien dice obrar en representación de su esposa Anita Irene Rengifo de Pinzón mediante poder a firma legalizada de fecha 12 de setiembre de 200) y cesionario el señor Marcial Gregore Camones Pocoy respecto al puesto N° 72 del Mercado N° 01 de la Av. Juan Lecaros Segunda Cuadra. Cabe señalar que la cuestión probatoria, solo versa en conocer con certidumbre la fecha de inicio de la posesión, más no si dicho título es válido o eficaz. Dicho esto, se tiene que los diez años de posesión requeridos como requisito indispensable se cumplió el 10 de setiembre de 2014, fecha anterior a la interposición de la presente demanda.

Del mismo modo, respecto a los requisitos de la prescripción adquisitiva, que esta debe de ser: continua, pública, pacífica y como propietario. Debemos alegar que:

- **Es continúa** debido a que se ha poseído durante más de 10 años. Respecto a este punto, la Fiscalía alega que no existe continuidad pues se llevaron a cabo dos procesos en este lapso que han sido resumidos en el apartado síntesis de los

⁷ MEJORADA CHAUCA, Martín. *La posesión en el Código Civil Peruano*. Derecho & Sociedad. Volumen 40. Lima. pp. 251-256.



expedientes acompañados. Sobre el particular, debemos acotar, que discrepamos respetuosamente del criterio de la Fiscalía por el siguiente argumento. El único proceso objeto de análisis para determinar la interrupción del plazo es el de desalojo, pues el de escritura pública, lo siguió el mismo actor para perfeccionar su título de cesionario. En este punto, debemos recordar que la prescripción adquisitiva es una suerte de castigo al propietario negligente que no aprovechó su dominio. En esa medida, el proceso de desalojo hubiese interrumpido el plazo prescriptorio el 23 de marzo de 2010, fecha del emplazamiento; sin embargo, es de observarse que el proceso se declaró concluido justamente por negligencia de la parte demandada en este proceso, pues no acudió a la audiencia de saneamiento, prueba y sentencia. Por lo tanto, conforme al artículo 439 del Código Procesal Civil⁸, la interrupción queda sin efecto.

- **Es pacífica** porque se ha venido poseyendo sin ser desposeído. En este punto, la Fiscalía también cuestiona el que hecho que no inició la posesión de forma pacífica. Discrepamos de su opinión, pues entró en posesión justamente en virtud del contrato de cesión de tienda, y, el requisito de pacificidad en realidad tiene que ver si en el transcurso del lapso posesorio el usucapiente fue desposeído del bien, hecho que no se ha alegado, ni acreditado.
- **Es pública** puesto que los testigos y los locadores de los puestos colindantes no reconocen como tal.
- **Actúa como propietario**, tanto es así que, ha tratado de perfeccionar su título, pero al no poderlo hacer, sigue el presente proceso de prescripción adquisitiva.

Ahora bien, **por la naturaleza especial de posesión como puesto de Mercado**, en tanto ejerce un derecho real en un Mercado, es necesario que el demandante deba contribuir en las obligaciones que imponga la Asociación **ASOCIACION DE COMERCIANTES DEL MERCADO N° 01**, iguales a las que requiere a sus Asociados, dejándole salvo su derecho a la Asociación, reconocer o no dicha condición.

Por último, respecto a que la Asociación de Comerciantes del Mercado N° 01 sería una suerte de poseedora mediata, desde nuestra óptica, no podría seguirse dicho criterio, pues no existe algún vínculo o gracia por medio del cual deba entenderse que la parte actora ejerza posesión por la Asociación de Comerciantes del Mercado N° 01.

NOVENO.- Respecto al segundo punto controvertido. – Al haberse acreditado la prescripción adquisitiva de dominio por parte del señor Marcial Gregore Camones Pocoy, **corresponde inscribir su derecho SOLAMENTE respecto al puesto 72 en el área de mayor extensión de la Partida N° 42944017, sin independizar la misma, pues dicho acto debe seguir el trámite registral correspondiente y cumplir con los requisitos de Ley.**

⁸ Desde nuestro juicio y utilizando un criterio a fortiori, debe entenderse que la figura de inasistencia a la audiencia debe ser sancionada como ineficacia del plazo prescriptorio, en tanto, es un desistimiento implícito del proceso u abandono por falta de interés del demandante.



III. PARTE RESOLUTIVA:

Por estas consideraciones, **LA SEÑORITA JUEZA DEL JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE PUENTE PIEDRA**, apreciando los hechos y las pruebas con el criterio de conciencia que la ley autoriza y Administrando Justicia a nombre de la Nación, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR FUNDADA EN PARTE la demanda de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** interpuesta por **MARCIAL GREGORE CAMONES POCOY** contra **LA ASOCIACION DE COMERCIANTES DEL MERCADO N 01**; en consecuencia:

1. **DECLARO PROPIETARIO AL SEÑOR MARCIAL GREGORE CAMONES POCOY** del puesto N° 72 del Mercado N° 01 de la Av. Juan Lecaros Segunda Cuadra, altura del Km. 30.50 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda de la ruta Lima Ancón, distrito de Puente Piedra.
2. **ORDENO QUE CADUQUE LA PROPIEDAD DE LA ASOCIACION DE COMERCIANTES DEL MERCADO N 01 del predio mencionado en el punto anterior y que EN CONSECUENCIA** se inscriba la propiedad del mismo en la Partida Registral N°42944017 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Una vez **consentida o ejecutoriada** que sea la presente resolución, devuélvase los anexos y **archívese definitivamente** el expediente.
Sin costas, ni costos en tanto la pretensión ha sido amparada parcialmente.
NOTIFIQUESE por cédula y casilla electrónica.-