

EXPEDIENTE N° 00141-2017-0-2601-JR-CI-01

PROCEDE : JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE TUMBES

MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

DEMANDADOS : EDUARDO FEIJOO DE LAMA y otros

DEMANDANTE : CÉSAR AUGUSTO VALLADARES CHAMBARD y otra

RELATORA : DRA. CLAUDIA P. ALEMÁN DOMINGUEZ

SENTENCIA DE SEGUNDO GRADO

Resolución número: veintidós

Tumbes, nueve de septiembre de dos mil veintiuno.-

VISTA la causa en audiencia pública virtual para absolver el grado, debido a la emergencia sanitaria declarada en el país; realizada la votación de ley, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes emite la siguiente sentencia; y

CONSIDERANDO:

I.- OBJETO:

Es materia del grado la absolución del recurso de apelación interpuesto por el Abogado Manuel Juárez Castro, defensor de los demandantes César Augusto Valladares Chabard y su esposa Betty Sayuri del Rocío Torres Mogollón, contra la sentencia de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve (resolución número once, de folio 495 a 518), emitida por el Juzgado Civil Permanente de Tumbes, que declara infundada la demanda, con lo demás que contiene; concedido con efecto suspensivo.

II.- FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

Son los siguientes:

PRIMERO.- CUESTION PRELIMINAR:

1.1. El recurso de apelación: control de formalidad del recurso:

El recurso de apelación tiene por finalidad cumplir dos propósitos esenciales: desde el derecho constitucional permite disfrutar de los derechos fundamentales de contradicción, defensa e instancia plural en el marco de un proceso judicial; pero más técnicamente, desde el derecho procesal, habilita la competencia del órgano jurisdiccional superior para revisar una resolución jurisdiccional de primer grado para fundamentadamente confirmarla o revocarla en todo o en parte, o para anularla en todo o en parte, y eventualmente para declarar nulo el concesorio o la improcedencia de la demanda. Para ello el recurso debe fundamentarse (indicándose el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución cuestionada, precisarse la naturaleza del agravio y sustentarse la pretensión impugnatoria), de lo contrario será declarado inadmisibles o improcedentes, según lo regulado en los artículos 364, 365, 366, 367 y 368 del Código Procesal Civil.

En el presente caso se aprecia que el recurso sub análisis cumple los requisitos formales de ley, en consecuencia, se procederá a revisar el fondo de la resolución impugnada teniendo en cuenta las objeciones del letrado apelante y las normas aplicables al caso concreto, según el principio *Iura Novit Curia*, esto es, “**el Tribunal conoce el Derecho**”, en consecuencia se aplicará el que corresponda a la causa, aunque las partes no lo hubieran invocado o lo hubieran hecho erróneamente, de acuerdo a lo establecido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- POSICIONES JURÍDICAS ADVERSAS A DIRIMIR:

2.1. La del Juez de la causa:

El Juzgado Civil Permanente de Tumbes con la sentencia impugnada declaró infundada la tacha contra las documentales: a) Resolución de Gerencia General N° 014-2016-EMUCSAC-GG; b) Declaraciones Juradas de Gilmer Orlando Díaz Díaz y Fenando Julián Lomparte Guerrero; c) recibos de pago de impuesto predial y arbitrios municipales; d) recibos de energía eléctrica; e) infundada la demanda de fojas 43 a 48 sobre prescripción adquisitiva de dominio promovida por los ciudadanos César Augusto Valladares Chambard y Betty Sayuri del Rocío Torres Mogollón, respecto del inmueble ubicado en

pasaje Sánchez Carrión N° 206 (antes pasaje Francisco Navarrete N° 517, Tumbes), con un área de 68.75 m², sin costas ni costos; básicamente por los siguientes fundamentos:

(...) 2.6. El demandante ...y esposa...manifiestan que vienen poseyendo el inmueble sub litis... a raíz de la venta mediante contrato privado de acciones y derechos que le hiciera la codemandada Delia Dalila Feijoo de Lama el 26 de agosto de 2009, posesión que se mantiene hasta la actualidad (...).

2.7....A decir de los accionantes, entraron a poseer el inmueble materia de litis por contrato privado de compra venta de acciones y derechos de fecha 26 de agosto de 2009, ...alegando la existencia de justo título (prescripción corta u ordinaria), y recurren a esta vía judicial, a efecto de que se le reconozca su condición de propietarios. Pero, en este punto cabe formularse dos preguntas:

a. ¿Es cierto que la parte actora cuenta con justo título? Para ello, es menester analizar el contenido del contrato de compra venta de derechos y acciones de fojas 9 a 10.

En efecto, del contrato de marras se evidencia de su cláusula primera que la vendedora, esto es, la codemandada Delia Dalila Feijoo de Lama es coposesionaria del inmueble sub litis, según título de posesión emitido por el Conejo Provincial de Tumbes, de fecha 21 de abril de 1949, quien conjuntamente con sus hermanos (los otros codemandados) son considerados herederos Feijoo de Lama; en su cláusula segunda se evidencia que se da en venta real y enajenación perpetua la posesión a favor de los actores del íntegro de sus acciones y derechos, el mismo que está en proceso de subdivisión, correspondiéndole un área de 68.75 m², luego agrega lo siguiente: “entendiéndose que se transfiere la posesión que sobre ella ejercía la vendedora de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 898 del Código Civil”. Es decir, nunca se transfirió propiedad alguna, sino solo posesión.

Ahora bien, nuestro Código Civil, a diferencia de otros, no define lo que es justo título, por tanto, es necesario recurrir a la doctrina. Así pues, el justo título implica que el poseedor ha tomado el control sobre el bien en base a una “causa de adquisición”, es decir, de un negocio jurídico válido y verdadero con virtualidad (potencialidad) de transferir el dominio (definición de Antonio Gordillo Cañas). En otras palabras, si con la usucapión ordinaria se pretende subsanar la irregularidad de un enajenante que no es propietario del bien, entonces el “justo título” será aquél que, estructuralmente corresponda a un negocio jurídico válido con la finalidad de transferencia (como en el caso del contrato de compra venta, permuta, donación, dación en pago, aporte a una

sociedad, entre otros) y cuyo único defecto sea la falta de titularidad del enajenante. O quizá quede mucho más clara la idea con el siguiente enunciado: justo título será cualquier acto o negocio cuya finalidad sea la transferencia de la propiedad, siempre que sea válido, por lo que su único defecto está circunscrito a la falta de poder de disposición del transmitente. Por tal motivo, el defecto del título será subsanado a través de la posesión de buena fe por el plazo correspondiente.

En el caso concreto, con el contrato de compra venta de derechos y acciones de fecha 26 de agosto de 2009 (fojas 9 a 10) no se transfiere propiedad alguna, sino sencillamente la posesión que tenía la codemandada Delia Dalila Feijoo de Lama, que en m² ascendía a 68.7 m² (que es el área a usucapir). Es más, la transferente de la posesión recién es copropietaria conjuntamente con los otros emplazados a través de la protocolización de formación de título supletorio, tramitada a través de la notaría de la abogada Virginia Soledad Davis Garrido el 30 de octubre de 2013 (fojas 302 a 304). Por tanto, al 26 de agosto de 2009, fecha del contrato de compra venta de derechos y acciones, se estaba transfiriendo un área de terreno que no le pertenecía a la transferente, toda vez que recién adquiere el dominio como consecuencia de la formación del título supletorio en el año 2013, no antes. Siendo así, ...la documental de fojas 9 a 10 no puede ser considerado justo título para efecto de la usucapición ordinaria, además porque se está al defecto de legitimación de aquel que se declara transferente, habiendo sido solamente en esa fecha (año 2009) una co-poseedora más.

b. ¿es cierto que la parte demandante ingresó al inmueble sub litis el 26 de agosto del 2009?...luego de la confrontación de los medios probatorios existentes en autos, se llega a determinar que el actor entró a poseer el inmueble sub litis en tiempo cercano o desde el 10 de setiembre del 2012 porque así se evidencia del recibo correspondiente al mes de setiembre de 2012 por limpieza pública, parques y jardines y serenazgo (fojas 27), que es la prueba más antigua que acredita su posesión.

2.8....esta judicatura no toma en cuenta como inicio de la posesión comprobada la fecha del contrato privado de compra venta de derechos y acciones de fojas 9-10, esto es, desde el 26 de agosto de 2009, toda vez que la posesión consolidada o probada es mejor título que el mero formalismo. ..la usucapición es un hecho, y como tal, debe reconocérsele y regularse bajo pena de vaciársele de contenido, en atención a que la prescripción adquisitiva de dominio tiene como principal característica ser un suceso real, visible y notorio, que vive en el mundo fáctico, y que más bien se opone a los títulos formales. En el caso concreto, si la parte demandante ha señalado ...que adquirió con justo título el inmueble sub litis desde el 26 de agosto de 2009, pues debió de aparejar con su escrito postulatorio, por ejemplo, el contrato de energía eléctrica con

ENOSA de ese mismo año, o el contrato del servicio de agua potable de ese mismo año (o del año siguiente), documentales que, en concreto, persuadan a esta judicatura que existía posesión comprobada desde la posesión formal...y también desde la posesión material (que es la que interesa a la usucapión). Si no fuera fácil pues, una persona puede tener un justo título del año 2002, y tomar posesión real y efectiva recién a partir del año 2015, y decir que porque tiene justo título del año 2002, desde esa fecha debe tenerse por iniciada su posesión comprobada, lo que no es correcto; no es objetivo ni claro que prevalezca en la usucapión la posesión formal antes que la posesión material, en atención a que la posesión como bien se sabe es un hecho, es realidad, no es mero formalismo.

2.9. NOVENO.- Por su parte al sucesión demandada, integrada por Delia Dalila, Luis Alberto y Eduardo Feijoo de Lama cuando contestan la demanda señalan, que desconocen en absoluto que el inmueble sub litis se encuentra ubicado en el Pasaje Sánchez Carrión N° 206 del distrito, provincia y departamento de Tumbes con un área de 68.75 m2, siendo...que la dirección exacta y real del inmueble es ...calle Francisco Navarrete N° 509 del distrito, provincia y departamento de Tumbes, con un área de 125 m2; sin embargo, esta judicatura señala que se trata del mismo inmueble, y se argumenta de la siguiente manera:

a. Inicialmente los actores contaban con un certificado de numeración N° 003-2016, de fecha 30 de marzo de 2016, donde el Gerente de Operaciones de EMUCSAC señala que domicilian en el Pasaje Sánchez Carrión N° 206-Tumbes (fojas 39).

b. Luego con Resolución de Gerencia General N° 012-2016-EMUCSAC-GG, de fecha 26 de agosto de 2016 (fojas 110 a 111) se aprueba la nulidad del certificado de numeración N° 003-2016...justamente porque la codemandada Delia Dalila Feijoo de Lama aduce que dicho certificado de numeración es una numeración irregular del inmueble ubicado en la calle Francisco Navarrete N° 509, además por encontrarse el referido inmueble judicializado.

c. A su vez la misma parte demandada adjunta a los autos la declaración jurada de autoavaluo respecto del inmueble ubicado en calle Francisco Navarrete N° 509 (fojas 122, 124, 126, 128, entre otros) y también se adjunta declaración jurada de autoavaluo respecto del inmueble ubicado en la calle Francisco Navarrete N° 517 (fojas 123, 125, 127, 129, entre otros), teniendo ambos inmuebles el mismo código de contribuyente, esto es, el N° 0006232. Por tanto, se trata realmente del mismo inmueble.

d. En consecuencia, ...se trata pues, de un único inmueble, y si bien es cierto que es materia de usucapión 68.75 m², pues ello es así, toda vez que dicha área se encuentra dentro de un área total de 125 m², inscrita a favor de los codemandados en la PE N° 11024793 (fojas 144 a 116), desvaneciéndose así lo señalado por la parte contraria en su fundamento de hecho primero de su escrito de contestación de demanda (fojas 166).

2.10....Superado lo antes mencionado, la parte demandada al contestar el escrito postulatorio, no niega la afirmación de los accionantes, en el sentido que poseen el inmueble objeto de litis, ni tampoco rechazan su posesión, guardando silencio sobre ambos aspectos; ...lo que sí cuestionan es que a) no se cumple con el requisito de pacificidad por la existencia de dos procesos judiciales, el signado con el expediente N° 00266-2014 sobre nulidad de acto jurídico y el expediente N° 00165-2016 sobre reivindicación de inmueble; y que, b) no se cumple con la existencia de justo título (fundamento de hecho quinto, sexto y séptimo del escrito de contestación de demanda, fojas 170 a 173).

En suma, ...un hecho probado al interior del proceso, pues nadie lo discute, es que la posesión la ejercen los demandantes, lo que guarda relación con el resumen de lo actuado en la diligencia de inspección obrante de fojas 258 a 259

2.11. ...Hasta este punto, para la judicatura está descartada la existencia de justo título, por tanto, no aplica al caso concreto la usucapión corta u ordinaria (5 años), por lo que a continuación se pasa a analizar si aplica al caso concreto la usucapión larga o extraordinaria (10 años); con lo demás que expone

2.2. Postura del Abogado apelante:

El Letrado apelante solicita la revocatoria de la sentencia impugnada y se declare fundada la demanda en todos sus extremos, o alternativamente se declare nula y se ordene la emisión de un nuevo pronunciamiento, esencialmente por las consideraciones siguientes:

i) Que disienten con los fundamentos del Juzgado referidos al descarte de la existencia de “justo título”, pues, en primer lugar en ninguna parte de la demanda se ha mencionado que el contrato que suscribieron doña Delia Dalila Feijoo de Lama y don César Augusto Valladares Chambard, el día 26 de agosto de 2009, esté referidos a derechos de propiedad de la señora Feijoo;

por el contrario, en el documento se ha consignado de manera muy puntual “... *entiéndase que se transfiere la posesión que sobre ella ejercía la vendedora de acuerdo con lo dispuesto por el art. 889 del Código Civil, comprendiendo en dicha transferencia todo lo que de hecho y por derecho le pudiese corresponder*”. El hecho que, posteriormente, con fecha 10 de marzo de 2014 se haya inscrito la primera de dominio a nombre de los ahora demandados, en modo alguno afecta la calidad de justo título que tiene el negocio jurídico contenido en el documento de fecha 26 de agosto de 2009, pues la transferencia en la fecha que suscribió el contrato, invocó su condición de coposionaria; lo cual es totalmente factible teniendo en cuenta estaba disponiendo de una posesión que hasta esa fecha había mantenido. Sostiene que corrobora su argumento, la apreciación del mismo Juez respecto a la eficacia y validez del mencionado contrato, en el numeral iii) del Décimo considerando de la sentencia recaída en el Expediente N° 00369-2017-0-2601-JR-CI-01, seguido por Delia Dalila Feijoo de Lama y otros, contra el aquí demandante, sobre desalojo por ocupación precaria, que concluyera con sentencia que declara infundada la demanda; resolución que fue confirmada por la Sala Civil, mencionando los numerales 7) y 12 del sexto considerando de la resolución de vista. Refiere que en este orden de ideas, la invocación de justo título, para solicitar la prescripción ordinaria en el presente caso, guarda coherencia con lo referido por el profesor Eugenio Castañeda, para quien el justo título no es el instrumento sino el negocio jurídico que sirve de causa a la transferencia del dominio, sin embargo, como ese negocio jurídico deberá acreditarse, la prueba sólida es la instrumental. En el presente caso quien transfiere no es el propietario, pues obviamente si lo fuera la transferencia se hubiera producido y estaríamos frente a la posesión del nuevo propietario y no se requeriría la usucapión para ser declarado propietario del bien. Finalmente el doctor Héctor Lama More, al referirse al justo título, señala: “*En términos generales, el justo título debe ser trasmisivo o traslativo, no debe ser originario*”; por lo que considera que en el presente caso está fehacientemente acreditada la existencia del requisito de justo título, el mismo que es suficiente para invocar la prescripción ordinaria.

ii) Sobre la fecha de inicio de la posesión por los demandantes, señala que disiente con la apreciación del Juez, la que considera arbitraria, porque el contrato de fecha 26 de agosto de 2009, de manera clara y precisa señala: “... entiéndase que se transfiere la posesión que sobre ella ejercía la vendedora de acuerdo a lo dispuesto en el art. 889 del Código Civil, comprendiendo en dicha transferencia todo lo que de hecho y por derecho le pudiese corresponder”; si esto es así resulta aventurado pretender desconocer la posesión de los usucapientes no se hubiera iniciado desde el 26 de agosto de 2009; pero en todo caso, el argumento del A quo sucumbe frente a lo que expresamente han reconocido los ahora emplazados (hermanos Feijoo de Lama), en el expediente N° 00369-2017-0-2601-JR-CI-01, seguido por Delia Dalila Feijoo de Lama y otros, contra los aquí demandantes, sobre desalojo por ocupación precaria; en donde de manera espontánea en el escrito postulatorio de demandan refieren que sus patrocinados, usucapientes, tomaron posesión del bien en el año 2009, versión que por aplicación del artículo 198 del Código Procesal Civil, resulta eficaz para el presente caso, con lo cual queda totalmente desacreditado el argumento del A quo respecto a la fecha de inicio de la posesión de los usucapientes. Aclara que los hermanos Feijoo de Lama, ni en el referido proceso de desalojo ni tampoco en el presente proceso, han podido acreditar la existencia del supuesto contrato de arrendamiento que pretenden alegar para impedir la pretensión usucupativa ; alegación que ha quedado descartada por el mismo Juez, en el Décimo considerando de la sentencia expedida en el expediente 00369-2017, sobre desalojo, en donde el A quo ha señalado que no es cierto que exista dicho contrato de arrendamiento.

iii) Agrega que el Juez se ha pronunciado sobre los siguientes hechos que no han sido materia de demanda:

-En el Décimo Primer considerando el A quo analiza si aplica al caso concreto la usucapión larga o extraordinaria (10 años), pero el petitorio solo se encuentra referido a una pretensión de prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, no en vano se invoca una posesión de más de 6 años; sin embargo,

el A quo a partir del Décimo Segundo considerando de la recurrida, procede a desarrollar un análisis de la prescripción decenal; hecho que no ha sido materia del petitorio y por lo tanto ha sido ajeno al debate, con lo cual se ha vulnerado el principio de legalidad que debe ser garantía de toda resolución judicial; con lo demás que expone, incluyendo el escrito subsanatorio corriente de folio 585 a 601.

TERCERO.- LAS PRETENSIONES POSTULADAS POR LAS PARTES EN LA CAUSA

3.1. Por los demandantes:

Se aprecia del escrito corriente de folio 44 a 59, que el día 01 de marzo de 2017 los ciudadanos César Augusto Valladares Chambard y su esposa señora Betty Sayuri del Rocío Torres Mogollón interpusieron demanda de **prescripción adquisitiva de dominio** contra la sucesión Feijoo de Lama, conformada por los ciudadanos Delia Dalila Feijoo de Lama, Edilberto Feijoo de Lama, Luis Alberto Feijoo de Lama y Eduardo Feijoo de Lama, con las siguientes pretensiones: **1)** Se le declare propietarios del inmueble ubicado en Pasaje Sánchez Carrión N° 206 (antes Psj. Fco Navarrete N° 517, del distrito, provincia y departamento de Tumbes, por venirlo ocupando de manera ininterrumpida, pacífica, pública, a título de propietario con justo título y buena fe por más de seis años a la fecha de la demanda.- **2)** Se ordene la independización del área sub materia del predio de mayor extensión inscrito en la PE N° 11024793 de la sección Predios del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes, y se apertura partida independiente para la inscripción del área usucapida, cursándose los partes judiciales respectivos. Alegan que el bien inmueble consiste en un terreno urbano, ubicado en la dirección indicada, y consta de 68.75 m², cuyos linderos y medidas detalla. Que sobre el terreno han realizado una construcción de material noble, con ladrillo y techo de calamina para convertirla en vivienda para ellos y su familia en donde habitan desde que tomaron posesión del predio, desde el mes de agosto del año 2009 hasta la actualidad de manera ininterrumpida. Cuenta con los ambientes de patio, sala comedor, biblioteca, un

dormitorio, cocina, servicios higiénicos y una escalera, además de conexiones de agua y desagüe y energía eléctrica, todos los cuales han sido instalados en mérito a los respectivos contratos celebrados por el recurrente con las empresas concesionarias de estos servicios y viene cancelando el consumo mensual de cada servicio.

Agrega que se encuentra en posesión del inmueble desde hace más de 7 años y 6 meses, cuando la señora Delia Dalila Feijoo de Lama, invocando la condición de coheredera de su señora madre, se lo ofertó en venta, llegando a suscribir un contrato de compras venta de derechos y acciones equivalentes a 68.87 m², por el precio de S/24,000.00 nuevos soles, de los cuales canceló un monto de S/12,000.00 nuevos soles a la firma del contrato, y los otros S/12,000.00 nuevos soles se cancelarían cuando la vendedora regularizara las inscripciones ante las oficinas de Registros Públicos, del sub lote materia de venta y se formalice la venta por escritura pública a favor del accionante, tal como lo establecieron en las cláusulas tercera, sétima y octava del contrato; sin embargo, pese al tiempo transcurrido nunca cumplió su obligación pese a los constantes requerimientos verbales que le hizo; más por el contrario, después de haber logrado la inscripción del bien como una copropiedad con sus hermanos los codemandados, no solo se resiste a formalizar la compra venta, sino que pretende desconocer la existencia del contrato. Reitera que el mismo día que suscribió el contrato de compra venta de acciones y derechos, esto es desde el 26 de agosto de 2009, tomó posesión efectiva del bien y en virtud de ello se han ejecutado las construcciones existentes a la fecha, es decir, desde aquel tiempo viene ejerciendo actos posesorios, dedicándolo a la vivienda, donde habita juntamente con su familia conformada por su esposa y sus hijos. Refiere que la posesión que ostenta la viene ejerciendo de manera directa, ininterrumpida, pacífica, pública y a título de propietario, con **justo título** y buena fe, desde el 26 de agosto del 2009; entonces al 26 de agosto del 2014 ha operado el plazo de 05 años para adquirir por prescripción; hecho que es conocido públicamente por los vecinos del lugar; con lo demás que expone. Ofrece los medios probatorios que a su derecho convienen e invoca la aplicación de los artículos 950, 952, 896 del Código Civil.

3.2. Posición de los demandados:

Mediante escrito corriente de folio 167 a 189, una parte de la sucesión demandada, conformada por los ciudadanos Edilberto, Luis Alberto y Delia Dalila Feijoo de Lama, contestó la demanda, solicitó se declare infundada, alegando desconocer en absoluto el inmueble ubicado en Pasaje Sánchez Carrión N° 206 del distrito, provincia y departamento de Tumbes, que consta de un área de 68.75 m²; el certificado de numeración N° 003-2016 al que hace mención el demandante, anexado en su demanda, fue declarado nulo por la Gerencia General de EMUCSAC mediante Resolución de Gerencia General N° 012-2016-EMUCSAC-GG del 26 de agosto de 2016 previo trámite de la demandada Deli Dalila Feijoo de Lama, la misma que fue declarada firme y consentida con Resolución de Gerencia General N° 014-2016-EMUCSAC-GG de fecha 21 de octubre de 2016. Pero que la dirección real y exacta del inmueble inscrito en la PE N° 11024793 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes es Calle Francisco Navarrete N° 509 del distrito, provincia y departamento de Tumbes, cuya área es 125.00 m², más no 68.75 m² como alega el demandante, siendo también falso los linderos y medidas perimétricas. Por lo que al pretender se declare propietario de un inmueble cuya dirección desconocen los demandados o no existe, el petitorio resulta ser física y jurídicamente imposible, por lo que en aplicación del artículo 427 inciso 5) del Código Procesal Civil, la demanda debe declararse improcedente.

Agregan que asumiendo que el inmueble pretendido es el de la dirección real, el demandante refiere haber realizado construcciones de material noble para convertirla en vivienda, en el entendido que nunca existió edificación alguna, resultando esta afirmación totalmente falsa, pues, en el mes de marzo de 2015, el señor Gilmer Orlando Díaz Díaz (albañil) emitió declaración jurada, en la que manifestó que en el año 1986 fue contratado por la señora Delia Dalila Feijoo de Lama, su esposo y el señor Luis Alberto Feijoo de Lama para construir el inmueble de material noble, detallando las edificaciones. Asimismo, mediante convenio de pago de deudas por servicio de agua y alcantarillado, que adjunta, la codemandada Delia Dalila Feijoo de Lama se comprometió a pagar una deuda vencida correspondiente a los años 1994 a 1998, de tal manera que el

demandante, al entrar en posesión, el inmueble ya se encontraba construido; desvirtuando aun más esta falsa afirmación, en el mes de mayo de 2016, el señor Fernando Julián Lomparte Guerrero expidió también una declaración jurada, en la cual explica que alquiló un minidepartamento del aludido inmueble desde el año 2000 hasta el año 2005, demostrando una vez más que el inmueble se encontraba construido. Ahora ¿desde cuándo tomó posesión el demandante? Según su versión, desde agosto del 2009 a la actualidad, la cual no se ajusta a la verdad, y que realmente viene poseyendo desde el mes de diciembre del año 2014. Consiguientemente es falso que venga cancelando mensualmente los servicios de agua y energía eléctrica; lo cierto es que la codemandada Delia Dalila Feijoo de Lama es quien ha venido cancelando dichos servicios en representación de los herederos Feijoo de Lama, como lo demuestra con los recibos correspondientes a los años 2011, 2015 y el último que es del mes de marzo de 2017 (recibos de agua) y los recibos de energía eléctrica que corresponden al año 2015.

Refieren que Delia Dalila Feijoo de Lama jamás ofreció en venta el inmueble y la verdad es que el demandante, aprovechando la amistad de su suegra Ana Mogollón con la demandada, le solicitó a esta última le arrendara el inmueble, y ante tanta insistencia, aduciendo que no tenía donde vivir con sus hijos, la emplazada le aceptó arrendarle; que fue el demandante quien elaboró el contrato, para posteriormente hacer firmar a la codemandada; lamentablemente por las circunstancias (ese día tenía que viajar a la ciudad de Lima por un tratamiento médico) la señora Feijoo no leyó, y por la amistad y confianza con la suegra, de buena fe firmó el contrato; pasados unos días, advierte que en realidad no fue un contrato de arrendamiento el que firmó, sino un contrato de compra venta, el mismo que está revestido de una serie de imprecisiones y errores que demuestran la mala fe con la que actuó el demandante. Al regresar de Lima en noviembre de 2009, después de tres meses, al enterarse el demandante nuevamente, con terquedad, le insistió en que le arriende el inmueble, logrando su propósito, consigue que le arriende de manera verbal; es así que en el mes de diciembre de 2009 la codemandada le entrega el inmueble, cumpliendo el demandante mes a mes con cancelar la renta por el lapso de dos años (2010 y 2011), para luego negarse a seguir

cancelando; es donde la codemandada, después de requerirle verbalmente y de manera constante desocupe el inmueble, se vio obligada a cursarle cartas notariales, pero siempre se mantuvo renuente a los requerimientos.

Señala que en cuanto a la pacificidad de su posesión, no existe, pues esta deja de ser pacífica cuando exista un proceso judicial en trámite, según la jurisprudencia que cita, en tal sentido en el inmueble sub lits, hasta en dos procesos judiciales (independientemente de las contradictorias en vía administrativa), se ha pretendido recuperar; siendo el primer proceso sobre nulidad de acto jurídico (Exp. 00266-2014) iniciado en el Juzgado Civil de Tumbes el 14 de agosto de 2014, contra el accionante, cuya finalidad es la nulidad del supuesto contrato de compraventa, puesto que está afectando gravemente la propiedad de los demandados; y desde que el demandante tomó posesión del inmueble en el mes de diciembre de 2009, a la fecha de inicio de este proceso, no han transcurrido 05 años, sino únicamente 4 años con 7 meses. El segundo proceso es sobre reivindicación (Exp. 00165-2016), tramitado también en el Juzgado Civil, iniciado el día 02 de marzo de 2016 contra el demandante y esposa, que si bien data de marzo de 2016, sin embargo hace que la posesión que viene ejerciendo el demandante haya dejado de ser pacífica. De modo que así se haya cumplido el plazo de 05 años, que no es el caso, la posesión ha dejado de ser pacífica.

Sobre el "justo título" y buena fe, señala que el Pleno Jurisdiccional Regional Civil –Arequipa del año 2008 concluyó que justo título es "*Todo contrato traslativo de propiedad otorgado por un no propietario*" que se encuentra en estrecha relación con la ejecutoria que señala "...5. *Tampoco es atendible el argumento del actor de invocar que su posesión es de buena fe y con justo título, pues para que ello ocurra debe haberse celebrado con una compraventa con quien se creía que era el propietario, nada de lo cual sucede en autos porque el demandante señala que ha comprado el inmueble al verdadero propietario...*". En ese sentido, la demanda está dirigida a los "sucesores Feijoo de Lama" que son cuatro hermanos demandados y éstos son los que aparecen como propietarios del inmueble sub litis, conforme se corrobora de la anotación de inscripción expedida por la SUNARP; entonces si el supuesto contrato de compraventa habría sido otorgado por uno de los copropietarios (doña Delia

Dalila Feijoo de Lama), no tiene la calidad de justo título. En cuanto a la buena fe, de lo expresado, el demandante actuó y sigue actuando de mala fe con el afán de lograr la adquisición del inmueble; con lo demás que expone.

-Mediante resolución número tres, de fecha 02 de junio de 2017 (fs 187-188) se declaró rebelde al demandado Eduardo Feijoo de Lama.

3.3. Puntos controvertidos fijados en la causa:

A folios 253-257 mediante resolución número siete de fecha 13 de noviembre de 2018 se saneó el proceso, se admitieron los medios probatorios y se fijaron los siguientes puntos controvertidos en la causa: **a)** Determinar si la parte demandante cumple con los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil para usucapir el inmueble descrito en la demanda.- **b)** De ser el caso, determinar si a la parte demandante le corresponde se le declare propietario por prescripción adquisitiva del inmueble objeto de litis, debiéndose cursar los partes judiciales respectivos al Registro.

CUARTO.- LOS ASPECTOS CENTRALES PARA LA ABSOLUCIÓN DEL GRADO:

Entonces contextualizadas las posturas jurídicas antagónicas a dirimir por la Sala en el caso concreto, los puntos centrales a esclarecer, para la adecuada absolución del grado, son las siguientes: **(a)** Establecer la doctrina básica sobre la usucapición, con especial mención a la usucapición ordinaria, la figura de la interversión y sobre el justo título.- **(b)** Establecer si el contrato de compraventa celebrado entre la codemandada Delia Dalila Feijoo de Lama con el accionante César Augusto Valladares Chambard constituye un “justo título”, de buena fe, y puede ser utilizado como base para declarar la usucapición corta demandada.- **(c)** Determinar si los demandantes cumplen los requisitos de ley para amparar sus pretensiones de usucapición. Aspectos todos comprendidos en el ámbito o dentro de los alcances de los puntos controvertidos fijados en la causa.

QUINTO.- REVISIÓN DE LA RECURRIDA: Análisis del caso concreto:

5.1. Doctrina básica sobre la usucapión, con especial mención a la usucapión ordinaria, su régimen jurídico, la figura de la interversión y sobre el justo título.

La Sala comparte la doctrina expuesta en la recurrida sobre la figura de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión (considerando 2.3 a 2.5), la que se encuentra regulada entre los artículos 950 a 953 del Código Civil; y consiste en el reconocimiento por autoridad competente¹ de la adquisición de la propiedad de un bien por un **poseedor calificado**, con la consecuente cancelación del derecho de propiedad preexistente sobre el mismo bien, obtenida por el transcurso del tiempo establecido y cumpliendo los demás requisitos fijados en la Ley.

Requisitos:

Para ello el solicitante (los demandantes) debe acreditar en el proceso el cumplimiento de los siguientes requisitos conexos y concomitantes:

- a) Ser poseionario del bien (la ley se refiere a la posesión fáctica y no a la posesión de derecho).
- b) Haber poseído por 05 años con **justo título** y buena fe en el caso de la prescripción ordinaria o corta, y 10 años, aún mediando mala fe, para el caso de la prescripción extraordinaria o larga.
- c) Haber poseído como si fuese propietario o dice la ley “a título de propietario”; y
- d) Que la posesión ejercida debe haber sido en forma continua, pacífica y pública.

Es decir, la figura jurídica de la “usucapión o prescripción adquisitiva de dominio” se encuentra diseñada en el Código Civil exclusivamente a favor de los poseedores que reúnan en conjunto las condiciones anteriormente indicadas, de tal manera que la ausencia de tan solo una de ellas, determinará la infundabilidad de la demanda; y comprende también implícitamente los

¹ Puede ser autoridad judicial o administrativa de acuerdo a Ley.

supuestos de la interversión² de título o de la causa posesoria, esto es, para la consolidación de la presunta propiedad adquirida defectuosamente o de la conversión de una posesión (encargada y ajena o que se detenta en nombre de tercero) en propiedad.

5.2. La figura de la interversión:

Para entender la figura de la interversión hay que tener en cuenta que los poseedores pueden ser: **a) poseedores para conservar la cosa o derecho**, es decir, en interés de otro (depositario, administrador, gestor de negocios); o **b) para disfrutarla directamente**, es decir, en interés propio (usufructuario, usuario, arrendatario, comodatario); o **c)** simplemente **detentadores** (precario).

El poseedor en cualquiera de tales conceptos puede pasar a poseer en distinto (por ejemplo, el que posee como arrendatario puede pasar a poseedor en concepto de dueño o a comportarse como si fuese propietario). Este fenómeno, que se nutre de lo que ocurre en la realidad, se conoce jurídicamente como **inversión o interversión de la posesión**, figura que si bien no se encuentra regulada detalladamente en nuestro Código Civil, ello no implica desconocerla, y de presentarse en un proceso, el mismo debe ser resuelto por los órganos jurisdiccionales acorde a lo dispuesto en el artículo 139º numeral 8 de la Constitución del Estado (*“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: ...8. El principio de no dejar de administrar justicia por vacío o deficiencia de la ley. En tal caso debe aplicarse los principios generales del derecho y el derecho consuetudinario”*). Se produce por los mismos modos por los que el poseedor adquiere o pierde la posesión, siempre que cambie el propio comportamiento inequívoco del poseedor en relación con los interesados en la cosa.

² **Interversión.**- Se define como la acción por la que se produce el cambio o transformación de la calidad con la cual el sujeto posee o detenta el bien pasando esta de ostentar, a la calidad de poseedor con intenciones de usucapir.

La interversión del título o de la causa puede definirse como aquella acción que genera la transformación, cambio o mutación en la causa con la que inicialmente se posee o detenta el ocupante del predio, para posteriormente hacer disposición, uso y disfrute de este para su beneficio propio, entonces pasando a poseerlo con animus domini, desconociendo las de otros poseedores y/o propietarios, y exteriorizando los actos posesorios con la finalidad de poder usucapir el bien. El efecto de la interversión del título es la **conversión del ocupante** que ostentaba la calidad de detentador, tenedor u otro, a poseedor con animus domini. Ahora bien, como lo hemos indicado no solo basta que se tenga la voluntad para realizar esta conversión, sino que tienen que efectuarse actos inequívocos.

Desde este contexto, la interversión del título o de la causa puede definirse como aquella acción declaratoria, de que una determinada posesión se ha transformado, cambiado o mutado como causa con la que posee o detenta el ocupante del predio, para hacer disposición, uso y disfrute de esta (la propiedad), en beneficio propio, pasando a poseerse el bien con *animus domini*, como si fuese propietario, desconociendo abiertamente los derechos de dominio e intereses de los propietarios y/o poseedores, exteriorizando los actos posesorios, con la finalidad de poder **usucapir** el bien.

Efecto de la interversión

El efecto de la interversión del título o de la causa es la conversión del ocupante, que al principio ostentaba la calidad de detentador, tenedor u otra causa, a poseedor con *animus domini*, merced a que asume un abierto comportamiento como si fuese el real propietario de la cosa. Es decir no solo basta que se tenga la voluntad para realizar esta conversión, sino que tienen que efectuarse actos posesorios inequívocos que evidencien las intención de ser el nuevo propietario.

Cabe precisar que esta interversión puede generar que el nuevo poseedor pase a tener la calidad de **ilegítimo (vicioso) por su mala fe**, -sin que ello implique vulnerar la característica de pacífica-, pero aún con esta condición no se le impedirá ser una posesión con *animus domini*, para luego obtener una usucapición extraordinaria en el plazo de 10 años, con la concurrencia de los demás requisitos de ley.

Debe precisarse que la “tradicción ficta” regulada en el numeral 1 del artículo 902 del Código Civil³, se refiere a un **acto bilateral**, por el cual se entrega ficticiamente la posesión, que es un tema muy diferente al de la interversión de título, que es un **acto netamente unilateral**.

³ Art. 902 C.C.- “**Sucesión de la tradición**: La tradición también se considera realizada: 1. Cuando cambia el título posesorio de quien está poseyendo.- 2. Cuando se transfiere el bien que está en poder de un tercero. En este caso, la tradición produce efecto en cuanto al tercero sólo desde que es comunicada por escrito”

Presupuestos de la interversión:

De acuerdo con lo expuesto los presupuestos concurrentes, necesarios, para que se pueda materializarse la interversión de título o de la causa son:

- i) Ser tenedor, servidor, ocupante, poseedor u otro tipo de poseedor de un determinado bien.
- ii) Realizar actos posesorios claros y concretos, no solo uno.
- iii). Generar publicidad de los actos de posesión que se ejerce, que puedan ser conocidos por el propietario y/o poseedor del bien y los terceros.
- iv) Desconocer y/o rechazar al anterior propietario y/o anterior poseedor y/o terceros, impidiéndoles disponer, usar y/o disfrutar del predio.
- v) Posesión efectiva del predio.
- vi) Posesión para disponer, usar y disfrutar del predio.
- vii) Posesión con animus domini.
- viii) Haber transformado su causa posesoria por acto unilateral o con intermediación de un tercero, de ser el caso.

En la práctica diaria esta figura puede presentarse con un arrendador, usufructuario, superficiario u otra persona que ostenta un derecho superficiario sobre el predio o que simplemente esté detentando el bien, quien procede a transformar o cambiar su calidad/causa, **desconociendo la de su transferente**, otorgante u otras personas, asumiendo o considerándose poseedor con animus domini, actuando en la realidad como si fuese el propietario. Por ello, quien alegue este cambio tiene la carga de la prueba, es decir, debe probar el inicio de la interversión de título o causa.

Lo expuesto significa que en el caso del propietario o copropietario no es factible que se produzca la interversión, no solamente porque el Código Civil

dispone que entre el propietario y copropietarios no es posible aplicar la usucapión⁴, sino sobre todo porque quien ya ostenta el derecho de propiedad se encuentra bajo la protección directa del artículo 70º de la Constitución Política del Estado, que dispone: ***“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado la garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie se le puede privar de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluye compensación por el eventual perjuicio (...); careciendo de objeto pretender alcanzar el derecho subjetivo de propiedad que ya se ostenta en la realidad, a través de la figura de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión.***

Por otro lado, cabe anotar que en el caso del heredero la transferencia de posesión (con la propiedad) no se produce por la figura de la interversión, sino que es una transferencia de la posesión, pero por mandato legal y no por un acto unilateral.

Gonzales Barrón sostiene que el *animus domini* no es un elemento subjetivo, una simple intención, lo cual no es relevante para producir efectos o consecuencias jurídicas y que, por lo demás, no podría ser probado en el mundo del Derecho. Por el contrario, se trata de un comportamiento exterior, notorio, constante, basado en cuestiones objetivas como la causa (origen) de la posesión. Agrega, para efectos prácticos, que la determinación de si el poseedor actúa como propietario o no, requiere el conocimiento de la “causa posesoria”. No hay otra forma de diferenciar una posesión de la otra.

A modo de conclusión:

La interversión del título o de la causa posesoria debe revisarse y analizarse caso por caso, no pueden realizarse generalizaciones, puesto que su presencia

⁴ Artículo 985 del Código Civil.- “Imprescriptibilidad de la acción de partición: La acción de partición es imprescriptible y **ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes**”.

y utilidad dependerá de los actos y conducta que ejecute el ocupante para transformar su título posesorio y poder adquirir el predio por la usucapión.

Se debe indicar que el Código Civil no ha regulado esta figura en forma detallada. Sin embargo, esto no implica desconocerla cuando en la doctrina y en la práctica se viene presentando a diario. De acuerdo con lo indicado y en esta línea de pensamiento, los presupuestos necesarios para la materialización de la interversión de título o de causa, ya indicados precedentemente, deben determinarse que se dan en forma concomitante.

En la práctica diaria esta figura puede presentarse con un arrendador, usufructuario, superficiario u otra persona que ostenta un derecho superficiario sobre el predio o posea o detente un bien, el cual procede a transformar o cambiar su calidad/causa desconociendo la de su transferente, otorgante u otras personas y asumiendo o considerándose poseedor con animus domini. Por ello, quien alegue este cambio tiene la carga de la prueba, es decir, debe probar el inicio de la interversión de título o causa.

5.3. El Justo Título:

La Sala también comparte la doctrina sobre el “justo título”, escrita por el Juez Civil de la causa en la recurrida (considerando 2.7). En el presente caso, los demandantes han formulado su pretensión en función a la prescripción ordinaria de cinco años prevista en la parte final del artículo 950 del Código Civil, para lo cual se requiere justo título y buena fe; y para mayor entendimiento de la figura, en la Casación N° 61-2018 LIMA ESTE, de fecha 11 de agosto de 2020, se establece al respecto que: “(...) en la Casación N° 3323-2013 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el treinta de abril de dos mil quince, se describe al **justo título** como “el instrumento legal imperfecto mediante el cual se ha transferido la propiedad a favor del adquirente, pero cuyos efectos no se producen debido a causas ajenas al mismo; por lo tanto, quien detenta tal instrumento [...] puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos la prescripción adquisitiva a su favor, prevista en el segundo párrafo de la norma citada [prescripción adquisitiva corta de bien

inmueble]”. Igualmente, el autor Claudio Berastain, comentando esta norma, refiere “(...) el justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, (...) que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 C.C. para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo título), pero que **no produce efectos transmitivos de propiedad**, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerlo”. Por lo que, se concluye que el **justo título** previsto en el artículo 950 del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero por determinadas causas resulta ineficaz, lo que excluye aquellos casos en los que solamente se transmite la posesión (...)”. Criterio que sigue la Sala por ser el aceptado por la doctrina y la jurisprudencia, y ser acorde con el espíritu inspirador de la fórmula normativa contenida en el artículo 950 del Código Civil. Resulta esclarecedor lo referido por el autor y Magistrado Supremo del Poder Judicial Dr. Héctor Lama More sobre el tema en su trabajo titulado “El Título Posesorio en el Derecho Civil Peruano”, allí nos dice:

“(...)3. TÍTULO PUTATIVO Y JUSTO TÍTULO, COMO TÍTULOS POSESORIOS:

El título putativo y el justo título, adquiridos de buena fe por el poseedor, aun cuando constituyen una variedad de la posesión ilegítima, constituyen títulos posesorios que pueden justificar válidamente la posesión de bienes, en tanto, según las circunstancias, no se desvirtúa por completo la buena fe, o en su caso, no se declaren –por el órgano jurisdiccional- su invalidez o ineficacia.

Se considera título putativo al título inválido obtenido de buena fe.

Salvat, comentando el artículo 2357º de su país, refiere que en el derecho argentino el título putativo es aquél que solo existe en la creencia del poseedor, y que puede presentarse en dos supuestos: 1) cuando el título falta de modo absoluto; y 2) cuando el título existe pero no se aplica a la cosa poseída; para explicar el primer supuesto, se refiere al caso del legatario que ha entrado en posesión de la cosa legada, ignorando que el testamento había sido revocado, y si después aparece un nuevo testamento donde consta que la cosa ha sido legada a otro, que la reivindica, resulta necesario saber si existía o no buena fe; agrega el jurista argentino que para resolver esta cuestión se debe tener en cuenta si existía o no justo título y la ley resuelve que cuando el título existía solo en apariencia o para emplear la fórmula legal, en la creencia del

poseedor, el título es eficaz; con relación al segundo supuesto se expone el caso de una persona que entra en posesión de los bienes que, según él, son de herencia, pero luego toma conocimiento que no era así.

Es necesario, sin embargo, distinguir entre título putativo y justo título.

En principio diremos que el primero de ellos es insuficiente para adquirir bienes por la prescripción ordinaria, así lo reconoce Salvat en el derecho argentino, y el maestro sanmarquino Jorge Eugenio Castañeda en nuestro país; este último infiere que si bien el título putativo no sirve para la usucapión, dicho título no transforma al poseedor en poseedor de mala fe, ya que para la posesión de buena fe –aunque ilegítima- solo se requiere el título, “aun cuando éste sea rematadamente malo”.

Un caso típico de título putativo, expone el reputado jurista nacional, es el que si A otorga poder a B para que le compre un inmueble determinado; en efecto, B afirma haberlo comprado y pone en posesión de dicho inmueble a su mandante A, es obvio que la posesión de A no se sustenta en un justo título –sino en título putativo-, si realmente B no compró el bien y no comunicó de tal hecho a su mandante.

Por otro lado, la posesión puede estar sustentada en el denominado justo título. A diferencia del título putativo, el justo título que **es en esencia un acto traslativo de dominio –adquirido de buena fe de quien no es propietario-** permite al poseedor adquirir por prescripción corta –u ordinaria- el bien que tiene en su poder. Aún cuando nuestro Código no ha establecido las características que debe tener tal título posesorio, la doctrina nacional y la que se expone en el derecho comparado, es uniforme al considerar que se trata de un título suficiente para adquirir el dominio del bien que se posee, según los modos o formas prescritos por la ley. Así por ejemplo, si una persona recibe en posesión un bien en virtud de una compra venta, pensando que quien le vendió era propietario y en realidad no lo era, ni se encontraba autorizado a enajenar el bien; o cuando se posee en virtud de una donación hecha a favor del poseedor, cumpliendo las formalidades establecidas en la ley para tal acto jurídico, -por escritura pública si se trata de inmueble-, pero el donante no se encontraba habilitado para efectuar la transferencia (...).

En resumen: el **justo título** previsto en el artículo 950 del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero que por determinadas causas para el ordenamiento jurídico resulta ineficaz, lo que excluye aquellos casos en los que solamente se transmite la posesión. Albaladejo, citado por Lama More, refiere que ello significa acto

transmisivo, como compraventa, donación, transacción, permuta, etc, apto para –en abstracto- haber producido la adquisición del derecho (subjeto de propiedad u otro) de que se trate, y que en el caso concreto no lo produjo, por cualquier razón externa a él, -como por ejemplo que la cosa que compramos, se nos donó o concedió en transacción no era del vendedor o donante o transigente.

En términos generales, precisamos con Lama: el justo título debe ser transmisivo o traslativo (formalmente del derecho de propiedad), no debe ser originario; así por ejemplo no constituye justo título el que se tiene por poseer una cosa abandonada (título pro derelicto). Si se tratara de un bien mueble abandonado, se trataría de una res nullius, es decir de una cosa sin dueño y puede adquirirse la propiedad por apropiación; pero tratándose de bienes inmuebles abandonados la propiedad de estos será siempre del Estado por disposición del artículo 54 de la Carta Fundamental⁵.

5.4. La buena fé

En lo concerniente a la buena fe, en los ordenamientos latinos, como el español, se habla de <<buena fe>> en varios sentidos, entre buena fe en sentido subjetivo (*guter Glaube*) y buena fe objetiva (*Treu und Glauben*) . La primera se refiere a un estado mental. La segunda se refiere a un patrón de conducta. Además, puede hablarse de la buena fe como principio general del Derecho que hace aplicación de las dos nociones anteriores. A partir del **principio de la buena fe** pueden y deben ser halladas normas jurídicas que tengan en cuenta ambos tipos de buena fe.

La buena fe (del latín *bona fides*) es un principio general del derecho, consistente en el estado mental de honradez, en la convicción en cuanto a la verdad o exactitud de una situación o hecho u opinión, título de propiedad, o la rectitud u honestidad de una conducta en relación con las partes interesadas en un acto, contrato o proceso.

⁵ Art. 54 Const.- “El territorio del Estado es inalienable e inviolable. Comprende el suelo, el subsuelo, el dominio marítimo, y el espacio aéreo que los cubre (...)”.

El principio de buena fe es una cláusula general (norma que carece de un supuesto de hecho definido por ejemplo “matar a otro”) que no admite la subsunción; pero debe entenderse como un mandato tendiente a la emisión de decisiones judiciales fundadas en valores como la honestidad, fidelidad y protección de la confianza suscitada, valores que encarna la buena fe a modo de directiva y autorización para que el juez encuentre la norma que debe regir el caso, susceptible de aplicarse a un número indefinido de casos, fundada en criterios generalizables y coherentes con los citados valores éticos y con el sistema jurídico en el que se inserta. Importa el partir en la apreciación de una conducta y/o un hecho o acto jurídico de la presunción iuris tantum, que las partes han actuado con respeto a los derechos e intereses de los demás, sin buscar aprovechamientos indebido o con fraude a la ley, de manera correcta, en el modo y forma que el ordenamiento jurídico les autoriza, salvo prueba en contrario.

El principio de la buena fe se aplica de oficio (*iura novit curia*) y es imperativo en el sentido de que su aplicación no puede quedar excluida por voluntad de las partes. El ámbito de aplicación de la buena fe es general y alcanza a todo el ordenamiento jurídico, incluida la Constitución, tanto al derecho público como al privado, laboral privado y mercantil.

Para los efectos del derecho procesal, Eduardo Couture la definía como la “calidad jurídica de la conducta legalmente exigida de actuar en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido por la razón”. En este sentido, el principio de la buena fe procesal busca impedir las actuaciones abusivas de las partes, que tengan por finalidad alargar un proceso.

5.5. Análisis de si el contrato de compraventa, celebrado entre la codemandada Delia Dalila Feijoo de Lama con el accionante César Augusto Valladares Chambard constituye un “justo título” o un título putativo u otro, de buena fe, y puede ser base para declarar la usucapión corta demandada, y si se puede aplicar al caso la figura de la interversión.

a) De folios 10 a 11 vuelta de autos, corre copia legalizada notarialmente del documento suscrito con fecha 26 de agosto del año 2009, entre la demandada Delia Dalila Feijoo de Lama (como vendedora) y el demandante César Augusto

Valladares Chambard (como comprador), denominado “*contrato de compra venta de derechos y acciones*”, aún cuando la denominación puesta por las partes en el contrato no determina o define la naturaleza real del acto jurídico celebrado, sino los términos de su contenido, según su libertad contractual, la común voluntad y buena fe de las partes contratantes. Instrumento que se valora en el proceso, en razón a que no se advierte de lo actuado, de manera tangible y objetiva, la existencia de un mandato de autoridad competente que la haya anulado o declarado ineficaz, o que los contratantes lo hubieran dejado sin efecto o modificado.

b) Se aprecia del citado contrato que las partes contratantes pactaron de común acuerdo lo siguiente:

- *“Primero.- La vendedora, es **coposesionaria** del terreno ubicado entre las calles Francisco Navarrete y Psaje. Francisco Navarrete consignado el N° 517 de la Zona Urbana de Tumbes, del Distrito, Provincia y Departamento de Tumbes, con un área de 169.85 m2.*

*Según **título de posesión**, emitido por el Consejo Provincial de Tumbes de Tumbes, de fecha 21/04/1949, quien conjuntamente con sus hermanos son **herederos** según Copia Certificada, emitida por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil de la Provincia de Tumbes, de fecha 11/03/1977.”*

-*“Segundo: Por el presente contrato La Vendedora da en venta real y enajenación perpetua **la posesión** a favor del comprador del íntegro, es decir del 100% de sus derechos y acciones que le corresponden del lote descrito en la cláusula primera... Entendiéndose que se transfiere **la posesión** que sobre ella ejercía La Vendedora...”*

La redacción de estas dos cláusulas del contrato revelan de manera clara e inobjetable que el ahora demandante (señor Valladares Chambard), desde el momento mismo de la suscripción del documento (26 de agosto de 2009), tuvo pleno conocimiento que NO estaba comprando el inmueble sub litis, en otras palabras, que no suscribió con la codemandada Delila Dalila Feijoo de Lama un contrato traslativo de dominio, sino de traslación de una presunta posesión ejercida sobre el inmueble materia de demanda; asimismo que la presunta “vendedora” NO era propietaria del inmueble, sino una simple “co-posesionaria”

presunta del bien; lo que queda corroborado con los términos del escrito de apelación, donde el Abogado defensor del accionante ratifica esta realidad. Por lo tanto, queda descartado completamente el hecho que el actor, señor César Augusto Valladares Chambard, hubiere celebrado el contrato de folios 10 a 11 y reversa, de buena fe, en la creencia y convencimiento de que estaba adquiriendo la propiedad del inmueble, pues, su buena fe estuvo referida solo a la transferencia de la posesión; es decir, fue completamente consciente siempre de que no se le estaba transfiriendo o trasladando la propiedad del inmueble, porque desde el inicio estuvo informado que la vendedora (ahora demandada Delia Dalila Feijoo de Lama) NO era la propietaria del inmueble. Por consiguiente, no puede alegar en la demanda originaria del proceso, como no lo puede hacer ahora, que por las circunstancias que rodearon la celebración del contrato, fue persuadido por la mencionada demandada, al punto de su convencimiento, de que era la real propietaria del bien y que contaba con las atribuciones legales suficientes para transmitirle legalmente la propiedad del inmueble, pues, ello resulta totalmente incongruente y contradictorio con los términos que contiene el citado contrato, suscrito libre y conscientemente por este actor. No corre en autos alegación ni medio probatorio alguno de que al momento de firmarse tal contrato, el demandante Valladares Chambard no se hubiera encontraba con salud y uso de cinco sentidos; de ahí que se presume de pleno derecho que estuvo completamente sano y consciente que los términos del contrato.

c) Por lo tanto, la puesta en evidencia de esta realidad, fáctica y jurídica, que emerge de aquél negocio jurídico, descarta también por completo, a su vez, que el denominado “*contrato de compra venta de derechos y acciones*”, obrante de folio 10 a 11 vuelta, tenga la condición de “justo título” o haya dado lugar a que la existencia de un “título putativo”, precisamente por no constituir un acto traslativo de la propiedad. En otras palabras el mencionado contrato NO tiene la calidad de título putativo, ni de “justo título”, para ser usado válidamente en la invocación de la aplicación de la usucapión ordinaria o corta; puesto que, los contratantes desde el inicio del negocio fueron conscientes que el documento firmado no tiene las características de ser un acto jurídico

traslativo o transmisivo de dominio o de la propiedad del bien. Consecuentemente, no cabe en base al mismo, amparar la pretensión prescriptoria de dominio formalizada por los accionantes con la demanda.

5.6. Habiéndose esclarecido los puntos centrales para la absolución del grado, cabe ahora establecer que, respetando los principios de congruencia procesal, el dispositivo del proceso y *Iura Novit Curia*, establecidos en los artículos VII del Título Preliminar y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil⁶, no cabe analizar en este proceso si resulta aplicable a los demandantes la figura de la **interversión posesoria**, puesto que según la redacción de los hechos de la demanda, sustentatorios de las pretensiones postuladas, los actores en ningún momento reconocen haber entrado en posesión del inmueble sub materia como simples “detentadores” (en nombre y para el cuidado de los derechos de terceros), ni como arrendadores, usufructuarios, precarios, etc., ni han alegado que en el decurso del tiempo, desde que entraron en posesión, habrían mutado la causa o título inicial de la posesión, para convertirse, por decisión unilateral y exclusiva, en poseedores ilegítimos, y que se hubieran comportado por iniciativa propia, como si fuesen propietarios, mediante la ejecución de una serie de actos posesorios, en abierto desconocimiento de los derechos e intereses de los demandados u otras personas que se hubieran considerado con derechos de dominio o de poseedores legítimos sobre el inmueble; y que hubieran poseído por el tiempo de ley en tales condiciones, de manera pacífica y pública; encontrándose prohibido el órgano jurisdiccional de traer al proceso hechos que no han sido alegados por las partes, de manera clara, en la etapa postulatoria del proceso y no hayan sido fijados como puntos controvertidos y sometidos al contradictorio.

⁶ Art. VII Tit. Prel. C.P.C.- “El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque ho haya sido invocado por las partes o la haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”.

Art. 122, incs. 3 y 4.- “Las resoluciones contienen: ...3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho...4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos...”.

Tampoco cabe analizar si en el caso concreto los demandantes han cumplido con acreditar los requisitos y condiciones para declarar la **usucapión extraordinaria o larga**, por no haber sido materia de demanda, como lo sostiene expresamente el Letrado apelante y así aparece de los términos de la misma; por lo tanto, el Juzgado Civil de la causa tampoco debió hacerlo, pero como se aprecia en la recurrida que si lo ha hecho, en esta parte se ha incurrido en vicio procesal insubsanable, causal de nulidad, previsto en el artículo 171 y 382 del Código Procesal Civil, por vulneración del artículo VII del Título Preliminar del acotado, que establece sobre el Juez, que al aplicar el derecho, la prohibición ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes; por el lo que el A quo ha dado lugar a una decisión *ultra y extra petita* (más allá y fuera del proceso) que debe enmendarse con arreglo a Ley; pues, en estas condiciones el acto procesal no cumple con los requisitos indispensables para la obtención de su finalidad y afecta derechos procesales de defensa y contradicción de los demandantes, propios del debido proceso.

5.7. Determinación del cumplimiento de requisitos por los demandantes para amparar sus pretensiones de usucapión.

Sobre este punto, de lo ya analizado precedentemente, se establece que los demandantes NO cumplen con el requisito principal para acogerse a la usucapión corta: el de poseer justo título, de buena fe; y como quiera que para declarar fundada la demanda, los accionantes están obligados a acreditar el cumplimiento concurrente o concomitante de todos los requisitos exigidos por la Ley, ya precisados anteriormente en esta misma sentencia, y no lo han hecho, ya que falta el requisito principal, la Sala queda relevada de avocarse al análisis del cumplimiento de los demás requisitos de fondo concernientes a la acción incoada, por resultar infructuoso o carente de utilidad.

5.8. Conclusión:

En síntesis, la sentencia apelada merece confirmarse en parte y revocarse en parte, para ajustar el pronunciamiento final al mérito del proceso, a la Constitución y a la Ley.

SEXTO.- EVALUACIÓN DE LOS AGRAVIOS EXPUESTOS POR EL APELANTE:

En armonía con lo que se tiene expuesto, son de recibo las objeciones del apelante referidas a su cuestionamiento sobre el pronunciamiento del A quo en relación a la usucapión larga o extraordinaria, por no haber sido materia de las pretensiones formalizadas con la demanda, ni sometido este extremo al contradictorio; no así los demás agravios, contenidos en el recurso de apelación, por no haber tenido en cuenta lo analizado extensamente por la Sala, respecto a la usucapión corta, planteada, y basar su pretensión impugnatoria el letrado recurrente en la creencia que a sus patrocinados les asistía un “justo título”, cuando no es así; lo que determina la carencia de fundamento en lo demás que expone.

III.- DECISIÓN DE SALA:

Por las consideraciones expuestas, la Sala **DECIDE:**

(1ro) Declarara **FUNDADO** en parte el recurso de apelación de folios 541 a 553, subsanado a folios 585 a 601, en consecuencia, declara **NULA** la sentencia de primera instancia (resolución número once), de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, emitida por el Juzgado Civil Permanente de Tumbes a folio 497 a 518, en el extremo que declara infundada la demanda interpuesta por César Augusto Valladares Chambard y Betty Sayuri del Rocío Torres Mogollón contra la sucesión Feijoo De Lama, sobre prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria o larga, en relación al inmueble ubicado en el pasaje Sánchez Carrión N° 206 (antes Pasaje Francisco Navarrete N° 517, Tumbes)m con un área de 68.75 m²; y sin lugar a pronunciamiento o

renovación de acto procesal alguno sobre este extremo, por no haber sido parte del petitorio de la demanda.

(2do) CONFIRMAR la sentencia apelada (resolución número once), de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, emitida por el Juzgado Civil Permanente de Tumbes a folio 497 a 518, en el extremo que declara **INFUNDADA** la demanda interpuesta por César Augusto Valladares Chambard y Betty Sayuri del Rocío Torres Mogollón contra la sucesión Feijoo De Lama (conformada por los ciudadanos Delia Dalila Feijoo de Lama, Edilberto Feijoo de Lama, Luis Alberto Feijoo de Lama y Eduardo Feijoo de Lama), sobre prescripción adquisitiva de dominio ordinaria o corta, del inmueble ubicado en el pasaje Sánchez Carrión N° 206 (antes Pasaje Francisco Navarrete N° 517, Tumbes) con un área de 68.75 m². La confirmaron en lo demás que contiene y se archive el expediente.

(3ro) Manda se notifique a las partes procesales y se devuelva el expediente al Juzgado de origen para cumplimiento.

Intervino como ponente el señor Juez Superior Titular Percy Elmer León Dios.-
SS.

LEÓN DIOS

FERNÁNDEZ CHUQUILÍN

ESPÍRITU CATAÑO