

EXPEDIENTE N° : 03566-2009-0-1601-JR-CI-07
DEMANDANTE : CLUB LIBERTAD
DEMANDADOS : MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO
PROCURADOR PUBLICO DE LA MUNICIPALIDAD
PROVINCIAL DE TRUJILLO
SOCIEDAD DE BENEFICENCIA PUBLICA DE TRUJILLO
PROCURADOR PUBLICO DEL MINISTERIO DE LA
MUJER Y DESARROLLO SOCIAL - MIMDES
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
JUEZ : DR. JOHAN MITCHEL QUESNAY CASUSOL
ESPECIALISTA : ERIK FRANCIS ECHEVARRÍA HUAYNATE

SENTENCIA

RESOLUCIÓN N°: NOVENTA Y TRES

Trujillo, veinticinco días del mes de agosto
del año dos mil diecisiete.

VISTOS: y, con el Informe Oral de los letrados patrocinadores del demandante y los demandados Municipalidad Provincial de Trujillo y Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo; resulta de autos lo siguiente:

I. EL CASO (PARTE EXPOSITIVA)

1. PETITORIO

Mediante escrito de fecha 23 de octubre del 2014, de folios 87 a 98, el demandante **CLUB LIBERTAD**, representado por Fernando Burmester Landauro en la condición de Presidente, interpone **DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** contra la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO**, pretendiendo: **1°)** la declaración de propietario por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la calle San Martín N° 299, esquina de las calles Bolognesi cuadra 2, s/n, avenida España, y calle San Martín, del Centro Histórico de Trujillo, con un área de 23,533.97 m².; y, **2°)** la orden de cancelación del Asiento G00001, a favor de la demandada Municipalidad Provincial de Trujillo, de la Partida N° 11104052 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad.

2. HECHOS NARRADOS, NORMAS INVOCADAS Y DESARROLLO DEL PROCESO

El demandante Club Libertad narra los siguientes hechos: i) la institución demandante se encuentra en posesión continua, pacífica y pública como propietaria del bien sub litis, durante más de un siglo; ii) la posesión ejercida se remonta desde el siglo XVIII, cuando en aquella época (1860) un militar con el Grado de Sargento, de apellido Hurtado, cedió el terreno a favor de un grupo de ciudadanos trujillanos para el ejercicio de tiro al blanco; iii) históricamente la sucesión hereditaria de María Julia Susoni Mauricci, en base a la Escritura Pública de fecha 23 de enero de 1860, cuyo objeto de venta fue el fundo El Salitral, promovió proceso de reivindicación de bien inmueble y otro, ante el Tercer Juzgado Civil de Trujillo, Expediente N° 97-3592, procurando la restitución del bien ocupado por la institución demandante, lo cual fue rechazado debido a que el bien sub litis se encontraba dentro de los intramuros de la antigua ciudad de Trujillo, a diferencia del fundo El Salitral, que se ubicada en los extramuros; iv) pese a conocer la Municipalidad Provincial de Trujillo que la posesión es ejercida por el Club Libertad desde el siglo XVIII, procura apropiarse del bien sub litis al amparo de la Ley N° 26512; v) la posesión por el Club Libertad fue reconocida en Sesión del Concejo Municipal del año 1860, demostrando la posesión pacífica e ininterrumpida. Asimismo, fundamenta jurídicamente la demanda en base a los artículos 950 y 952 del Código Civil y 505 del Código Procesal Civil.

Mediante Resolución número Tres de fecha 12 de agosto del 2009, de folios 80, se resuelve admitir a trámite la demanda, notificada a los demandados y colindantes, según asientos de folios 82 a 89 y edictos de folios 1089 a 1094.

Mediante escrito de fecha 2 de septiembre del 2009, de folios 228 a 237, **la Municipalidad Provincial de Trujillo, representada por el letrado Teófilo Fortunato García León, en la condición de Procurador Público Municipal, se apersona al proceso, contesta la demanda y formula denuncia civil**, narrando los siguientes hechos: 1°) **en cuanto a la contestación de demanda:** i) es falso que el Club Libertad ejerza la posesión como propietario del terreno, pues ocupa el bien por la cesión a tiempo indefinido y sin pago alguno otorgada por la comuna demandada, reservándose el derecho a recuperar el ejido ante la disolución o no ejercicio de funciones, según Sesión de Concejo Municipal de fecha 16 de enero de 1890, realizada ante la solicitud de fecha 10 de diciembre de 1889, formulada por Fernando Luis Ganoza, en su condición de Presidente del Club de Tiro al Blanco - Libertad, ahora Club Libertad; ii) con fecha 14 de octubre de 1903, la comuna demandada logró anotar ante el Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad, la propiedad del área de terreno ocupada por el Club Libertad, actualmente identificada como Jr. San Martín N° 299, Centro Histórico de Trujillo; iii) el Margesi Manucci (1922) registra el bien sub litis como de propiedad de la comuna demandada, indicando la cesión en uso a favor del Club Libertad, modificando el terreno al excluir el área de La Pileta, de propiedad de la testamentaria Susoni y acumulando el área denominada Baluarte del Sr. Larco Herrera; información reproducida en el Margesi C. Hoyle y Catastro de Ejidos y Censos de 1938, transmitida hasta el Margesi 2008; iv) la comuna demandada no posee primera inscripción de dominio sobre el predio sub litis, sino solo la

anotación provisional de fecha 5 de noviembre del 2008, por lo que resulta contraria a derecho la pretensión de cancelación de una inexistente primera inscripción de dominio. 2º) **en cuanto a la denuncia civil**: solicita el emplazamiento de la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo, pues la referida entidad se atribuye la propiedad del bien sub litis, según procedimiento administrativo de primera inscripción de dominio sobre el predio ocupado por el Club Libertad, promovido por la Municipalidad Provincial de Trujillo. Asimismo, fundamenta jurídicamente la demanda en base a los artículos 30, 200, 442, 505, 950, 952 y 2015 del Código Procesal Civil.

Mediante Resolución número Cuatro de fecha 4 de septiembre del 2009, de folios 238, se resuelve tener por apersonado al proceso a la Municipalidad Provincial de Trujillo y por contestada la demanda.

Mediante Resolución número Seis de fecha 28 de septiembre del 2009, de folios 256, se resuelve declarar fundada la denuncia civil, incluir al proceso a la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo y notificar la demanda y anexos, así como al Procurador de Ministerio de la Mujer y Desarrollo Social – MINDES.

Mediante escrito de fecha 30 de septiembre del 2009, de folios 312 a 320, María Elena Zegarra Castillo de Suarez se apersona al proceso y solicita intervención excluyente principal, sosteniendo que el bien materia de litigio forma parte del área mayor de propiedad perteneciente a sus ascendientes, según Sesión Ordinaria de fecha 28 de mayo de 1915.

Mediante Resolución número Ocho de fecha 26 de octubre del 2009, de folios 320 a 321, se resuelve admitir la intervención excluyente principal de María Elena Zegarra Castillo de Suarez.

Mediante escrito de fecha 17 de diciembre del 2009, de folios 379 a 388, **la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo, representada por el letrado Hugo Antonio Vitteri Ñiquin, se apersona al proceso y contesta la demanda**, narrando los siguientes hechos: i) es falso que el demandante se encuentre en posesión como propietario por más de 100 años y ejerciendo una posesión pacífica, pública y continua, pues si bien en el año 1890 don Manuel Hurtado transfirió al Club Libertad la casa huerta ubicada en la calle San Martín en venta real y enajenación perpetua, los “terrenos accesorios” -dentro de los cuales se encuentra el terreno ocupado por el demandante-, fue transferido mediante “venta enfiteútica” (el 50 %) por tres vidas civiles de 50 años cada una, tras lo cual correspondía devolverse a la propietaria Cofradía Nuestra Señora del Rosario; produciéndose en el año 1893 la entrega enfiteútica del restante 50 % del inmueble; precisando que le compete administrar el referido patrimonio, de conformidad con la Ley del 02 de noviembre de 1889; ii) la compra del fundo Salitral no guarda relación con el inmueble ubicado en el Jr. San Martín N° 299, pues el referido predio se ubica extramuros; y, iii) el bien materia de litis se encuentra en proceso de saneamiento. Asimismo, fundamenta jurídicamente la contestación de demanda en base a los artículos 950 y 951 del Código Civil, 200 y 442 del Código Procesal Civil y 1 y 8 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF.

Mediante Resolución número Diez de fecha 28 de diciembre del 2009, de folios 420 a 421, se resuelve tener por apersonado al proceso a la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo y por contestada la demanda.

Mediante Resolución número Catorce de fecha 15 de abril del 2010, de folios 527 a 528, se resuelve declarar procedente la extromisión de doña María Elena Zegarra Castillo de Suarez y continuar el proceso con las partes procesales respectivas.

Mediante escrito de fecha 6 de julio del 2010, de folios 764 a 796, **la letrada Patricia Correa Tineo, en calidad de Procuradora Pública Adjunta del Ministerio de la Mujer y Desarrollo Social – MIMDES, se apersona al proceso y contesta la demanda**, narrando los siguientes hechos: i) la demandante no ejerce la posesión pacífica, pues enfrentó el proceso de reivindicación e inicio el proceso de título supletorio, por lo que se produjo la interrupción del plazo prescriptorio, reiniciando a partir del 14 de agosto del 2011; ii) el plazo del contrato enfiteútico al cual estaban sometidos los terrenos adjuntos a la casa huerta, vencía en el año 1997; iii) el bien adquirido por el Club Libertad se encuentra fuera del área actualmente ocupada, la cual es de propiedad de la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo; y, iv) la demanda es improcedente al no estar delimitados el área y linderos perimétricos de la casa huerta y terrenos enfiteúticos. Asimismo, fundamenta jurídicamente la contestación de demanda en base a los artículos 70 de la Constitución del Estado, 1996, inciso 3, 1998 y 951 del Código Civil de 1984, 951 del Código Procesal Civil y 1886 del Código Procesal Civil.

Mediante Resolución número Veinte de fecha 25 de junio del 2010, de folios 797, se resuelve tener por apersonado al proceso a la letrada Patricia Correa Tineo, en calidad de Procuradora Pública Adjunta del Ministerio de la Mujer y Desarrollo Social – MIMDES y por contestada la demanda.

Mediante Resolución número Cuatro de fecha 4 de mayo del 2011, de folios 884 a 889, se resuelve declarar infundadas las excepciones de falta de agotamiento de la vía administrativa y de representación insuficiente del demandante, la existencia de una relación jurídica procesal válida y, por ende, el saneamiento del proceso.

Mediante Resolución número Veintinueve de fecha 23 de junio del 2010, de folios 900 a 902, se resuelve fijar los puntos controvertidos, admitir los medios probatorios y convocar a Audiencia de Pruebas, la misma que se realiza con fecha 22 de agosto del 2011, según Acta de folios 929 a 936. Asimismo, con fecha 26 de septiembre del 2011, se realiza la inspección judicial, según Acta de folios 969 a 971.

Mediante Resolución número Cuarenta y Cinco de fecha 12 de septiembre del 2012, de folios 1237 a 1260, se expide Sentencia, declarando fundada la demanda.

Mediante Resolución número Cuarenta y Cinco de fecha 12 de septiembre del 2012, de folios 1237 a 1260, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad expide Sentencia de Vista, declarando nula la Resolución número Treinta y Uno, confirmando la

Resolución número Cuarenta y Tres y declarando nula la Sentencia contenida en la Resolución número Cuarenta y Cinco.

Mediante Audiencia Complementaria de Pruebas de fecha 28 de octubre del 2013, de folios 1481 a 1484, se realiza la declaración del testigo Andrés Elías Vera Álvarez del Villar.

Mediante Resolución número Cuarenta y Siete de fecha 10 de noviembre del 2012, de folios 1490 a 1515, se expide Sentencia, declarando fundada la demanda.

Mediante Resolución número Sesenta y Cuatro de fecha 19 de marzo del 2014, de folios 1647 a 1664, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad expide Sentencia de Vista, confirmando la Sentencia contenida en la Resolución número Cuarenta y Siete.

Mediante Casación N° 3130-2014-La Libertad, de fecha 18 de junio del 2015, de folios 1742 a 1779, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República declaró fundados los recursos de casación interpuestos por la Municipalidad Provincial de Trujillo y la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo y, en consecuencia, nula la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número Sesenta y Cuatro y ordena que la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad expida nuevo fallo.

Mediante Resolución número Setenta y Tres de fecha 15 de marzo del 2017, de folios 1881 a 1891, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad expide Sentencia de Vista, declarando nula la Sentencia contenida en la Resolución número Cincuenta y Siete y dispone que el A quo renueve el acto procesal viciado.

Mediante escrito de fecha 24 de julio del 2017, de folios 2154 a 2173, subsanado mediante escrito de fecha 1 de agosto del 2017, el Club Libertad solicita la incorporación de medios probatorios extemporáneos.

Mediante Resolución número Noventa y Dos de fecha 8 de agosto del 2017, de folios 2193 a 2197, se resuelve declarar fundado en parte el pedido de incorporación de medios probatorios extemporáneos y poner los autos a despacho para sentenciar.

II. CUESTIÓN CONTROVERTIDA

La confrontación de los hechos narrados por las partes permite fijar como cuestión controvertida si el Club Libertad ha probado cumplir con los requisitos legalmente exigidos para ser declarado, mediante prescripción adquisitiva de dominio o *usucapión*, propietario del inmueble ubicado en la calle San Martín N° 299, esquina de las calles Bolognesi cuadra 2, s/n, avenida España, y calle San Martín, del Centro Histórico de Trujillo, con un área de 23,533.97 m².

III. ANÁLISIS DEL CASO (PARTE CONSIDERATIVA)

PRIMERO.- El presente caso versa sobre *prescripción adquisitiva de dominio*, lo que motiva formular las siguientes precisiones:

- 1.1. La prescripción adquisitiva de dominio es el “(...) *el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior propietario no muestre una voluntad formal de contradicción*”.¹
- 1.2. La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión se encuentra regulada en el artículo 950 del Código Civil, cuyo texto señala: “*La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe*”.
- 1.3. La interpretación de la disposición normativa reproducida permite fijar las siguientes **normas-reglas**: 1º) si una persona posee un bien en mérito de un justo título y de buena fe, en forma continua, pacífica y pública como propietario durante un plazo no menor de cinco años, adquiere la propiedad del bien poseído (*usucapión ordinaria o corta*); y, 2º) si una persona posee un bien de manera continua, pacífica y pública como propietario durante un plazo no menor de diez años, adquiere la propiedad del bien poseído (*usucapión extraordinaria o larga*).²
- 1.4. La prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica de larga data, cuya justificación actual, entre otros fundamentos, radica en el *bien común*³; sin embargo, ante el efecto que produce -como es la pérdida del derecho de propiedad del demandado-, el órgano jurisdiccional debe ser muy riguroso al verificar el cumplimiento de los requisitos legales, pues flexibilizar aquella labor produciría la indebida afectación del derecho fundamental a la propiedad del empleado.

¹ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. 2ª ed., Lima: Ediciones Legales, 2011, p. 23.

² El Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, al respecto señaló: “*Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)*.” Casación N° 2229-2008-LAMBAYEQUE (Considerando Cuarenta y Tres)

³ Gonzales Barrón al respecto señala: “(...) *el bien común autoriza a imponer el deber de disfrute de los bienes de acuerdo con su destino típico, por lo que se autoriza la incorporación de figuras tales como la usucapión, que penaliza la abstención del titular en el ejercicio de una actividad productiva; y por consiguiente, atribuye el dominio al poseedor que trabaja*”. GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *La propiedad y sus instrumentos de defensa*. 2ª ed., Lima: Instituto Pacífico, 2017, p. 202.

SEGUNDO.- La solución del presente caso se efectuará absolviendo los puntos controvertidos fijados en la Resolución número Veintinueve de fecha 23 de junio del 2010, de folios 900 a 902, y pronunciándonos sobre los aspectos observados por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 3130-2014-La Libertad, de fecha 18 de junio del 2015, de folios 1742 a 1779, referidas a la clase del bien litigioso (privado o estatal), el carácter prescriptible del mismo y el *animus domini* del demandante.

TERCERO.- Respecto de la **clase del bien materia de litigio, esto es, si es un bien privado o estatal**⁴, corresponde en forma previa efectuar una reconstrucción de la historia en base a los hechos probados en el presente proceso.

3.1. El demandante Club Libertad narra en la demanda, que en el año **1860**, “(...) *un Militar con el Grado de Sargento de apellido HURTADO, cedió el terreno a favor de un grupo de trujillanos, para que tomen dicho predio y lo utilicen en los ejercicios de tiro al blanco*”; sin embargo, no existe prueba que confirme el ingreso al terreno en el referido año, ni el título que justifico la ocupación. En este sentido, los actuados permiten reconstruir la siguiente cronología de sucesos:

3.1.1. El Club Libertad de tiro al blanco, ingresó al bien inmueble poseído por don Manuel Hurtado⁵, *desconociéndose la fecha y área cedida*. Posteriormente, mediante escrito de fecha 10 de diciembre de **1889**, don Fernando Luis Ganoza, en calidad de Presidente del Club, solicita a la Municipalidad Provincial de Trujillo, la cesión en uso gratuito e indefinido de un ejido contiguo, *cuya área no es precisada*; pedido concedido por la comuna trujillana mediante Sesión Ordinaria de Junta Directiva de fecha 16 de enero de **1890**, de folios 186 a 187.⁶

⁴ La exigencia de determinar la clase del bien sub Litis se infiere de la omisión advertida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación N° 3130-2014-La Libertad, respecto de la falta de pronunciamiento de la copia literal de la Partida N° 11104052, al expresar: “(...) *pronunciarse también respecto al documento público de fecha cierta -en este caso obra copia literal de dominio-, en la cual se consigna como propietaria del inmueble a la Municipalidad recurrente, obrante a fojas cuatro a cinco*”. (Considerando Décimo)

⁵ La cesión de posesión precedente efectuada por don Manuel Hurtado a favor del Club Libertad de tiro al blanco se extrae del Margesí Manucci de 1922, de folios 207, en donde se deja constancia: “*Sobre la base de la huerta que fue de D. Manuel Hurtado, y que adquirió esa institución*”.

⁶ Sesión Ordinaria de Junta Directiva de fecha 16 de enero de 1890.- “*Leído el dictamen de los señores Inspector de Ejidos i Síndicos de Rentas y Gasto sobre Ejido solicitado por el Presidente del Club Libertad de tiro al blanco, fue aprobado en todas sus partes, cediéndose desde luego a esa institución el uso indefinido i gratuito de dicho Ejido, bajo los linderos expresados en la solicitud de su propósito y con cargo de hacer en la calle del Sociego las mejoras que se indican, advirtiéndose que la Municipalidad se reserva el derecho de recoger ese sitio, en el estado en que se encuentre, en caso de que por algún motivo se disuelva o no continúe el Club en el ejercicio de sus funciones*”.

- 3.1.2. El Club Libertad, ejerciendo la posesión del inmueble litigioso, celebra dos contratos de venta con don Manuel Hurtado: 1º) contrato de venta de fecha 27 de febrero de **1890**, contenido en la Escritura Pública cuyo testimonio corre a folios 361 a 365, duplicado a folios 443 a 448, y a folios 729 a 732, cuya transcripción corre a folios 733 a 737, mediante la cual don Manuel Hurtado transfiere a favor del Club Libertad, la mitad de la casa huerta y terrenos accesorios ubicada en la calle San Martín (antes del Nogal), *no precisando el área transferida*; y, 2º) contrato de venta de fecha 14 de abril de **1893**, contenido en la Escritura Pública cuyo testimonio corre a folios 366 a 370, duplicado a folios 448 a 452, y a folios 738 a 743, cuya transcripción corre a folios 744 a 747, mediante la cual el mismo vendedor transfiere a la demandante la mitad restante de la referida casa huerta y terrenos accesorios, *no precisando el área transferida*.
- 3.2. La interpretación de los sucesos descritos permite al Juzgador sostener lo siguiente: 1º) la totalidad del área cedida al Club Libertad de tiro al blanco pertenecía a don Manuel Hurtado, pues, a diferencia de la Municipalidad Provincial de Trujillo, si contaba con título de dominio⁷; 2º) la autorización municipal de cesión de ejido contiguo (16 de enero de 1890), fue producto de un error propiciado por don Fernando Luis Ganoza, Presidente del Club Libertad de tiro al blanco, quien actuando de buena fe y basado en el Margesí del Concejo Provincial de Trujillo, consideró que el terreno adyacente era ejido, cuando en realidad era de don Manuel Hurtado⁸; y, 3º) la celebración de la venta entre don Manuel Hurtado y el Club Libertad de tiro al blanco el 27 de febrero de 1890, tuvo por finalidad formalizar el título en virtud del cual se había cedido temporalmente la posesión de parte del bien sub litis, ampliándose el área inicialmente ocupada tras celebrarse la venta del 14 de abril de 1893.
- 3.3. Ante la posición que **el bien cedido al Club Libertad de tiro al blanco perteneció a don Manuel Hurtado**, corresponde determinar el título de la cesión de posesión, pues, mientras el demandante no lo precisa, la demandada Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo postula que fue a título de **venta enfitéutica**.

⁷ El título de dominio del vendedor es el contrato de compraventa contenida en la Escritura Pública de fecha 1 de mayo de 1867, de folios 715 a 726, mediante la cual don José María De La Puente otorga en venta real y enajenación perpetua a favor de don Manuel Hurtado, la casa huerta, ubicada la Calle del Nogal, con frente hacia la espalda de la Universidad, por un costado linda con la calle que va a la antigua Plaza de Acho y con ella hay una cruz, por el costado izquierdo entrenado linda con terrenos pertenecientes a los suburbios de la ciudad, y por la espalda con la antigua Plaza de Acho y la Muralla

⁸ El Concejo Provincial de Trujillo en el Margesí Manucci, de folios 130 a 131, en el rubro “Antiguo Propietario” del bien ocupado por el Club Libertad, simplemente consigna “Vacante”, proyectando la información que no había un anterior propietario, pese haber reconocido que el referido Club adquirió la posesión del bien por cesión efectuada por don Manuel Hurtado, según Asiento N° 8, de folios 125.

- 3.4. La revisión de los contratos de fecha 27 de febrero de 1890, de folios 361 a 365, cuya transcripción corre a folios 733 a 737, y de fecha 14 de abril de 1893, de folios 366 a 370, permite identificar las siguientes declaraciones de los intervinientes, don Manuel Hurtado y Club Libertad de tiro al blanco, representado por don Fernando Luis Ganoza, en calidad de Presidente:

COMPRAVENTA 27-02-1890: La casa huerta la adquirí por compra real que en primero de mayo de mil ochocientos sesenta y siete hice a don José M. de la Puente ante el escribano público de Lima don Felipe Orellana, en cuya fecha también me traspasó el dominio de los terrenos accesorios en los mismos términos que lo hicieron los señores Merino al señor Puente cuando le vendieron la casa huerta, siendo necesario advertir que **los mencionados terrenos reconocen un censo a favor de la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario** y por la que se ha pagado seis pesos de canon anual (la negrita es nuestra)

COMPRAVENTA 14-04-1893: (...) cuya casa huerta y terrenos accesorios los adquirí por la compra que en el año mil ochocientos sesenta y siete hice a don José María de la Puente **sin más gravamen que la pensión censística de cuatro soles ochenta centavos de plata al año que los terrenos reconocen a favor de la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario** y por la que se ha pagado seis pesos de canon anual (la negrita es nuestra)

- 3.5. La interpretación de los extractos reproducidos de los contratos del 27 de febrero de 1890 y del 14 de abril de 1893, permite establecer que el acto jurídico celebrado por don Manuel Hurtado y Club Libertad de tiro al blanco sobre la casa huerta y terrenos accesorios fue una **VENTA ENFITÉUTICA**, lo cual generaba los siguientes efectos sobre el ahora demandante Club Libertad:

3.5.1. En primer lugar, ante el reconocimiento expreso que la casa huerta y los terrenos accesorios se encontraban afectados por *censo enfitéutico*⁹, **el objeto de venta fue sólo el dominio útil del cual era titular don Manuel Hurtado, conservando el dominio directo la Cofradía Nuestra Señora del Rosario**, de conformidad con el artículo 1886 del Código Civil de 1852¹⁰.

⁹ El censo enfitéutico era un contrato por medio del cual una persona transfería a otra el «dominio útil» de un fundo, conservando el «dominio directo». Esa institución por tanto, implicaba la existencia de dos tipos de «dominios»: el útil era el referido a la posesión del fundo, que quedaba en manos del «censatario», quien se obligaba a pagar anualmente un «canon» o «rédito» al «censualista», es decir, al propietario del fundo, quien conservaba el denominado dominio directo. DE LA PUENTE BRUNKE, José. *En torno a la liberización de la propiedad en el siglo XIX: apuntes sobre el censo enfitéutico*. En: *Homenaje a Félix Denegri Luna*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2000. p. 648.

¹⁰ Artículo 1886 del Código Civil de 1852.- Censo enfitéutico, es un contrato por el cual una persona transfiere a otra el dominio útil de un fundo, por cierto rédito o canon anual, conservando el dominio directo.

3.5.2. En segundo lugar, **el censo enfitéutico es oponible al demandante Club Libertad**, según las razones siguientes: **1º)** la institución demandante intervino de manera directa en las ventas enfitéuticas, a través de don Fernando Luis Ganoza, en calidad de Presidente del Club, lo cual incluso es invocado como causa de la posesión; y, **2º)** pese a que el Club Libertad adquirió la personalidad jurídica en el año 1964, tras la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas, según refiere la propia demandante mediante escrito de folios 2154 a 2173, los efectos de la referida inscripción se retrotraen y comprenden los actos realizados con anterioridad en su nombre, sin necesidad de efectuar ninguna ratificación, según el artículo 42 del Código Civil de 1936, vigente al momento de la inscripción registral, cuyo texto reza: *“La existencia de las personas jurídicas de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro. Sin embargo, si antes han practicado actos civiles de los que están permitidos, los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha en que esos actos se realizaron”*.

3.5.3. En tercer lugar, **el censo enfitéutico recaía sobre la causa huerta y los terrenos accesorios**, según las razones siguientes: **1º)** las partes intervinientes en ningún extremo de los referidos contratos declararon que el censo solo afectaba los *“terrenos accesorios”*; por el contrario, y conforme ya hemos reproducido, expresaron en el primer contrato del 27-02-1890, *“(…) los mencionados terrenos reconocen un censo”*, tras aludir a la casa huerta y terrenos accesorios; y, en el segundo contrato del 14-04-1893, *“(…) cuya casa huerta y terrenos accesorios los adquirí por la compra que en el año mil ochocientos sesenta y siete hice a don José María de la Puente sin más gravamen que la pensión censística de cuatro soles ochenta centavos de plata al año que los terrenos reconocen a favor de la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario”*, precisando al respecto que no puede el Juez efectuar interpretaciones restrictivas de la declaración, por representar una modificación de la voluntad declarada¹¹; **2º)** las partes contratantes actuaron de buena fe, pues don Manuel Hurtado informó al Club Libertad de tiro al blanco, la existencia de un censo enfitéutico que afectaba los terrenos transferidos; y, **3º)** tratándose el acto jurídico celebrado de una venta

¹¹ Artículo 168 del Código Civil de 1984.- El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe. Fernández Cruz al respecto señala: *“(…) el Código Civil peruano recoge en su artículo 168º el primer criterio general interpretativo del acto jurídico, señalando que el mismo debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él. Este precepto legal acoge una clara posición objetivista, en lo referente a la búsqueda de “lo querido” por el sujeto bajo los límites de “lo declarado” (priorización de la voluntad declarada sobre la voluntad interna del declarante), e intenta la búsqueda del valor objetivo del acto jurídico, deduciéndolo de la declaración de voluntad del sujeto”*. FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón. *Introducción al estudio de la interpretación en el Código Civil Peruano*. En: Revista Derecho & Sociedad, N° 19 (2002), p. 150.

enfiteútica, la expresión “*terrenos*” debe ser interpretada según la naturaleza jurídica del referido acto jurídico¹², esto es, que las partes reconocían que sobre el terreno sobre la cual se ubica tanto la casa huerta como los terrenos accesorios, recaía el censo enfiteútico a favor de la Cofradía Nuestra Señora del Rosario, lo cual si bien confería al titular del dominio directo el derecho a exigir determinadas obligaciones (como el pago del canon anual de seis pesos), no impedía la disposición del dominio útil, de ahí la facultad de poder vender la casa huerta y terrenos accesorios.

- 3.6. En conclusión, **la celebración de los contratos de venta enfiteútica del 27 de febrero de 1890 y 14 de abril de 1893, generó principalmente que el Club Libertad de tiro al blanco haya adquirido el *dominio útil* del bien poseído, conservando el *dominio directo* la Cofradía Nuestra Señora del Rosario. En este contexto, tras la promulgación de la Ley del 2 de noviembre de 1889 por el Mariscal Andrés Avelino Cáceres¹³, los inmuebles de dominio directo de la Cofradía Nuestra Señora del Rosario, como el ocupado por el Club Libertad, pasaron a formar parte del patrimonio de la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo¹⁴ y, con ello, a tener la calidad de BIEN PÚBLICO o ESTATAL.¹⁵**

¹² Artículo 170 del Código Civil de 1984.- Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

¹³ Artículo 1 de la Ley del 2 de noviembre de 1889.- Encárgase á las Sociedades do Beneficencia Pública la administración de los bienes de (cofradías, Archicofradías, congregaciones y demás corporaciones de este género, existentes en sus respectivas provincias, con excepción de los que la ley haya aplicado á algún objeto especial.

¹⁴ Artículo 8 de la Ley del 2 de Octubre de 1893. Organizando las instituciones de Beneficencia de la República.- Son bienes propios dé las sociedades ó establecimientos públicos de beneficencia: 1º) Los muebles é inmuebles, derechos, acciones y rentas temporales ó perpetuas de que actualmente están en posesión. El artículo 466 del Código Civil de 1852 regulaba dos clases de posesión: una natural y otra **civil**, comprendiendo dentro de ésta última la ejercida por Sociedades de Beneficencia Pública sobre los bienes de cofradías, debido a la condición de administrador del dominio directo.

La pertenencia al patrimonio de la Sociedad de Beneficencia se mantuvo: 1º) Artículo 10 de la Ley N° 8128 del 7 de noviembre de 1935, Reorganización de las Sociedades de Beneficencia Pública.- Son bienes propios de las Sociedades de Beneficencia: a) Los muebles, inmuebles, derechos, acciones y rentas temporales o perpetuas pie poseen actualmente, ya sean provenientes de herencias, donaciones, adjudicaciones de cualquier otro título. 2º) Artículo 16 del Decreto Legislativo N° 356 del 28 de octubre de 1983.- Constituye patrimonio de las Sociedades y Juntas: 1. Los bienes muebles e inmuebles que se encuentran bajo su dominio; (...)

¹⁵ Artículo 17 del Decreto Legislativo N° 356.- Los bienes inmuebles de las Sociedades y Juntas tienen los mismos atributos, calidades y derechos que los bienes del Estado.

Asimismo, el artículo 10 del Decreto Supremo N° 004-2010-MIMDES.- De los bienes.-

10.1. Los bienes de las Sociedades de Beneficencia Pública y las Juntas de Participación Social tienen los mismos atributos, calidades y derechos que los bienes del Estado, y se rigen por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, en lo que resulte aplicable y no se oponga con el artículo 11 del presente Decreto Supremo.

3.7. Finalmente, y culminando el análisis sobre la clase del bien litigioso, debemos pronunciarnos sobre **la situación jurídica de propietaria invocada por la Municipalidad Provincial de Trujillo**, según escrito de contestación de demanda y advertido en la Casación N° 3130-2014-La Libertad, señalando al respecto:

3.7.1. En primer lugar, el Asiento G00001 de la Partida N° 11104052 del Registro de Predios de la Zona Registral V - Sede Trujillo, de folios 4 a 5, contiene una **inscripción provisional**, lo que genera que **no sea definitiva la situación jurídica publicitada, referida a la calidad de propietario de la comuna demandada**, requiriendo para tal efecto solucionar previamente la contienda surgida por la oposición de la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo, según Resolución N° 0001-2009/SBN-GO¹⁶ de fecha 5 de enero del 2009, de folios 211 a 213, modificada por la Resolución N° 0018-2009/SBN-GO¹⁷ de fecha 6 de abril del 2009, de folios 377 a 378.

3.7.2. En segundo lugar, la comuna demandada invoca la condición de propietaria en base al argumento que el área ocupada por el Club Libertad se encuentra **inscrito como ejido municipal**, lo cual carece de fundamento, pues el Asiento N° 188, de folios 124, que publicita el Margesi de la Municipalidad Provincial de Trujillo y califica como ejido municipal el predio sub litis, fue cancelado mediante sentencia expedida en el proceso sobre nulidad y cancelación del margesí de ejidos municipales seguido por Julia Susoni contra dicha Municipalidad, aludida en la Sentencia de fecha 14 de julio de 1964, expedida dentro del proceso sobre título supletorio seguido por el Club Libertad contra la mencionada comuna, de folios 264 a 268, la misma que ha sido corroborado por la Resolución N° 3088-78-CPT de fecha 10 de octubre de 1978, de folios 304, a través del cual la entidad edil reconoce que los Asientos números 187 y 188 (entre otros) no son ejidos municipales.

¹⁶ Artículo Único de la Resolución N° 0001-2009/SBN-GO.- Estimar la oposición formulada por la Soledad de Beneficencia Pública de Trujillo al trámite de saneamiento registral de inmatriculación promovido por la Municipalidad Provincial de Trujillo respecto del inmueble ubicado en Jr. San Martín 299, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, denominado Club Libertad, debiendo las entidades interesadas definir en la vía respectiva cuál es el área que le corresponde en propiedad a la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo así como el área que corresponde al Club Libertad; y, si la titularidad de ésta corresponde a la Municipalidad Provincial de Trujillo, dándose por agotada la vía administrativa.

¹⁷ Artículo 1° de la Resolución N° 0018-2009/SBN-GO.- Modificar la Resolución N° 001-2009/SBN-GO, bajo el siguiente tenor: “Artículo 18.- Estimar la oposición formulada por la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo al trámite de saneamiento registral de inmatriculación promovido por Municipalidad Provincial de Trujillo, respecto del inmueble ubicado en el Jr. San Martín 299, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, al no haber la citada Comuna acreditado que el inmueble conocido como Club Libertad, sea de su titularidad.

Artículo 2°.- Corresponderá a la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo y al Club Libertad, definir en la vía respectiva, las áreas que le corresponde a cada una respecto del inmueble sub materia.

- 3.7.3. En tercer lugar, el Margesí de la Municipalidad Provincial de Trujillo no es prueba suficiente de la condición de ejido municipal del área ocupada por el Club Libertad, pues, dada la naturaleza jurídica de registro administrativo, no produce efectos jurídicos la información publicitada (oponibilidad), requiriéndose necesariamente el ofrecimiento de los documentos primigenios que generaron tal publicidad, lo cual no se ha producido.
- 3.7.4. En cuarto lugar, la Sesión de Concejo de fecha 16 de enero de 1890, de folios 186 a 187, igualmente, no prueba la condición de ejido municipal del área ocupada por el Club Libertad, por las razones siguientes: i) subsiste la falta de ofrecimiento de prueba respecto del título de propiedad a favor del Concejo Provincial de Trujillo (actualmente Municipalidad Provincial de Trujillo), lo que impide calificar el terreno como ejido municipal; y, ii) ya hemos desarrollado en el considerando tercero de la presente resolución (Numeral 3.2), la posición consistente en que el referido acuerdo adoptado fue producto de un error inducido por don Fernando Luis Ganoza, Presidente del Club Libertad de tiro al blanco, quien actuando de buena fe y basado en el Margesí del Concejo Provincial de Trujillo, solicitó la cesión en uso a título gratuito y de forma indefinida.
- 3.7.5. En quinto lugar, la Municipalidad Provincial de Trujillo ha reconocido en forma sobreviniente a la contestación de demanda, no ser propietaria del bien materia de litigio, según los escritos de demanda de reivindicación, accesión y pago de frutos¹⁸, de fecha 15 de junio del 2016, de folios 2130 a 2140; y de absolución de cuestiones previas¹⁹, de fecha 20 de enero del 2017, de folios 2141 a 2144, presentados ante el Primer Juzgado Civil de Trujillo, Expediente N° 2223-2016, incorporados como prueba mediante Resolución número Noventa y Dos de fecha 8 de agosto del 2017, de folios 2193 a 2197.
- 3.8. En conclusión, la Municipalidad Provincial de Trujillo no ha probado que el área actualmente ocupada por el Club Libertad, materia de litigio, sea de su propiedad; pese a lo cual no se afecta la posición adoptada por el Juzgador que el referido bien tiene la calidad de **BIEN PÚBLICO o ESTATAL**.

¹⁸ Escrito de demanda de reivindicación, accesión y pago de frutos (15-06-2016): “(...) *el demandado se encuentra ocupando el área de terreno de 23,533.97 m2 aproximadamente que le corresponde tanto física como jurídicamente a la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo, representada en juicio por la Municipalidad Provincial de Trujillo en mérito del mandato del D.S. N° 010-2010-MINDES*”.

¹⁹ Escrito de absolución de cuestiones previas (20-01-2017): “(...) *la presente acción es el ejercicio de facultades respecto de los bienes de propiedad de la Beneficencia Pública de Trujillo*”

CUARTO.- Respecto de la **prescriptibilidad del bien materia de litigio**²⁰, debemos señalar que, habiendo sostenido que el bien ocupado por el Club Libertad es un bien público o estatal, corresponde identificar el tipo de bien público y, tras ello, dilucidar el carácter prescriptible o imprescriptible del mismo.

4.1. Los bienes públicos o estatales se clasifican en **bienes de dominio público y bienes de dominio privado**, de conformidad con el artículo 3 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.²¹

4.1.1. Los bienes estatales de dominio público o demaniales, “(...) *comprende a los que sirven y están destinados a la obtención de fines de interés público (necesidades generales) o a dar utilidad general (uso público). Se rige por legislación especial de derecho público. Se caracterizan por dos notas distintivas: a) Titularidad pública, ya sea del Estado, Regiones, Municipios, organismos autónomos, etc. b) Afectación Pública, esto es, afectación a una finalidad pública que consiste en el uso público, servicio público o fomento de la riqueza nacional*”²²; bienes regulados en el artículo 2, numeral 2.2, literal a del Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Bienes, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.²³

²⁰ La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación N° 3130-2014-La Libertad, al respecto expresó: “(...) *no se ha analizado si los bienes de dominio público son imprescriptibles e inalienables, en ese caso se debe tener en cuenta que en principio, si son susceptibles de prescripción adquisitiva todos los bienes muebles e inmuebles que posee el accionante, a pesar que existen determinados bienes que están fuera del comercio por ser de naturaleza “imprescriptible”, específicamente los bienes del Estado, los cuales no pueden ser objeto de propiedad privada, ni transferibles vía contrato u otra forma de adquisición de la propiedad, sea en forma originaria o accesoria, teniendo en cuenta la Sala de mérito, en este caso si los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico, que en ese sentido especificar, si existen bienes del Estado que son de dominio privado, cuando no están destinados a un servicio público, y si se podría ser objeto de posesión de particulares.*” (Considerando Duodécimo)

²¹ Artículo 3 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.- Para los efectos de esta Ley, los bienes estatales comprenden los bienes muebles e inmuebles, de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan.

²² GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Derechos reales*. Lima: Jurista Editores, 2005, p. 243

²³ Artículo 2, numeral 2.2, literal b del Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Bienes, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- (...)

a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

- 4.1.2. Los bienes estatales de dominio privado “(...) *comprende a aquellos en donde el Estado ejerce un derecho de propiedad idéntico al de cualquier particular, y se rige por las normas del Derecho privado*”²⁴; bienes regulados en el artículo 2, numeral 2.2, literal b del Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Bienes, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.²⁵
- 4.2. La inspección judicial en el inmueble materia de litigio, realizada con fecha 26 de septiembre del 2011, según Acta de folios 969 a 971, permite sostener que se trata de **un bien estatal de dominio privado**, pues la infraestructura verificada²⁶, no permite sostener que haya tenido una finalidad pública, al no destinarla a la satisfacción de necesidades generales o uso público de la comunidad trujillana, sino, más bien, un uso estrictamente privado.
- 4.3. Ante el esclarecimiento del tipo de bien estatal, corresponde dilucidar la cuestión si **el bien estatal de dominio privado ocupado por el Club Libertad es susceptible o no de ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio, a la luz del artículo 2 de la Ley N° 29618**, cuyo texto señala: “*Declárase la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal*”.
- 4.4. Por nuestra parte, consideramos que **un bien estatal de dominio privado si puede ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio, siempre y cuando el poseedor demandante hubiera cumplido todos los requisitos exigidos por el Código Civil, antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618, esto es, antes del 25 de noviembre del 2010**²⁷; posición basada en las razones siguientes:

²⁴ GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. Ob. Cit., p. 243.

²⁵ Artículo 2, numeral 2.2, literal b del Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Bienes, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- (...)

b) Bienes de dominio privado del Estado.- Aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos.

²⁶ El predio materia de litis comprende puertas principales de ingreso por el Jr. San Martín como por el Jr. Bolognesi, jardines interiores, servicios higiénicos hombres y damas por separado, comedor, cocina, pérgola, pabellón olímpico o salón de uso múltiple, camerinos, restaurante, bar, terraza, oficinas de Presidencia, Administración, Contabilidad, otros servicios higiénicos de hombres y damas, canchas de fútbol antiguas y recientemente terminadas, piscina, canchas de tenis, veredas y pasadizos interiores.

²⁷ La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República al respecto ha señalado: “(...) *estando a que la Ley N° 29618 ha sido publicada el veinticuatro de noviembre de dos mil diez, es aplicable a los hechos cumplidos a partir del día veinticinco de noviembre de dos mil diez; y siendo así los bienes del Estado sí pueden prescribir con la legislación anterior (...)*”. Casación N° 3445-2015-LIMA NORTE (Considerando Décimo Sexto). Caso Santos León Valencia Pillaca y Valentina Albina Mendoza Huarcaya de Valencia contra la Dirección General de Agricultura sobre prescripción adquisitiva de dominio. Publicada en el diario El Peruano el 30 de noviembre de 2016, pp. 85585-85587.

- 4.4.1. La adquisición del derecho de propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio, opera a partir del cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos, y no recién con la sentencia judicial, la cual es de carácter **declarativa y no constitutiva**, por limitarse a declarar una situación jurídica ya generada.²⁸
- 4.4.2. La Constitución Política del Estado establece que tras la entrada en vigencia de una norma, ésta es de obligatorio cumplimiento²⁹ y de inmediata aplicación, **pero no de forma retroactiva**.³⁰ Así, la Ley N° 29618 no puede proyectarse a situaciones jurídicas generadas con anterioridad a su vigencia, como sería la adquisición del derecho de propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio.
- 4.5. Ante la determinación que el bien ocupado por el Club Libertad es un bien estatal de dominio privado y susceptible de adquirir mediante prescripción adquisitiva de dominio, corresponde a continuación verificar el cumplimiento de los requisitos legales para tal fin, hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618 (25 de noviembre del 2010), para lo cual seguiremos los puntos controvertidos.

²⁸ La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República al respecto ha señalado: “La regulación contemplada en el artículo 950 del Código Civil sobre los requisitos de la usucapión no contiene disposición expresa que exija para la adquisición del derecho de propiedad por dicha vía, además de los ya señalados, sentencia favorable firme por parte del órgano jurisdiccional, criterio éste que se sustenta en el artículo 952 del Código Civil, por cuanto este dispositivo es expreso cuando señala que “quien adquiere un bien por prescripción”, esto es, quien ya adquirió la condición de propietario de un bien por cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el artículo 950, “puede” no dice que “deba”, vale decir, es potestativo del adquiriente que “entable juicio para que se le declare propietario” y no “para que se le constituya en propietario”, esto es, para que se le reconozca como propietario”. Agrega: “La prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa, en tanto busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada o un pronunciamiento de contenido probatorio que adquirirá certidumbre mediante la sentencia o resolución, de tal forma que el contenido abstracto de la ley se convierte en una decisión concreta, establecido una relación de derecho entre las partes, de modo que no se puede llegar a una decisión jurisdiccional por la que se considere que el posesionario se ha convertido en propietario del bien, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva sin que reciba un título que lo considere como tal conforme al trámite judicial, notarial o registral correspondiente”. Casación N° 2596-2015-DEL SANTA (Considerando Séptimo). Caso Congregación Hermanas de la Caridad del Verbo Encarnado contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. Publicada en el diario El Peruano el 30 de noviembre de 2016, pp. 85580-85582.

²⁹ Artículo 109 de la Constitución Política del Estado de 1993.- La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.

³⁰ Artículo 103 de la Constitución Política del Estado de 1993.- Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de las diferencias de las personas. La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo. La ley se deroga sólo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad.

QUINTO.- Respecto del **primer punto controvertido** consistente en *determinar si la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, reúne los presupuestos sustantivos para que la demandante Club Libertad, a través de su representante legal Fernando Burmester Landauro, sea declarado propietario del inmueble ubicado en jirón San Martín No. 299, esquina con la calle Bolognesi, cuadra 2 s/n, Av. España y calle San Martín s/n, con cuatro puertas de ingreso, 2 por la calle San Martín y 2 por la calle Bolognesi, de esta ciudad*, debemos señalar que la revisión del escrito de folios 87 a 98, permite apreciar que el Club Libertad invoca la denominada **usucapión extraordinaria o larga**, por lo que corresponde verificar la producción copulativa de los requisitos exigidos por el artículo 950 del Código Civil: **i)** el ejercicio de la posesión del bien materia de litis por parte del demandante de manera continua, pacífica y publica como propietario; y, **ii)** el transcurso del plazo no menor de diez años ejerciendo la referida posesión.³¹

SEXTO.- En cuanto a la **posesión continua**, entendida como aquel poder de hecho que se ejerce sobre el bien y sin interrupción alguna, debemos sostener que su verificación plantea la necesidad de identificar el inicio de la posesión, constatar su ejercicio actual y la ausencia de algún hecho que haya alterado aquella situación fáctica.

- 6.1. En cuanto al **inicio de la posesión**, es un hecho pacífico entre las partes que el Club Libertad de tiro al blanco (hoy llamado Club Libertad), al celebrar el contrato de venta de fecha 27 de febrero de 1890, de folios 361 a 365, se encontraba en posesión de parte del bien litigioso, ampliando aquel estado fáctico sobre el área restante del bien, al momento celebrar el contrato de venta de fecha 14 de abril de 1893, de folios 366 a 370; por lo que se toma la primera fecha como el punto de origen de la posesión del demandante.
- 6.2. En cuanto al **ejercicio actual de la posesión**, es un hecho notorio³² que el Club Libertad ejerce actualmente la posesión del bien litigioso, sumado a que tal estado fáctico fue corroborado mediante la inspección judicial de fecha 26 de septiembre del 2011, cuya acta corre a folios 969 a 971.

³¹ La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República al respecto ha señalado: “(...) para dar origen al derecho de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se requiere elementos como: a) La continuidad de la posesión; b) La posesión pacífica; c) La posesión pública; y, d) Como propietario”. Casación N° 2803-2014-ICA (Considerando Noveno). Caso Vicente Melquiades Valenzuela Azín contra las Sucesiones de Eulalia Portuguesa Salazar, Tomás Martínez Alcántara y Jesús Martínez Portuguesa sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. Publicada en el diario El Peruano el 2 de mayo del 2016, pp. 76115-76117.

³² Los hechos notorios son aquéllos “(...) cuyo conocimiento forma parte de la cultura normal propia de un determinado grupo social en el tiempo en que se produce la decisión judicial, incluyendo naturalmente al juez”. MONTERO AROCA, GÓMEZ COLOMER, MONTÓN REDONDO y BARONA VILAR; *Derecho Jurisdiccional II. Proceso Civil*; Valencia: Tirant lo Blanch; 2000; p. 250.

- 6.3. En cuanto a la **ausencia de alguna alteración de la situación fáctica**, la revisión de los actuados no permite apreciar ningún argumento de las entidades demandadas y, muchos menos, la probanza de algún evento, por el cual el Club Libertad haya dejado de ejercer la posesión del bien desde el inicio de ésta, precisando que la posesión requerida por la usucapión no significa un contacto constante con el bien, sino un poder de hecho sobre la cosa que le permita al poseedor en cualquier momento asignarle un determinado fin.
- 6.4. En conclusión, habiendo el Club Libertad probado el inicio de la posesión sobre el bien materia de litis el 27 de febrero de 1890, posteriormente ampliada sobre el área restante el 14 de abril de 1893, el ejercicio actual y la ausencia de algún evento que altere tal estado de hecho, motiva sostener la procedencia de la presunción de continuidad de la posesión prevista en el artículo 915 del Código Civil³³, con lo cual se cumple el requisito de **ejercer la posesión del bien materia de prescripción adquisitiva de manera continua**.

SÉPTIMO.- En cuanto a la **posesión pacífica**, debemos formular las siguientes precisiones:

- 7.1. En primer lugar, a nivel jurisprudencial el presente requisito es interpretado en forma extensiva, exigiendo que **el ejercicio del poder de hecho sobre la cosa no sólo se mantenga sin mediar violencia física o psicológica, sino, además, exento de reclamos judiciales dentro del plazo prescriptorio**, según lo evidencian las Casaciones expedidas por la Sala Civil Permanente, la Sala Civil Transitoria y la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia³⁴; **línea interpretativa seguida por el Juzgador**.

³³ Artículo 915 del Código Civil de 1984.- Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

³⁴ La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República al respecto señala: “(...) sobre la posesión pacífica, existe discusión en el sentido si esta debe reducirse exclusivamente a la violencia de hecho, o puede extenderse a todo tipo de conflicto o controversia, incluyendo los litigios judiciales. Al respecto la posición de la Corte Suprema, en la medida que asume una interpretación extensiva de la posesión pacífica, es que ésta puede extenderse a todo tipo de conflicto o controversia incluyendo los litigios judiciales”. Casación N° 4264-2013-Lima (Considerando Décimo Primero). Caso Fernando José Del Solar Días contra Martín Jesús Fernández Chang Palacios y Gloria Leonor Castro Cárdenas. Publicada en el diario El Peruano el 30 de junio de 2016, pp. 78631- 78634. Asimismo, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 2153-2014-Huánuco (Considerando Noveno). Caso Benigno Ramírez Julca contra Martha Ortiz Rodríguez y otros sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. Publicada en el diario El Peruano el 2 de mayo del 2016, pp. 76096-76098. Igualmente, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República Casación N° 17931-2013-Huaura (Considerando Quinto) Caso Eduardo Domingo Sánchez Gallegos y otra contra el Ministerio de Agricultura y otros, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. Publicada en el diario El Peruano el 2 de mayo de 2016, pp. 76290-76292

- 7.2. En segundo lugar, la adhesión a la interpretación extensiva del requisito de pacificidad, en modo alguno configura un apartamiento inmotivado del Precedente Judicial fijado en el Segundo Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2229-2008-LAMBAYEQUE, pues no contraviene la norma-regla fijada.³⁵
- 7.3. En este contexto, la revisión de actuados ha permitido identificar dos procesos en los cuales la posesión del bien litigioso ha sido reclamada al Club Libertad:
- 7.3.1. En primer lugar, el proceso de reivindicación seguido por Americo Barriga Morillas en representación de Medardo Mauricci Marquina; y, Betty Ortega de Mauricci en representación de Guillermo Mauricci Valdivia y Luz Alejandrina Gamarra Chavez de Maurirri contra el Club Libertad y el Concejo Provincial de Trujillo, ante el Tercer Juzgado Civil de Trujillo, **Expediente N° 97-3592**. Al respecto debemos señalar que **la referida demanda no afecta la pacificidad de la posesión ejercida por el Club Libertad, por cuanto para producir tal efecto se requiere que el demandante sea el titular del bien, lo que no ocurrió en el caso concreto**, pues la demanda fue rechazada tras verificarse que el título de propiedad del actor correspondía a un bien distinto del ocupado por los demandados, Sentencia contenida en la Resolución número Sesentinueve de fecha 7 de mayo del 2001, de folios 11 a 16. Admitir posición en contrario implicaría atribuir efectos a los actos de quien carece de cualquier expectativa legítima sobre la posesión del bien, lo cual está restringido al accionar del titular del bien.³⁶

³⁵ La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República al respecto señala: “(...) en el literal b) de la parte resolutive de la sentencia del Segundo Pleno Casatorio - Casación N° 2229-2008-Lambayeque, del veintitrés de octubre de dos mil ocho, publicada en el Diario Oficial El Peruano el veintidós de agosto del dos mil nueve, se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante que: “La correcta interpretación del artículo 950 del Código Civil debe hacerse en el sentido que nada obsta para que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir, puesto que de ver amparada su pretensión devendrían en copropietarios, figura jurídica que está prevista en nuestra legislación”. Esta es la doctrina jurisprudencial vinculante, y no el fundamento jurídico 44 del referido Pleno (...)”. Casación N° 4264-2013-LIMA (Considerando Décimo Primero). Caso Fernando José Del Solar Días contra Martín Jesús Fernández Chang Palacios y Gloria Leonor Castro Cárdenas. Publicada en el diario El Peruano el 30 de junio de 2016, pp. 78631- 78634

³⁶ En efecto, solo los actos del titular del derecho puede generar efectos respecto de la posesión ejercida por el demandado y no de quien carece de tal situación jurídica. A manera de verbigracia, sólo la citación judicial del acreedor o de quien cuenta con título para promover actos en su nombre (como el titular de la acción oblicua o subrogatoria), produce la interrupción del plazo prescriptorio, más no así de quienes carecen de tal situación. Torres Vásquez al respecto señala: “(...) la interrupción depende de la voluntad del deudor que reconoce la obligación (art. 1996.1) o **del acreedor que realiza acciones tendientes a la protección de su derecho (incs. 2, 3 y 4 del art. 1996)**”. Agrega: “Basta para la interrupción de la prescripción con que se interponga la demanda y se notifique al deudor, acto con el cual **el acreedor está demostrando su deseo de no dejar perder su derecho, aun cuando haya recurrido a juez incompetente**”. TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Código Civil*. Tomo V. 8ª ed., Lima: IDEMSA, 2016, p. 461-462

- 7.3.2. En segundo lugar, el proceso de reivindicación seguido por la Municipalidad Provincial de Trujillo, en representación de la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo contra el Club Libertad, ante el Primer Juzgado Civil de Trujillo, **Expediente N° 2223-2016**. Al respecto debemos señalar que el reclamo de restitución, igualmente, no afecta la pacificidad ejercida por el demandante, pues, ha sido planteada tras la interposición de la presente demanda de prescripción adquisitiva de dominio, no alterando la situación jurídica que hubiera podido generar como consecuencia de los hechos anteriores a su formulación.
- 7.4. Finalmente, la pacificidad de la posesión ejercida por el Club Libertad, igualmente, no se ha visto afectada por los siguientes actos:
- 7.4.1. En cuanto al proceso sobre título supletorio seguido por el Club Libertad contra la Municipalidad Provincial de Trujillo, ante el Segundo Juzgado Civil de Trujillo, **Expediente N° 40/51 o 691-75**, no altera la posesión pacífica ejercida, debido a que ha sido el propio Club demandante quien interpuso la referida demanda, sumado a que el objeto del proceso no verso sobre la restitución de la posesión del inmueble sub litisi; y,
- 7.4.2. En cuanto al procedimiento administrativo de saneamiento iniciado por la Municipalidad Provincial de Trujillo, dentro del cual se generó la inscripción provisional, publicitada en el Asiento G00001 de la Partida N° 11104052 del Registro de Predios de la Zona Registral V - Sede Trujillo, igualmente, no altera el carácter pacífico de la posesión ejercida, pues el citado procedimiento no procura la restitución del bien litigioso.
- 7.5. En conclusión, **el Club Libertad ejerce la posesión del bien litigioso en forma pacífica al momento de interponer la presente demanda.**

OCTAVO.- En cuanto a la **posesión pública**, esto es, aquella que “(...) *implica exteriorización natural y ordinaria, no forzada, de los actos de control sobre el bien de acuerdo con los cánones sociales*”³⁷, es un hecho notorio que el Club Libertad ejerce en forma pública y desde larga data la posesión del inmueble litigioso, por lo que no existiendo controversia alguna sobre tal afirmación, establecemos el cumplimiento del presente requisito.

³⁷ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *Derecho Urbanístico*. Vol. 2. Lima: Ediciones Legales, 2014, p. 969

NOVENO.- En cuanto a la **posesión a título de propietario**, debemos formular las siguientes precisiones:

- 9.1. La posesión a título de propietario es aquella ejercida en base a la creencia de la no existencia de otra persona con un derecho superior sobre la posesión del bien, la misma que requiere ser exteriorizada a través de actos inequívocamente dominales sobre el bien, de los cuales pueda objetivamente inferirse que se considera y que es considerado por los demás como efectivo dueño.^{38 39}
- 9.2. La verificación de la posesión a título de propietario exige analizar dos aspectos:
 - i) **la causa de la posesión (*causa possessionis*)**; y, ii) **los actos posesorios**.

DECIMO.- En cuanto a **la causa de la posesión (*causa possessionis*)**, aquella resulta fundamental para determinar a título o a concepto de qué una persona viene ejerciendo la situación de hecho sobre un bien, pues el origen de la posesión marca el rasgo del ánimo con el cual alguien toma contacto con la cosa⁴⁰, lo que nos remite al *título posesorio*⁴¹ en mérito del cual el Club Libertad ingresó al bien materia de litigio.

³⁸ El Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República señaló: “(...) *un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma (...) tampoco coincide el ‘concepto de dueño’ con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor. Es preciso que se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño (...)*”. Casación N° 2229-2008-Lambayeque (Considerando Cuarenta y Seis). Gonzales Barron, por su parte, expresa: “(...) *el animus domini se basa en comportamientos exteriores, notorios, constantes, pero, además, que están basados en una necesaria cuestión objetiva, tal como la causa (origen) de la posesión, que califica la intención de ser o comportarse como dueño*”. GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Ob. Cit., 2011, p. 107

³⁹ Puesto que la usucapión contempla el aspecto aparential de la posesión, convirtiendo la apariencia en realidad al cabo del tiempo, sólo puede operar sobre la imagen de un derecho real: sería un contrasentido que quien no presume de propietario, usufructuario, etc., pudiera llegar a serlo a virtud de un contacto con la cosa concedido inter partes, como el arrendamiento o el depósito. LACRUZ BERDEJO, José Luis; SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís; LUNA SERRANO, Agustín. *Elementos de Derecho Civil. III. Derechos reales. Volumen Primero. Posesión y propiedad*. 3ª ed., Madrid: Dykinson, 2008, p. 76.

⁴⁰ García Valdecasas al respecto señala: “(...) *para determinar cuándo una posesión es en concepto de dueño -o de titular del derecho- o en otro concepto distinto, hay que atender a la voluntad del poseedor en el momento de adquirir la posesión, siempre que la adquisición dependa de su propia voluntad... Si la adquisición se basa en un negocio jurídico, de él se deducirá la intención del adquirente; así. v. gr. el que adquiere la cosa en virtud de compra, la posee en concepto de dueño, el que la toma en arriendo la posee en concepto de arrendatario, etc.*”. GARCÍA VALDECASAS, La posesión. 2ª ed., Granada: Editorial Comares, 1987, pp. 27-28

⁴¹ El título posesorio, esto es, “(...) *el título que da sustento a la posesión y que la justifica jurídicamente, puede estar referido no a la manifestación de voluntad de determinada persona -acto jurídico-, sino a fuente distinta, como la ley o un hecho o acontecimiento jurídico que de modo válido justifica prima facie - en algunos casos de modo temporal- el ejercicio del derecho posesorio de una persona*”. LAMA MORE, Héctor Enrique. *El título posesorio en el derecho civil peruano*. En: Revista Oficial del Poder Judicial 2/1 2008, p. 143.

10.1. El ingreso al inmueble materia de litigio se produjo en mérito de los **contratos de venta del 27 de febrero de 1890 y del 14 de abril de 1893**; sin embargo, conforme ya hemos indicado en el considerando tercero, **los referidos contratos fueron VENTAS ENFITÉUTICAS**, por lo que corresponde conocer los rasgos y efectos del censo enfiteútico o *enfiteusis*, a la luz del Código Civil de 1852.

10.1.1. Era un contrato que generaba un derecho real de goce sobre bien ajeno⁴², ante el desdoblamiento de la propiedad en un *dominio directo*, reservado al propietario o censalista, y un *dominio útil*, conferido al enfiteuta o censatario.^{43 44}

10.1.2. Era un contrato de duración determinada, cuyo periodo de vigencia era fijado en base a años o vidas.⁴⁵

10.1.3. Era un contrato solemne, al exigirse para su constitución la forma de escritura pública⁴⁶.

10.1.4. Era un contrato que, producto de la división del dominio, generaba una **posesión mediata a favor del propietario** y una **posesión inmediata a favor del enfiteuta**.⁴⁷

⁴² Censo enfiteútico ó enfiteusis es un derecho real que concede el uso y goce de una cosa ajena, mediante el pago de una pensión al propietario, en reconocimiento de su derecho; ó bien la transmisión que un propietario hace del dominio útil de un inmueble, por cierto rédito ó cánon anual, conservando el dominio directo. PACHECO, Toribio. *Tratado de derecho civil*, Vol. 2. Lima: Imprenta del Estado Calle de la Rifa, 1872, p. 174.

⁴³ Como derecho real, la enfiteusis (emphyteusis) es un desmembramiento del derecho de propiedad. Se llama enfiteuta (emphyteuta) algunas veces emphyteuticarias (y en otro tiempo conductor) aquel que adquiere esta parte; y *preedium emphyteuticarium* (otras veces *ager vectigalis*) el inmueble que es objeto de la convención. El propietario que mutila y desmembra su propiedad conserva el nombre de dominus. SÁNCHEZ DE OCASA, Ramón. *Estudio crítico de las diversas especies de censos en la historia, en la legislación y en las costumbres*. Madrid: Imprenta y litografía de Los Huérfanos, 1892, p. 12.

⁴⁴ Artículo 1886 del Código Civil de 1852.- Censo enfiteútico, es un contrato por el cual una persona transfiere a otra el dominio útil de un fundo, por cierto rédito o canon anual, conservando el dominio directo.

⁴⁵ Artículo 1890 del Código Civil de 1852.- La duración de este contrato se cuenta por años o por vidas. Si se celebra por una, dos o más vidas, sin designar la persona o personas en cuyas cabezas se constituye, cada vida equivale a cincuenta años.

No expresándose de ningún modo la duración de la enfiteusis, se entiende que lo es por la vida del enfiteuta, que es el dueño del dominio útil.

⁴⁶ Artículo 1895 del Código Civil de 1852.- La enfiteusis no se constituye sino por Escritura Pública, y en ella pueden los contratantes estipular todas las cláusulas y condiciones que no estén prohibidas por la ley.

⁴⁷ Gunther Barrón, haciendo un recuento histórico de la acción de desahucio, confirma la posesión inmediata del enfiteuta: “(...) el Código de Enjuiciamientos de 1852 solo permitía el desahucio para algunos pocos casos en la relación de arrendamiento, por lo que el Código de Procedimientos de 1911 lo amplió para todos los poseedores mediatos (usufructo, *enfiteusis*, uso, habitación, comodato y, obviamente, el precario)”. GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *La posesión precaria, en síntesis (y replica contra los positivistas radicales)*. En: Actualidad Jurídica N° 223 (2012), p. 84

En efecto, la situación de hecho ejercida por el enfiteuta sobre la cosa, era en mérito de la relación jurídica existente con el propietario o censalista, la misma que subsistía, aun cuando el dominio útil sobre la finca fuera transferido por actos inter vivos o mortis causa.

10.1.5. Era un contrato que, tras su extinción, no revivía⁴⁸, estando obligado el enfiteuta a entregar el bien al censalista, quien podía accionar desahucio.⁴⁹

10.2. La posesión inmediata ejercida por el enfiteuta⁵⁰, impedía que adquiriera por usucapión el bien enfiteutico, pues, al surgir aquel estado de hecho de la relación jurídica con el propietario, reconocía la existencia de otra persona con un mejor derecho sobre el bien poseído, en cuyo nombre poseía, no concurriendo así la posesión prescriptoria exigida por el legislador del Código Civil de 1852.^{51 52}

⁴⁸ Artículo 1907 del Código Civil de 1852.- Nunca revive el censo enfiteutico extinguido en alguno de los casos del artículo anterior.

⁴⁹ Artículo 970 del Código de Procedimientos Civiles de 1911.- Hay acción de desahucio para recuperar bienes sujetos a **enfiteusis**, usufructo, uso o habitación en los casos de los artículos 1002, 1006 y 1174 del Código Civil, sin necesidad de juicio anterior en que se declare el comiso o la conclusión o pérdida de la enfiteusis o de las servidumbres mencionadas. Hay también acción de desahucio para recuperar bienes inmuebles que usa otra persona de modo precario y sin pagar pensión.

⁵⁰ El poseedor mediato posee por medio del poseedor inmediato, que es la persona que por estar ligada con una relación jurídica con aquel se encuentra en una posesión directa con la cosa. DIEZ-PICAZO, Luis y GULLON, Antonio. *Sistema de Derecho Civil. Vol. III. Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral*. 7ª ed., Madrid: Tecnos, 2001. p. 96.

⁵¹ Artículo 536 del Código Civil de 1852.- Para adquirir por prescripción el dominio de una cosa, es necesario que concurren: 1. Posesión;

Artículo 537 del Código Civil de 1852.- La posesión debe tener los requisitos exigidos en el título 3 de la sección, 1 de este libro.

Artículo 469 del Código Civil de 1852.- El que tiene una cosa ó usa de ella á nombre ó por voluntad de otro, no posee para sí sino para este.

⁵² El impedimento jurídico que el enfiteuta o censatario adquiriera por usucapión la propiedad de la cosa enfiteutica fue reconocida por los pensadores contemporáneos al Código Civil de 1852, como los juristas patrios Vidaurre y Pacheco.

Vidaurre expresaba: “*No puede prescribir un tercer poseedor ó comprador de la finca, porque tampoco puede alegar la buena fé. Ninguno puede ser tan insensato que entregue su dinero sin reconocer antes en el oficio de hipotecas las que gravan el predio en que quiere entrar. Si hizo el reconocimiento, quedó en mala fé; si no lo hizo impútese a la negligencia*”. VIDAURRE, Manuel Lorenzo de. *Proyecto del Código Civil peruano*. Parte: dominio y contratos. Lima: Imprenta del Constitucional por Lucas de la Lama. 1835, pp. 313-314.

Pacheco, por su parte, sostenía: “*Lo primero que debe examinarse en esta materia es el carácter de la posesión conferida al enfiteuta, puesto que, siendo la posesión la base de la prescripción, solo prescribe quien posee por sí ó por medio de otro*”. Agrega: “*El enfiteuta ha obtenido una cosa ajena en virtud de un contrato; sabe, por consiguiente, que no le pertenece, y, al satisfacer un cánon anual reconoce el derecho de propietario: luego es evidente que si posee, no posee para sí sino para el propietario, ó más bien dicho, hablando con todo rigor, no es posesión sino una mera detención la que ejerce sobre la cosa*”. PACHECO, Toribio. Ob. Cit., pp. 194-195

10.3. La imposibilidad legal que el enfiteuta adquiera por usucapión la propiedad del bien enfiteútico, no sólo rigió durante el Código Civil de 1852, sino que se mantuvo durante los Códigos Civiles posteriores de 1936 y 1984, por la razón que el enfiteuta, en tanto mantenía la condición de poseedor inmediato, no podía poseer a título de propietario, pues lo hacía en nombre de otro, como es el censalista⁵³, no cumpliéndose así uno de los rasgos exigidos a la posesión prescriptoria del usucapiente, según el detalle siguiente:

Código Civil de 1936	Artículo 871.- Adquieren inmuebles por prescripción quienes los han poseído como propietarios de modo continuo durante diez años, con justo título y buena fe, o durante treinta años sin estos dos últimos requisitos. ⁵⁴
Código Civil de 1984	Artículo 950.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. ⁵⁵

10.4. En este contexto, la causa posesoria del Club Libertad, definida por las ventas enfiteúticas del 27 de febrero de 1890 y 14 de abril de 1893, impide que la posesión ejercida durante la vigencia de los referidos contratos haya sido “a título de propietario”, pues, fue una posesión inmediata, cuyo origen se remonta a la relación jurídica entre la Cofradía Nuestra Señora del Rosario (propietaria) y María Andrea Herreda (primigenia enfiteuta), la misma que estaba vigente y fue reconocida por el Club Libertad, según ya hemos desarrollado en el considerando tercero (numeral 3.4), no concurriendo en la posesión invocada por el demandante uno de los rasgos exigidos de la posesión prescriptoria.

⁵³ Alvarez-Caperochipi, sostiene: “¿Cuál es la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como *possessio ad usucapionem*; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otro (como los arrendatarios o depositarios)”. ALVAREZ-CAPEROCHIPI, José A. *Curso de Derechos Reales. Tomo I: Propiedad y posesión*. Madrid: Civitas, 1986, p. 150

⁵⁴ Avendaño Valdez al respecto señala: “(...) cuando existen un poseedor inmediato y otro mediato, es éste quien está poseyendo *ad-usucapionem*, porque se está comportando “como propietario”. La muestra más cabal de este comportamiento consiste, precisamente, en haber transmitido su posesión en forma temporal y con título”. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. *La posesión y sus elementos*. En: *Derecho PUCP: Revista de la Facultad de Derecho*, N° 20 (1961), p. 16.

⁵⁵ La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República establece: “El poseedor pleno (1) y el mediato (2) pueden prescribir un bien. Sin embargo, el poseedor inmediato (3) (artículo 905 del C.C.), y el servidor de la posesión (4) (artículo 897 del C.C.), no lo pueden hacer. (...) No cabe usucapir, por mucho que sea el tiempo que transcurra, si posee en concepto distinto del de dueño (...)”. Casación N° 2162-2014-Ucayali. (Considerando Cuarto). Caso Juan Barrera Loayza contra Henia Sixtina Hoyos Ipushima, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. Publicado en el diario *El Peruano* el 30 de mayo de 2016. pp. 78285-78287. Gonzales Barrón, indica: “(...) el *animus domini* no lo tienen los poseedores cuya causa posesoria no sea en concepto de dueño, como es el caso de quienes poseen como arrendatarios, comodatarios, depositarios, etc.”. GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Ob. Cit., p. 109.

DECIMO PRIMERO.- El criterio adoptado en el considerando décimo (numeral 10.4), a la luz de la pretensión y argumentos del demandante, motiva la siguiente interrogante: *¿puede el Club Libertad, tras la extinción del censo enfiteútico, adquirir la propiedad del bien poseído por prescripción adquisitiva de dominio?*. Al respecto debemos señalar:

11.1. **El sistema jurídico peruano admite la posesión de un bien sin título posesorio**, según la interpretación del artículo 911 del Código Civil de 1984⁵⁶ y el precedente judicial fijado en la Sentencia del Pleno Casatorio contenido en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI⁵⁷.

11.2. **La legislación peruana no impide que el poseedor de un bien sin título posesorio -y en la medida que no exista un mandato judicial que le ordene restituirlo-, adquiera la propiedad del referido bien mediante la prescripción adquisitiva de dominio, siempre y cuando pruebe la concurrencia copulativa de la totalidad de rasgos de la posesión prescriptoria y el tiempo legalmente exigido**; aspectos que procederemos a verificar en el siguiente considerando.

DECIMO SEGUNDA.- En cuanto al fenecimiento del título posesorio del Club Libertad (enfiteusis), el demandante no ha esgrimido la extinción del contrato de enfiteusis en base a una causal determinada⁵⁸, sin embargo, sólo resulta manifiesta la concerniente al fenecimiento del término de duración⁵⁹, pues, tras el vencimiento del plazo convenido, no cabe renovación alguna⁶⁰, correspondiendo a continuación conocer el tiempo de duración del referido contrato.

⁵⁶ Artículo 911 del Código Civil de 1984.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

⁵⁷ Sentencia del Pleno Casatorio contenido en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI.- b) Por mayoría ESTABLECE como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

⁵⁸ Artículo 1906 del Código Civil de 1852.- Se extingue la enfiteusis:

- 1) Por el fenecimiento del termino señalado para su duración;
- 2) Por la pérdida de la cosa enfiteútica, sea totalmente o sea tan considerable, que de ella no quede sino menos que la octava parte;
- 3) Por la consolidación o reunión de los dominios directo y útil en una misma persona;
- 4) Por la pena de comiso, declarada judicialmente a la solicitud del dueño directo;
- 5) Por la prescripción.

⁵⁹ La falta de pago del canon no es causal de extinción de la enfiteusis, sino, el supuesto fáctico que faculta al censalista –y no al censatario-, invocar el comiso, de conformidad con el artículo 1902 del Código Civil de 1852, cuyo texto señala: “*Si el enfiteuta no paga el canon en el término de cuatro años, la cosa cae en comiso; y el señor directo puede reasumirla, previas decisión judicial*”. (la negrita y el subrayado es nuestro)

⁶⁰ Artículo 1907 del Código Civil de 1852.- Nunca revive el censo enfiteútico extinguido en alguno de los casos del artículo anterior.

- 12.1. La revisión de actuados permite establecer que mediante Escritura Pública de fecha 30 de septiembre de 1841, de folios 685 a 691, cuya transcripción corre a folios 692 a 700, la Cofradía de Nuestra Señora del Rosario de Trujillo celebró con doña María Andrea Herreda, contrato de venta enfitéutica del bien sub litis, fijando como plazo de duración **150 AÑOS**⁶¹.
- 12.2. En este contexto, no habiéndose ampliado el referido plazo de 150 años, pues, sólo se celebraron ventas sobre el dominio útil⁶², **la enfitéusis venció el 30 de septiembre de 1991**, con lo cual el Club Libertad viene poseyendo el área materia de litigio sin título alguno, correspondiendo comprobar el cumplimiento de los requisitos de la usucapión tras la extinción de la enfitéusis.

DECIMO TERCERO.- En cuanto al cumplimiento de los requisitos exigidos para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, tras el fenecimiento del censo enfitéutico (30 de septiembre de 1991), debemos señalar:

- 13.1. En cuanto a la *posesión continua, pacífica y pública*, se mantienen las conclusiones arribadas en los considerandos sexto, sétimo y octavo de la presente resolución, con las siguientes precisiones:
- 13.1.1. El plazo prescriptorio a analizar será el correspondiente a partir del 30 de septiembre de 1991, fecha de fenecimiento del título de enfitéuta, pues, durante la vigencia de la enfitéusis no procedía la prescripción adquisitiva de dominio, por no haberse poseído a título de dueño, conforme ya lo hemos desarrollado en el considerando décimo; y,

⁶¹ Transcripción de la Escritura Pública de fecha 30 de setiembre de 1841: “(...) y *no tendiendo entrada la enunciada Cofradía para REFACCIONARLO, ha venido en venderlo a doña María Andrea Herreda asimismo, de esta vecindad en venta enfitéutica por ciento cincuenta años que hacen tres vidas civiles*”.

⁶² El tracto sucesivo sobre la enajenación del dominio útil del bien sub litis, tras la celebración de la venta enfitéutica de fecha 30 de setiembre de 1841 a favor de doña María Andrea Herreda, es el siguiente:

- 1) Mediante Escritura Pública de fecha 23 de febrero de 1858, de folios 701 a 714, don Ignacio Merino, Belisario Merino y Atalia Merino, otorgan en venta y enajenación perpetua a favor de José María de La Puente, que corresponde a la casa huerta, situada al final de la calle del Nogal.
- 2) Mediante Escritura Pública de fecha 1 de mayo de 1867, de folios 715 a 726, don José María De La Puente otorga en venta real y enajenación perpetua a favor de don Manuel Hurtado, la casa huerta, ubicada la Calle del Nogal.
- 3) Mediante Escritura Pública de fecha 27 de febrero del 1890, de folios 361 a 365, con su transcripción de folios 733 a 737, don Manuel Hurtado transfiere en venta real y enajenación perpetua a favor del Club Libertad de Tiro al Blanco, la mitad de la casa huerta y terrenos accesorios, ubicados en calle San Martín.
- 4) Mediante Escritura Pública de fecha 14 de abril del 1893, de folios 366 a 370, con su transcripción de folios 744 a 747, don Manuel Hurtado transfiere en venta real y enajenación perpetúa a favor del Club Libertad, la mitad –restante- de la casa huerta y terrenos accesorios, ubicados en Calle San Martín.

- 13.1.2. La conclusión de una posesión pacífica y pública se mantiene incólume, ante la falta de probanza de algún suceso que convirtiese en controvertida o clandestina la posesión del Club Libertad desde el 30 de septiembre de 1991 hasta el 25 de noviembre del 2010 (Ley N° 29618).
- 13.2. En cuanto a la ***posesión a título de propietario***, debemos establecer el criterio que, tras la extinción del censo enfiteútico y ejercicio de la posesión en forma precaria, **el Club Libertad no empieza a poseer a título de propietario de manera automática**, pues, partiendo de la premisa que es admisible la variación del concepto en el que se posee (*interversión*⁶³), aquel cambio debe quedar exteriorizado en forma indubitable a través de **actos posesorios a título de propietario, esto es, actos dominales notorios, públicos, inequívocos y cognoscibles ante el titular del bien, distintos de los realizados durante la vigencia de la relación jurídica proveniente de la primigenia causa posesoria.**⁶⁴
- 13.3. El demandante Club Libertad asume la carga de probar el cambio del concepto en el cual empezó a poseer, por dos razones: 1°) la carga probatoria prevista en el artículo 196 del Código Procesal Civil, que dispone: “(...) *la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión*”; y, 2°) la presunción *judicial* que la posesión ejercida se sigue disfrutando en el mismo concepto en que fue iniciada (enfiteusis), salvo prueba en contrario.⁶⁵

⁶³ Ataz Lopez expresa: “*Se suele denominar inversión o intersión posesoria al cambio en el concepto en el que se venía poseyendo. Es decir: a la modificación cualitativa que se opera en la posesión de aquel que empieza a poseer, en concepto de titular de un derecho real, una cosa que ya antes tenía en su poder, aunque en un concepto distinto; o al revés: cuando quien venía poseyendo una cosa en concepto de titular de un derecho real sobre ella, deja de hacerlo, aunque conserva la tenencia de la misma cosa en otro concepto*”. ATAZ LOPEZ, Joaquín. *Sobre la intersión posesoria (Notas al art. 436 del Código Civil*. En: Homenaje al profesor Juan Roca Juan. Murcia: Universidad, Secretariado de Publicaciones, 1989, p. 33. Alvarez-Caperochipi sostiene: “*El título de la posesión puede alterarse. El poseedor en nombre de otro puede presentarse como poseedor a título de dueño, y la posesión violenta, clandestina o precarista puede transformarse en pacífica, pública y a título de dueño. Se trata de una inversión posesoria*”. ALVAREZ-CAPEROCHIPI, José A. Ob. Cit., p. 150.

⁶⁴ Ataz Lopez al respecto destaca: “(...) *normalmente la admisión del cambio en el concepto posesorio va rodeada de garantías para impedir que la simple voluntad del poseedor provoque la modificación; ya que tal alteración, meramente intencional y no ostensible -dice MARTIN PÉREZ- llevaría anejas gravísimas consecuencias (...). Y por tal razón se ha llegado a afirmar que la esencia de la intersión posesoria reposa, más que en el cambio del “animus”, en la publicidad que debe darse a tal cambio con actos inequívocos*”. ATAZ LOPEZ, Joaquín. Ib. Ídem., pp. 34-35.

⁶⁵ Alvarez-Caperochipi sostiene: “*Pero la inversión no se presume, sino que, al contrario, se presume que se continúa detentando con el mismo título con el que se adquirió (arts. 1.951 y 436). La inversión posesoria debe resultar de un acto expreso y formal. El tiempo para la usucapión empezará a contarse desde entonces*”. ALVAREZ-CAPEROCHIPI, José A. Ob. Cit., p. 150. Gonzales Barrón, por su parte, expresa: “*Debe presumirse que el poseedor por determinado concepto, sigue manteniendo esa calidad. Esta es una conclusión derivada de la lógica más elemental. Por tanto, quien niegue esa situación debe probarla fehacientemente*”. GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. Ob. Cit., 2011, p. 118.

13.4. En este contexto, corresponde valorar las pruebas con las cuales el demandante Club Libertad procura probar la posesión a título de dueño:

13.4.1. **En cuanto a las construcciones erigidas sobre el bien sub litis**, constatadas mediante inspección judicial de fecha 26 de septiembre del 2011, cuya acta corre a folios 969 a 971, debemos señalar que la revisión de actuados no permite apreciar **ninguna prueba que acredite el hecho de haber sido realizadas por el Club Libertad tras la extinción del contrato de enfiteusis (1991)**, formulando al respecto dos precisiones: 1º) contrariamente a lo exigido, la propia demandante reconoció en el año 1929 que ya existían las construcciones constatadas, según copia certificada de la Sesión de Junta Directiva del Club Libertad de fecha 28 de noviembre de 1929, de folios 6, al expresar el Presidente y el Secretario de la organización demandante lo siguiente: *“A continuación el Sr. Presidente hizo una extensa exposición de las diversas obras efectuadas en el Club, desde que el actual Comité estaba al frente de su marcha, de las diversas actuaciones sociales realizadas en los salones y jardines de la institución. (...) Se tomó nota, con complacencia, de que además del donativo u obsequio de premios, efectuado por el Sr. Talavera, de que se acababa de dar cuenta, se habían recibido los siguientes: Del Dr. Cecilio Cox, una mesa para juego, instalada en el **Pabellón del tenis**; el Sr. Julio Tizón, un cilindro de miel para afirmar el **piso de tenis, alameda y laguna**; el Sr. Víctor Carlos Larco, 10 palanas, 4 machetes y 10 picos, que servirían para el servicio de los **jardines** (...)”*; y, 2º) el hecho que las construcciones existentes desde el año 1912 se presume que fueran realizadas por el Club Libertad, no puede ser interpretado como actos a título de dueño, sino el ejercicio regular del derecho como enfiteuta a realizar mejoras sin restricciones sobre el bien poseído, de conformidad con el artículo 1900 del Código Civil de 1852, cuyo texto expresa: *“El enfiteuta tiene derecho: (...) 4. A mejorarla sin restricción alguna”*; mejoras que se presentaban en la realidad como una necesidad del enfiteuta a efectos de poder obtener el beneficio económico producto del aprovechamiento del dominio útil.

13.4.2. **En cuanto a las declaraciones juradas de los años 2006, 2007, 2008 y 2009 por concepto de Impuesto Predial**, de folios 34 a 37, debemos señalar que no constituyen prueba de la posesión a título de propietario, según las razones siguientes: 1º) al momento de celebrar el contrato de enfiteusis entre la Cofradía Nuestra Señora del Rosario y doña María Andrea Herreda (30 de setiembre de 1841), el sujeto pasivo de la obligación de pago de la **Contribución Predial (actualmente denominado**

“Impuesto Predial”), eran tanto el titular del dominio directo como el titular del dominio útil, de conformidad con el Decreto del 30 de marzo 1825, promulgado por el General Simón Bolívar⁶⁶; sin embargo, antes de la celebración de las ventas enfitéuticas a favor del Club Libertad de tiro al blanco (27 de febrero del 1890 y 14 de abril del 1893), **la obligación tributaria fue trasladada íntegramente al titular del dominio útil, esto es, al enfiteuta (Club Libertad)**, según el artículo 1894 del Código Civil de 1852, cuyo texto señalaba: *“Las contribuciones prediales se pagaran por el dueño del dominio útil, quien descontara al dueño directo la parte proporcional al canon enfitéutico”*; y, 2º) **el Club Libertad, durante la vigencia del censo enfitéutico y de conformidad con el artículo 1894 del Código Civil de 1852, cumplió con el pago de la contribución predial (ahora Impuesto Predial)**, según la parte final del considerando primero de la Sentencia de fecha 14 de julio de 1974, expedida dentro del proceso de título supletorio seguido por el Club Libertad contra la Municipalidad Provincial de Trujillo, Expediente N° 40/51, de folios 264 a 265, en donde se indica: *“(…) ha cumplido con abonar las contribuciones prediales atestiguándose con los recibos de fojas setentisiete a fojas setentinueve y el certificado de fojas ciento veintinueve que en el Padrón de Predios Urbanos figura el terreno en donde funciona el citado Club inscrito a su favor”* y declaración testimonial de don Elías A. Iturri Urrutia, ex Tesorero y ex Vicepresidente del Club Libertad⁶⁷, efectuada en la Audiencia de Pruebas de fecha 22 de agosto del 2011, de folios 929 a 936, quien declaró: *“Que el Club Libertad ha estado pagando los predios a la Municipalidad, recuerdo eso cuando yo era Tesorero”*, incluso el pago de otros tributos locales, como arbitrios municipales, según declaración testimonial de don Carlos Rodolfo Calderón Mantilla, ex Tesorero del Club Libertad durante los años 1968 a 1974⁶⁸, efectuada en la citada Audiencia de Pruebas, quien declaró: *“En la época que yo he sido tesorero, he sido encargado de pagar los arbitrios*

⁶⁶ Decreto del 30 de marzo 1825, promulgado por el General Simón Bolívar.- En los fondos poseídos por enfiteusis pagaran proporcionalmente la contribución el que tenga el dominio útil y el poseedor del dominio directo.

⁶⁷ PREGUNTA 2 del pliego interrogatorio, de folios 927: Para que precise el testigo el cargo que ocupó en la directiva del club preguntante, así como la fecha que ocupó el directorio. RESPUESTA efectuada en la Audiencia de Pruebas de folios 929 a 936. A LA SEGUNDA. DIJO. He sido Tesorero y Vicepresidente, los años no podría precisarle, en qué fecha, aún estaba Muchacho. AMPLIACIÓN DE PLIEGO. PRIMERA. Para que diga el testigos es verdad a manera de aproximado, los años que ocupó el cargo de Vice Presidente y Tesorero del Club Libertad. DIJO. Que aproximadamente hace 60 años, pues ahora tengo 80, fue cuando tenía más o menos 20 años.

⁶⁸ PREGUNTA 2 del pliego interrogatorio, de folios 925: Para que precise el testigo el cargo que ocupó en la directiva del club preguntante, así como la fecha que ocupó el directorio. RESPUESTA efectuada en la Audiencia de Pruebas de folios 929 a 936. A LA SEGUNDA. DIJO. Mi ingreso como socio no me acuerdo, en el Directorio he estado en el año 68 al 74, más o menos 6 años.

municipales”. En este contexto, la prosecución del cumplimiento de la obligación de pago del Impuesto Predial (antes Contribución Predial), según las declaraciones juradas ofrecidas y la condición de contribuyente ratificada por el certificado de fecha 29 de mayo del 2017, de folios 2052, no significa la exteriorización de un cambio de la intencionalidad con la que se empezó a poseer, sino la continuidad de una conducta iniciada durante la vigencia de una relación contractual en la cual se reconocía a otra persona un derecho superior sobre el bien ocupado.

- 13.4.3. **En cuanto a los recibos de pago de los servicios de agua potable, alcantarillado y luz eléctrica de los años 2002, 2003 y 2004**, de folios 38 a 42, debemos sostener que no prueban actos a título de propietario, pues el Club Libertad no ha probado que recién, tras la extinción del contrato de enfiteusis en el año 1991, llegó a registrarse como usuario de tales servicios básicos y accedió a los mismos; por el contrario, tal tesis debe ser rechazada ante el hecho notorio que el Club Libertad ha realizado diferentes actividades en el inmueble actualmente ocupado desde hace más de 100 años, no siendo verosímil que durante todo aquel tiempo no contaban con agua potable, alcantarillado y energía eléctrica. En este sentido, la continuidad en el pago de servicios básicos, lejos de acreditar un cambio de comportamiento del poseedor, confirman la continuidad de la conducta mostrada durante la posesión inmediata como enfiteuta.
- 13.4.4. **En cuanto a las declaraciones de los testigos don Elías A. Iturri Urrutia, don Jorge Quirós Villacorta y don Carlos Rodolfo Calderón Mantilla**, efectuadas en la Audiencia de Pruebas de fecha 22 de agosto del 2011, de folios 929 a 936, debemos señalar que no abonan al cambio de una posesión a título de dueño; por el contrario, confirman la continuidad de conductas que se realizaban durante la vigencia del censo enfiteútico, como el pago de tributos locales (Impuesto Predial y Arbitrios Municipales).
- 13.4.5. **En cuanto a la copia certificada del testimonio de la escritura pública de traslación de dominio a favor de ELECTROPERÚ de fecha 21 de agosto de 1976**, de folios 2072 a 2129, no prueba el rasgo exigido, por las siguientes razones: 1°) el instrumento notarial informa sobre hechos producidos durante la vigencia de la enfiteusis, pese a exigirse pruebas de una data posterior a su fenecimiento; y, 2°) la posesión a título de dueño exige actos del poseedor, lo que no se extrae del proceso de expropiación protocolizado, al haber sido promovido por un tercero (ELECTRONORTE) y no por el Club Libertad, quien incluso fue declarado rebelde.

13.4.6. **En cuanto a la copia literal de la Partida N° 03091913 del Registro de Predios de la Zona Registral V – Sede Trujillo**, de folios 2064 a 2065, igualmente, no prueba la posesión a título de propietario del Club Libertad, por dos razones: 1°) los Asientos 1 y 2 publicitan resoluciones judiciales del 20 de octubre de 1969 y 20 de octubre 1970, esto es, durante la vigencia de la enfiteusis, pese a exigirse pruebas del periodo posterior a su fenecimiento; y, 2°) la posesión a título de dueño exige actos del poseedor, lo que no extrae de los asientos registrales sub examine, en donde se publicitan órdenes del Juez Coactivo a pedido del Banco de la Nación y no por el Club Libertad.

13.4.7. **En cuanto a la falta de pago del canon**, no constituye una conducta que pruebe el cambio a una posesión a título de dueño, pues, incluso, durante la vigencia del contrato de enfiteusis, aquella omisión no podía ser interpretada en aquel sentido, al requerirse que la negativa responda a una manifiesta declaración del poseedor que no se efectúa el pago por considerarse que tiene un mejor derecho sobre el reclamante, esto es, del titular del dominio directo⁶⁹, lo cual no se ha producido en el caso concreto. Así el hecho que durante y después de la vigencia de la enfiteusis, el Club Libertad no haya pagado canon alguno a la Cofradía Nuestra Señora del Rosario o a la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo, no exterioriza un cambio de intencionalidad con la que se empezó a poseer.

13.5. En conclusión, **el demandante Club Libertad no ha probado que la posesión ejercida tras la extinción del contrato de enfiteusis (30 de septiembre de 1991), haya sido a título de propietario**, lo que determina no solo el incumplimiento del referido requisito, sino además el rechazo de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, al no probarse que la posesión ejercida reunía copulativamente todos los rasgos exigidos por el Código Civil de 1984.

DÉCIMO CUARTO.- En cuanto al *transcurso del plazo no menor de diez años ejerciendo la posesión*, habiendo establecido la no probanza de una posesión prescriptoria, principalmente por no haberse ejercido a título de propietario, carece de objeto efectuar algún cómputo del periodo de posesión ejercido por el demandante.

⁶⁹ Ataz Lopez sostiene: “(...) no se puede considerar como auténtica contradicción una simple abstención o un hecho negativo, como, por ejemplo, el dejar, por parte del arrendatario, de pagar la renta, o la falta de restitución de la cosa una vez cumplido el término del contrato; porque un hecho equívoco, como es el incumplimiento, que puede obedecer a muy distintos motivos, no puede ser forma adecuada para deducir de él una “actitud como propietario”; por lo que hace falta, una denegación formal, un rechazo positivo. De manera que, por ejemplo, no basta con que el arrendatario deje de pagar las rentas, sino que debe al mismo tiempo declarar que no las paga por no estar ya sujeto a ellas”. ATAZ LOPEZ, Joaquín. Ob. Cit. p. 52.

DÉCIMO QUINTO.- Ante la falta de probanza de cumplimiento de los requisitos previstos en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil de 1984, específicamente, el ejercicio de la posesión a título de propietario, se concluye en sostener que el demandante Club Libertad no adquirió mediante prescripción adquisitiva de dominio la propiedad del inmueble ubicado en la calle San Martín N° 299, esquina de las calles Bolognesi cuadra 2, s/n, avenida España, y calle San Martín, del Centro Histórico de Trujillo, con un área de 23,533.97 m², por lo que corresponde rechazar la pretensión principal, absolviendo así el primer punto controvertido.

DÉCIMO SEXTO.- Respecto del **segundo punto controvertido** consistente en *determinar si corresponde declarar la cancelación del asiento registral del referido inmueble inscrito a favor del anterior propietario*, debemos señalar que habiendo sostenido que la parte demandante no ha probado haber adquirido la propiedad del inmueble materia de litigio mediante usucapión, carece de sustento la pretensión accesoria, al no existir situación jurídica alguna pendiente de publicitar ante los Registros Públicos, absolviendo así el segundo punto controvertido.

IV. DECISIÓN (PARTE RESOLUTIVA)

Por las consideraciones expuestas, ADMINISTRANDO JUSTICIA A NOMBRE DE LA NACIÓN FALLO:

- 1. DECLARAR INFUNDADA LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** interpuesta por el **CLUB LIBERTAD**, representado por **Fernando Burmester Landauro** en la condición de **Presidente**, contra la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO**; y,
- 2. CONSENTIDA o EJECUTORIADA** que sea la presente resolución, **ARCHÍVESE** en el modo y forma de ley.

NOTIFÍQUESE por cédula.