



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL**

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

Exp. 00064-2019-0-3301-JR-CI-01 ¹

DEMANDANTE : SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES -SBN

DEMANDADOS : ROBERTO RAFAEL BRONCANO LOZANO
SOCORRO ELIZABETH CARRANZA SÁNCHEZ

MATERIA : Reivindicación y Accesión (Reconvención: Prescripción adquisitiva)

JUEZ PONENTE : JORGE LUIS PAJUELO CABANILLAS

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO CUARENTIDÓS

Ventanilla, veintisiete de

Junio del dos mil veintitrés.-

VISTO; en audiencia pública virtual, el proceso seguido dentro del marco de la ORALIDAD por la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES - SBN contra ROBERTO RAFAEL BRONCANO LOZANO y SOCORRO ELIZABETH CARRANZA SÁNCHEZ sobre Reivindicación y Accesión; y en vía de reconvención sobre Prescripción adquisitiva; producida la votación de acuerdo a ley e interviniendo como ponente el magistrado Jorge Luis Pajuelo Cabanillas, se emite la siguiente resolución; y,

CONSIDERANDO:

Primero: Materia de pronunciamiento.-

Se ha elevado el expediente para que resolvamos la apelación que han interpuesto:

- Los demandados contra la sentencia (Resolución 37) expedida el 4 de Octubre del 2022 por el Juez del 1º Juzgado Civil de Ventanilla, en el extremo que declaró Fundada la demanda de Reivindicación e Infundada la Reconvención de Prescripción adquisitiva; y
- La demandante contra la misma sentencia, en el extremo que declaró Infundada la segunda pretensión principal de Accesión de lo edificado.

Segundo: Pretensión, posiciones de las partes y trámite del proceso.-

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES -SBN dice que es propiedad estatal el predio de 1, 820. 00 m² inscrito en la Partida P01007732 signado como Pueblo Joven PIM Panamericana Norte -1ª Etapa Mz. J 10 Lote 1 Sector II Grupo J -Ancón, respecto del cual

¹ Consulta de Estado de Expediente (CEJ) <http://cej.pj.gob.pe/cej/forms/busquedaform.html>



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL**

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

ROBERTO RAFAEL BRONCANO LOZANO y SOCORRO ELIZABETH CARRANZA SÁNCHEZ ocupan 151.94 m² que representa el 8.35% del área mayor, por lo que demanda Reivindicación y Accesión de lo edificado de mala fe.

ROBERTO RAFAEL BRONCANO LOZANO y SOCORRO ELIZABETH CARRANZA SÁNCHEZ (folios 166 -185) contestan la demanda alegando que han adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, pues lo ocupan desde el 20-11-1999 por acuerdo del Asentamiento Humano Villa Estela según acta del 13-12-1998, por lo que los 10 años de posesión sin perturbación y como contribuyentes se cumplieron antes de la vigencia de la Ley 29618. También formulan Reconvención, pretendiendo se les declare propietarios por prescripción adquisitiva, pues dicen constituyeron su domicilio en el predio sublitis desde el 20-11-1999, asumiendo conducta de propietarios, pues cumplen con el pago del impuesto predial y arbitrios con código de contribuyente 0051130 de la Municipalidad Distrital de Ancón, habiendo edificado también sobre dicho predio que actualmente está signado como el Lote 4 de la Mz. J 10 Agrupación de Familias Villa Estela -PIM Panamericana Norte .1ª Etapa Sector 1 -Ancón, contando con las constancias de posesión y recibos por servicios, así como con el plano visado por la autoridad municipal. La contestación fue admitida por Resolución 6 y la reconvención por Resolución 7.

La SBN (folios 245 -248) deduce excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda y contesta la reconvención (folios 252 -258) señalando que por efecto de la Ley 29618 los bienes de dominio privado del Estado son imprescriptibles. Además, sostiene que no se ha demostrado cumplir con los previstos para usucapir el predio, peor si los demandados consignan como su dirección que coincide con su documento de identidad, el Lote 3 de la Mz. J9. Agrega que los pagos de impuesto predial del 2013 al 2019 no acreditan por sí solos posesión constante y continua y en todo caso el predio es uno de dominio público y por ende inalienable e imprescriptible. La contestación a la reconvención se admite por Resolución 9.

El 24-09-2021 se lleva a cabo la audiencia donde se expide la Resolución 22 que declaró Infundada la excepción, la Resolución 24 que declaró saneado el proceso, la Resolución 25 que fijó los puntos controvertidos y la Resolución 26 por la que se calificaron los medios probatorios, después de lo cual se hicieron los alegatos, expidiéndose por Resolución 28 la sentencia que



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
SALA CIVIL**

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

declaró Fundada la demanda de Reivindicación e Infundada la reconvenición de Prescripción adquisitiva.

Esa decisión fue anulada por el Colegiado (Ss. GARCÍA, PAJUELO, ORDOÑEZ) mediante Resolución 35, pues el Juez no se pronunció en la parte resolutive sobre otra pretensión principal acumulada en la demanda, cual es la Accesión. Sólo se dijo (parte considerativa) que había material aligerado de maderas removibles, pero no quedaba claro (para poder integrar la parte resolutive) si el Juez estimaba que esa pretensión era Infundada (por no acreditarse la existencia de una real edificación) o Improcedente (por objeto físicamente imposible), sumado al hecho de que en la vista de causa se reportó que habrían levantado muros y 30% construido con material noble.

Tercero: De la nueva sentencia.-

El Juez declara Fundada la demanda de Reivindicación, pues encuentra que la SBN ha acreditado con la Partida P01007732 que es propietaria del área mayor y que los demandados se encuentran en posesión del área menor materia de litis, como se corrobora además con la Ficha Técnica 0428-2018/SBN-DGPE-SDS, asumiéndose que el bien no es de dominio público, pues así no consta en la referida partida y por el contrario se aprecia en el Asiento 00004 una afectación en uso a favor de COFOPRI que luego fue dejada sin efecto (fundamentos 5º y 6º), por lo que procede amparar la pretensión de Reivindicación. Por otro lado, sobre el predio no hay edificación de material noble, sino una vivienda de madera machimbrada, sobre piso de concreto pulido y techo de calamina como se comprobó en la inspección y así aparece en la Ficha Técnica 0428-2018/SBN-DGPE-SDS, por lo que no se puede amparar la pretensión de Accesión ya que no existe construcción de material noble, debiendo en ejecución la demandada retirar bajo su cargo la precitada construcción aligerada (fundamento 7º). Respecto a la posesión del bien, encuentra que los documentos ofrecidos por los demandados están referidos a la Mz. J9 Lote 3 incluidas las actas de asambleas extraordinarias de su asociación y si bien en el acta del 13-12-1998 se indica que se reubicará a 6 pobladores, no se precisa quiénes son los reubicados, y tampoco hay prueba que acredite cuándo se hizo efectivo el ingreso de los pobladores reubicados a la Mz. J 10, por lo que solo se puede tener por acreditada la posesión desde el año 2009 que se expide la constancia de posesión municipal, pero cualquier plazo se corta a partir del 24-11-2010 cuando entra en vigencia la Ley 29618 que impide la prescripción de bienes de



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

dominio privado del Estado, además que no hay comportamiento como propietario, pues el 18-06-2001 COFOPRI denegó el pedido de cambiar la afectación de uso de local comunal para vivienda, por lo que desestima la pretensión de Prescripción adquisitiva (fundamentos 8º y 9º). Por último, se concluye que no existe medio probatorio que acredite que la Mz. J9 hubiese cambiado de denominación a Mz. J10, y por el contrario los documentos ofrecidos por los demandados evidencian que la Mz. J9 era el lugar primigenio que ocupaban antes de trasladarse a la Mz. J10 por decisión de asamblea del 13-12-1998 (fundamento 10º)

Cuarto: De los escritos de apelación.-

Con sus Escritos 15735 y 16057-2022 los demandados apelan, insistiendo en que vienen ocupando el predio desde el 20-11-1999 por acuerdo del Asentamiento Humano Villa Estela, por lo que han adquirido el predio por prescripción adquisitiva, antes de la vigencia de la Ley 29618, de modo que debió pronunciarse el Juez en todo caso sobre quién tiene el Mejor derecho de propiedad, existiendo múltiples documentos (planos, memoria descriptiva, reporte de pagos a EDELNOR, constancia de posesión, declaraciones juradas de autoavalúo, contrato de suministro de gas, constancia de apoyo de moradores, entre otros) que demuestran su postura y el motivo por el que solicitaron se le adjudique el predio mediante venta directa, teniendo por respuesta el Oficio 1847-2018 (13-08-2018), de donde se desprende que el predio perdió su condición de uso público, siendo de manera maliciosa que se promueve la demanda de Reivindicación. Agrega que la sentencia sólo ha motivado la pretensión de la demandante, pero no sobre la reconvencción, vulnerándose así el debido proceso; y si una persona no construye con material noble, no se debe poner en duda su titularidad, pues esto depende de la posibilidad económica, y menos debe especularse que sea una construcción maliciosa, pues puede oficiarse a registros públicos para verificar si los demandados tienen más propiedades.

Con su Escrito 16503-2022 la Procuraduría de la SBN apela la sentencia, pues los datos consignados en la Ficha Técnica 0428-2018/SBN-DGPE-SDS fue la que se anexó a la demanda; lo que no quiere decir que los datos no puedan variar en el transcurso del proceso, mas aun si esos cambios pueden ser imputados a la parte demandada. Por lo demás, en la vista de causa (a raíz de la primera apelación) el abogado de la parte demandada aludió a que se levantaron muros y 30% de lo construido con material noble; lo que exige que el órgano jurisdiccional se pronuncie sobre este nuevo hecho, pues ya no estamos ante el predio de construcción aligerada



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL**

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

como indica el Juez de la causa, siendo evidente la mala fe con la que la parte demandada ha levantado esa nueva edificación, por lo que procede la Adquisición de lo edificado, debiendo revocarse en este extremo la sentencia que desestima esta pretensión.

Quinto: Análisis.-

A la demanda se ha anexado la Partida P01007732 (folios 4 -11) correspondiente al predio de 1, 820. 00 m² ubicado en el Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte 1^a Etapa Mz. J10 Lote 1 Sector II Grupo J -Ancón, distinguiéndose:

- 17-08-1999 Asiento 00003 donde se inscribe la transferencia a favor de COFOPRI por efecto del Decreto Legislativo 803
- 17-08-1999 Asiento 00004 donde se inscribe la afectación en uso, por un plazo indefinido, a favor del P.J: P.I.M. Panamericana Norte -Primera Etapa Sector II Grupo J, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones
- 07-03-2017 Asiento 00006 donde se inscribe el dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
- 07-03-2017 Asiento 00007 donde se inscribe la cancelación del uso inscrito en el Asiento 00004, por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado

Sexto: Desde la perspectiva de la demandante, de esa área mayor (Lote 1 de la Mz. J10) los demandados ROBERTO RAFAEL BRONCANO LOZANO y SOCORRO ELIZABETH CARRANZA SÁNCHEZ ocupan 151.94 m² que representa el 8.35% del área mayor, por lo que demanda Reivindicación y Adquisición de lo edificado de mala fe. Por su lado, los demandados dicen que el predio que ocupan está signado como el Lote 4 de la Mz. J 10 (que antes fue Lote 3 de la Mz J 9 del Asentamiento Humano Villa Estela) y que ya operó a su favor la prescripción adquisitiva, fundamento que les sirve para formular Reconvencción, para que se declare judicialmente dicha prescripción, alegando que ejercen la posesión de manera continua, pacífica y pública desde el 20-11-1999, por efecto de un acuerdo adoptado dentro del Asentamiento Humano Villa Estela (13-12-1998); versión que reiteran en su escrito de apelación.

Sétimo: Por Resolución 33 se han delineado los siguientes puntos de debate, dentro del marco de la oralidad:



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

- Establecer si la nomenclatura Lote 3 de la Mz J 9 del Asentamiento Humano Villa Estela corresponde al mismo predio signado ahora como Lote 4 de la Mz. J 10 del Asentamiento Humano Villa Estela donde señalan residir los demandados.
- Determinar si se han cumplido los requisitos previstos en el Art. 950° del Código Civil para la usucapión del predio a favor de los demandados (demandantes de la reivindicación).
- Establecer cuándo y qué tipo de edificación se habría levantado en el predio sublitis, y según ello si procede – de ser el caso – la Accesión a favor de la demandante.

Octavo: No hay controversia en que la demandante está registrada como propietaria del área mayor (1, 820 m2) signada como Pueblo Joven PIM Panamericana Norte 1ª Etapa Mz. J10 Lote 1 Sector II Grupo J -Ancón, según consta de la Partida P01007732 (Asiento 00006). Según la Ficha Técnica 0428-2018/SBN-DGPE-SDS (09-03-2018) de folios 12, dentro de ese predio hay un área de 151.94 m2 que ocupan los demandados.

Noveno: A folios 14 figura el plano (no tachado) donde consta que el predio tiene 19.99 metros lineales por cada lado; 7.60 metros lineales al fondo (rodeado por el área mayor antes descrita) y 7.60 metros lineales por el frente, que da a la Calle 33.

Décimo: No pasa por alto que al demandar, la SBN no individualiza la nomenclatura del área menor (151.94. m2) cuya restitución pretende. Es la parte demandada la que al reconvenir usucapión dice que el predio de 151.94 m2 está signado como Lote 4 de la Mz. J 10 del Asentamiento Humano Villa Estela -Ancón, anexándose a folios 67 -68 la memoria descriptiva donde consta que tiene 19.99 metros lineales por cada lado; 7.60 metros lineales al fondo y 7.60 metros lineales por el frente, que da a la Calle 33, por lo que se puede concluir que el área que pretende reivindicar la demandante, es el mismo que ocupa y pretende usucapir la parte demandada como Lote 4 de la Mz. J de la precitada agrupación social.

Decimoprimer: Lo que pretende convencer la parte demandada es que ese Lote 4 de la Mz. J10 fue antes el Lote 3 de la Mz. J9 del Asentamiento Humano Villa Estela, pues cuenta ciertamente con documentación que se remonta incluso al año 1998 con esta nomenclatura (Lote 3 de la Mz. J9, según constancia de vivencia de folios 85).



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

Decimosegundo: Si retomamos el historial registral del predio (área mayor: 1, 820. 00 m2) veremos que fue afectado en uso en el año 1999 a favor del Pueblo Joven P.I.M. PANAMERICANA NORTE 1ª Etapa, Sector II Grupo J; lo que guarda relación con el acta de asamblea general de fecha 13-12-1998, exhibida por los demandados (folios 87 -90), donde aparece la firma del Secretario General CRISTIAN ALCÁNTARA GAMARRA del Proyecto Integral Municipal (P.I.M) Panamericana Norte -Sector Villa Estela, donde se acuerda el cambio de uso de la mitad del terreno del local comunal, para la reubicación de la Mz. J9 (que hoy es la Mz. J10 según los demandados).

Decimotercero: Esto explica que a raíz de esa “reubicación”, ROBERTO RAFAEL BRONCANO LOZANO (que figura en el Padrón de Moradores; folios 94; casado con ELIZABETH CARRANZA según folios 53), junto con otras personas, presentaron el 10-09-2001 su escrito a la SBN (Reg. 07585) solicitando la reversión de la afectación en uso, para que posteriormente les sea adjudicado en propiedad, a título gratuito u oneroso (folios 117 -119).

En referencia a ese Exp. 07585-2001 la SBN emitió el proveído 1466-2001/SBN-JAR (folios 121 -122) informando que se constató que una parte del predio de 1, 820. 00 m2 viene siendo ocupado por el local comunal y otro espacio por 6 familias, resaltando que no es la instancia competente para reasignar usos (servicios comunales a vivienda).

Decimocuarto: Aun cuando no hay instrumental que de plano convenza inequívocamente que el Lote 3 de la Mz. J9 pasó a ser el Lote 4 de la Mz. J10, esta aseveración no ha sido rebatida por la parte demandante, quien en su escrito de contestación a la reconvenición (folios 252 -258) básicamente se concentra en la imprescriptibilidad de los bienes del Estado.

Decimoquinto: En el presente caso, asumiendo entonces que el Lote 3 de la Mz. J9 pasó a ser el Lote 4 de la Mz. J10, conviene recordar en este extremo la Ley 29618 (publicada 24-11-2010) que declara la imprescriptibilidad de los inmuebles de dominio privado del Estado, de modo que cualquier usucapión pretendida sobre estos bienes sólo es posible si se cumplen con los requisitos hasta antes de Noviembre 2010, como se concordó en el Pleno Jurisdiccional Nacional



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

Civil y Procesal Civil del año 2016; criterio que se aplica por ejemplo en la CASACIÓN 1673-2015 MOQUEGUA (18-04-2016).

Decimosexto: Debemos recordar que uno de los requisitos para usucapir es la “posesión como propietario”; es decir, no basta solo con la mera posesión, sino que quien la ejerce se comporte asumiendo propiedad, realizando las gestiones que de ordinario hace un verdadero propietario: edificar, pagar impuestos, gestionar la instalación y pagar por los servicios básicos, etcétera.

Decimosétimo: Bajo estos parámetros, el caso es que respecto del servicio de energía eléctrica, tenemos el recibo de caja, boleta y contrato de Mayo del 2000 (folios 106 -111; 217 -222), la declaración jurada de autoavalúo con sello de Agosto del 2018 (folios 155 -156; 211 -212), las boletas de cancelación de tesorería municipal de Agosto del 2019 (folios 157 -160; 213 -216), el reporte de pagos a EDELNOR desde el 2002 al 2019 (folios 225 -227), contrato de suministro de gas de Julio del 2019 (folios 228 -234), entre otros; lo cual favorece a los demandados.

Decimooctavo: Sin embargo, en su contra tenemos la precitada solicitud de ROBERTO RAFAEL BRONCANO LOZANO y otros pobladores presentaron a la SBN el 10-09-2001 (Reg. 07585) solicitando la reversión de la afectación en uso, para que posteriormente les sea adjudicado en propiedad, a título gratuito u oneroso (folios 117 -119).

Decimonoveno: No puede haber posesión como propietario, desde el hecho de que ROBERTO RAFAEL BRONCANO LOZANO reconocía – con esa solicitud – la propiedad en la SBN, y en todo caso todo cómputo para usucapir debe ser efectuado desde el 10-09-2001 (fecha de dicha solicitud), de modo que a Noviembre del 2010 (cuando entra en vigencia la Ley 29618) no transcurrieron los 10 años necesarios para que opere la prescripción adquisitiva, por lo que en este extremo debe confirmarse la sentencia que ampara la Reivindicación y desestima la Prescripción adquisitiva, por no reunir ésta última todos los requisitos previstos en el Art. 950° del Código Civil.

Vigésimo: En cuanto a la Accesión, es razonable pensar que desde que el 09-03-2018 que se emite la Ficha Técnica 0428-2018/SBN-DGPE-SDS (folios 12) donde se describe al predio como uno de madera machimbrada y techo de calamina, haya mutado a la actualidad; de hecho, en la



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL**

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

vista de causa anterior (ver 15° considerando de la Resolución 35) la defensa de la parte demandada, al igual que en esta oportunidad, se ratifica en la existencia de muros y una edificación del 30% con material noble (alegato en vista de causa 20-06-2023; minuto 5:39).

Vigesimoprimer: Si consideramos que el predio está registrado desde 1999 a favor del Estado y no se ha acreditado que esa edificación sea anterior a esa fecha, entonces es viable concluir que sea esa u otra la edificación existente fue hecha de mala fe, al construirse sobre predio que se sabía que era ajeno por principio de publicidad registral, por lo que debe revocarse la sentencia en el extremo que desestimó la accesión a favor de la demandante, y reformándose debe declararse Fundada esa pretensión conforme al Art. 943° del Código Civil.

Vigesimosegundo: Conclusión.-

En consecuencia, mientras que la demandante ha acreditado propiedad sobre el área mayor dentro del cual se encuentra el predio sublitis, por su lado la parte demandada no ha acreditado reunir todos los requisitos necesarios para usucapir, por lo que procede confirmar la sentencia en el extremo que declaró Fundada la demanda de Reivindicación e Infundada la Reconvención de Prescripción adquisitiva, debiendo revocarse en el extremo que se desestimó la Accesión, pues la parte demandada defiende la existencia de edificaciones, pero no que hayan sido realizadas antes de que se inscriba el bien a favor del Estado.

DECISIÓN:

Por lo que en aplicación de los Art. 373°, 200° y 383° del Código Procesal Civil, los integrantes de la Sala Civil del Distrito Judicial de Puente Piedra -Ventanilla,

RESUELVEN:

1. **CONFIRMAR** la sentencia (Resolución 37) expedida el 4 de Octubre del 2022 por el Juez del 1° Juzgado Civil de Ventanilla, en el extremo que declaró Fundada la demanda de Reivindicación e Infundada la Reconvención de Prescripción adquisitiva; con lo demás que contiene; y



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA
SALA CIVIL**

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

- 2. REVOCAR** la misma sentencia, en el extremo que declaró Infundada la segunda pretensión principal de Adquisición de lo edificado; **REFORMÁNDOLA DECLARARON FUNDADA** la pretensión de adquisición, a fin que la demandante haga suyo lo edificado en el predio sublitis.

NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVANSE oportunamente los actuados al Juzgado de origen.-

HURTADO POMA

LLANOS LAURENTE

PAJUELO CABANILLAS