



EXPEDIENTE : 00209-2017-0-2601-JR-CI-01
MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO
RELATORA : ALEMAN DOMINGUEZ CLAUDIA P.
DEMANDADO : BANCO DE LA VIVIENDA, DEL PERU EN LIQUIDACION - BANVIP
INFANTE VINCES, PEDRO
FONAVI EN, LIQUIDACION
DEMANDANTE : MARCHAN DE YNFANTE, VIOLETA

SENTENCIA DE VISTA

Resolución Número VEINTIUNO.

Tumbes, veintiséis de agosto de dos mil veintiuno.-

VISTOS; en audiencia judicial virtual de la fecha, conforme al Acta de Vista de la Causa que antecede; y, **CONSIDERANDO**:

I. ASUNTO:

Viene en grado la apelación interpuesta por la demandante contra la **SENTENCIA contenida en la resolución número DIECISIETE** de fecha dos de febrero del año dos mil veintiuno (Fs. 269-282) que **FALLA: DECLARANDO FUNDADA** la demanda de folios sesentidos a sesentiocho subsanado de folios ochenta a ochentiuono, sobre prescripción adquisitiva de dominio promovido por la ciudadana **VIOLETA MARCHAN DE YNFANTE**, contra PEDRO INFANTE VINCES y otros. Con lo demás que contiene.-

1

II. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA APELADA:

El juzgador, sustentó la resolución impugnada, en los siguientes argumentos:

“(…)

TERCERO.- ANALISIS DEL CASO MATERIA DE CONFLICTO:

3.1. La demandante Violeta Marchan de Infante manifiesta que el inmueble materia de litis lo viene poseyendo hace más de dieciséis años, específicamente desde el veintisiete de diciembre del año 2000 hasta la actualidad; esto al haber celebrado ese mismo año un contrato privado de transferencia de terreno urbano con el ahora demandado Pedro Infante Vincés, mediante el cual se le transfiere a su favor el terreno ubicado en la Urbanización José Lishner Tudela Mz. B, Lt.05, del Distrito, Provincia y Departamento de Tumbes cuya área es de 120 metros cuadrados, el mismo que lo que viene poseyendo de buena fe, con justo título de manera continua, y pacífica; asimismo, de la información proporcionada por el Registro de Propiedad Inmueble Zona Registral N° 1 Se de Piura. Con antecedente Registral: P15157379, dicho bien inmueble se encuentra inscrito a nombre del Banco de la Vivienda del Perú – Cuenta Fonavi en la Partida N°1515886¹, pero que sin embargo tal inscripción data del año 2006, es decir, después de la fecha en que ella lo adquiriera en compra venta. Pero, **¿es cierto que la parte demandante ingresó al inmueble sub Litis el día 27 de diciembre del año 2000?** Pues bien, luego de una confrontación de los medios probatorios existentes

¹ Ver folios 12 y 13



en autos, se llega a determinar que la accionante entró a poseer el inmueble sub Litis en tiempo cercano o desde el 27 de diciembre del 2000, pues ésta es la fecha que contiene el Contrato de Transferencia del terreno urbano, celebrado entre la demandante y el demandado Pedro Infante Vincés, que hoy reclama su prescripción, documento que obra en copia certificada a folios veinte, que es la prueba más antigua aportada al proceso, de fecha cierta que determina su *causa posesoria*.

3.2. De parte, del demandado Banco de la Vivienda del Perú, no existe una oposición clara y precisa contra la pretensión de la demandante, tan solo se circunscribe a señalar lo siguiente: “En los puntos I y II, petitorio y fundamentos de hecho de la demanda, la demandante señala que viene poseyendo por más de 16 años el bien ubicado en la Urbanización José Lisnher Tudela, Mz. B, Lote 05, Distrito, Provincia y Departamento de Tumbes, con un área de 120.00 metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito en la partida N° P15158886 del registro e Propiedad inmueble de la Oficina de Registros Público-Zona Registral N° 1, SUNARP, de manera pública, pacífica, continua y como propietarios que acreditan el cumplimiento de los requisitos de la prescripción adquisitiva de propiedad. **Al respecto, no podemos indicar la veracidad o falsedad de dicha afirmación, ya que la alegada posesión del inmueble sub litis (y la evaluación del cumplimiento de los requisitos legales para que opere la prescripción adquisitiva) que se formula deberá ser materia de evaluación probatoria por el Juzgador en la etapa procesal correspondiente”.** Como puede apreciarse no existe mayor contradicción respecto a la posesión que ostenta la accionante.

3.3. Sin embargo, la sola posesión no es suficiente para obtener la usucapión, pues se necesita el concepto de propietario, la continuidad por el plazo de diez años y la condición de pacífica y pública, sin que se haya producido la interrupción.

En primer lugar, la posesión en concepto de propietario es la intención de serlo, no es una “creencia”, es el propósito determinante de querer la cosa como suya.

Para ello, es oportuno citar nuevamente a GONZÁLES BARRÓN quien señala que la posesión en concepto de propietario se manifiesta mediante la causa posesoria; y, en forma complementaria, por los actos externos, notorios y constantes del poseedor que la corroboran.

(...)

3.4. Habiendo explicado un poco lo que debe entenderse por causa posesoria y concepto posesorio, haciendo mención al maestro GONZÁLES BARRÓN, la demandante Violeta Marchan de Infante señala que es ella quien en su condición de propietaria viene conduciendo el inmueble sub materia tantas veces mencionado, desde el día 27 de diciembre del año 2000. Asimismo, se advierte que:

- ✓ Ha pagado sus arbitrios municipales y autoavaluo (fojas 49 a 60).
- ✓ Recibos de Pago de consumo de energía eléctrica, agua y alcantarillado (folios 21 a 48).
- ✓ Cuenta con constancia domiciliaria expedida por el Juez de Paz de Única Nominación del Centro Poblado Andrés Araujo Morán – Tumbes, de fecha 06 de marzo del 2013 (folio 11).
- ✓ Cuenta con la Memoria Descriptiva, planos de ubicación y perimétrico del bien inmueble sublitis, debidamente visados por la autoridad administrativa competente – Municipalidad Provincial de Tumbes – EMUCSAC- (folios 78 a 79).
- ✓ Cuenta con el Contrato de Transferencia del bien materia de litis de fecha 27 de diciembre del año 2000 (fojas 20).

3.5. Los comportamientos antes señalados son importantes, pero en forma complementaria, pues ratifica o precisa la causa posesoria, que es lo decisivo. Pero ¿qué actos comprueban la condición posesoria del titular?, a saber:

- ✓ El pago del impuesto predial.
- ✓ Edificar o transformar la cosa.
- ✓ Incorporarse a procedimientos administrativos como dueño.

Siendo menester precisar que, conforme al acta de diligencia de la inspección de su propósito, de fojas ciento ochentiseis a ciento ochentisiete, se ha evidenciado lo siguiente:



(...) Ya ubicados en el inmueble materia de inspección judicial esta se encuentra ubicado en la Mz. B Lote N°05 Urb. José Lishner Tude la I etapa, frente a un parque, bien inmueble cuya fachada es de material noble con ventanas amplias de fierro, y la puerta de ingreso también de fierro ... el interior de la vivienda cuenta con sala comedor, en donde se observa juego de muebles, sillas, centro de entretenimiento un televisor, un juego de comedor, un estante en donde descansa una computadora con su CPU y su impresora, un equipo de música. Por versión de la misma demandante, esta señala que ella habita este inmueble con su esposo, hija, su yerno y sus nietos, quienes se encuentran presentes en esta inspección (...)

En suma, se advierte que la demandante ha mantenido el bien inmueble sub litis por todo este tiempo considerándose titular de la cosa, haciendo uso y disfrute de la cosa controvertida y habiendo edificado sobre ésta una pequeña vivienda con material noble, ejerciendo sobre dicho bien inmueble poderes inherentes a la propiedad, por lo que es evidente que ejerce la posesión en concepto de dueña.

3.6. En segundo lugar, fluye de todo lo actuado que la demandante posee el inmueble sub materia, pero, ¿hay continuidad?, ¿se ha interrumpido en algún momento la prescripción?.

En el caso de autos, no se aprecia interrupción natural en la posesión de la actora, respecto del inmueble cuya usucapión se pretende, máxime si la posesión inicial y la actual hacen presumir la posesión en el tiempo intermedio, de conformidad con el artículo 915° del Código Civil.

3.7. En tercer lugar, la prescripción adquisitiva también requiere la posesión pacífica y pública, es decir, una que se encontrase consolidada y que no requiera de la violencia para conservarse; además, de ser notoria e inequívoca.

En el presente caso, la posesión del demandante ha sido plenamente conocida (pública); y, asimismo, se denota la condición pacífica desde que no consta la existencia de actos violentos para mantener la posesión, además, que no se interpuso demanda contra el accionante reclamando la propiedad del bien.

Corroboran, aún más esta tesis, los testigos Fatima Silvina Vincas Sanjinez, Leydy Mariuxi Alemán Correa y Felipe de Jesús Yovera Crisanto, quienes en forma unánime cuando se les ha preguntado en la audiencia de continuación de audiencia de pruebas de folios doscientos cincuenta a doscientos cincuentitres ¿si es que la accionante ha tenido problemas en la conducción del bien inmueble materia de litis? Estos responden categóricamente, que la accionante conduce el bien inmueble sin ningún problema con sus vecinos o colindantes así como con ninguna persona; es decir, que la parte demandante no ha sido molestada en la construcción y posesión del bien inmueble sub litis, ya sea por terceras personas, por autoridad judicial, por autoridad municipal o por autoridad policial.

3.8. Por otro lado, resalta el hecho que la demandante –previo al inicio del presente proceso– era propietaria del bien sub Litis; pues adquirió tal derecho mediante Contrato de Transferencia de terreno urbano, de fecha 27 de diciembre del año 2000.

En ese contexto, cabe preguntarse **¿Puede una persona que ya es propietario de un bien (por haberlo adquirido de forma derivada), volver adquirir el derecho de propiedad mediante la usucapión (forma originaria)?** Para efectos de responder la pregunta planteada, es sustancial precisar que la usucapión (prescripción adquisitiva de dominio) no solo sirve como un medio de prueba y adquisición de la propiedad mediante una posesión calificada; sino también como un instrumento saneador para formalizar el derecho de propiedad. Esto último quiere decir que la usucapión también puede servir como medio para que el poseedor que ya es propietario (en virtud de un título derivado) pueda formalizar su derecho ya adquirido (registrarlo), saneando los vicios (en virtud de la posesión calificada) que hayan impedido su inscripción registral. Pero ello no opera para todos los casos; según los diversos pronunciamientos de la Corte Suprema (Casación 672-2001-Lima; Casación N° 3323-2013-Lima; Casación N° 2750-2003-La Libertad; Casación N° 672-2001- Lima) quien adquirió la propiedad de un bien mediante un contrato de compra venta, **si puede reclamar la prescripción adquisitiva de dicho bien**, siempre y cuando el acto jurídico (título negocial)



mediante el cual adquirió otrora la propiedad, no haya sido declarado inválido (nulo o ineficaz) o contenga vicios que lo invaliden **o no le permitan perfeccionar y publicitar su derecho.**

De tal forma, al advertirse que a la demandante no se le permite inscribir y publicitar su derecho en los Registros Públicos, pese a que existe un documento privado que avala su derecho a la propiedad, es claro que recurre ante ésta Judicatura para que a través de una sentencia que declare la usucapión obtenga un título legítimo y saneado para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo.

En ese contexto, dando respuesta a la pregunta planteada, se puede colegir que la demandante sí está legitimada para demandar la prescripción adquisitiva del bien inmueble ubicado en la Urb. José Lishner Tudela Mz. B, Lt.05, del Distrito, **Provincia** y Departamento de Tumbes, aun cuando anteriormente ya adquirió tal derecho mediante un título derivado (negocio jurídico- Contrato de Transferencia de lote de Terreno urbano); siendo ello así, al advertirse que el cómputo prescriptorio fue iniciado por la demandante desde el 27 de diciembre del año 2000 (prueba más antigua aparejada con la demanda) hasta la actualidad conforme a lo señalado en los considerandos anteriores, entonces, el plazo legal (decenal) de la prescripción adquisitiva ha sido consumado, pues no se ha producido interrupción alguna de la usucapión mediante un reclamo judicial para la devolución del bien, o por lo menos ello no consta en el expediente.

Dentro de ese contexto, la usucapión se consume con el solo cumplimiento de los requerimientos legales, mientras que la sentencia es meramente declarativa, de conformidad con el artículo 952° del Código Civil.

En conclusión, la demanda de la actora debe estimarse favorablemente, pues ha consumado la prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble ubicado en la Urb. José Lishner Tudela Mz. B, Lt.05, del Distrito, **Provincia** y Departamento de Tumbes, con un área de 120 metros cuadrados, inscrito en la Partida Electrónica N°15158886 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N°1 – Sede - Piura., por tanto, la presente sentencia la declara propietaria.-

4

III. FUNDAMENTO DEL RECURSO DE APELACIÓN:

La entidad demandada **Banco de la Vivienda del Perú en Liquidación** interpone recurso de apelación contra la **SENTENCIA** contenida en la **resolución número DIECISIETE**, en base a los siguientes fundamentos:

1. La demandante no ha acreditado indubitablemente comportarse como propietaria, así como poseedora del predio hace diez años, **CONTRADICTORIAMENTE** la juzgadora ha declarado fundada la demanda, es mas a pesar de **NO EXISTIR SEGURIDAD NI MUCHO MENOS CERTEZA DE LOS MEDIOS PROBATORIOS EXHIBIDOS** ya que sorprendentemente **NINGUNO ES UN PAGO DE SERVICIOS BASICOS COMO AGUA O LUZ ELECTRICA QUE TENGA MAS DE DIEZ AÑOS**, lo cual es inadmisibles e irregular ya que no se puede resolver en base a presunciones, indicios o especulaciones, pese a ello **ASOMBROSAMENTE** se declara fundada la demanda con lo cual incurre en un vicio procesal **ENORME** que contraviene, vulnera e infringe el Debido Proceso, Principio de Igualdad de la Partes e Imparcialidad derivando como consecuencia en el quebrantamiento del **Inciso 6) del Art. 50° del Código Procesal Civil.**

Es decir, existe **INCONGRUENCIA EVIDENTE EN EL FALLO E INSUFICIENCIA EN LA MOTIVACIÓN.**

2. Sin sustento alguno y en base a un análisis ANTOJADIZO y eminentemente SUBJETIVO DE LOS HECHOS la juzgadora con un criterio sesgado sustenta la sentencia emitida en base a una endeble declaración testimonial de tres personas vecinas y amigas de la demandante que se prestan a esta situación por hacerle un favor a la actora, pero es el caso señor juez que todas la pruebas deben ser valoradas en su conjunto y no por separado como ha ocurrido en este caso, estos hechos de valorar por separado cada prueba no hace más que imposibilitar al juez para que se emita un fallo imparcial y eso es



lo que ha sucedido en este caso, de haber hecho lo contrario conforme lo establece la norma no quedaba otro camino más que DECLARAR INFUNDADA LA DEMANDA POR FALTA DE SUSTENTO PROBATORIO.

3. El juez no ha valorado la emisión de la **Ley N° 29618 – Ley de Imprescriptibilidad de los Bienes Inmuebles de Dominio Estatal**, ósea LA VOLUNTAD DEL JUEZ ESTA POR ENCIMA DE LA LEY, LO CUAL ES ILEGAL, PARCIALIZADO E INADMISIBLE desde todo punto de vista, ya que todos los predios y terrenos de la Urbanización Felipe del Cossio del Pomar se han ejecutado con RECURSOS DEL FONAVI QUE SON TAMBIEN DEL ESTADO, es por ello QUE ES JURIDICAMENTE IMPOSIBLE PRESCRIBIR TERRENOS DEL ESTADO COMO EN ESTE CASO. Ante estos hechos el juzgador debió declarar la CONCLUSION DEL PROCESO SIN DECLARACION SOBRE EL FONDO en aplicación del Artículo 321º, Inciso 2) del Código Procesal Civil ya que era evidente que por disposición legal expresa existía ya un conflicto de intereses y el caso de autos había dejado de ser un caso justiciable, por cuanto el predio materia de prescripción ubicado en la Urbanización Popular Felipe del Cossio del Pomar en el Distrito de Castilla - Piura ES PROPIEDAD DE ESTADO Y LA PARTIDA MATRIZ SE ENCUENTRA A NOMBRE DEL MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA – UTE FONAVI Entidad del Estado en liquidación. Así también, el juzgador infringió el **Artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil** que establece que *“El juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente”*. Finalmente, ante todas las falencias e ilegalidades señaladas en la sentencia emitida, su despacho debe REVOCAR la apelada declarando INFUNDADA LA DEMANDA EN TODOS SUS EXTREMOS por no encontrarse conforme a derecho.
4. El agravio que nos causa la resolución recurrida es de carácter patrimonial, constitucional y económico, pues pese a que no existe certeza y seguridad sobre los medios probatorios, es mas son del todo inconsistentes se declara fundada la demanda, asimismo el agravio es mayor porque como es de conocimiento público somos una **Empresa del Estado de Derecho Privado** dentro de Marco de La Ley de Austeridad y que tenemos como labor fundamental ayudar a que la familias de escasos recursos económicos tengan una vivienda digna y decorosa y a su vez el agravio tiene otras connotaciones en la medida que se está atentando y vulnerando el derecho que tiene el **BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ EN LIQUIDACIÓN** a una tutela jurisdiccional efectiva con sujeción a un debido proceso.

5

IV. CONSIDERACIONES DE LA RESOLUCIÓN DE VISTA:

PRIMERO.- RESPECTO A LA FACULTAD REVISORA DEL ÓRGANO SUPERIOR.

Si bien nuestra Constitución Política no contiene una norma especial que consagre el derecho al recurso, la Cuarta de sus Disposiciones Finales y Transitorias prescribe que las normas relativas a los derechos y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretan de conformidad con la Declaración Universal de los Derechos Humanos y con los Tratados y Acuerdos Internacionales sobre las mismas materias ratificados por el Perú. A tenor de lo expuesto, se tiene que el artículo 8 inciso 2 apartado h) de la Convención Americana sobre Derechos Humanos establece que *“durante el proceso, toda persona tiene derecho en plena igualdad, a las siguientes garantías mínimas... h) Derecho de recurrir del fallo ante Juez o Tribunal Superior”*; por lo demás, el derecho al recurso encuentra sustento en los principios del debido proceso y la pluralidad de instancias, regulados en los numerales 3 y 6 del artículo 139 de la Carta Magna.



En ese sentido, el artículo 364° del Código Procesal Civil establece que *“El recurso de apelación tiene por objeto que el Órgano Jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente”*; el fundamento de dicho recurso es un requisito de procedencia que debe cumplirse en concordancia con el artículo 366 del Código Procesal Civil, debiendo indicarse el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando además la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria. La apelación que no tenga fundamento o no se precise el agravio, conlleva a que este recurso sea declarado improcedente, conforme lo precisa el segundo párrafo del artículo 367° del Código precitado.

En el presente caso, se advierte que mediante resolución número ochenta y ocho el juzgado de origen concedió la apelación con efecto suspensivo a la entidad demandada Banco de la Vivienda del Perú en Liquidación; **por tanto, corresponde revisar la resolución venida en grado y emitir pronunciamiento respectivo.**

SEGUNDO.- LA PRUEBA Y SU FINALIDAD.

La prueba tiene como finalidad producir certeza de la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes, para lo cual se sirve de los medios probatorios y las presunciones. El **Artículo 188° del Código Procesal Civil** prescribe que *los medios de prueba tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.*

Así también, es de verse que el **Artículo 197° del Código Procesal Civil**, señala que *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*.

En este sentido, todos los medios probatorios aportados por las partes al proceso, deben tener por finalidad acreditar los hechos invocados a través de sus respectivos escritos de demanda y contestación de demanda, los cuales deberán estar orientados a producir certeza en el juzgador respecto de los puntos controvertidos.

Y, sin perjuicio de lo expuesto, *“La denuncia formulada por la recurrente no resulta amparable toda vez que conforme a la norma antes glosada **el Juez no se encuentra obligado a expresar las valoraciones de todos los medios probatorios sino las esenciales y determinantes que dan sustento a su decisión** lo cual no significa que la instancia superior no haya valorado la documentación presentada con el escrito de contradicción como alega la recurrente”*²

[Los resaltados son nuestros]

² Casación Nº 2571-2014 Cajamarca, El Peruano, 02-05-2016, C7ma., p. 76111.



TERCERO.- LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

El proceso de prescripción adquisitiva de dominio, de conformidad con el artículo 950° del Código Civil, es el modo de adquirir el dominio y demás derechos reales de un bien mueble o inmueble, a través de la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante un lapso de diez años o en su caso por cinco años si el solicitante cuenta con justo título y de buena fe. En ese sentido, tenemos que la prescripción adquisitiva es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya desarrollado una conducta establecida por ley en un periodo de tiempo también indicado en esta. Ésta constituye un modo originario de adquisición de la propiedad, puesto que tal adquisición se produce con independencia de cualquier relación de hecho o de derecho del titular anterior sobre el bien y que tiene por efectos principales, transmitir al poseedor, en virtud de un nuevo título, el derecho prescrito, retrotrayendo el derecho de propiedad al día en que se inició la posesión.

Como se sabe la posesión se adquiere tanto a título originario como a título derivativo. Será originaria la adquisición cuando se sustente en el solo acto de voluntad unilateral del adquirente, por otro lado, será derivativa cuando se produzca por una intervención activa doble del adquirente y del precedente poseedor y el fenómeno adquisitivo tiene su causa y origen en la disposición de ese poseedor. Nuestro ordenamiento jurídico, en el artículo 900° del Código Civil, señala que la posesión se adquiere de manera derivativa (tradición) u originaria. Esta última se fundamentará en el solo acto volitivo del adquirente, en tanto que la primera requerirá la existencia de un poseedor que entregue la posesión y un segundo que la reciba.

7

A) REQUISITOS DE FONDO:

i) Posesión Pacífica.- Debe tenerse presente que la pacificidad como presupuesto para acreditar la prescripción adquisitiva de dominio significa que la posesión de quien pretende ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás.

Aquella se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se conserve por la fuerza; por lo que, lograda violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que finaliza la violencia que instauró el nuevo estado de cosas. Tiene como concepto antitético la posesión violenta, hecho que de ninguna manera será generado por la interposición de una demanda judicial, porque el acto judicial denota que la controversia se resuelve dentro de la institucionalidad.

ii) Posesión Continua.- La posesión continua es la que se ejerce sin intermitencias, es decir, sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la



posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno y durante todo el tiempo exigido en la Ley³; la doctrina define a la continuidad de la posesión como *"el mantenimiento ininterrumpido del control del bien, sin que terceros interfieran sobre esta y en determinado tiempo"*. Es de verse también que, al respecto, el artículo 915 del Código Civil⁴ libera a la persona que pretenda ser declarada propietario de un bien en virtud a la prescripción adquisitiva de probar a cada instante que ha estado en posesión del bien, estableciendo una presunción *iuris tantum* de continuidad al establecer que el poseedor deberá probar su posesión actual y haber poseído anteriormente, presumiéndose que poseyó en el tiempo intermedio.

iii) Posesión Pública.- La posesión pública es la que se manifiesta por actos que permiten conocer a todos que se posee, la que no es clandestina, es decir, que se materializa en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien; en ese sentido la Corte Suprema de Justicia ha expuesto que *"la posesión pública será aquella que, en primer lugar, resulte evidentemente contradictoria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso, resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer posesión durante todo el tiempo que duró y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida"*⁵.

8

La posesión como hecho propio de la realidad física, como situación fáctica, solamente existe si el hecho se manifiesta socialmente. Quien pretenda el reconcomiendo del ordenamiento jurídico como propietario, no puede esconderse u ocultarse, y no puede tener conductas equívocas o fundarse en la mera tolerancia del verdadero poseedor, pues tal como lo expresa GONZALES BARRÓN, la clandestinidad es mirada con repulsa, en cuanto sustrae una cosa del curso natural de las interacciones humanas, a través de la negación de un valor social fundamental como es la comunicación.

iv) Posesión como propietario.- En palabras de Diez Picazo, *citado por Gunther Gonzales Barrón, "hay una posesión en concepto de propietario cuando el poseedor se comporta según el modelo o estándar de comportamiento dominial y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es*

³ Sentencia del Segundo Pleno Casatorio Civil. Casación N° 2229-2008-Lambayeque, F. 44.

⁴ Artículo 915^o C.C.- Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

⁵ Sentencia del Segundo Pleno Casatorio Civil. Casación N° 2229-2008-Lambayeque, F. 44.



dueño". En otras palabras, no basta con ser un mero poseedor, sino que además se requiere que **la posesión sea ejercida como propietario, esto es, sin reconocer en otro un mejor derecho sobre el bien, de allí que podemos afirmar que no todo poseedor puede demandar la prescripción adquisitiva de dominio, sino únicamente aquel que posea el bien como si fuera propietario (con animus domini)**; Así, por ejemplo, el poseedor inmediato no podrá pretender la prescripción adquisitiva ya que reconoce en otra persona -el poseedor mediato- a quien ostenta el derecho de propiedad. Sucede lo mismo en cuanto al servidor de la posesión ya que este no posee para sí mismo sino en beneficio de otra persona en quien ha reconocido, igualmente, un mejor derecho.

B) REQUISITOS DE FORMA:

Además de los presupuestos expuestos, para la solución del presente caso debe tenerse en cuenta los requisitos especiales para los procesos de prescripción adquisitiva establecidos en el artículo 505° del mismo cuerpo de leyes, el cual prescribe taxativamente que: *"Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales: 1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes, la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes; 2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien, y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien; 3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos; 4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinente; y 5. Tratándose de deslinde se ofrecerá como prueba, además, la inspección judicial del predio.*

C) CLASES:

La usucapión puede ser de dos clases: a) Usucapión Ordinaria o corta y b) Usucapión Extraordinaria o larga.



i) Usucapión ordinaria.- Es la que se produce mediando **justo título y buena fe**. El “*justo título*” existe cuando el poseedor ha tomado el control del bien en base a una causa concreta de adquisición, es decir, mediante un acto legítimo cuya finalidad es transmitir el bien. La “*buena fe*” es la creencia de que el título fundante de la posesión es válido o suficiente para transmitir la propiedad del bien. Nuestro Código Civil en su artículo 950° establece que un inmueble se adquiere en propiedad por prescripción “*a los cinco años cuando median justo título y buena fe*”.

ii) Usucapión extraordinaria.- Es aquella que procede **sin mediar justo título ni buena fe**, o que existiendo título este es de **mala fe**. Se basa en la posesión de mala fe. Conforme al artículo 950° del Código Civil “*la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años*” (usucapión decenal).

Finalmente, a los fines del presente proceso, cabe anotar que nuestro ordenamiento jurídico reconoce la llamada “**usucapión contra tabulas**” (o sea aquella que versa sobre un inmueble inscrito previamente en el Registro de la Propiedad Inmueble) cuando el artículo 505° del Código Procesal Civil exige como requisito indispensable de procedencia de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, consignar el nombre de la persona que tiene derecho inscrito en el Registro para su correspondiente emplazamiento; admitiendo de esta manera la usucapión contra inmuebles inscritos.

10

Es una figura que implica un modo de adquirir la propiedad de una cosa a través de la prolongada posesión de un bien, **sobre la base de un comportamiento que denota el dominio privado y como si fuese propietario por parte del solicitante**; cuyo fundamento tiene raigambre constitucional, en la medida que el derecho de propiedad en nuestro país no es absoluto sino relativo (véase artículo 70° de la Constitución que señala que el derecho de propiedad en el Perú: “*(...) se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites ley (...)*”, autorizando al legislador a fijar el régimen jurídico de la propiedad e incluso permite la expropiación, así como en la **seguridad jurídica** de quien se beneficia del **uso real** de los bienes y en la necesidad de proteger una situación estable frente a una falta de diligencia en el ejercicio de los derechos de los titulares.

CUARTO.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:

ANTECEDENTES.

1. La **demandante Violeta Marchan de Infante** manifiesta que el inmueble materia de litis lo viene poseyendo hace más de dieciséis años, específicamente desde el veintisiete de diciembre del año 2000 hasta la actualidad; esto al haber celebrado ese mismo año un contrato privado de transferencia de terreno urbano con el ahora co demandado Pedro Infante Vincés, mediante el cual se le transfiere a su favor el terreno ubicado en la Urbanización José Lishner Tudela Mz. B, Lt.05, del Distrito,



Provincia y Departamento de Tumbes cuya área es de 120 metros cuadrados, el mismo que lo que viene poseyendo de buena fe, con justo título de manera continua, y pacífica.

2. Se admite a trámite la demanda mediante resolución número dos y se dispone el emplazamiento a **Pedro Infante Vincés** y al **Banco de la Vivienda del Perú en Liquidación**. Asimismo, mediante resolución número tres se dispone la **notificación a los colindantes** del bien cuya prescripción se solicita, conforme se verifica de los cargos de notificación de folios 96/97, 98/99 y 100/101.
3. La **entidad demandada Banco de la Vivienda del Perú**, por medio de su representante señala que **no puede indicar la veracidad o falsedad de las afirmaciones, ya que la alegada posesión del inmueble sub litis (y la evaluación del cumplimiento de los requisitos legales para que opere la prescripción adquisitiva) que se formula deberá ser materia de evaluación probatoria por el Juzgador en la etapa procesal correspondiente**. Asimismo, deja constancia que si bien es el titular registral bien materia de prescripción adquisitiva de dominio, no obstante, el inmueble perteneció al Fondo Nacional de Vivienda – FONAVI.
4. Por su parte, el **Fondo Nacional de Vivienda – FONAVI**, representada por su Procurador precisa que **no es propietario del inmueble sub litis que este fue adjudicado a Pedro Antonio Infante Vincés y Carmen Nelly Gonzales Romero**, que se encuentra en la cartera de crédito del BANCO MATERIALES SAC en Liquidación, encontrándose pendiente de pago por los citados señores a favor del Banco de la Vivienda del Perú en Liquidación.

11

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO (USUCAPION).

5. Cabe mencionar que la *usucapión* viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Asimismo, nuestro ordenamiento jurídico 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**).

Estando a lo expuesto, para que opere la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble, se requiere de una serie de elementos configuradores, siendo pacífico admitir como requisitos para su constitución, los siguientes:

- a) **La continuidad de la posesión** es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la



permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904 y 953 del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley.

b) La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza: por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas.

c) La posesión pública será aquella que, en primer lugar, resulte evidentemente contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró y no lo hicieron, la ley presumen en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida.

d) Como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapición; es decir, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado.

Por tanto, 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 otra (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión.

LA USUCAPION RESPECTO A LOS BIENES DEL ESTADO.

- De acuerdo al artículo 73° de la Constitución, por regla general, los bienes del Estado son de dos clases: **a) bienes de dominio público o demaniales** y **b) bienes de dominio privado o patrimoniales**. Sobre los primeros señala el texto constitucional: “Los bienes de dominio público son **inalienables e imprescriptibles**. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico”. Por tanto, haciendo una interpretación a contrario



sensu del referido texto constitucional, los bienes de dominio privado pueden ser transferibles y prescriptibles. Esta clasificación ha sido confirmada por el Tribunal Constitucional en la **STC N° 006-97-AI/TC LIMA**, donde sostiene: “(...) *los bienes del Estado se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público; sobre los primeros el Estado ejerce su propiedad como cualquier persona de derecho privado; sobre los segundos ejerce administración de carácter tuitivo y público (...)*”. José Bermejo Vera define a los **bienes de dominio público o demaniales** como aquellos “...*que son bienes de propiedad pública sometidos a una peculiar afectación a un fin público (uso, servicio público o fomento de la riqueza nacional) y a un régimen exorbitante del Derecho Privado, caracterizado por sus notas de imprescriptibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad*”; y los **bienes de dominio privado del Estado** “...*como bienes patrimoniales son bienes de propiedad privada de titularidad de una Administración Pública, que sirven de soporte para la realización de funciones públicas pero que, a diferencia de los bienes demaniales, no están afectos a un uso o fin público*”⁶.

SITUACION DEL BIEN MATERIA DE LITIS.

7. En el presente caso, se advierte de folios 12 y 13 que el predio materia de *litis* se encuentra registrado en la Oficina Registral de Piura, P15158886, Programa Habitacional SGTO 1° José Lishner Tudela – I Etapa Mz. B Lote 5, Distrito, Provincia y Departamento de Tumbes, a nombre del **Banco de la Vivienda del Perú – Cuenta FONAVI**; Siendo ello así, *aparentemente* nos encontramos ante un **Bien de dominio privado del Estado**.
8. De otro lado, a folios 20, se observa el documento – en copia con certificado notarial - denominado **CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE UN TERRENO URBANO ENTRE PEDRO INFANTE VINCES Y DOÑA VIOLETA MARCHAN ROQUE de fecha 27 de diciembre de 2000**; en el cual, Pedro Infante Vincés transfiere por tres mil soles el bien ubicado en la Urbanización Soldado José Lishner Tudela Manzana B Lote 05, asimismo, se verifica la intervención de Nelly Gonzales Romero – esposa del transferente – dando fé de las firmas que se consignan el Juez de Paz de Única Nominación Urbanización A. Araujo Tumbes.
Y, si bien es cierto, la demandante en ningún momento ha presentado documento que corrobore el derecho del anterior propietario del inmueble que se pretende prescribir, es pertinente señalar que al apersonarse al proceso, la entidad FONAVI, ha presentado documentación que informa que en su momento el inmueble fue adjudicado a Pedro Infante Vincés y Nelly Gonzales Romero, incluso sostiene que

13

⁶ Derecho Administrativo Parte Especial. En: Materiales de estudio Curso Bienes Estatales de la Maestría en Derecho Registral y Notarial, USMP, 2010.



existe una cuenta pendiente de pago a favor del BANMAT SAC (Banco de Materiales), no obstante, presenta un **Informe** de la Sub Dirección de Inmuebles y Obras de la Dirección de Administración del Fondo del Ministerio de Economía y Finanzas a folios 153 y 153 vuelta y la **impresión** de un correo electrónico de folios 178 y 179; **por tanto, tenemos que la entidad estatal a quien se atribuía la propiedad del bien que se pretende prescribir sostiene que ya no es propietaria del bien, estando a que sostiene que dicho inmueble fue adjudicado a Pedro Infante Vincés y a Nelly Gonzales Romero, quienes mediante documento privado transfirieron el citado bien a la ahora demandante; en consecuencia, no nos encontramos ante un Bien de dominio privado del Estado, sino ante un bien particular transferido a favor de la actora.**

QUINTO.- A MODO DE CONCLUSION:

1. En el presente caso, la demandante ha formulado su pretensión en función a la prescripción ordinaria de cinco años prevista en la parte final del artículo 950 del Código Civil, esta norma, para lo cual se requiere de **justo título y buena fe**.
2. En este contexto, el **justo título** constituye *“el instrumento legal imperfecto mediante el cual se ha transferido la propiedad a favor del adquirente, pero cuyos efectos no se producen debido a causas ajenas al mismo; por lo tanto, quien detenta tal instrumento [...] puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos la prescripción adquisitiva a su favor, prevista en el segundo párrafo de la norma citada [prescripción adquisitiva corta de bien inmueble]”⁷*. Para el caso materia *litis*, lo representa el **CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE UN TERRENO URBANO ENTRE PEDRO INFANTE VINCÉS Y DOÑA VIOLETA MARCHAN ROQUE de fecha 27 de diciembre de 2000**; en el cual, participó Pedro Infante Vincés y Nelly Gonzales Romero – propietarios por adjudicación del Banco de Vivienda del Perú -, quienes transfirieron el bien inmueble ubicado en la Urbanización José Lishner Tudela Mz. B, Lt.05, del Distrito, Provincia y Departamento de Tumbes a Violeta Marchan de Infante.
3. Igualmente, la **buena fe**, si bien es cierto en los Registros Públicos figuraba como propietario del citado bien, Banco de Vivienda del Perú, es de tomar en cuenta que esta inscripción data del **16/06/2006**, mientras que el documento por el cual se le transfiere el bien en mención es de fecha **27 de diciembre del año 2000**; por tanto, es anterior a la fecha de la inscripción citada, en consecuencia, la actora adquirió el bien de buena fe.

14

⁷ Casación N° 3323-2013 Lima, publicada en El Diario Oficial El Peruano, el treinta de abril de dos mil quince.



4. En este orden de ideas, la instrumental recaudada por la demandante es un documento privado que posee fecha cierta, se precisa el bien inmueble materia de transferencia (Urbanización José Lishner Tudela Mz. B, Lt.05, del Distrito, Provincia y Departamento de Tumbes), el precio de la misma, da fé de las firmas consignadas el Juez de paz de Única Nominación Urbanización A. Araujo Tumbes; de esta manera se corrobora lo vertido por los testigos presentados por la parte actora y que refiere que la demandante domicilia en el citado inmueble hace más de cinco años, conforme se aprecia del Acta de continuación de Audiencia de Pruebas de folios 250 a 253; y, si bien el procurador ha cuestionado en su recurso de impugnación, lo vertido por los testigos se corrobora con los documentos recaudados en el escrito de demanda, esto es los recibos de pago por servicios públicos – los mismos que obran de folios 21 a 60 e incluso los de folios 22 (Aguas de Tumbes), 40 (ENOSA) y 50 (Impuesto Predial – Municipalidad Provincial de Tumbes) datan de los años 2006, 2007 y 2008 respectivamente - y lo señalado por el FONDO NACIONAL DE VIVIENDA – FONAVI en su escrito de folios 150 a 180.
5. Por consiguiente, la parte demandante cumple con los requisitos de ley, a efectos de desestimar los fundamentos del escrito de apelación y en consecuencia confirmar la sentencia apelada.

15

V. DECISIÓN DE LA SALA:

Por los fundamentos antes anotados, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, impartiendo Justicia a nombre de la Nación, por unanimidad, **RESUELVE:**

- 1) **DECLARAR INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el **Banco de la Vivienda del Perú en Liquidación** contra la **SENTENCIA** contenida en la **resolución número DIECISIETE**; y,
- 2) **CONFIRMAR** la **SENTENCIA** contenida en la **resolución número DIECISIETE** de fecha dos de febrero del año dos mil veintiuno (Fs. 269-282) que **FALLA: DECLARANDO FUNDADA** la demanda de folios sesentidos a sesentiocho subsanado de folios ochenta a ochentiuono, sobre prescripción adquisitiva de dominio promovido por la ciudadana **VIOLETA MARCHAN DE YNFANTE**, contra PEDRO INFANTE VINCES y otros.

NOTIFÍQUESE Y DEUVÉLVASE el expediente al juzgado de origen en su debida oportunidad. **ACTUÓ** como Juez Superior ponente, la Magistrada Espíritu Cataño.
S.S.