



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

## Corte Superior de Justicia de Piura Primera Sala Civil

---

**EXPEDIENTE** : 00234-2021-0-2001-SP-CI-01  
**MATERIA** : DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  
**DEMANDANTE** : CARLOS ALFONSO GUERRERO MARTÍNEZ Y OTRO  
**DEMANDADO** : BANCO DE MATERIALES  
**SUMILLA** : SOBRE PREDIO URBANO CONTRA BANCO DE MATERIALES  
**PONENCIA** : JUEZ SUPERIOR CASAS SENADOR.

---

### SENTENCIA DE VISTA

#### **RESOLUCIÓN N° 9**

Piura, 21 de julio del 2022.-

#### **ANTECEDENTES**

1. Mediante escrito de demanda presentada el 29 de septiembre del 2017, doña *IRMA RIVERA NEIRA* y *CARLOS ALFONSO GUERRERO MARTÍNEZ* interpusieron **demanda de prescripción adquisitiva de dominio** contra el *BANCO DE MATERIALES S.A.C.*, señalando como pretensión principal que el órgano jurisdiccional la declare propietaria del bien inmueble ubicado en el *Conjunto Habitacional Cossio del Pomar Mz 02 Lt 5, en distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura*, inscrito en la Partida Electrónica N° 15039262. Además, señaló como pretensión accesorias que se disponga la inscripción de la propiedad en los Registros Públicos de Piura y la cancelación del Asiento Registral del anterior propietario Banco de Materiales S.A.C.
2. Admitida a trámite la demanda y absuelta la misma, el Juzgado Civil Transitorio de Castilla, mediante Resolución N° 16 del 26 de abril del 2021, expidió **sentencia**, declarando **fundada la demanda** y como consecuencia de ello dispuso que se curse los partes Zona Registral de Piura para la inscripción correspondiente a favor de la parte demandante así como la cancelación del asiento registral del anterior propietario.
3. Contra la sentencia expedida, la parte demandada, interpuso **recurso impugnativo de apelación**, el mismo que mediante Resolución N° 17 de fecha 24 de mayo del 2021 le fue concedido con efecto suspensivo, siendo su estado el de emitir pronunciamiento.



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

## Corte Superior de Justicia de Piura Primera Sala Civil

### FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA IMPUGNADA

4. La sentencia objeto de cuestionamiento que obra de fs. 208 a 228 se sustentó en que los demandantes han venido poseyendo de forma continua, pacífica, pública, y a título de propietario desde el 15 de julio del 2004.

### ARGUMENTOS DEL RECURSO IMPUGNATORIO

5. La parte demandada interpuso recurso de apelación, alegando:
  - 5.1 Que, en la recurrida se vulnera su derecho al debido proceso al existir una incongruencia evidente en el fallo así como una insuficiencia de motivación.
  - 5.2 Que, los medios probatorios deben ser analizados en conjunto y no separadamente como ha ocurrido en el caso de autos.
  - 5.3 Que, no se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley N° 29618, ya que todos los predios y terrenos de la Urb. Felipe del Cossio del Pomar, al ser ejecutados con recursos del FONAVI también pertenecen al Estado, por ende es jurídicamente imposible prescribir terrenos de propiedad estatal.

### DELIMITACIÓN DE LA CONTROVERSIA

6. De la lectura de la resolución impugnada y del recurso impugnativo, se puede percibir que el tema controvertido en esta instancia revisora está referido a determinar si es posible o no la prescripción adquisitiva sobre el predio materia de *litis*.

### ANÁLISIS

7. El artículo 364° del Código Procesal Civil ha establecido 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”*. Sin embargo, esta facultad revisora *no es absoluta*, sino que la misma se encuentra limitada por el **principio de congruencia** contenido de modo implícito en el citado artículo concordado con el artículo 366°<sup>1</sup> que establece como requisitos que se señale los errores de hecho y/o de derecho en que se habría incurrido en la resolución impugnada.

---

<sup>1</sup> Artículo 366°.- El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

## Corte Superior de Justicia de Piura Primera Sala Civil

- 
8. Para dilucidar el presente caso, resulta pertinente citar lo regulado en los artículos 950° y 952° del Código Civil (*en adelante CC*), cuyo tenor es como sigue:
- “Artículo 950°.- 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”.*
- “Artículo 952°.- Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”.*
9. En el caso de autos, se debe partir, en primer lugar, que en el presente proceso ha quedado plenamente establecido que el inmueble urbano objeto de litis no tiene la calidad de bien estatal, conforme así lo ha informado el Director de Normas y Registro de la Superintendencia de Bienes Estatales, sustentándose en el hecho que el Banco de Materiales SAC, por tener la calidad de empresa pública de derecho privado, sus bienes no tienen la categoría de bienes estatales, con lo cual queda totalmente descartada lo alegado por la entidad apelante en el sentido que “*por ser bien estatal*” el predio en litis sería imprescriptible.
10. En segundo lugar, esta instancia revisora observa que los demandantes han presentado como medio probatorio de parte copia de la Declaración Jurada de anterior poseedora del inmueble objeto de la prescripción adquisitiva, **Gladys Armida Venegas Navarro** que obra en fs. 69 mediante la cual declara que en el mes de Julio del año 2004 le transfirió la posesión del inmueble materia de autos a la demandante configurándose con ello el **justo título**; así también, en fs. 9 obra un Recibo de Pago por el servicio de agua en el bien inmueble materia de litis correspondiente al mes de **setiembre de 2009** donde figura como cliente a la anterior poseedora **Gladys Armida Venegas Navarro**. Con dichos documentos, que no han sido cuestionados por la entidad demandada, los actores han acreditado, de modo objetivo, que el inmueble materia de autos, **lo poseen de buena fe desde el mes de setiembre de 2009**.
11. De igual manera, los actores han presentado copia de los **formatos** de la **Declaración Jurada de Impuesto Predial** a nombre de la codemandante Irma Neira Rivera del inmueble sub litis correspondientes desde los años 2004 a 2017, sin que los mismos hayan sido objeto de observación por parte de la emplazada, documentos que corroboran que los demandante poseen el inmueble objeto de prescripción adquisitiva, por lo menos desde setiembre de 2009 (*con recibo de*



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

## Corte Superior de Justicia de Piura Primera Sala Civil

---

*agua*). Lo mismo ocurre con la copia fedateada de **Constancia de Posesión Provisional** de fecha 2 de octubre del 2013 emitida por José Castro Pisfil en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano – Rural de la Municipalidad Distrital de Castilla que obra en fs. 55 así como la declaración de los testigos.

12. Al haberse establecido que los demandantes obtuvieron la posesión del inmueble sub litis, de buena fe, de su anterior propietaria, el tiempo mínimo de posesión requerido para declarar la prescripción adquisitiva es **de 5 años**, que computados desde el mes de setiembre de 2009, se puede concluir que los demandantes han acreditado haber cumplido con el requisito temporal de la **posesión continua** de 5 años con justo título y buena fe.
13. Con relación a la **posesión pacífica** desarrollada por el Segundo Pleno Casatorio Civil<sup>2</sup> y requerida para la prescripción adquisitiva de dominio, de lo actuado en el proceso, específicamente, desde el inicio de la posesión hasta la fecha de presentación de la demanda de autos, se observa que la misma se ha mantenido de modo pacífico sin que la emplazada, ni terceros hayan interrumpido ni judicial ni administrativa ni en la vía de los hechos hayan perturbado dicha posesión. Por lo que, al no obrar medio probatorio alguno que permita evidenciar que la posesión ejercida por la parte demandante ha mediado violencia de ningún tipo durante la posesión, se tiene que esta ha venido siendo pacífica.
14. Respecto a la **posesión pública** se evidencia con los medios probatorios actuados como son las constancias de posesión por parte de la Municipalidad Distrital de Castilla, del Juzgado de Paz de Única Nominación de Tacalá Castilla que obra en fs. 8, los recibos por los servicios de luz y agua, así como del acta de inspección judicial de fs. 150 a 153 y las testimoniales de Ana María Rivera Carhuachinchay, Ramón Nonato Arrunátegui Adriaen, Corina Guerrero Zurita, de una valoración en conjunto se observa que por parte de la comunidad y autoridades, reconocen a los demandantes como únicos poseedores del predio sub litis.
15. Finalmente, con los formatos de las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial a nombre de la codemandante Irma Neira Rivera, en el proceso también se ha

---

<sup>2</sup> “(...) **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 (...)”.



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

## Corte Superior de Justicia de Piura Primera Sala Civil

---

acreditado que los actores poseen el inmueble objeto de usucapión a título de propietarios, por cuanto solamente los titulares de los predios son los obligados a cumplir con el pago del impuesto predial.

16. Por lo tanto, al haberse acreditado la concurrencia de los requisitos para la prescripción adquisitiva corta establecidos en el artículo 950° del Código Civil, corresponde que se **confirme** la resolución impugnada por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

### DECISIÓN

Por los fundamentos expuestos; los señores Jueces Superiores integrantes de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura, administrando justicia a nombre de la Nación;

### RESUELVEN:

1. **CONFIRMAR** la sentencia contenida en la Resolución N° 16 del 26 de abril del 2021, que declaró **fundada la demanda** y como consecuencia de ello dispuso que se curse los partes Zona Registral de Piura para la inscripción correspondientes a favor de la parte demandante así como la cancelación del asiento registral del anterior propietario.
2. **SE NOTIFIQUE** y devuelva el expediente principal al Juzgado de su procedencia con las formalidades de ley.

S.S.  
GONZÁLES ZULOETA  
CASAS SENADOR  
FUENTES BUSTAMANTE