



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**PRIMERA SALA CIVIL**



PEDRO MAMANI ARHUIRE  
BANCO DE MATERIALES EN LIQUIDACION S.A.C.  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  
JUEZ 7JEC: CARLOS POLANCO GUTIÉRREZ  
ESPECIALISTA LEGAL: PAOLA BENAVIDES ZÚÑIGA

**CAUSA N.º 00268-2019-0-0401-JR-CI-07**

SENTENCIA DE VISTA N.º 100-2022

**RESOLUCIÓN N.º 17 (CUATRO-1SC)**

Arequipa, dos mil veintidós,  
marzo veintiuno.

**I.- PARTE EXPOSITIVA**

**VISTOS:**

En audiencia pública virtual, es materia de apelación con efecto suspensivo contra **la sentencia número ciento cuarenta y ocho guión dos mil diecinueve (resolución número nueve)** de fecha uno de octubre de dos mil diecinueve, que obra de folios doscientos veinticinco y siguientes, que falló: **1)** Declarando infundada la demanda que obra a fojas treinta y siete, presentada por don Pedro Mamani Arhuire, en representación de doña Marlene Toribia Mamani Vilca, sobre prescripción adquisitiva de dominio en contra de Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en liquidación; en la vía del proceso abreviado; **2)** Sin costas ni costos; concedida a la parte demandante por resolución número once de foja doscientos cincuenta y ocho.

**II.- PARTE CONSIDERATIVA**

**Primero.- Finalidad del recurso de apelación:**

El objeto del recurso de apelación consiste en que el órgano jurisdiccional superior, a solicitud de parte o de tercero legitimado, examine la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente, tal como dispone el artículo 364 del Código Procesal Civil de aplicación supletoria. La competencia de la función jurisdiccional del juez superior, se halla delimitada por los siguientes principios: el *tantum devolutum quantum appellatum* (sólo puede ser revisado lo apelado), el de personalidad o comunidad del recurso y el de *non reformatio in peius* (prohibición de la reforma en peor).

**Segundo.- Son fundamentos de la apelación de la parte demandante:**

La parte demandante alega como fundamentos de su apelación los siguientes:



**2.1.-** No está de acuerdo con lo resuelto por el A quo, puesto que la resolución de un contrato se ciñe estrictamente a la norma sustantiva del Código Civil, pues conforme se puede advertir del contrato de compra venta, entre otras ante el no pago de tres cuotas se resolvería el contrato, pero en ningún extremo de las cláusulas del contrato de compra venta, establece ni indiciariamente que se resolvería el contrato “en forma automática v en forma unilateral”, pues de autos se puede observar que no existe carta notarial por la cual la demandada decide hacerse valer la resolución de contrato ni resolución judicial que declare la resolución del contrato de compra venta de fecha ocho de junio de mil novecientos noventa y cuatro, pero si existe esta mentada resolución número quince guión dos mil seis, la cual es una resolución conjunta publicada en el peruano de resolución administrativa de un sinnfn de contratos de ENACE, esta resolución, es unilateral realizada por la demandada, sin respetar las cláusulas del contrato (porque no existe ninguna autorización en el contrato de compraventa que podría resolverse en forma unilateral y vía administrativa), y sin respetar normas expresas establecidas en nuestro ordenamiento adjetivo como es el Código Civil en los artículos 1430 y siguientes, lo que no ha ocurrido en el presente caso, por tanto el contrato de compra venta celebrado por las partes no está resuelto, caso contrario, pensar como el A quo, estaríamos infringiendo normas de carácter imperativo o expresas que además a la norma antes citada como el artículo 1356 del Código Civil que dice las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorios de la voluntad de las partes salvo que sean imperativas.

**2.2.-** Ahora bien, por otro lado si la demandada alega que se ha incumplido con los pagos, tiene el camino expedito en aplicación del artículo 1428 del Código Civil que dice: “En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños (...)”, es decir, la resolución debe ser invocada, acción que debe hacerla en las vías correspondientes y no confundir al A quo con derechos obligacionales con derechos reales.

**2.3.-** Por tanto la supuesta resolución de contrato unilateral realizada por la demandada es nulo de pleno derecho, pues según el artículo 1430 del Código Civil establece con carácter imperativo de un lado, que la resolución convencional de los contratos sí puede ser convenida por las partes y por ende operar de pleno derecho; y, de otro lado, que esta operará cuando a la parte deudora se le comunica de dicha decisión, esto es, cuando la referida parte toma conocimiento de tal decisión mediante notificación válida; dado que de no existir una comunicación que haya cumplido con su objetivo se estará frente a una resolución unilateral del contrato contraria a la propia naturaleza de los contratos colocándose a la parte deudora en una situación de desigualdad pues continuará actuando en la creencia que el contrato aún se encuentra vigente porque el acreedor no ha hecho valer aún la facultad resolutoria.



2.4.- El A quo no ha tenido en cuenta lo resuelto por la Casación N.º 1267- 2016-Arequipa, publicada en el diario El Peruano, el día treinta de enero del año dos mil dieciocho, se ha señalado en el considerando quinto lo siguiente: “(...) este Tribunal Supremo estima que la justificación externa realizada por la Sala Superior es inadecuada por la siguiente.- La Sala Superior no ha analizado la venta del bien a personas naturales, las consecuencias derivadas del artículo 949 del Código Civil sobre enajenación del bien inmueble (...)”, es decir, como en el presente caso, el bien inmueble materia de la presente fue dado en venta a la demandante en el año mil novecientos noventa y ocho, y como se ha explicado también líneas arriba este contrato no está resuelto está vigente y surten todos sus efectos todo esto en aplicación del artículo 949 del Código Civil; por tanto al ser ya un bien de una persona natural y no del Estado, no es aplicable la Ley N.º 29618 y en peor de los casos, de aplicarse este dispositivo a su dación los demandantes habrían superado más de diez años de posesión pacífica, pública y continua esto en aplicación del Pleno Jurisdiccional nacional Civil y Procesal Civil realizado en la ciudad de Lima de fecha nueve de julio de dos mil dieciséis.

2.5.- Conforme aparece de las testimoniales, de la declaración de autoavaluo, el contrato de agua, luz, la inspección judicial, lo manifestado por la Superintendencia de Bienes nacionales, está demostrado el animus domini sobre el bien inmueble materia de la presente, al no ser desvirtuado ello con ningún medio probatorio, pues incluso la propia demandada reconoce que los demandantes están en posesión sobre el bien inmueble, cumpliéndose con los requisitos de posesión pacífica, pues ingresaron al inmueble por transferencia efectuada por ENACE; pública, lo cual se corrobora con las testimoniales actuadas en la audiencia de pruebas; continua, en tanto desde el ingreso al bien han cumplido con sus obligaciones tributarias, pago de servicios públicos y construcción de cerco y ambientes; actuando como propietarios toda vez que la transferencia fue a título de propiedad, todo ello durante diez años, que se cumplieron el seis de junio de dos mil cuatro.

2.6.- Por todas estas consideraciones, la sentencia apelada debe ser revocada en todos sus extremos y declararse fundada la demanda en todos sus extremos por los argumentos expuestos.

**Tercero.- Del marco normativo, doctrinario y jurisprudencial:**

**3.1.- El Código Civil señala:**

**De la prescripción**

**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.

**Declaración judicial de prescripción adquisitiva**



**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.

**3.2.- Ley N.º 29618: De la prescripción en contra del Estado:**

Artículo 1 de la Ley N.º 29618, vigente desde el veinticinco de noviembre de dos mil diez, estableció la presunción de que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad, y en tal sentido, en el artículo 2 de la norma citada, se declaró la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

**3.3.- Marco doctrinario:**

La usucapión es una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. Ésta normalmente se sacrifica ante la propiedad u otro derecho real (de ahí que se considere un derecho real provisional). Pero cuando, de una parte, la propiedad o el derecho real de que se trate se alían con el abandono y, en cambio, la posesión se alía con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real. En cierto sentido, la usucapión representa también la superposición del hecho sobre el derecho<sup>1</sup>. Que en ese sentido el artículo 950 del Código Civil prevé que la prescripción adquisitiva de dominio exige la concurrencia –**en forma copulativa**– de los siguientes requisitos: **a)** Que se posea un bien, en forma continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; y **b)** Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe. De manera continua, por el término de diez o cinco años.

**3.4.- Marco jurisprudencial:**

**a) Casación N.º 4698-2015 - Del Santa, de veinticinco de enero de dos mil diecisiete:**

***DÉCIMO.-** En cuanto a la denuncia de carácter material contenida en el apartado B): Contrariamente a lo sostenido por el recurrente, la Sala Superior ha establecido de manera acertada que en el contrato de compraventa a plazos con garantía hipotecaria, de fecha nueve de julio de mil novecientos noventa y ocho, en la cláusula cuarta, se estableció que los compradores se obligaban a pagar puntualmente las cuotas pactadas, y que la falta de pago de tres cuotas de amortización mensual consecutiva, más quince días, daría lugar a la resolución del contrato. Por otro lado, tal como se ha indicado anteriormente, la Sala Superior también ha establecido que el procedimiento de regularización de la resolución del contrato, está regulado en los artículos 14 y 25 del Decreto Supremo número 018-2004- VIVIENDA, Reglamento de la Ley número 28275, Ley Complementaria de Contingencias y de Reestructuración por Préstamos Otorgados por el Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada, modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo número 038-2006- VIVIENDA que fue publicado el veintiuno de noviembre de dos mil seis. Es*

<sup>1</sup>HERNÁNDEZ GIL, Antonio. *La posesión como institución jurídica y social, obras completas*. Tomo II, Madrid España-Calpe, 1987, pp. 32-46.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**PRIMERA SALA CIVIL**



*decir, el Banco demandado cumplió plenamente con lo estipulado en la Ley Complementaria de Contingencias y de Reestructuración por préstamos otorgados por el Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada número 28275 y su Reglamento, pues, efectuó la publicación en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme obra en autos, no siendo necesario que notificara o pusiera de conocimiento de manera personal con la Resolución número 1257-2007- PSI-BM al demandante Gustavo Segundo Sánchez Robles y a su cónyuge; simplemente bastaba con la publicación en el Diario Oficial “El Peruano”. Razones por las cuales, el Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada se ciñó ajustadamente a lo estipulado en el citado contrato para proceder a su resolución, actuando según el principio de buena fe, tanto en la ejecución, como en su resolución, no habiéndose producido la infracción de los artículos 1361 y 1362 del Código Civil, como se pretende en este extremo del recurso, por lo que también debe desestimarse”.*

**b) Casación N° 287-2015-Junín:**

La casación en mención no contiene un pronunciamiento que tenga el carácter de vinculante, por lo tanto no es de obligatorio cumplimiento su aplicación; asimismo si bien existe dicho pronunciamiento emitido por la Corte Suprema, sin embargo, este Colegiado mantiene un criterio respecto a la prescripción de bienes de propiedad del Estado, ello teniendo en consideración que los Jueces se encuentran vinculados tan sólo al imperio de la ley, siendo libres e independientes de obrar de conformidad con su criterio y en aplicación estricta de la ley; y en caso de apartarse de una sentencia casatoria se debe de hacer de manera motivada y con la debida argumentación mediante la cual justifique de manera suficiente y razonable su cambio de criterio respecto de la línea jurisprudencial en casos sustancialmente idénticos; tal como ha ocurrido en el caso de autos; careciendo de sustento los argumentos de apelación.

**Cuarto.- De los hechos:**

**4.1.-** Alega la demandante que viene ocupando el inmueble materia de prescripción, en forma pacífica, pública y de buena fe, desde el trece de mayo de mil novecientos noventa y ocho, cuando mediante contrato privado de compraventa a plazo, adquirió el bien inmueble, fecha desde el cual, viene ejerciendo posesión pacífica, pública y continua, donde ha construido su vivienda y que lo utiliza como casa habitación, habiendo adquirido los servicios básicos de electricidad, agua potable y alcantarillado, como el pago de autoavalúo, sin que en todo ese tiempo haya mediado acto alguno de reclamación de la propiedad o posesión por la demandada o terceros, sin que haya existido causal de suspensión o interrupción de la prescripción a su favor. En cuanto a la Ley N.º 29618, promulgada con fecha veintitrés de noviembre de dos mil diez, mediante la cual se ha establecido que los bienes de dominio privado estatal son imprescriptibles, señala que se debe tener en cuenta la aplicación de las normas en el tiempo y por tratarse de una acción con efecto meramente declarativo de derechos, procede que se declare fundada la demanda por haberse cumplido con los



requisitos necesarios para acceder a la prescripción con anterioridad a la dación de la referida ley, ello de conformidad con las conclusiones del Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil dos mil dieciséis.

**4.2.-** El demandado, Banco de Materiales, señala que doña Marlene Toribia Mamani Vilca ingresó al inmueble materia de prescripción en mérito a un contrato de compra venta a plazos con garantía hipotecaria y reserva de propiedad el trece de mayo de mil novecientos noventa y ocho, siendo el precio de venta la suma de S/ 3,072.00 (tres mil setenta y dos con 00/100 nuevos soles); contrato en que también se pactó pagar el precio en ciento veinte cuotas mensuales, es decir en diez años, las cuales iniciarían el uno de julio de mil novecientos noventa y ocho, debiendo concluir el uno de julio de dos mil ocho; por tanto, la demandante nunca tuvo la calidad de propietaria del bien, sino de deudora y por tanto sin animus domini, al haber adquirido la propiedad por un crédito hipotecario y otros préstamos de BANMAT para construir la vivienda; que al no haber efectuado ningún pago, significa que la demandante actuó y sigue actuando de mala fe, ya que los montos a los que se comprometió eran pagaderos por cualquier persona por su infimidad, pretendiendo ahora cometer abuso del derecho para prescribir un bien por el que nunca pagó habiéndose obligado a hacerlo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que con la entrada en vigencia de la Ley N.º 29618 el veinticuatro de noviembre del año dos mil diez, se interrumpió la posesión que habría estado ejerciendo la demandante desde el año dos mil ocho, año en que se resolvió el contrato suscrito con su representada y se hizo efectiva la cláusula de reserva de propiedad; por lo que, de todos modos corresponde desestimar la demanda.

**4.3.- El juzgado** expidió sentencia declarando infundada la demanda, alegando: *“Se ha formado convicción del inicio de la posesión continua del demandante desde el mes de mayo del año mil novecientos noventa y ocho, la que fue entregada por la propia demandada en mérito al contrato de compra venta a plazos con garantía hipotecaria (fojas diecisiete). Ahora bien, dicho contrato en su cláusula cuarta, indica que la compraventa se realiza con reserva de propiedad, empero se inscribió la transferencia con garantía hipotecaria (fojas nueve y diez, asientos registrales 00003 y 00004 de la Partida Registral N.º P06106157; es decir que la demandante durante todo el tiempo entre mil novecientos noventa y ocho al dos mil catorce (ver numeral siguiente), tenía posesión como propietaria, por lo que no puede sumar dicho tiempo para la prescripción del bien; es decir que, el propietario registral de un bien, no puede añadir el tiempo en que su derecho estuvo inscrito como tal. Es un imposible jurídico tratar de sumar el tiempo de propiedad a la posesión para convertirse en propietario. Ahora bien, con posterioridad a ello, se aprecia en el asiento N.º 00006, de la Partida Registral N.º P06106157, fojas doce, que la demandante pierde su título de propiedad debido a que se inscribió la resolución del contrato por el cual la demandante adquirió el predio; es decir que pasó de ser comprador de un bien a poseedor del mismo sin título, por resolución del contrato. Entonces, a través del presente proceso pretende recuperar el título de propiedad que tuvo la demandante, y ello con posterioridad a la*



*imprecriptibilidad de los bienes del Estado, por lo que la demanda es infundada, pues bien es cierto se ha acreditado que la demandante tiene posesión del bien en forma continua pacífica y como propietario, el tiempo de la posesión posterior al dos mil catorce no alcanza el plazo de ley y además porque se pretende a través de una prescripción adquisitiva de dominio, beneficiarse de una obligación impaga”.*

4.4.- El demandante al no estar conforme con el fallo impugna la sentencia, la que es materia de grado.

**Quinto.- De la valoración:**

5.1.- Alega el apelante en el punto 2.1) que no está de acuerdo con lo resuelto por el A quo, puesto que la resolución de un contrato se ciñe estrictamente a la norma sustantiva del Código Civil, pues conforme se puede advertir del contrato de compra venta, entre otras ante el no pago de tres cuotas se resolvería el contrato, pero en ningún extremo de las cláusulas del contrato de compra venta, establece ni indiciariamente que se resolvería el contrato “en forma automática y en forma unilateral”, pues de autos se puede observar que no existe carta notarial por la cual la demandada decide hacerse valer la resolución de contrato ni resolución judicial que declare la resolución del contrato de compraventa de fecha ocho de junio de mil novecientos noventa y cuatro, pero sí existe esta mentada resolución número quince guión dos mil seis, la cual es una resolución conjunta publicada en el peruano de resolución administrativa de un sinnúmero de contratos de ENACE, esta resolución, es unilateral realizada por la demandada, sin respetar las cláusulas del contrato (porque no existe ninguna autorización en el contrato de compra venta que podría resolverse en forma unilateral y vía administrativa), y sin respetar normas expresas establecidas en nuestro ordenamiento adjetivo como es el Código Civil en los artículos 1430 y siguientes, lo que no ha ocurrido en el presente caso, por tanto el contrato de compra venta celebrado por las partes no está resuelto, caso contrario, pensar como el A quo, estaríamos infringiendo normas de carácter imperativo o expresas que además a la norma antes citada como el artículo 1356 del Código Civil que dice las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorios de la voluntad de las partes salvo que sean imperativas; **así como con respecto a los puntos 2.2), 2.3) y 2.4), en los cuales cuestiona la resolución del contrato que suscribió con ENACE el doce de mayo de mil novecientos noventa y ocho, se efectúan las siguientes precisiones:**

- a) Revisada la sentencia, se advierte que el A quo ha señalado en el considerando 4.5: “*Con posterioridad a ello, se aprecia en el asiento N.º 00006, de la Partida Registral N.º P06106157, fojas doce, que la demandante pierde su título de propiedad debido a que se inscribió la resolución del contrato por el cual la demandante adquirió el predio; es decir que pasó de ser comprador de un bien a poseedor del mismo sin título, por resolución del contrato. (...)*”.



- b) Es importante precisar que atendiendo a la naturaleza de la pretensión de “prescripción adquisitiva”, no es materia de revisión el contrato suscrito, empero, a fin de determinar la posibilidad jurídica de poder prescribir el bien inmueble sublitis, y el cómputo del plazo prescriptorio; resulta necesario precisar que en el asiento N.º 00006, de la Partida Registral N.º P06106157, de fojas doce, se advierte que la demandante pierde su título de propiedad debido a que se inscribió la resolución del contrato por el cual la actora adquirió el predio, habiéndose revertido la propiedad a favor del Banco de Materiales en liquidación, ello de acuerdo con el documento privado de fecha once de noviembre de dos mil catorce (según se indica en el indicado folio doce); advirtiéndose que no existe medio probatorio alguno en autos, que acredite que la resolución expedida haya sido materia de impugnación; y se haya declarado su nulidad; por lo cual debe desestimarse este argumento de apelación.
- c) **En cuanto a la resolución del contrato**, en la Casación N.º 4698-2015-Del Santa, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en el fundamento quinto, punto B) ha establecido: *“DÉCIMO.- En cuanto a la denuncia de carácter material contenida en el apartado B): Contrariamente a lo sostenido por el recurrente, la Sala Superior ha establecido de manera acertada que en el contrato de compraventa a plazos con garantía hipotecaria, de fecha nueve de julio de mil novecientos noventa y ocho, en la cláusula cuarta, se estableció que los compradores se obligaban a pagar puntualmente las cuotas pactadas, y que la falta de pago de tres cuotas de amortización mensual consecutiva, más quince días, daría lugar a la resolución del contrato. Por otro lado, tal como se ha indicado anteriormente, la Sala Superior también ha establecido que el procedimiento de regularización de la resolución del contrato, está regulado en los artículos 14 y 25 del Decreto Supremo número 018-2004-VIVIENDA, Reglamento de la Ley número 28275, Ley Complementaria de Contingencias y de Reestructuración por Préstamos Otorgados por el Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada, modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo número 038-2006- VIVIENDA que fue publicado el veintiuno de noviembre de dos mil seis. Es decir, el Banco demandado cumplió plenamente con lo estipulado en la Ley Complementaria de Contingencias y de Reestructuración por préstamos otorgados por el Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada número 28275 y su Reglamento, pues, efectuó la publicación en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme obra en autos, no siendo necesario que notificara o pusiera de conocimiento de manera personal con la Resolución número 1257-2007-PSI-BM al demandante Gustavo Segundo Sánchez Robles y a su cónyuge; simplemente bastaba con la publicación en el Diario Oficial “El Peruano”. Razones por las cuales, el Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada se ciñó ajustadamente a lo estipulado en el citado contrato para proceder a su resolución, actuando según el principio de buena fe, tanto en la ejecución, como en su resolución, no habiéndose producido la infracción de los artículos 1361 y 1362 del Código Civil, como se pretende en este extremo del recurso, por lo que también debe desestimarse”*; por consiguiente, como sucede en el



presente caso, resulta válida la reversión del inmueble sublitis a favor del Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada, por haber incumplido el demandante con el pago de las cuotas pactadas y en estricto cumplimiento de la cláusula quinta del contrato (foja dieciocho), y que la resolución del contrato está regulado además de lo previsto en la citada cláusula, en los artículos 14 y 25 del Decreto Supremo N.º 018-2004-Vivienda, Reglamento de la Ley N.º 28275, Ley Complementaria de Contingencias y de Reestructuración por Préstamos otorgados por el Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada, modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N.º 038-2006- Vivienda, de veintiuno de noviembre de dos mil seis.

**5.2.- En cuanto a lo alegado por el apelante en el punto 2.5)** que conforme aparece de las testimoniales, de la declaración de autoavalúo, el contrato de agua, luz, la inspección judicial, lo manifestado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, está demostrado el animus domini sobre el bien inmueble materia de la presente, al no ser desvirtuado ello con ningún medio probatorio, pues incluso la propia demandada reconoce que los demandantes están en posesión sobre el bien inmueble, cumpliéndose con los requisitos de posesión pacífica, pues ingresaron al inmueble por transferencia efectuada por ENACE; pública, lo cual se corrobora con las testimoniales actuadas en la audiencia de pruebas; continua, en tanto desde el ingreso al bien han cumplido con sus obligaciones tributarias, pago de servicios públicos y construcción de cerco y ambientes; actuando como propietarios toda vez que la transferencia fue a título de propiedad, todo ello durante diez años, que se cumplieron el seis de junio de dos mil cuatro; *se valora* que el señor juez de primera instancia en los puntos 4.2 a 4.3 ha analizado la posesión del demandante y su tiempo, concluyendo que se ha acreditado en autos, con el contrato de compraventa a plazos garantía hipotecaria y pacto de reserva de propiedad de folios diecisiete y siguientes, con la declaración de los testigos que obran en el acta de audiencia de pruebas, quienes han señalado que ejerció la posesión desde el mes de mayo de mil novecientos noventa y ocho; además en el punto 4.3 refiere: *“Las declaraciones juradas de autoavalúo que obran entre fojas ciento sesenta y ocho a ciento noventa y uno, acreditan la posesión de la parte demandante desde el año dos mil seis, por ser esa la fecha en que se presentaron ante la autoridad municipal; los contratos de suministro de luz y transacción sobre el cobro de agua, datan de los años dos mil quince y dos mil seis (fojas veinticinco y veintisiete, respectivamente), así como lo no cuestionado del hecho permiten formar convicción de que la demandante una vez que tuvo la posesión, se mantuvo de manera continua en la misma (a lo que coadyuva la declaración de los testigos)”*; valoración que guarda conformidad con la información que se desprende de los indicados documentos; asimismo en los numerales 4.4) y 4.5) ha analizado la posesión como propietario del actor, la publicidad y su posesión continua, señalando al respecto: *“Se ha formado convicción del inicio de la posesión continua del demandante desde el mes de mayo del año mil novecientos noventa y ocho, la que fue entregada por la propia demandada en mérito al contrato*



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA**  
**PRIMERA SALA CIVIL**



*de compra venta a plazos con garantía hipotecaria (fojas diecisiete). Ahora bien, dicho contrato en su cláusula cuarta, indica que la compraventa se realiza con reserva de propiedad, empero se inscribió la transferencia con garantía hipotecaria (fojas nueve y diez, asientos registrales 00003 y 00004 de la Partida Registral N.º P06106157; es decir que la demandante durante todo el tiempo entre mil novecientos noventa y ocho al dos mil catorce (ver numeral siguiente), tenía posesión como propietaria, por lo que no puede sumar dicho tiempo para la prescripción del bien; es decir que, el propietario registral de un bien, no puede añadir el tiempo en que su derecho estuvo inscrito como tal. Es un imposible jurídico tratar de sumar el tiempo de propiedad a la posesión para convertirse en propietario”; criterio que comparte el Colegiado, pues se encuentra acreditado que la posesión de la parte demandante se acredita desde el mes de mayo de mil novecientos noventa y ocho, ello en mérito al contrato de compraventa a plazos con garantía hipotecaria que obra en folios diecisiete y siguientes, en la cláusula cuarta del mismo se pactó que la compraventa se realiza con reserva de propiedad, siendo que a folios nueve y diez se aprecia que se inscribió la transferencia con garantía hipotecaria, conforme se advierte en los asientos registrales 00003 y 00004 de la Partida Registral N.º P06106157, de lo cual se infiere que la actora desde mil novecientos noventa y ocho al dos mil catorce tuvo la posesión como propietaria (habiéndose inscrito su derecho), resultando válido el razonamiento del juez A quo, en el sentido que: “(...) *no puede sumar dicho tiempo para la prescripción del bien; es decir que, el propietario registral de un bien, no puede añadir el tiempo en que su derecho estuvo inscrito como tal. Es un imposible jurídico tratar de sumar el tiempo de propiedad a la posesión para convertirse en propietario*”, pues como se ha señalado, doña Marlene Toribia Mamani Vilca, ya figuraba como propietaria del bien sublitis con derecho inscrito, según se aprecia en los referidos asientos 03 y 04 de folios nueve a diez, no resultando posible añadir el tiempo que poseyó como propietaria, con derecho inscrito, para efectos de solicitar que se declare propietaria por prescripción.*

Asimismo se valora, conforme lo ha analizado el A quo, criterio que comparte el Colegiado, que con posterioridad a ello, en el asiento N.º 00006, de la Partida Registral N.º P06106157, de foja doce, se advierte que la demandante perdió su título de propiedad debido a que se inscribió la resolución del contrato por el cual la demandante adquirió el predio; no resultando posible que con el presente proceso pretenda recuperar el título de propiedad que tuvo, con posterioridad a la imprescriptibilidad de los bienes del Estado, deviniendo en infundada la demanda, pues el tiempo de posesión anterior al dos mil catorce no puede ser computado para efectos de la prescripción que pretende, conforme se ha analizado, y porque el tiempo de la posesión posterior al dos mil catorce no alcanza el plazo de ley y porque se pretende a través de una prescripción adquisitiva de dominio, beneficiarse de una obligación impaga; por lo cual este argumento queda sin sustento.

**5.3.-** Atendiendo a los fundamentos expuestos, debe confirmarse la sentencia materia de grado, desestimándose los argumentos de apelación.



**III.- PARTE RESOLUTIVA**

Por estos fundamentos: **CONFIRMARON** la sentencia número ciento cuarenta y ocho guión dos mil diecinueve (resolución número nueve) de fecha uno de octubre de dos mil diecinueve, que obra de folios doscientos veinticinco y siguientes, que falló: **1)** Declarando infundada la demanda que obra a fojas treinta y siete, presentada por don Pedro Mamani Arhuire, en representación de doña Marlene Toribia Mamani Vilca, sobre prescripción adquisitiva de dominio en contra de Banco de Materiales Sociedad Anónima Cerrada en liquidación; en la vía del proceso abreviado; **2)** Sin costas ni costos; y los devolvieron. **Juez superior ponente: señor López Rivera.**

**Sres.:**

**Carreón Romero**

**Burga Cervantes**

**López Rivera**

**EL SECRETARIO QUE AUTORIZA CERTIFICA QUE: LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO SINGULAR DEL SEÑOR *JUEZ SUPERIOR BURGA CERVANTES*, SON LOS SIGUIENTES:**

Estoy conforme con el fallo del voto emitido, así como de sus argumentos, a excepción de lo señalado en el fundamento 5.2, en cuanto indica que está demostrado el animus domini sobre el bien y que la parte demandante tuvo la posesión como propietaria desde mil novecientos noventa y ocho – dos mil catorce; ello debido a que expresamente la cláusula cuarta de contrato de compraventa (folio dieciocho), estableció una reserva del derecho de propiedad a favor de la parte vendedora (ENACE – UTF FONAVI) hasta la cancelación total del precio de venta, conforme al artículo 1583 del Código Civil.

En consecuencia, el demandante nunca poseyó como propietario, debido a que incumple con el pago del precio de venta acordado.

**Sr.:**

**Burga Cervantes**