



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE

SALA CIVIL

SENTENCIA DE VISTA¹

Expediente N° 0136-2017-0-0806-JM-CI-01

Demandante : Lucía Ana Ocharán Casabona y otros
Demandado : Ministerio de Agricultura y Riego
Materia : Prescripción Adquisitiva de Dominio

RESOLUCION NUMERO NUEVE

Cañete, veinticuatro de marzo de dos mil veintidós.

PARTE EXPOSITIVA²

Materia del Grado

1. Viene en Apelación la Sentencia (Resolución número Veintinueve) de fecha cinco de enero de dos mil veintiuno dictada por el Juzgado Civil Permanente de Mala que declara INFUNDADA la demanda³.
2. Apelación formulada por la parte demandante⁴ y concedida con efecto suspensivo mediante Resolución número Treinta de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno⁵.

Pretensión de la Demanda

3. Con fecha diez de agosto del dos mil diecisiete, Lucía Ana, Miguel Ángel Dante, Mario Eduardo y Ricardo Manuel Ocharán Casabona interponen demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra el Ministerio de Agricultura y Riego⁶; solicitando:

¹ Resolución que dicta la Sala Civil Superior respecto de la sentencia dictada en primera instancia y que es objeto de apelación.

² De conformidad con el artículo 122° 2do. párrafo del Código Procesal Civil, la Sentencia de Vista consta de tres partes, estas son la expositiva que identifica lo que es objeto de pronunciamiento y los antecedentes del caso que comprende la pretensión de la demanda, los fundamentos de la sentencia recurrida así como los de su apelación; la parte considerativa que expone el razonamiento y conclusiones de la Sala Superior; y la parte decisoria que expone el fallo adoptado frente a la sentencia apelada.

³ Corre a Fs. 532.

⁴ Corre a Fs. 555.

⁵ Obra a Fs. 573.

⁶ Corre a Fs. 191.



Pretensión Principal:

Se declare a los codemandantes copropietarios por prescripción del predio Lote 7 de la Asociación Los Acantilados de Bujama del distrito de Asia Provincia de Cañete, Departamento de Lima, con un área de 130.38 m², que forma parte de un área de mayor extensión inscrita en la Partida N° 90186167.

Pretensión Accesorio

Se cursen los respectivos partes judiciales a la Oficina Registral de Cañete para la inscripción definitiva de la propiedad.

4. Y sustentando su petición, los codemandantes sustancialmente señalan que mediante Anticipo de Legítima otorgado por su madre Silvia Armida Casabona de fecha veintiséis de noviembre del dos mil dos, adquirieron la posesión del inmueble sub litis; quien a su vez obtuvo el predio por Separación de Patrimonios celebrada con Mario Serafín Cristóbal Ocharan Zegarra (padre de los codemandantes) el quince de marzo del año dos mil dos; y este último lo obtuvo en adjudicación de la Asociación de Vivienda Los Acantilados de Bujama en fecha treinta de setiembre de mil novecientos noventa y tres. Desde entonces vienen ejerciendo la posesión en forma continua, pública y pacífica. Sobre el predio sub lisis se ha edificado su vivienda de dos pisos; y si bien el predio colinda con el mar, sin embargo, se encuentra ubicado en la falda del cerro por lo que no recae en jurisdicción de la autoridad marítima conforme lo establece el artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 26856 – Ley de Playas, ya que no se encuentra en medio acuático ni es continuación de playa. Agregan que en su caso, debe sumarse los plazos posesorios de sus padres. Finalmente, señalan que la posesión no ha sufrido ninguna interrupción desde que su padre adquirió la posesión a la fecha; y que han cumplido con las características que exige el artículo 950° del Código Civil durante el plazo largo o extraordinario de diez años para prescribir.

Fundamentos de la Sentencia de Primera Instancia

5. De la lectura del Fallo materia de revisión, se advierte que el juez *a quo*⁷ desestima la demanda al concluir:
 - a. Que, con la Partida Electrónica N° 90186167, asiento 61, se puede apreciar que el Ministerio de Agricultura y Riego, tiene la calidad de titular del inmueble en donde se encuentra ubicado el predio materia de Litis, por tanto, aparece inscrito el derecho dominal del Estado.
 - b. Que, en aplicación del Principio de Publicidad Registral previsto en el artículo 2012° del Código Civil, por el cual se presume que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones registrales, los prescribientes conocían que el predio pertenecía al Estado y por tanto, cualquier disposición del inmueble no puede reputarse con tal validez o condición. Siendo así, el plazo de cinco años para prescribir no le es aplicable por no mediar justo título y buena fe y por el contrario le sería aplicable el plazo extraordinario previsto en el artículo

⁷ Locución latina que identifica al juez de primera instancia que emitió la resolución objeto de apelación.



950° del Código Civil, esto es, que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción de diez años.

- c. Que, de los medios probatorios señalados en el considerando que antecede se advierte que don Mario Ocharán Zegarra detenta la posesión del inmueble a prescribir, desde el año de mil novecientos noventa y tres, y, recién desde mil novecientos noventa y ocho figura como contribuyente (en calidad de propietario) del citado inmueble, habiendo cumplido con el pago oportuno del impuesto predial y arbitrios, lo cual se encuentra corroborado por la Municipalidad de Asia, mediante el informe N° 785-2019-GAT/MDA.
- d. Que, también se ha acreditado que, desde la celebración del cambio de Régimen Patrimonial de la sociedad conyugal, don Mario Serafín Cristóbal Ocharán Zegarra, dejó de detentar la posesión del inmueble materia de litis en fecha quince de marzo del año dos mil dos; mientras que doña Silvia Arminda Casabona Silva, dejó de detentar la posesión del predio desde que lo otorgó en Anticipo de Legítima en favor de los demandantes (veintiséis de noviembre del año dos mil dos); sin embargo, en autos no existe medio probatorio alguno que acredite que, desde el veintiséis de noviembre del dos mil dos, los demandantes hayan ejercido la posesión del bien en forma pública y continua a título de propietarios.
- e. Que, en consecuencia, no hay pruebas ofrecidas no denoten actos concretos y objetivos en concepto de dueño, menos se ha ofrecido el pago de impuestos prediales u otros en que se haya declarado el predio como propio y que ello se tenga por reconocido así ante las autoridades respectivas, que si bien el único medio probatorio ofrecido es el del Registro de Contribuyentes, este data a partir del doce de marzo del año dos mil diez, en que se registran como contribuyentes ante al Consejo Distrital de Asia, lo cual es insuficiente para acreditar los requisitos exigidos en cuanto a la prueba del plazo de diez años posesión continua y en condición de propietarios de los demandantes y sus transferentes.
- f. Que, en lo que respecta a las declaraciones testimoniales de: Ricardo Fernando Carrión Kuriyama, Sergio Huber Tadeo Soriano, Arturo Gilberto Moller Arias, obrantes en el acta de Audiencia de Pruebas, no subsanan las omisiones advertidas en los considerandos precedentes, dado que si bien refieren que los demandantes ejercen posesión desde el año dos mil dos aproximadamente, por su naturaleza procesal e idoneidad de la prueba, las declaraciones testimoniales deben corroborar lo establecido mediante la prueba documental respecto al ejercicio de la posesión pública y continua a título de propietario de los demandante, siendo que respecto a aquella prueba no obra demostrada en autos.

Fundamentos de la Apelación de Sentencia

6. Sustentando la impugnación, la parte demandante solicita se revoque la sentencia apelada y reformándola se declare Fundada la demanda; y sustentando su petición señala:



- a. Que, el juzgado incurre en error de derecho, cuando concluye que los codemandantes no cuentan con justo título, ya que se ha demostrado que ostenta Anticipo de Legítima que no ha sido objeto de nulidad. Tanto más que en este proceso no se discute la propiedad y su titularidad sino la posesión, y en su caso recibieron la posesión del predio en la creencia que quien la transmitía era la persona correcta para hacerlo, en este caso su madre quien estaba en posesión real en ese momento.
- b. Que, se ha debido sumar los periodos posesorios de sus padres, que hacen 9 años y 2 meses de posesión y 2 meses, con lo cual en total se obtiene diecisiete años de posesión hasta el dos mil diez (Mario Serafín Cristobal Ocharán Zegarra del mil novecientos noventa y tres al quince de marzo de dos mil dos, de Silvia Armida Casabona Silva del quince de marzo dos mil dos al veintiséis de noviembre de dos mil dos; y los codemandantes del veintiséis de noviembre del dos mil dos a la fecha)
- c. Que, con las declaraciones testimoniales demuestran la posesión continua desde el año dos mil dos.
- d. Que su conducta como propietario está demostrada con el impuesto predial del año dos mil diez, y que hasta el dos mil nueve su padre aparecía como contribuyente por problemas de inscripción en la Municipalidad, sin embargo ya se venía cancelando los arbitrios municipales desde el dos mil dos.
- e. Que, no se ha valorado que sobre el predio sub litis, se ha edificado una vivienda donde residen los codemandantes, la cual data desde 1996 conforme a la Licencia de Construcción expedida por la Municipalidad Distrital de Asia.
- f. Que, el predio sub litis colinda por el fondo con la playa – Océano Pacífico sin embargo este no se encuentra inmerso en zona de playa protegida por lo cual no es un bien público. Al ubicarse en un pequeño acantilado se rompe con la continuidad geográfica de la playa por lo que no está comprendido de la zona de dominio restringido

PARTE CONSIDERATIVA

De la Prescripción Adquisitiva de Domino

1. La prescripción adquisitiva de dominio (*usucapión*) es una forma no derivada de obtener el derecho de propiedad sobre un bien determinado a partir de una posesión prolongada y siempre que se verifique determinadas condiciones especiales en el ejercicio de la posesión; así, el artículo 950° del Código Civil señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; y se adquiere a los cinco años, cuando media justo título y buena fe. En palabras del autor nacional GONZALES LINARES, la usucapión “*es el modo originario de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, con presencia o ausencia de justo título y buena fe; en el primer caso (prescripción corta u ordinaria), al culmen de un plazo corto de cinco años; y en el segundo caso, sin buena*



fe ni justo título (prescripción larga o extraordinaria), al culmen de un plazo largo de diez años, En ambos casos el plazo legal requerido es del ejercicio de una posesión efectiva, continua, pacífica pública y para sí o como propietario”⁸.

Carácter declarativo de la sentencia de usucapión

2. Conforme se desprende del artículo 952° del Código Civil, “*Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario*”; de ello se desprende que la sentencia expedida en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es declarativa y no constitutiva⁹, pues, el derecho de dominio por prescripción se adquiere con el solo transcurso del tiempo de posesión con las cualidades que la ley exige; de modo que, el proceso judicial solo deberá constatar la concurrencia de tales cualidades de la posesión y reconocer el derecho de dominio preexistente. Así también se expresa la Casación N° 750-2008/Cajamarca: “*SÉTIMO.- De acuerdo a todo lo expuesto, reiteramos la acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa en tanto busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada o un pronunciamiento de contenido probatorio que adquirirá certidumbre mediante la sentencia o resolución, de tal forma que el contenido abstracto de la Ley se convierte en una decisión concreta, estableciendo una relación de derecho entre las partes; de modo que no se puede llegar a una decisión jurisdiccional por la que se considere que el posesionario se ha convertido en propietario del bien, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva sin que reciba un título que lo considere como tal conforme al trámite judicial, notarial o registral correspondiente*”¹⁰.

Del predio a usucapir

3. Con la demanda se señala que el predio a usucapir es el denominado Lote 7 de la Asociación Los Acantilados de Bujama del distrito de Asia provincia de Cañete, Departamento de Lima, con un área de 130.38 m², que forma parte de un área de mayor extensión inscrita en la Partida N° 90186167. Y la denominación, ubicación, medidas perimétricas, colindancias y área han sido verificadas por la autoridad municipal, tal como se desprende de la Constancia de Posesión expedida con fecha veintiocho de abril del dos mil diecisiete a favor de los ahora codemandantes. por la Gerencia de Obras de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Asia. Datos de la poligonal formada que se aprecian en los Planos Perimétrico y de Localización así como la Memoria Descriptiva que se anexan con la demanda, visados por la autoridad municipal competente.

Bien estatal de dominio privado

4. Conforme lo ha expresara la parte demandante en su demanda y ha concluido el juez *a quo*, el predio sub litis forma parte de un área de mayor extensión inscrito en el Asiento 61 de Foja 266 Tomo 17 de la Partida 90186167 del Registros de Predios - Zona Registral IX Sede Lima, a nombre del Ministerio de Agricultura y Riego en

⁸ GONZALES LINARES, Nerio; Derecho Civil Patrimonial – Derecho Reales; Segunda Edición; Jurista Editores, Lima, 2012; Pág. 457

⁹ De acuerdo a la Doctrina Procesal, las sentencias constitutivas son aquella, que crean. Modifican o extinguen un derecho o una relación jurídica; a diferencia de las sentencias declarativas que, solo reconocen un derecho o relación jurídica preexistente.

¹⁰ Se puede ver en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/2013/07/11/casacion-en-prescripcion-adquisitiva-las-sentencias-son-declarativas-y-no-constitutivas/>



virtud de la afectación en Reforma Agraria dispuesta por mandato del Primer Juzgado de Tierras de Lima en aplicación del Decreto Supremo N° 238-70-AG; y que se inscribiera el veintisiete de abril de mil novecientos setenta (27-04-1970)¹¹.

5. Sin perjuicio de lo antes anotado, el hecho que el predio sub litis tenga por titular al Estado hace aplicable al caso dispuesto en el artículo 2° de la Ley N° 29618¹² (24-11-2010), el cual ha declarado la imprescriptibilidad de los bienes estatales de *dominio privado*
6. Con la Ley antes citada, cambia el status jurídico de los bienes públicos de dominio privado, que hasta antes de su dación eran bienes prescribibles; en ese sentido, es pertinente señalar que la imprescriptibilidad de tales bienes solo se verifica a partir de la vigencia de la ley que así lo declara (24-11-2010); ello en aplicación de la teoría de los Hechos Cumplidos que prevalece en el sistema civil frente a la Teoría de los Derechos Adquiridos en materia de aplicación de la ley en el tiempo. Como lo explica MURO ROJO la teoría de los hechos cumplidos se *basa en un criterio de innovación legislativa, según la cual las leyes posteriores se suponen mejores, por lo que es conveniente propugnar su aplicación inmediata a las consecuencias de las situaciones y relaciones existentes al tiempo de su entrada en vigencia.*¹³.
7. La teoría de los hechos cumplidos aparece consagrada en el artículo 103° de nuestra Constitución Política modificado por la Ley N° 28389 (2004), cuando prescribe que *“la ley desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencia de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo”*; y así también aparece regulado en nuestras leyes de Derecho Civil¹⁴. En ese mismo sentido se pronuncia la Jurisprudencia Nacional, así en la Casación N° 1251-2000/Juliaca, se indica que *“se presenta un conflicto de leyes en el tiempo, el cual de ser resuelto a la luz de la teoría de los hechos cumplidos regulada en el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, que establece que la ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes; debiéndose interpretar dicha norma en el sentido que una nueva Ley resulta aplicable a un hecho siempre en cuanto éste no se haya cumplido bajo el amparo de la antigua norma, en caso contrario, es decir, si es que el hecho se ha cumplido bajo la antigua Ley, la nueva norma no le será aplicado”*¹⁵.

¹¹ Copia literal obra a Fs. 46.

¹² Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 24 de noviembre del 2010.

¹³ MURO ROJO, Manuel; en La Constitución Comentada; Tomo II; Gaceta Jurídica; Lima, 2006; Pág. 164.

¹⁴ Código Civil:

Artículo III del Título Preliminar.- “La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú”.

Artículo 2121°.- A partir de su vigencia, las disposiciones de este Código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

Artículo 2122°.- “La prescripción iniciada antes de la vigencia de este Código, se rige por las leyes anteriores...”.

¹⁵ HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto; Guía Actualizada de Casaciones; Jurista Editores; Lima, 2005; Pág. 12.



8. En el caso de autos, ocurre que los codemandantes alegan que el predio sub litis lo han obtenido en propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en fecha anterior a la dación de la Ley que declara su imprescriptibilidad. Como sustento de su afirmación suman el periodo posesorio de sus progenitores quienes lo habrían detentado desde mil novecientos noventitrés (1993).
9. En virtud de lo afirmado por la parte demandante, la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618 (24-11-2010) constituirá el *dies ad quem* (fecha de cierre) del plazo para usucapir el predio sub litis. Así también lo entiende la Casación N° 1673-2015/Moquegua, en cuyo DÉCIMO QUINTO Fundamento señala: “..., teniendo en cuenta que la Ley número 29618, entró en vigencia el veinticinco de noviembre de dos mil diez, ésta resultaba aplicable al caso sub judice, en concordancia con el artículo 103 de la Constitución Política del Perú y el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, la cual desarrolla la teoría de los hechos cumplidos, por el cual todo hecho ocurrido o cumplido durante la vigencia de una norma se rige por ésta, por tanto los derechos que ingresaron dentro del patrimonio de una persona al amparo de una norma vigente en ese tiempo, no pueden ser desconocidos por nuevas normas jurídicas expedidas con posterioridad, por lo que, haciendo una aplicación inmediata de la teoría de los hechos cumplidos al caso puesto a debate, solo resultan prescriptibles los bienes privados del Estado cuando el requisito de ejercicio de la posesión por un periodo de diez años se haya cumplido antes de la entrada en vigencia de la Ley número 29618”¹⁶.

Ubicación del predio en zona de playa

10. Conforme al acta de la Inspección Judicial de fecha siete de noviembre del dos mil diecinueve (07-11-2019) practicado por el juez de primera instancia, el predio sub litis se encuentra edificado y se ubica en un acantilado, colinda con el mar por el lado oeste¹⁷; así también la Carta del Capitán de Puerto del Callao de fecha diecisiete de agosto del dos mil dieciséis (17-08-2016) anexado con la demanda¹⁸, señal que el predio se ubica fuera de la jurisdicción del autoridad marítima. No obstante, el Informe N° 0288-2018/SBN-DNR de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales señala que el predio sub litis, de acuerdo a las coordenadas proporcionadas por los demandantes, se ubicaría en Zona de Dominio Restringido a 65 metros de la línea de la costa y sin construcciones según muestras satelitales históricas hasta el 2018¹⁹.
11. Prescribe el artículo 1° de la Ley N° 26856 que las playas del litoral de la República son bienes de uso Público, inalienables e imprescriptibles. “Se entiende como *playa* el área donde la costa se presenta como plana descubierta con declive suave hacia el mar y formada de arena o piedra, canto rodado o arena entremezclada con fango más una franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea”. De otro lado, su artículo 2° consagra como zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros descrita en el artículo anterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área
12. Al advertirse las contradicciones entre lo señalado por la Capitanía de Puerto del Callao el Informe de la Superintendencia de Bienes Estatales se dispuso

¹⁶https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/a1ccb9004293d254ac97fec86e9ce4f5/Resolucion_1673-2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=a1ccb9004293d254ac97fec86e9ce4f5

¹⁷ Corre a Fs. 451.

¹⁸ Obra a Fs. 184.

¹⁹ Corre a Fs. 382.



oficiosamente la realización de una Inspección de Judicial complementaria en segunda instancia²⁰, la misma que se desarrolló el diecisiete de marzo último (15-03-2022), registrada en audio y video, donde además se tomaron muestras fotográficas del predio sub litis así como de la zona donde se ubica²¹. Cabe mencionar, que la diligencia fue programada con citación de las partes, la Capitanía de la Marina de Guerra del Perú y de la Superintendencia de Bienes Estatales; con la asistencia del Perito judicial designado en primera instancia. Este último emitió su Informe ampliatorio correspondiente²².

13. Con la Inspección Judicial oficiosa asistido del Perito judicial y personal de la Capitanía y Guardacosta de la Marina de Guerra del Perú, se obtuvo la siguiente información:

- El predio sub Litis se encuentra edificado en dos niveles; se ubica en parte intermedia de un acantilado (sobre la ladera de cerro según denominación de la Capitanía y Guardacosta de la Marina de Guerra del Perú), a una altura aproximada de ocho metros sobre el nivel del mar.
- Si bien por el lado oeste del predio existe una estructura de descenso hacia una terraza ubicada al nivel de la playa y al pie del acantilado, ello no forma parte del predio materia de prescripción adquisitiva²³.
- Al predio sub litis, se accede por un vía carrozable que se inicia a nivel del mar pero que se va elevando, habiéndose habilitado un túnel en el acantilado, para llegar a la parte de la frontera del predio (lado este)²⁴.
- El acantilado dentro del cual se ubica el predio sub Litis tiene forma de medialuna cuyos extremos llega a tener contacto con el mar; de tal forma que rompe la continuidad geográfica de la playa formada su interior tanto visto de forma vertical (al este) como horizontal al océano (al norte y al sur)²⁵.
- Y de acuerdo al Informe Técnico N° IT.066.2019 de la Dirección de Hidrografía y Navegación de la Marina de Guerra del Perú, de cuya existencia se comunicó por personal de la Capitanía y Guardacosta antes citada durante la Inspección Judicial se concluye que la línea de alta marea e esa zona es de cincuenta metros, aunque la geomorfología del lugar sufra variaciones con el transcurso del tiempo debido a los cambios estacionales ; asimismo, concluye que en esta zona existe pérdida de continuidad geográfica de la playa por la presencia de cerros²⁶.

14. Al respecto, es menester tener presente que la Ley N° 26856 en su artículo 1º prescribe que las playas del litoral de la República son bienes de uso Público, inalienables e imprescriptibles. *“Se entiende como playa el área donde la costa se presenta como plana descubierta con declive suave hacia el mar y formada de arena o piedra, canto rodado o arena entremezclada con fango más una franja no menor de 50 metros de ancho*

²⁰ La Resolución N° 04 de la Sala Civil de fecha 31 de enero de 2022 que dispone medio probatorio de oficio obra a Fs. 589.

²¹ Grabación y registro de muestras fotográficas obran de Fs. 610 al 615.

²² Corre a Fs. 620.

²³ Se visualiza en las muestras fotográficas de Fs. 610, 612, y 613.

²⁴ Frontera se visualiza en la muestra fotográfica de Fs. 634

²⁵ Se visualiza en las muestras fotográficas de Fs. 636 y 637.

²⁶ Copia del referido Informe Técnico N° IT.066-2019 corre a Fs. 649.



paralela a la línea de alta marea". De otro lado, su artículo 2º consagra como zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros descrita en el artículo anterior, *siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área*. En el caso bajo revisión, tenemos que el predio sub Litis no se ubica en área plana descubierta de la playa colindante sino en parte intermedia de acantilado (falda de cerro) el cual rompe continuidad geográfica con la zona de playa, de modo que, el área del predio sub litis no puede catalogarse como *bien de dominio público* o inmerso en zona de dominio restringido.

Justo título y buena fe para la prescripción ordinaria

15. Como se mencionara precedentemente, el Código Civil prevé dos plazos distintos para usucapir, la primera, denominada prescripción ordinaria (o corta), está referida a la posesión calificada²⁷ mayor a cinco años y que se sustenta en justo título y de buena fe; la segunda, es la que corresponde a la denominada prescripción extraordinaria (o larga), que discurre sobre diez años de posesión calificada.
16. El justo título y buena fe para usucapir en periodo corto constituyen requisitos copulativos, siendo el primero de naturaleza objetiva y la segunda de naturaleza subjetiva; en efecto, el *justo título* está constituido por el acto jurídico que tiene por objeto transferir el derecho de dominio del predio en cuestión, pero que por alguna causa dicha transferencia no logra surtir los efectos jurídicos que le corresponde; en tanto que la *buena fe*, alude a la actitud ética y psicológica del adquirente respecto del justo título, y se configura por la creencia o convencimiento que de que quien transfiere el bien materia de usucapición, es el titular del mismo y que por ende estaba legitimado para transferirlo; de ese modo, lo explica también DIEZ PICAZO, respecto del justo título, es "*todo negocio traslativo que si embargo no llega a producir la trasmisión*"; y respecto de la buena fe, afirma que, "*se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir existe vicio que lo invalide*"²⁸. además como lo señala también la Doctrina, esta buena fe debe ser absoluta en el sentido que "*si el adquirente tiene duda sobre la titularidad de su transferente se debe considerar que tiene mala fe*"²⁹.
17. La parte demandante en su Apelación de sentencia arguye que el juez *a quo* incurre en error de derecho cuando concluye que carece de justo título para usucapir por el hecho que el predio sub Litis se encuentra inscrito a nombre del Estado, cuando el justo título lo es respecto de la transferencia de posesión y no del derecho de propiedad, y lo que ostentan de su parte es un Anticipo de Legítima de su progenitora, quien detentaba la posesión real del predio sub litis.
18. Al respecto, debemos reiterar que el justo título que exige la norma sustantiva para la usucapición corta está referido a un acto jurídico que tiene por objeto transmitir el *derecho de propiedad* sobre el bien a usucapir, pero que por alguna causa no logra surtir los efectos traslativos. Es precisamente la ineficacia del título lo que justifica la necesidad de ejercitar la usucapición, pues, de otro modo, de ser un título perfecto de

²⁷ Posesión pacífica, pública, ininterrumpida, y en concepto de dueño (*animus domini*)

²⁸ DIEZ PICAZO, Luis, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial; Volumen Tercero; Editorial Civitas, Madrid, 1995; Págs. 734, 735.

²⁹ PLANIOL, Marcel; RIPERT, Georges; Derecho Civil; Primera Parte; Oxford University Press; México, DF, 2001, Pág. 470.



transferencia de dominio, carecería de objeto acudir a la usucapión que es un modo de acceder al derecho de propiedad; y así lo ratifica la Casación, N° 61-2018Lima Este: “2.3.2 ... el justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, (...) que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 C.C. para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo título), pero que no produce efectos transmitivos de propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerlo”. Por lo que, se concluye que el justo título previsto en el artículo 950 del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero por determinadas causas resulta ineficaz, lo que excluye aquellos casos en los que solamente se transmite la posesión”³⁰.

19. Siendo claro, que el justo título está referido al acto jurídico de disposición del derecho de dominio que adolece de una imperfección que le impide surtir sus efectos traslativos, resulta que en el caso bajo revisión cumple dicha característica el Anticipo de Legítima que otorgara la madre de los ahora demandantes el veintiséis de noviembre de dos mil dos (26-11-2002)³¹; el mismo que se rige por las reglas de la donación conforme lo estipula el artículo 831° del Código Civil³²; acto jurídico que tiene su antecedente inmediato en la Separación de Bienes que la anticipante celebrara con su cónyuge y padre de los codemandantes el quince de marzo de ese año (15-03-2002³³). Asimismo, el título que se arrogaba la aludida sociedad conyugal proviene de la adjudicación que le hiciera la Asociación de los Acantilados de Bujama el treinta de marzo de mil novecientos noventa y tres (30-03-1993³⁴); empero, estos títulos no podían desplegar sus efectos traslativos por el hecho que el predio tenía como titular registral al Estado y ninguna de las sucesivas transferencias del mismo tenía como fuente a dicho titular.
20. Sin perjuicio de lo antes razonado, lo que impide a los codemandantes hacer uso de la prescripción corta, es la ausencia de *buena fe* con relación a la adquisición del predio sub Litis, puesto que la titularidad del Estado sobre el predio de mayor extensión que comprende el de litis data del año mil novecientos setenta (1970), fecha anterior a la adjudicación que se hiciera en favor de su padre (1993). Y como lo prescribe el artículo 2012° del Código Civil se presume *iure et iure* que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones registrales³⁵; siendo así, se puede afirmar que los codemandantes tenían conocimiento de la titularidad del Estado sobre el predio que se le transfería por Anticipo de Legítima y que ninguna de las sucesivas transferencias del mismo (adjudicación, separación de bienes y anticipo de legítima) tenía como fuente a dicho titular, por ende, no pueden invocar buena fe; en otras palabras conocían que lo que se le transfería por vía de anticipo de legítima era un bien ajeno.

Cómputo del Plazo de Posesión

³⁰ Se puede ver en: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/02/Casacion-61-2018-Lima-Este-LP.pdf>.

³¹ Corre a Fs. 76

³² Artículo 831 del Código Civil.- Las donaciones u otras liberalidades que, por cualquier título, hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de herencia para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquél.

³³ Corre a Fs. 67.

³⁴ Obra a Fs. 85.

³⁵ Artículo 2012 del Código Civil.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.



21. Como se expresara en la parte Expositiva de la presente resolución, los codemandantes al formular su apelación señalan que debe computarse en su favor, los plazos posesorios ejercidos por sus progenitores sobre el predio sub litis, esto es, de su padre Mario Serafín Cristobal Ocharán Zegarra desde 1993 (fecha en que recibió el predio sub litis en adjudicación de la Asociación de Los Acantilados de Bujama) al 15 de marzo de 2002 (fecha en que cede la posesión a favor de su cónyuge Silvia Armida Casabona en mérito de la Separación de Bienes que ambos acordaron); y el periodo que lo detentó su progenitora Silvia Armida Casabona en virtud del cambio de régimen patrimonial de la sociedad conyugal hasta el 26 de noviembre de 2002 (fecha en que lo cedió a los codemandantes en Anticipo de Legítima).
22. Sobre la suma de plazos posesorios para prescribir, el artículo 898° del Código Civil establece que, “El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”; de ese modo, el poseedor que incoa la demanda prescriptiva puede adicionar a su periodo posesorio el de su transferente, siempre que esta posesión tenga las mismas cualidades requeridas para usucapir; así también lo señala DIEZ PICAZO al distinguirla de la sucesión posesoria, esto es, la posesión recibida por los herederos del poseedor, señalando que *“mientras la sucesión posesoria se aplica a toda la situación de este tipo, la accesión o unión de posesiones opera únicamente en el campo de la posesión ad usucapionem en sentido estricto”*³⁶.
23. Y respecto de la transmisión válida, debe tenerse presente que dicha validez no está referida al derecho de propiedad del bien sino a la tradición pacífica, voluntaria y cierta que realice el primer poseedor al segundo; como lo explica MEJORADA CHAUCA, *“la norma se refiere a una transferencia válida de la posesión. En otras palabras se trata de la tradición, la cual supone que la entrega del bien se produzca en ejecución de un título válido surgido entre quien entrega y quien recibe. Para que el título sea válido debe estar exento de cualquier vicio que anule o haga anulable el acto jurídico. La entrega válida no supone que la propiedad o sus atributos (eventualmente contenidos en el título) se transfieren efectivamente, puede si así fuera, la prescripción (único destino útil de la suma de plazos) no sería necesaria. Si el adquirente de la posesión recibiera por el mismo título de la tradición, de manera eficaz, la propiedad o la servidumbre sobre el bien, ¿para qué necesitaría sumar plazos?”*³⁷.
24. En el caso de autos, procederá la sumatoria de plazos posesorios, si se corrobora que los padres de los codemandantes, así como estos últimos, poseyeron el bien sub litis, con las mismas características exigidas por ley para usucapir.

Posesión pacífica y pública

25. Las condiciones especiales de posesión para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio han sido objeto de interpretación vinculante en la Sentencia del II Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2229-2008/Lambayeque³⁸); así, respecto de la posesión pública señala que, *“la posesión pública es aquella, que en primer lugar, resulte evidentemente contraía a la clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado*

³⁶ DIEZ PICAZO, Luis; Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial; Volumen Tercero; Editorial Civitas; Madrid, 1995; Pág. 720

³⁷ MEJORADA CHAUCA. Martín; En Código civil Comentado; Tomo V, Gaceta Jurídica, Lima, 2018; Pág. 87

³⁸<https://scc.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/629faf0040725b988923c999ab657107/Segundo+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=629faf0040725b988923c999ab657107>



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 estos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad”; sobre la posesión pacífica se indica que esta situación jurídica se produce “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 se instauró el nuevo estado de cosas”.

26. En el caso bajo revisión, se ha demostrado que Mario Serafin Cristobal Ocharan Zegarra accedió a la posesión del predio sub litis por Adjudicación de la Asociación de los Acatilados de Bujama el treinta de setiembre de mil novecientos noventitres³⁹ y el dos de octubre de ese año tramitó la licencia de construcción para edificar su vivienda en dicho predio ante la Municipalidad Distrital de Asia⁴⁰; Licencia que le fue extendida el día cuatro del mismo mes y año⁴¹. Asimismo, fluye de autos que la Municipalidad antes citada le notificó en el predio sub litis, en 1998 y en el 2000, los requerimientos de pago del impuesto predial⁴², los cuales comprenden no solo el valor de terreno sino también el área construida como casa habitación terminada⁴³.
27. En este punto cabe mencionar, que el Informe N° 0288-2018/SBN-DNR del 11 de diciembre del 2018, visado por el Director de Normas y Registros de la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales señala que las imágenes satelitales referenciales obtenidas del Google Earth (según coordenadas proporcionadas por el demandante) que corresponden a los años 2016, 2013, y 2007, remitidas por la Sub Dirección de Registro y Catastro, el área materia de prescripción durante al año 2010 era un terreno sin ningún viso de ocupación; incluso hasta la actualidad “se trataría de un predio desocupado”⁴⁴. Las imágenes satelitales presentada en autos no son nítidas, empero es posible apreciar que el predio que demarcan como el de Litis no colinda con el mar, como si ocurre con el predio que fuera objeto de Inspección Judicial, donde se hace constar que la terraza del inmueble inspeccionado “está frente al mar”, tal como también se visualiza en la fotografía frontal antes citada⁴⁵, congruente además con al Plano Perimétrico y de Ubicación del predio sub Litis visado por la Municipalidad Distrital de Asia anexado con la demanda⁴⁶. Por lo que concluimos que estamos ante un predio edificado, y que su construcción data aproximadamente de 1997 en que el autovaluo del impuesto predial comprende lo allí edificado como casa habitación.
28. Finalmente, los testigos Ricardo Fernando Carrión Kuriyama, Sergio Hubert Tadeo Soriano y Arturo Gilberto Moller Arias durante la Audiencia de Pruebas señalaron conocer al padre de los codemandantes, como poseedor del predio sub litis, por ser

³⁹ Constancia de Adjudicación obra a Fs. 85.

⁴⁰ Copia de la solicitud obra Fs. 86.

⁴¹ Licencia de Construcción obra a Fs. 52.

⁴² Notificaciones obran a Fs. 105, 111 y 124.

⁴³ La Declaración Jurada de Autoavalúo de 1997 y 2000 que obran a Fs. 104 y 109 respectivamente, contemplan área construida como casa habitación; lo que contradice lo expresado en el Informe N° 0288-2018/SBN-DNR del 11 de diciembre del 2018, donde señala que las imágenes satelitales referenciales, obtenidas del Google Earth, correspondiente a los años 2016, 2013, y 2007, remitidas por la Sub Dirección de Registro y Catastro, el área materia de prescripción durante al año 2010, era un terreno sin ningún viso de ocupación (Corre a Fs. 383).

⁴⁴ Corre a Fs. 383.

⁴⁵ Obra a Fs. 225.

⁴⁶ Obra a Fs. 74.



ellos sus vecinos, y que a partir del dos mil dos, sus hijos, asumieron la conducción de la posesión del inmueble⁴⁷.

29. Siendo así, podemos concluir que el padre de los codemandantes recibió la posesión pacífica del predio sub litis por la antes citada adjudicación en 1993, y que desde entonces ejerció la posesión en forma pública al ser conocida por la autoridad municipal de dicha jurisdicción; y de ello también informan los vecinos del lugar que han prestado su testimonio. Dicha posesión se ha ejercido hasta el quince de marzo del dos mil dos (15-03-2002) en que decide cederlos a su cónyuges, Silvia Armida Casabona Silva al acordarse la Separación de Patrimonio de la sociedad conyugal que conformaban.
30. No obra en autos prueba concreta de la posesión que haya ejercido singularmente la madre de los codemandantes luego de que se le otorgara en “propiedad” mediante Separación de Patrimonio acordado con su cónyuge; no siendo suficiente la escritura pública de Separación de Patrimonio y la posterior Escritura Pública de Anticipo de Legítima que solo acreditan la voluntad de aquella para obtener y luego ceder el predio pero no el ejercicio de la posesión durante ese periodo. Sin perjuicio de ello puede afirmarse que quienes recibieron la posesión de Mario Serafín Cristóbal Ocharán Zegarra fueron sus hijos, los ahora codemandantes, tal como los han afirmado los testigos antes citados durante la Audiencia de Pruebas, en el sentido que partir del dos mil dos (2002) fueron ellos quienes asumieron la conducción del predio.
31. También fluye de autos, que en el dos mil diez (2010) los codemandantes tramitaron el cambio de contribuyente del impuesto predial del predio sub litis ante la Municipalidad Distrital de Asia, que hasta el dos mil nueve (2009) tenía como contribuyente a su padre Mario Serafín Cristóbal Ocharán Zegarra. Sobre dicho predio se practicó Inspección Judicial el siete de noviembre del dos mil trece (7-11-2013) por el Juzgado Mixto de Mala en el proceso Expediente N° 136-2012, que tuvo también como codemandante a Miguel Angel Dante Ocharán Casabona⁴⁸; asimismo, se aprecia que los codemandantes tramitaron el suministro de energía eléctrica para el predio sub litis en el dos mil quince (2015)⁴⁹ y el dieciocho de febrero del dos mil diecisiete (18-02-2017) obtuvieron Certificado Domiciliario de la Municipalidad Distrital de Asia⁵⁰. Todos estos actos practicados por los codemandantes ante las autoridades judiciales y municipales como ante la empresa privada, refuerzan lo afirmado por los testigos antes citados sobre la posesión pública que han venido ejerciendo los codemandantes sobre el predio sub litis’.
32. El Procurador Público del Ministerio de Agricultura al contestar la demanda no informa sobre actos de violencia en que hayan incurrido los codemandantes para poseer y mantenerse en el predio sub Litis⁵¹.
33. De los antes expresado, podemos concluir que la posesión del padre de los codemandantes, Mario Serafín Cristóbal Ocharán Zegarra, anterior poseedor, ha sido

⁴⁷ Acta de la Audiencia corre a Fs. 505

⁴⁸ Acta obra a Fs. 93.

⁴⁹ Respuesta a la solicitud del servicio de energía por Luz del Sur obra a Fs. 99.

⁵⁰ Obra a Fs. 95.

⁵¹ Corre a Fs. 304.



pacífica y pública desde mil novecientos noventa y tres (1993); y también lo ha sido, la posesión de los codemandantes desde el dos mil dos (2002).

Posesión Ininterrumpida

34. Prevé el artículo 953° del Código Civil, que se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se la restituye. La norma legal citada regula la denominada *interrupción natural* que se produce por la pérdida de facto de la posesión; y además, la ficción legal de *posesión ininterrumpida* que se genera cuando pese de haberse producido la desposesión del bien, el afectado recuperada la posesión dentro del año siguiente.
35. Nuestro Código Civil no ha regulado los casos de interrupción de la prescripción por la promoción de acciones legales por el propietario del bien a efectos de poseer el bien que le pertenece, lo que en Doctrina se denomina *interrupción civil*; no obstante nuestra Jurisprudencia la ha reconocido como supuesto de interrupción de la prescripción, así la **Casación N° 253-2000/Lambayeque** al señalar que, *"existen dos clases de interrupción de la prescripción adquisitiva: la natural y la civil, la primera corresponde al caso del abandono o la pérdida de la posesión y la segunda el caso en el que el deseo de continuar poseyendo se ve perturbado por presentarse a hacer valer sus derechos quien se considera como verdadero dueño ..."*⁵²; y en el mismo sentido la **Casación N° 2092-99/Lambayeque** al decir que: *"existe interrupción civil de la posesión, cuando el propietario reivindica la cosa a consecuencia de lo cual, en virtud de la intimación judicial, la posesión deja de ser pacífica, aun cuando se declare nula ..."*⁵³.
36. Es preciso señalar, que no toda acción judicial promovida por el propietario del bien contra el poseedor importa una interrupción de la prescripción adquisitiva, sino solo la acción destinada a que el propietario pueda ejercer su derecho a poseer el bien; como lo deja entrever la Jurisprudencia antes citada y como lo señala en Doctrina, BERASTAIN QUEVEDO: *"en cuanto a la interrupción civil, se debe entender que esta opera en el emplazamiento judicial de la demandada que contenga una pretensión de restitución"*⁵⁴.
37. Finalmente, respecto al cómputo del plazo debe tenerse presente la presunción de posesión durante el tiempo intermedio, regulado en el artículo 915° del Código Civil, el cual prescribe que *"Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario"*.
38. En el caso bajo revisión, la parte demandante alega venir poseyendo el predio sub Litis desde el dos mil dos (2002), y antes de esa fecha, sin solución de continuidad su padre desde mil novecientos noventa y tres (1993). Y en autos se ha probado que el padre de los codemandantes accedió a la posesión en 1993 en mérito a la adjudicación que le hiciera la antes citada Asociación Los Acantilados de Bujama y con la Inspección Judicial realizada en el dos mil diecinueve (2019), se ha verificado la posesión de los últimos citados. Los testigos presentes en la Audiencia de Pruebas respaldan la versión de los codemandantes sobre su posesión permanente y la de su

⁵² Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2001. Pág. 6701

⁵³ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 07-04-2000. Pág. 4975

⁵⁴ BERASTAIN QUEVEDO, Claudio; Código Civil Comentado; Tomo V; Gaceta Jurídica; Lima, 2008; Pág. 333.



padre. El Procurador Público al contestar la demanda no informa y menos prueba acción alguna del Estado que hay pretendido la posesión del predio sub litis en favor del Ministerio de Agricultura; tampoco alega que existan periodos en que la parte demandante haya hecho abandono del predio.

39. Cabe agregar, que por la ubicación del predio (colinda con el Océano Pacífico⁵⁵) y su modelo arquitectónico se trata de una residencia de temporada veraniega tal como se desprende las fotografías anexadas con la escrito de subsanación de la demanda⁵⁶; de modo que, también puede inferirse que el predio sub litis es utilizado anualmente durante el verano. Finalmente, opera en favor de los codemandantes la presunción de posesión intermedia prevista en el artículo 915° del Código Civil, vale decir desde 2002 al 2010.
40. Por todo lo antes, expresado concluimos que existe posesión ininterrumpida sobre el predio sub Litis de parte de Mario Serafín Cristóbal Ocharán Zegarra, padre de los codemandantes desde el mil novecientos noventitrés (1993) al dos mil dos (2002); y de estos últimos desde el dos mil dos (2002) al dos mil diez (2010).

animus domini

41. Con relación a la exigencia legal de poseer un bien actuando como si fuera su propietario, y que en Doctrina se conoce como actuar con *animus domini*, MORENO QUESADA señala que implica “una actitud del poseedor que trasciende al exterior en su comportamiento, consistente en tener la cosa o derecho conservándola o disfrutándola como suya propia; esto es, no reconociendo, con su comportamiento, la titularidad del mismo como de otra persona”⁵⁷; en esa línea II Pleno Casatorio Civil⁵⁸ en su Fundamento 46 agrega que la posesión en concepto de dueño “se presenta cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño, por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma”. También afirma el II Pleno Casatorio Civil que: “...cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan la posesión” (Fundamento 45).
42. Finalmente, para determinar si una posesión es o no en concepto de dueño, DIEZ PICAZO precisa que debe atenderse “al título o causa determinante de la posesión y al posterior modo de ejercicio de ésta, si la posesión se inició en un concepto diferente del de dueño, la usucapión sólo podrá comenzar a partir del momento en que se haya producido la mutación o inversión del título”⁵⁹.

⁵⁵ Memoria Descriptiva obra a Fs. 60.

⁵⁶ Corren de Fs. 218 al 228.

⁵⁷ MORENO QUEZADA, Bernardo; Curso de Derecho Civil III; Tirant Lo Blanch; Valencia, 2004; Pág. 62:

⁵⁸<http://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/629faf0040725b988923c999ab657107/Segundo+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=629faf0040725b988923c999ab657107>

⁵⁹ DIEZ PICAZO, Luis; Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial; Vol. III; Editorial Civitas; Madrid, 1995; Pág. 718.



43. Debemos señalar de nuestra parte, que una de las acciones objetivas que sirven de evidencia del comportamiento como propietario para usucapir, constituye declarar el predio como suyo ante la autoridad municipal para el pago periódico del impuesto al patrimonio predial del inmueble a usucapir, ello en razón que por mandato de los artículos 9° y 14° del Decreto Legislativo N° 776 (Ley de Tributación Municipal)⁶⁰, dicho pago se debe realizar anualmente por el propietario o en su defecto por el poseedor del predio⁶¹; en ese sentido, también se expresa la **Casación N° 116-2013 Lima**: “... es decir, que desde esa fecha, quien era propietaria del inmueble materia de litis tenía conocimiento que los demandantes estaban sufragando los pagos del Impuesto Predial por el departamento materia de demanda; con lo que se tiene que el propietario tenía conocimiento del “*animus domini*” con el que actuaban los poseedores del de su propiedad; ...”.
44. Para el caso del periodo posesorio de Mario Serafín Cristóbal Ocharán Zegarra está probado su comportamiento con *animus domini*. pues, en octubre de mil novecientos noventitres tramitó la licencia de construcción del predio sub litis, atribuyéndose la condición de propietario del predio⁶²; declaró como propiedad suya el predio sub litis para el pago del impuesto predial, tal como se desprende de los recibos de pago de dicho impuesto por los años 1998⁶³ y 1999⁶⁴.
45. Los codemandantes han seguido abonando el impuesto predial desde el dos mil dos (2002) hasta el dos mil diez (2010) en que se dicta la Ley de imprescriptibilidad de la bienes estatales de dominio privado. Ciertamente es que hasta el dos mil nueve (2009), el predio seguía declarándose a nombre del padre de aquellos⁶⁵ y que a partir del dos mil diez (2010) se verifica el cambio de contribuyente en favor de los ahora codemandantes⁶⁶; empero, el *animus domini* de los codemandantes a partir del dos mil dos (2002) se configura por el hecho, que reciben formalmente el predio en “Anticipo de Legítima” celebrada por escritura por su progenitora; acto jurídico que como ya se mencionó precedentemente se rige por las reglas de la donación, que constituye una forma derivada de transferencia de la propiedad (artículo 831° del Código Civil).
46. De ese modo, es razonable considerar que recibe con *animus domini* un inmueble, quien lo recibe de su madre en anticipo de legítima, quien a su vez lo obtuvo por Separación de Bienes de una sociedad conyugal que por su parte lo recibió en

⁶⁰ Texto Unico Ordenado aprobado mediante Decreto Supremo N° 156-2004-EF

⁶¹ Artículo 9° del Decreto Legislativo N° 776.- “Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza... Cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.”.

Artículo 14.- “Los contribuyentes están obligados a presentar declaración jurada: a) Anualmente, el último día hábil del mes de febrero, salvo que el Municipio establezca una prórroga...”.

⁶² Obra a Fs. 36.

⁶³ Recibo de pago obra a Fs. 106.

⁶⁴ Recibo de pago obra a Fs. 107.

⁶⁵ Declaración Jurada del 2009, obra a Fs. 162.

⁶⁶ El 3 de marzo del 2010 se emiten los formatos municipales de Declaración Jurada de Autoavalúo y pago del impuesto predial a nombre de los ahora codemandantes como copropietarios de predio sub Litis. Declaración Jurada del 2010 obra a Fs. 163.



adjudicación. El hecho que el inmueble esté inscrito a nombre del Estado sobre un área de mayor extensión, afecta objetivamente la transmisión del dominio de las antes citadas adjudicación, separación de bienes y anticipo de legítima, empero no el ánimo de conducirse como propietario, abonándose el impuesto predial primero a nombre de quien recibió el predio en adjudicación (padre de los codemandantes) y luego a nombre de los codemandantes (por al Anticipo de Legítima de su progenitora).

Conclusión

47. De todo lo antes razonado, concluimos que el predio sub litis, no se ubica en zona de playa ni dentro de la zona restringida por hallarse edificada en falda de cerro que rompe la continuidad geográfica de la playa colindante; el predio contiene una edificación constatada durante la Inspección Judicial de autos, y que data aproximadamente de mil novecientos novensiete al hallarse comprendido su valor en el autovaluo del impuesto predial de ese año; los codemandantes ostentan justo título sobre el predio sub Litis, empero carecen de buena fe para invocar la prescripción ordinaria (corta); y en el análisis del plazo decenal (10 años) de la prescripción extraordinaria resulta que con la sumatoria de periodos posesorios que se inicia en mil novecientos noventitres, satisfacen la exigencia de posesión pacífica, pública, ininterrumpida y con *animus dominis* por más de diez años hasta antes de noviembre del dos mil diez, en que se dicta la ley que declara su imprescriptibilidad por ser un bien estatal de domino privado.
48. Cabe precisar que el Estado se encuentra exento de la condena de costas y costos del proceso conforme lo percibe el artículo 413º del Código Procesal Civil.

PARTE DECISORIA

Por todo lo expuesto, SE RESUELVE:

REVOCAR la Sentencia (Resolución número Veintinueve) de fecha cinco de enero de dos mil veintiuno dictada por el Juzgado Civil Permanente de Mala que declara INFUNDADA la demanda; Y **REFORMÁNDOLA**, se declara FUNDADA la demanda; en consecuencia:

Se declare a los codemandantes copropietarios por prescripción adquisitiva de domino del predio Lote 7 de la Asociación Los Acantilados de Bujama del distrito de Asia Provincia de Cañete, Departamento de Lima, con un área de 130.38 m2, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita en la Partida N° 90186167.

Notifíquese y devuélvase el expediente al Juzgado de origen. **Juez Superior ponente Jacinto Arnaldo Cama Quispe.**
J.S.

CAMA QUISPE

DELGADO NIETO

OCHOA GALLOSO