



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNÍN
Sala Civil Permanente de Huancayo
Jr. Parra del Riego N.º 400 El Tambo-Huancayo
Teléfono (064) 481490

EXPEDIENTE : 02179-2015-0-1501-JR-CI-06.
PROCEDENCIA : SEXTO JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO.
DEMANDANTE : SANTIVÁÑEZ ORTEGA, SISINIA GLORIA.
**DEMANDADO : MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS REP.
POR FONAFE FONDO DE FINANCIAMIENTO A LA
ACTIVIDAD EMPRESARIAL DEL ESTADO.**
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

SENTENCIA DE VISTA Nro. 558 - 2022

Resolución treinta y ocho:
Huancayo, veinticinco de julio
Del año dos mil veintidós. -

VISTOS: Puesto los autos en despacho para absolver el grado; y, **CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Sobre la resolución impugnada:

Es materia del grado la **SENTENCIA** contenida en la resolución número treinta y tres, de fecha 15 de diciembre del 2021, obrante de folios 345 a 354, mediante la cual resuelve: **1. INFUNDADA** en todos sus extremos la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por doña Sisinia Gloria Santivañez Ortega contra el Ministerio de Economía y Finanzas representado por el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE. **2. EXONERAR** a la parte demandante al pago de costas y costos del proceso, de conformidad con el artículo 412° del Código Procesal Civil. -



SEGUNDO: Del recurso de apelación:

Sisinia Gloria Santivañez Ortega, interpone recurso de apelación contra la sentencia, señalando los siguientes agravios:

- 2.1. Conforme la sentencia de vista anterior he cumplido con precisar que se demanda la prescripción corta de cinco años y su derecho de propiedad emana de la compraventa hecha a doña Dina Iraida Ordaya de Quinteros y Promotora Internacional anta Rosa, conforme el acta de entrega de departamento 202, Block "N" del Conjunto habitacional Yanama, el 16 de noviembre de 1991, empero la Mutual de Vivienda del Centro cayó en liquidación, siendo la entidad que otorgo el préstamo para la adquisición del departamento y con lo que cancelé el precio de venta, hechos determinan el justo título y la buena fe con la que he venido posesionando, pretendiéndose que se adjunte el contrato de compraventa, nada más absurdo, pues de tener esta documental no se invocaría este proceso. -
- 2.2. Tiene la posesión del bien conforme los recibos de servicios y la inspección judicial, además que no se valoró ninguno de los certificados, siendo absurdo valorarlo desde el año 2015, pues ejerció posesión desde el 16 de noviembre de 1991, sumado a que el préstamo acredita el origen de su posesión. -
- 2.3. Tuvo posesión pacífica, empero el Juez señala porque existieron procesos de amparo su posesión no es pacífica, lo cual es falso, pues solo no hay posesión pacífica cuando se discute la propiedad, además que no analiza dichos procesos, pues sus efectos le benefician a pesar de no haber sido parte. También se evidencia posesión pública ya que me conocen los vecinos y también figura en el SATH, así como las empresas prestadoras de servicios públicos, figurando también en la junta de propietarios del Conjunto Habitacional Yanama, así como el certificado de posesión, numeración de finca y respecto a la imprescriptibilidad del bien, se debe comprender que la Ley N° 29618, fue dada 19 años después de iniciar la posesión, no siendo aplicable, es más, los bienes privados del Estado si pueden ser materia de prescripción, además de que la demandada no ostentó posesión del predio, ni requirió su derecho de propiedad. -

TERCERO: Análisis de los agravios de apelación:

- 3.1. La Corte Suprema en lo que versa a la prescripción adquisitiva ha señalado lo siguiente: *"SEXTO: Al respecto, debemos precisar que existe unanimidad en la doctrina respecto de que los elementos de la prescripción*



adquisitiva son: el tiempo y la posesión, siendo esta última el contenido esencial de la usucapión; para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna determinados requisitos con los que se construye una verdadera categoría de posesión. Los artículos 950° y 951° del Código Civil distinguen dos clases de prescripción, la ordinaria (corta) y la extraordinaria (larga), necesitando en ambas clases lo siguiente: (i) la posesión, que debe ser continua, pacífica, pública y como propietario; y, (ii) el tiempo, pero este no es igual para ambas clases ya que para la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se necesitan diez años y para bienes muebles, cuatro años. En cambio, para la prescripción ordinaria de bienes inmuebles se necesitan cinco años y para bienes muebles, dos años. Los plazos son menores para los bienes muebles debido a la celeridad de su tráfico y a la idea de que suelen ser menos valiosos. La prescripción ordinaria sea de bienes muebles o inmuebles, necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y cómo propietario, dos requisitos especiales que son el justo título y la buena fe. La prescripción extraordinaria en cambio no necesita estos dos últimos requisitos, ya que por ilegítima que sea la posesión (útil) vale para prescribir, siempre que se cumplan los plazos previstos en los artículos antes mencionados”¹. -

- 3.2.** Atendiendo a los agravios expuestos por la apelante, es menester tener a la vista lo expuesto en la Sentencia de Vista N° 112-2021 contenida en la resolución 28 de fecha 22 de enero del 2021, obrante a folios 283 y siguientes, en la cual se expone: “3. Finalmente, se advierte del contenido de la sentencia recurrida que el Juez A Quo ha efectuado el análisis del pedido de usucapión indicando que como la parte accionante ha indicado que posee el bien por veinticuatro años, la demanda se refiere a la usucapión larga, sin embargo, ello no necesariamente tendría que ser así y, en todo caso, en algún momento del proceso se debió poner en conocimiento de las partes a fin de que las mismas se pronuncien al respecto, sobre todo porque en el escrito de demanda, la parte actora manifiesta que el acceso a la posesión del bien fue de buena fe y, en mérito a un acta de entrega del bien, lo que justifica también la declaración de nulidad de la venida en grado”.-

Teniendo a la vista aquel argumento, a folios 51 y ss., obra la demanda interpuesta por Sisinia Gloria Santivañez Ortega en la cual demanda la prescripción adquisitiva de dominio del

¹ Casación N° 1610-2017 Lima Norte. 13-07-2018.



departamento N° 202 del block “N” del conjunto habitacional Yanama de un área de 55.39 m² en el distrito y provincia de Huancayo, en donde no se precisa de forma textual si demanda bajo los alcances de la prescripción ordinaria o extraordinaria, únicamente alega una posesión continua, pacífica, pública y de buena fe. Es, en virtud de ello que la Sala Civil detalló que no necesariamente nos encontramos frente a una pretensión de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria. En esa secuencia de actuados, mediante resolución número veintinueve se dispuso poner en conocimiento de las partes la sentencia de vista para los fines de ley, por lo que la demandante presentó escrito obrante a folios 323 y ss., mediante el cual en su fundamento séptimo precisa que su pretensión solicitada se configura bajo la prescripción corta u ordinaria de cinco años por haber mediado justo título y buena fe, debiendo tener en consideración ello para el análisis del caso. -

- 3.3.** Ahora bien, corresponde analizar si ha mediado justo título o buena fe al momento de adquirir el bien, resultando pertinente señalar lo expuesto en la CASACIÓN N° 61 – 2018 LIMA ESTE, la cual expone: *“2.3.2 Sobre el particular, el artículo 950 del Código Civil señala: “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”. De esta manera, establece con toda claridad cuáles son los presupuestos de los cuales depende la configuración de la llamada usucapión en materia de bienes inmuebles. En el presente caso, los demandantes han formulado su pretensión en función a la prescripción ordinaria de cinco años prevista en la parte final de esta norma, para lo cual se requiere de justo título y buena fe. Al respecto, en la Casación N° 3323-2013 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el treinta de abril de dos mil quince, se describe al justo título como “el instrumento legal imperfecto mediante el cual se ha transferido la propiedad a favor del adquirente, pero cuyos efectos no se producen debido a causas ajenas al mismo; por lo tanto, quien detenta tal instrumento [...] puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos la prescripción adquisitiva a su favor, prevista en el segundo párrafo de la norma citada [prescripción adquisitiva corta de bien inmueble]”.* -



Teniendo a la vista los alcances jurisprudenciales, debemos decir que el elemento central respecto al cual gira el proceso lo constituye el acta de entrega de fecha 16 de noviembre de 1991, mediante el cual Promotora Santa Rosa S.A. “PROSA” entregó a la demandante Sisinia Gloria Santivañez Ortega el bien inmueble consistente en un departamento del Block “N”; N° 202 del Conjunto habitacional Yanama del Distrito y Provincia de Huancayo. Si bien dicho documento no se constituye como el acto jurídico que sustenta la adquisición del bien por parte de la demandante, del mismo se desprende la celebración de un acto jurídico previo, pues precisa que la hoy demandante ha adquirido el bien, mediante financiamiento de la mutual del Centro, hecho acreditado con la autorización de Entrega N° 0321 de folios 23, en el cual se entrega determinada suma de dinero a la demandante el día 01 de octubre del 1991, asimismo, a la fecha de suscripción de la entrega, Dina Iraida Maraví Ordaya de Quinteros, con intervención de Promotora Internacional Santa Rosa SA figuran como titulares de dominio conforme la Partida N° 02004916, tal como obra a folios 48, asimismo, el acta de entrega se encuentra suscrito por la hoy demandante y el representante legal de la Promotora Santa Rosa S.A. “PROSA”; hecho que determina la existencia de un acto jurídico previo, en el cual se ha delimitado el bien, pagando un precio determinado, que dio lugar a la entrega del bien, configurando ello el justo título. Por otro lado, no existe medio de prueba que acredite que la demandante ha ingresado al bien en cuestión mediando mala fe o actuando de forma contraria al ordenamiento jurídico, por el contrario, lo ha realizado valiéndose de un acta de entrega del bien, hecho que no ha sido desacreditado en autos. -

- 3.4.** Superado ello y conforme a la jurisprudencia antes señalada, debe acreditarse la posesión continua, pacífica, pública y como propietario del bien que se pretende usucapir. -

Así, sobre la **posesión continua**, se configura cuando el control del bien se mantiene en forma ininterrumpida, por lo menos de modo potencial, sin que los terceros interfieran sobre éste². La

² Cfr.: GONZALES BARRON, Gunther, “Curso de Derechos Reales”, Jurista Editores, Lima - Perú, 2003.



posesión no interrumpida quiere decir posesión continua, reiterada, mantenida. La posesión no es continua cuando el poseedor deja de ejercitar actos posesorios³. 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 al caso en el que el deseo de continuar poseyendo se ve perturbado por presentarse a hacer valer sus derechos quien se considera como verdadero dueño⁴. El A quo señala que ello no se encuentra debidamente acreditado, empero, sobre dicho presupuesto realiza una valoración errónea del acta de entrega de bien inmueble de fecha 16 de noviembre de 1991, pues pretende acreditar la adquisición de la propiedad con aquella documental, cuando dentro de la posesión pacífica únicamente se verifica el punto de inicio con el cual se ha tomado posesión del bien y la fecha de interposición de demanda, siendo plenamente válido que se considere el documento obrante a folios 21, pues en ella se detalla la entrega del bien, además de ello, si bien el certificado de posesión de folios 7 data del 14 de junio del 2015, el certificado de parámetros urbanos y edificatorios de folios 15 data de la misma fecha, al igual que el certificado de folios 16 y la asignación de numeración de finca de folios 17, sin embargo, esto debe complementarse, con los recibos de luz de folios 24 del 10 de mayo de 1994, recibo a folios 25 del 07 de marzo de 1996, el recibo de folios 26 del 04 de marzo de 1997, el recibo de folios 27 a de fecha 30 de junio de 1997, el recibo de luz de folios 28 de abril del 2007; también tenemos a la vista los recibos del servicio de agua de folios 29 a 32 que datan desde el mes de octubre de 1995, enero y julio de 1996 y abril de 1997, de igual forma, los recibos de telefónica del Perú de folios 33 a 39 desde noviembre de 1995, asimismo se aprecia el pago de tributos a la Municipalidad Provincial de Huancayo de folios 43 a 47 que datan desde el año 1994, todas en relación al bien en cuestión y a nombre de Gloria Santivañez Ortega, lo que acredita que en efecto se encontraba efectuando posesión del bien desde la fecha en la cual recepcionó el mismo, haciendo uso de servicios públicos y pagando tributos, no siendo únicamente los certificados los

³ Manual del Proceso Civil, Tomo II, Gaceta Jurídica, Primera Edición, abril 2015, página 368.

⁴ Casación N° 253-2000/ Lambayeque, El Peruano 02/01/2001, pag. 6701



documentos que pueden denotar el efectivo ejercicio de la posesión. En ese sentido, resulta de aplicación la presunción de continuidad de la posesión regulada en el artículo 915 del Código Civil, pues habiendo acreditado haber recepcionado el bien desde el 16 de noviembre de 1991 mediante el acta de entrega, se presume que se poseyó en el tiempo intermedio, superando el plazo de cinco años de posesión continua conforme lo requiere la norma. -

En relación a la **posesión pacífica**, el requisito básico indispensable para que la posesión sea pacífica es que no haya mediado violencia, es decir aquella posesión que no tiene origen violento, ni está sujeta a controversia judicial sobre la posesión o la propiedad⁵. El A quo señala que la demandante ha interpuesto un proceso constitucional de amparo contra el Ministerio de Economía y Finanzas para que no se subaste el bien materia de prescripción, proceso que ha sido desestimado y que determina la inexistencia de la posesión pacífica, no obstante, no se toma en consideración lo expuesto en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2010, realizado en Lima los días 26 y 27 de marzo del 2010, en la que se precisa: *“El Peno acordó por unanimidad: No se interrumpe la posesión pacífica dado que el requisito de pacificidad o posesión pacífica, se habría configurado al cumplirse el plazo señalado por Ley para adquirir el bien mediante usucapión, sea ordinaria o extraordinaria. Por tanto, una actuación posterior no configura la perturbación de la posesión”*. En ese sentido, si bien existe el proceso signado al Exp. N° 0064-2011-0-1501-JR-CI-01, el mismo inicia el 18 de abril del 2011 conforme obra la demanda a folios 96 y ss., fecha para la cual ya se había cumplido el tiempo necesario para adquirir el bien por prescripción, y por ende no se ve afectado por el inicio de acciones judiciales posteriores a la misma. De igual forma, si bien la demandada presenta el proceso judicial con Exp. N ° 253-96NC cuyas copias obran a folios 105 y ss., este es un proceso donde la demandante no ha actuado directamente, sino ha sido accionado por la Asociación de Propietarios del Conjunto Habitacional

⁵ “[...] Asimismo, debe indicarse que si la posesión pacífica fuese aquella que no lesiona la situación jurídica de otra persona, entonces la usucapión no tendría objeto, pues la aplicación de esta figura como modo de adquisición de la propiedad presupone que exista contradicción entre el poseedor y el titular del derecho subjetivo”. [GONZALES BARRON, Gunther “Curso de Derechos Reales”, Jurista Editores, Lima - Perú, 2003, p. 523]



Yanama y en la cual han obtenido sentencia favorable, por lo que no existiendo otra causa que determine que no ha existido una posesión pacífica de la posesión del bien, por lo que dicho presupuesto está satisfecho. -

Siguiendo este análisis de los presupuestos, corresponde analizar **la posesión pública y a título de propietario**. Sobre ello, La posesión pública se da cuando se manifiesta o proyecta hacia la sociedad, la publicidad se opone a la clandestinidad⁶, la que se materializa en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien. Este presupuesto concurre en el caso de autos, conforme las documentales detallas en los considerando que anteceden, pues además de obtener certificado por parte de la Municipalidad Provincial de Huancayo que acredita su posesión, ha realizado demás tramites administrativo como la obtención de numeración de finca, certificado de parámetros urbanos y edificatorios, certificado negativo de catastro, pago de impuestos y arbitrios, pago de servicios básicos como agua y luz, servicio de telefonía, complementado con las declaraciones de Cesar Briyan Lee Gutiérrez a folios 218, lo que determina el actuar de forma pública y a título de propietario de la demandante. Es más, la propia acta de entrega de fecha 16 de noviembre de 1991, detalla que la demandante ha adquirido el bien a la Promotora Internacional Santa Rosa S.A. “PROSA”, lo cual implica el inicio de la posesión considerando su titularidad. En virtud de ello se encuentra satisfecho los elementos esenciales para la concurrencia de la prescripción adquisitiva de dominio. -

- 3.5.** Respecto a la vigencia de la Ley 29618, publicada el 24 de noviembre de 2010, debemos observar las conclusiones arribadas en el **Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil** que se desarrolló los días 8 y 9 de julio de 2016 en Lima, en la cual se expone: *“El Pleno adoptó por MAYORÍA la primera ponencia que enuncia lo siguiente. «Puede declararse la prescripción de dominio sobre bienes de*

⁶ Cfr.: “[...] La posesión como un hecho objetivo y para generar efectos de derecho, requiere como un hecho propio de la realidad física, como situación fáctica, cuando los hechos se manifiestan o proyectan hacia la sociedad, la publicidad se opone a la clandestinidad, ahora, respecto a los bienes inmuebles, por su naturaleza la posesión tiene que ser manifiesta. [GONZÁLES BARRÓN, Gunther “Derechos Reales”, Jurista Editores Lima Perú, 2005, p. 522]



dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N.º 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción”. -

En ese sentido, y conforme lo hemos desarrollado en los considerandos precedentes, atendiendo que ha posesionado el bien desde el 16 de noviembre de 1991, habiendo mediado justo título y buena fe en dicha posesión, se requería únicamente el plazo de 5 años para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, hecho que ya se habría configurado para el año 1996, por ende, a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N.º 29618, ya se había cumplido con los requisitos para usucapir, motivo por el cual es plenamente factible la prescripción de bienes de dominio privado del Estado. -

- 3.6.** En relación al segundo punto controvertido fijado mediante resolución dieciséis de fecha 17 de julio del 2019, en donde se estableció: “Determinar si corresponde declarar la cancelación del asiento registral respectivo en donde aparece inscrito el derecho de propiedad de la demandada, y en su lugar se inscriba el derecho de propiedad de la accionante y que corresponde a la Partida Electrónica No. 02004915 ahora As. C00003”. Sobre ello, el A quo únicamente se ha limitado a precisar que carece de objeto emitir pronunciamiento, lo cual es errado, pues como hemos glosado precedentemente si correspondía ampararse la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio. -

En los fundamentos anteriores, se ha concluido que la posesión de la demandante ha sido pacífica, pública, continua, y se han comportado como propietario por más de cinco años, mediando justo título y buena fe; razón por la cual no sólo corresponde declarar su derecho de propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio, sino también disponer la inscripción de la propiedad a nombre de la demandante, de conformidad al artículo 952º del Código Civil, que prescribe: *“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”.* En ese sentido, a folios cincuenta, obra inscrita la titularidad del bien materia de



litis en el Asiento C00003 de la Partida N° 02004915 a favor del Ministerio de Economía y Finanzas en virtud de la escritura pública de transferencia de bien inmueble bajo la forma de dación de pago de fecha 23 de marzo del 2003, correspondiendo cancelar dicho asiento inscrito a favor del MEF y disponer la inscripción de la titularidad de la demandante en la partida antes mencionada. -

- 3.7.** De conformidad con el artículo 413 del Código Procesal Civil, corresponde exonerar del pago de costas y costos a la demandada. -

DECISIÓN

Por nuestros fundamentos:

- 1. REVOCARON** la **sentencia** contenida en la resolución número treinta y tres, de fecha 15 de diciembre del 2021, obrante de folios 345 a 354, mediante la cual resuelve: **1. INFUNDADA** en todos sus extremos la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por doña Sisinia Gloria Santivañez Ortega contra el Ministerio de Economía y Finanzas representado por el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE. **2. EXONERAR** a la parte demandante al pago de costas y costos del proceso, de conformidad con el artículo 412° del Código Procesal Civil. -

- 2. REFORMANDOLA** declararon **FUNDADA** en todos sus extremos la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por doña Sisinia Gloria Santivañez Ortega, contra el Ministerio de Economía y Finanzas representado por el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE. Consecuentemente se declara PROPIETARIA a Sisinia Gloria Santivañez Ortega del departamento 202, Block “N” del Conjunto Habitacional Yanama del Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, de un área de 55.15 m² conforme obra en la Partida Registral, por haberla adquirido por prescripción adquisitiva. SE DISPONE la cancelación del Asiento C00003 de la Partida N° 02004915 inscrita a favor del Ministerio



de Economía y Finanzas y consecuentemente se dispone la inscripción de la titularidad de la demandante en la partida antes mencionada. Sin costas y costos. -

3. NOTIFIQUESE y los devolvieron. -

S.s.

OLIVERA GUERRA.

ORIHUELA ABREGÚ.

ARMAS INGA.