



PODER JUDICIAL

## **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL**

2678-2017 / 8JC / Del Carpio Medina / Prescripción Adquisitiva

1 de 13

**DEMANDANTE:** SANCHEZ QUISPE, GLORIA POLONIA  
**TERCERO** : COLINDANTE BARRIGA, LOURDES  
COLINDANTE HANCCO MAMANI, ELSA VIVIANA  
COLINDANTE CABANA TICONA, YSABEL  
**DEMANDADO:** BANCO DE MATERIALES SAC EN LIQUIDACION ,  
**MATERIA** : PRESCRIPCION ADQUISITIVA  
**JUEZ** : DEL CARPIO MEDINA, OMAR

### **CAUSA N° 02678-2017-0-0401-JR-CI-08**

**SENTENCIA DE VISTA NRO. 099 -2022-2SC**

**RESOLUCION N° 23 ( CUATRO - 2SC)**

Arequipa, dos mil veintidós

Abril once.–

**EN DISCORDIA:**

**I. PARTE EXPOSITIVA.**

**VISTO:** En Audiencia Pública;

**Asunto**

El recurso de apelación interpuesto por el Banco de Materiales S.A.C. En Liquidación, en contra de la Sentencia N° 51-2020 de fecha treinta de diciembre del dos mil veinte obrante a fojas doscientos seis, que declara fundada la demanda de fojas veintinueve, subsanada a fojas noventa y tres, interpuesta por Gloria Polonia Sánchez Quispe en contra de Banco de Materiales S.A.C. En Liquidación sobre prescripción adquisitiva y en consecuencia declara a la demandante propietaria del bien inmueble ubicado en el Programa Habitacional Alto Cayma III, Deán Valdivia Manzana L-4, Lote 14, distrito de Cayma, provincia y



PODER JUDICIAL

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2678-2017 / 8JC / Del Carpio Medina / Prescripción Adquisitiva

2 de 13

departamento de Arequipa, de un área de 128 metros cuadrados, inscrito en la partida registral P06106257 de los Registros Públicos de Arequipa. Sin costas ni costos del proceso.

### **Fundamentos del recurso**

Mediante escrito de apelación a fojas doscientos dieciséis, se señalan los siguientes fundamentos:

- a) Que, ENACE por convenio suscrito con UTE-FONAVI realizó sorteos para la adjudicación de inmuebles, ENACE suscribió en su representación contratos con reserva de propiedad conforme el artículo 1583° del Código Civil, sin perjuicio de constituir hipotecas sobre estos inmuebles con el único objeto de obtener una cancelación de la deuda contraída tanto por el terreno y las construcciones, sobre esta reserva de propiedad el Juzgado no se ha pronunciado.
- b) Que, no se ha motivado la sentencia porque le da calidad de justo título a un contrato a plazos, cuya cancelación nunca se produjo, dado que la demandante tenía hasta el 2009 para pagar, pues así estaba estipulado y el BANMAT hasta el 2007 dio plazo para pagar, resolviendo en esa fecha el contrato por falta de pago.
- c) Que, el adquirente no es propietario hasta que concluye con la cancelación, conforme a las normas de adjudicación del Estado, pues así lo consagra el reglamento único de adquisiciones; por tanto, surte todos sus efectos el contrato de compraventa, pues señala en el mismo la reserva de propiedad, dado la ocupación ilegal de un bien del Estado cualquier plazo de prescripción se encuentra interrumpido con la dación de la Ley de imprescriptibilidad N° 29618, es decir, solo se tendría 3 años de posesión; pues antes de esa fecha no era propietaria la deudora.
- d) Que, la demandante pretende apropiarse de un bien del Estado sin ningún pago, cuando tenía pleno conocimiento de la existencia de una deuda y solicitó su formalización.

### **II. PARTE CONSIDERATIVA.**

#### **CONSIDERANDO:**

#### **PRIMERO.- Marco normativo y jurisprudencial:**

1.1. Que, la carga de la prueba le corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, de conformidad con el artículo 196 del Código Procesal Civil.



PODER JUDICIAL

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2678-2017 / 8JC / Del Carpio Medina / Prescripción Adquisitiva

3 de 13

1.2. El artículo 950 del Código Civil establece que *“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.”*

1.3. *“La usucapión es un modo de adquirir la propiedad de un bien inmueble ajeno mediante la posesión ejercida sobre el mismo durante el plazo indicado en la norma. Del texto precitado se tiene que la posesión para usucapir es que se debe poseer el inmueble como propietario en clara alusión al “animus domini” como elemento subjetivo, esto es la intencionalidad de poseer”* Cas. N° 1545-2000-Cusco. El Peruano 30-01-2001 pág. 6836.

1.4. *“La simple posesión del bien aunado al transcurso del tiempo del bien aunado al transcurso del tiempo no da derecho a adquirirlo en propiedad, sino para ello se requiere que el ejercicio de aquel poder sea a nombre propio en calidad de propietario.”* Cas. N° 135-98-Santa. El Peruano 21-03-2000 Pág. 4823.

**SEGUNDO.-** Para el caso de autos, si bien el artículo 2 de la **Ley No. 29618**, establece que se **“declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal”**, dicha norma que entró en vigencia desde el **25 de noviembre del año 2010**, y dado que en el caso de autos, la accionante ha aducido que estarían en posesión del inmueble a prescribir desde el año mil novecientos noventa y cuatro, de lo que se tiene que los 10 años de posesión que invocan se habría dado antes de la **entrada en vigencia de la Ley No. 29618**, por lo que **no** sería de aplicación dicha ley para el caso de autos por la temporalidad de la norma, ello en mérito a lo prescrito en el Artículo III del Título Preliminar del Código Civil concordado por el artículo 103 de la Constitución; siendo así amerita que se emita un pronunciamiento de mérito en la presente causa.

**TERCERO.-** La prescripción adquisitiva es un modo originario por la cual **el poseedor de un bien** adquiere el derecho de dominio(propiedad) en virtud de la posesión continua, pacífica y pública de la cosa en calidad de propietario durante el plazo exigido legalmente, ya sea corta o larga, en el primer caso se adquiere a los cinco años de posesión continua, pacífica y pública como propietario, siempre que haya justo título y buena fe, mientras que en segundo caso se adquiere a los diez años de posesión continua, pacífica y pública, sin que sea necesaria el justo título o buena fe, conforme lo establece el artículo 950 del Código Civil. Conforme a lo establecido el artículo 196 del Código Procesal Civil corresponde a los accionantes acreditar los fundamentos que sustentan su pretensión.

**CUARTO.-** Que, a efecto de resolver la presente causa debe tenerse presente que: a) Quien solicite se le declare propietario de un bien por prescripción, **debe ser un mero poseedor;**



PODER JUDICIAL

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2678-2017 / 8JC / Del Carpio Medina / Prescripción Adquisitiva

4 de 13

b) La posesión debe ser ejercida por un tiempo de 10 o 5 años; c) La **posesión sea continua**, la que se da cuando esta se ejerce sin intermitencias, interrupciones o lagunas, es decir se ejerce sin solución de continuidad en el tiempo; d) Dicha **posesión debe ser pública**, supuesto que se da cuando es conocida por todos, es decir que el conductor se conduce con la naturalidad que le daría tener un derecho legítimo como dueño de la cosa, publicidad que permitiría que de haber un propietario pueda darse cuenta de que el tercero está ejerciendo sobre ella un acto de propiedad; e) La **posesión que ejerce sea pacífica**, es decir que la posesión que se ejerce libre o exenta de violencia al momento de adquirir como en su continuo ejercicio, posesión que deberá aparecer como una actitud real y efectiva.

**QUINTO.**- Así mismo, debe tenerse en cuenta, que además de ejercer la posesión en forma pacífica, pública y continua, dicha posesión debe ser ejercida a título de propietario, es decir debe poseer el bien como si fuera propietario, el mismo que consiste en el ejercicio de la posesión con el “animus domini”, es decir que la posesión es para sí, cuando el poseedor se comporta como propietario, sin tener título alguno de propiedad.

**SEXTO.**- En cuanto a la posesión.-

**6.1.** Que, del escrito de demanda (presentado el 16-05-2017) de fojas veintinueve al treinta y seis, se advierte que la accionante, ha solicitado se le declare propietaria del bien inmueble ubicado en el Programa Habitacional Alto Cayma III, Dean Valdivia Mz L-4, Lote 14-distrito de Cayma- Arequipa, inscrita en la partida registral N° PO6106257 de los registros Públicos de Arequipa, aduce como fundamentos de su pretensión que ejerce la posesión del bien por más de veintidós años, es decir desde el veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, y que adquirió el bien mediante contrato de compra venta a plazos por la que se le vende el bien inmueble, fecha desde la cual viene ejerciendo posesión en forma pacífica, pública y continua.

**6.2.** La accionante para acreditar su posesión han presentado como medios probatorios, los documentos obrantes a fojas tres al veintiséis, de los que se advierte que: **a)** A fojas quince al diecisiete obra el documento de fecha veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro denominado “Contrato de compra venta a plazos con garantía hipotecaria” del que se advierte que la entonces UTE-FONAVI representado por ENACE ha dado en venta real y enajenación perpetua a la ahora demandante y Benjamin Paricanaza Calsin el Lote 14 de 128 m<sup>2</sup> ubicado en la manzana L4 del Proyecto denominado Deán Valdivia del distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, por el precio de S/.3,456.00( tres mil



PODER JUDICIAL

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2678-2017 / 8JC / Del Carpio Medina / Prescripción Adquisitiva

5 de 13

cuatrocientos cincuenta y seis con 00/100 soles ), con una cuota inicial de S/. 172.80 ( ciento setenta y dos con 80/100 soles) y el saldo en 180 cuotas; **b)** A fojas siete obra el certificado literal de la partida PO6106257, del que se advierte el asiento 00003, en el que se halla inscrito el traslado del derecho de propiedad a favor de la ahora demandante y Benjamín Paricanaza Calsin respecto al Lote 14, Manzana L-4 del Programa habitacional Alto Cayma III Deán Valdivia, en la que además aparece la reserva de propiedad.

**6.3.** De la revisión de la pretensión demandada y del análisis conjunto de los medios probatorios referidos en el punto anterior se tiene que: **a)** La accionante ha solicitado se le declare propietaria por prescripción del bien inmueble ubicado en el Programa Habitacional Alto Cayma III, Deán Valdivia Mz L-4, Lote 14-distrito de Cayma- Arequipa, inscrita en la partida registral N° PO6106257 de los registros Públicos de Arequipa; **b)** Sin embargo, del análisis de los documentos ofrecidos como medios probatorios y que obran a fojas quince al diecisiete documento de fecha veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro denominado “Contrato de compra venta a plazos con garantía hipotecaria” y el de fojas siete consistente referido al asiento 00003 del certificado literal de la partida PO6106257, se tiene la ahora accionante, **no tiene la condición de mera poseedora del bien materia de Litis**, ya que la entonces UTE-FONAVI representado por ENACE ha dado en venta real y enajenación perpetua a la ahora demandante y Benjamín Paricanaza Calsin el bien cuya prescripción ha demandado, es decir el Lote 14 de 128 m<sup>2</sup> ubicado en la manzana L4 del Proyecto denominado Deán Valdivia del distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, por el precio de S/.3,456.00(tres mil cuatrocientos cincuenta y seis con 00/100 soles ), con una cuota inicial de S/. 172.80(ciento setenta y dos con 80/100 soles) y el saldo en 180 cuotas, acto que se halla inscrito en el asiento 00003 de la partida PO6106257; **c)** Si bien, la transferencia del bien antes referido por parte de UTE FONAVI se ha realizado con reserva de propiedad, la misma se ha realizado hasta que el precio sea cancelado totalmente, siendo así no procede la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble que la accionante ha adquirido mediante compra venta a plazos.

**6.4.** Si bien la demandante ha aducido que ejerce la posesión del bien materia de litis, 22 años antes de la interposición de la demanda, que sin embargo, en autos dicha posesión la ejerce en merito a haberlo adquirido en compra venta a plazos, siendo así, no se ha acreditado uno de los supuestos de procedencia de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio(referida en el considerando cuarto), cual es la de ser un mero poseedor, siendo



PODER JUDICIAL

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2678-2017 / 8JC / Del Carpio Medina / Prescripción Adquisitiva

6 de 13

que en el caso la accionante tiene la condición de compradora del bien materia de litis como se ha señalado precedentemente.

**SEPTIMO.-** Que, al no haberse acreditado que se haya dado uno de los supuestos de procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio prevista en el artículo 950 del Código Civil, como es que la accionante tenga la condición de mera poseedora del bien cuya prescripción pretende, y por el contrario se halla acreditado que adquirió el bien inmueble mediante contrato de compra venta a plazos como se advierte de fojas quince al diecisiete, carece de objeto emitir pronunciamiento, sobre los demás supuestos de procedencia referidos en el considerando cuarto, como el tiempo de la posesión, y si la posesión fue continua, pública, pacífica; consiguientemente se concluye que lo resuelto por el A quo debe revocarse y declararse infundada la pretensión demandada.

### II.- DECISIÓN:

Fundamentos por los cuales:

**REVOCARON** la sentencia N° 51-2020 de fecha treinta de diciembre del dos mil veinte, obrante a fojas doscientos seis, que declara fundada la demanda de fojas veintinueve, subsanada a fojas noventa y tres, interpuesta por Gloria Polonia Sánchez Quispe en contra del Banco de Materiales S.A.C. en liquidación sobre prescripción adquisitiva, con lo demás que contiene; **REFORMANDOLA:** Declararon **infundada** la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, contenida en el escrito de demanda de fojas veintinueve al treinta y seis, subsanada a fojas noventa y tres al noventa y cuatro, interpuesta por Gloria Polonia Sánchez Quispe en contra del Banco de Materiales S.A.C. en liquidación, sobre prescripción adquisitiva y lo devolvieron. **Juez Superior Ponente: Yucra Quispe.**

SS.

**PAREDES BEDREGAL**

**YUCRA QUISPE**

**DE LA CUBA CHIRINOS**



PODER JUDICIAL

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2678-2017 / 8JC / Del Carpio Medina / Prescripción Adquisitiva

7 de 13

**LA SECRETARIA QUE SUSCRIBE DEJA CONSTANCIA QUE EL VOTO EN DISCORDIA DEL SEÑOR JUEZ SUPERIOR CERVANTES LOPEZ, ES EL SIGUIENTE:**

**MI VOTO** es porque; **SE REVOQUE** la Sentencia N° 51-2020, de fecha 30 de diciembre del dos mil veinte obrante a fojas doscientos seis, que declarando fundada la demanda de fojas veintinueve, subsanada a fojas noventa y tres, interpuesta por Gloria Polonia Sánchez Quispe en contra de Banco de Materiales S.A.C. En Liquidación, sobre Prescripción Adquisitiva, con lo demás que contiene. **REFORMANDOLA SE DECLARA** improcedente la demanda interpuesta sobre prescripción adquisitiva de dominio, por las razones expuestas, en base a los siguientes fundamentos:

Teniendo en cuenta los agravios expuestos en el recurso de apelación, se procede a valorar lo siguiente:

### **Antecedentes**

1. Por escrito a folios veintinueve, subsanado a fojas noventa y tres, Gloria Polonia Sánchez Quispe interpuso demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio en contra del Banco de Materiales S.A.C. en Liquidación, con el objeto de que se le declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en el Programa Habitacional Alto Cayma III Deán Valdivia, Manzana L-4, Lote 14, del distrito de Cayma, inscrito en la Partida Registral N° P06106257.
2. En la recurrida, el Juez de Primera Instancia declara fundada la demanda; resolución impugnada por la parte demandada y materia de análisis en la presente.

### **Valoración**

3. De la Partida Registral N° P06108016 obrante a fojas tres, se tiene que el titular del predio objeto de prescripción, es el **Banco de Materiales S.A.C. En Liquidación**, según es de verse del Asiento 00006 obrante a fojas diez, en virtud de la Carta N° 5321-2015 de fecha 12 de agosto del 2015, por el cual adquirió el predio inscrito en esa partida en aplicación lo dispuesto en los incisos 1) y 2) del artículo 5° y Segunda Disposición Complementaria y Final de la Ley N° 29770 Ley que optimiza la gestión de los recursos que administra el Banco de Materiales SAC – BANMAT, se dispone la resolución del contrato de compraventa y reversión de titularidad del Derecho de propiedad en su favor.



PODER JUDICIAL

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

En tal sentido, siendo que el Banco de Materiales S.A.C. en Liquidación es una empresa del Estado, lo que pretende la parte demandante es que se le declare propietario del bien sublitis pero por declaración judicial de prescripción adquisitiva de dominio al amparo de lo previsto en el artículo 950° del Código Civil.

4. En relación al titular registral del predio, debemos precisar que el Banco de Materiales es una empresa de derecho privado constituida al amparo de la Ley N° 23220, regulada por lo previsto en la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades, y el Decreto Legislativo N° 1031, Ley que promueve la eficiencia de la actividad empresarial del Estado.

El modelo económico para la actividad empresarial del Estado, asumido por la Constitución de 1993, es la de un Estado Subsidiario. El **artículo 60°** de la Constitución, prevé en su segundo párrafo que: *“Sólo autorizado por ley expresa, el Estado puede realizar subsidiariamente actividad empresarial, directa o indirecta, por razón de alto interés público o de manifiesta conveniencia nacional”*, lo que significa que la actividad empresarial del Estado, se desarrolla dentro del marco de una economía social de mercado, y tiene carácter subsidiario. Como tal la actividad empresarial, pública o no pública, recibe el mismo tratamiento legal.

El Estado Subsidiario tiene como parámetros el respeto a la libre iniciativa privada y la libertad de empresa bajo el principio de subsidiariedad. Conforme a este principio, el Estado puede proveer determinados bienes o servicios al mercado sólo cuando no exista oferta privada interesada en atender la demanda de dichos bienes o servicios, o habiendo oferta privada haya segmentos de la población que no pueden acceder a ella.

En ese sentido, el Tribunal Constitucional ha dejado establecido que por el principio de subsidiariedad, el Estado realiza una función supletoria ante las imperfecciones u omisiones de los agentes económicos, en aras del bien común, que se manifiesta como el acto accesorio o de perfeccionamiento en materia económica, que se justifica por la inacción o defección de la iniciativa privada (STC 008-2003-AI/TC de fecha 11 de septiembre de 1993).

Asimismo, el Supremo Tribunal ha señalado en el citado expediente que: *“Dentro del marco establecido por el principio de subsidiariedad y en el ejercicio de su actividad económica, el Estado, tal y conforme lo dispone el artículo 58°, asume roles sociales en áreas tales como el de la promoción del empleo, salud, educación, seguridad, servicios públicos e infraestructura”*.





PODER JUDICIAL

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

5. En relación al derecho de acceso a la propiedad, el Tribunal Constitucional en la STC N° 00011-2010-PI/TC, ha señalado lo siguiente:

*“5. En la STC 00048-2004-AI/TC (FJ 76-88), este Tribunal destacó que la propiedad no sólo es un derecho subjetivo constitucional, reconocido en los incisos 8) y 16) del artículo 2° de la Constitución, sino también una garantía institucional; un instituto constitucionalmente protegido, al cual el Estado está en la obligación de garantizar su inviolabilidad, pero al mismo tiempo de cuidar porque su ejercicio se realice en armonía con el bien común y dentro de los límites que establece la ley.*

*6. La exigencia de que su ejercicio se realice en armonía con el bien común y dentro de los límites legales hace referencia a la función social que el propio derecho de propiedad “comprende, integra e incorpora, en su contenido esencial” [STC 3347-2009-PA/TC, F.J. 15]. Esta función social explica su doble dimensión y determina que además del compromiso del Estado de proteger la propiedad privada y las actuaciones legítimas que de ella se deriven, pueda exigir también un conjunto de deberes y obligaciones concernientes a su ejercicio, en atención al interés público. En particular, que el ejercicio del derecho de propiedad se desenvuelva de manera acorde con la función social que es parte del contenido esencial del derecho; y, por otro, que las actuaciones e intervenciones del Estado se sustenten en el interés general para el logro del bien común.*

*7. Desde luego que los deberes estatales que se originan de este derecho no se agota en los de garantía y respeto de la propiedad privada. También comprende la obligación de proteger y garantizar la propiedad pública. Este Tribunal vuelve a recordar que el artículo 70 de la Ley Fundamental no diferencia entre propiedad pública y privada, de modo que las inmunidades, garantías y deberes que se han expresado a propósito de la propiedad privada [vgr. inviolabilidad] también se extienden al caso de la propiedad pública. Y es que, como se señaló en la STC 00048-2004-PI/TC [F.J. 85], “no hay ninguna razón que impida que la propiedad pública pueda ser tutelada con el mismo fundamento que la propiedad privada”.*

Por tanto, se justifica la actividad empresarial del Estado, en el objetivo del alto interés público o de manifiesta conveniencia nacional en que se debe sustentar el desarrollo actividad empresarial estatal.

6. La titularidad inscrita a favor del Banco de Materiales en Liquidación, se realizó en base a la Ley N° 26969 complementado por la Ley N° 27044, por tanto en Banmat S.A.C. en Liquidación es la titular de las carteras de créditos de inmuebles de recursos de Fonavi



PODER JUDICIAL

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2678-2017 / 8JC / Del Carpio Medina / Prescripción Adquisitiva

10 de 13

que administra Banmat y aquellos que fueron canalizados a través de la ex Enace, ex Ute Fonavi, ex Ordesur, ex Banvip y otras entidades que administran los recursos de Fonavi.

La Ley N° 29770, Ley que optimiza la Gestión de los Recursos que Administra el Banco de Materiales SAC (Banmat), en su **artículo 3°** señala que la administración de la cartera del Banco de Materiales SAC (Banmat) comprende administrar integralmente los programas de vivienda ejecutados y habilitados originalmente, directa o indirectamente, con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (Fonavi), de manera que el Banco de Materiales SAC (Banmat) puede evaluar cada predio de dichos programas, identificar su naturaleza y situación, asumir competencia sobre ellos en caso de que no le hayan sido transferidos e incorporarlos a sus listados de predios en administración, en la situación, estado, categoría, concepto, nivel, tipo, clase o condición que corresponda, con el fin de efectuar las acciones de saneamiento y regularización dispuestas por los artículos 5 y 6 de la Ley N° 28275, Ley Complementaria de Contingencias y de Reestructuración por Préstamos Otorgados por Banmat SAC, y demás normas complementarias y conexas; así como realizar toda acción de recuperación a favor del fondo revolvente, gravamen, desgravamen, tracto sucesivo pertinente y la suscripción o regularización de los actos o contratos correspondientes.

En atención a ello, la Tercera Disposición Complementaria Final, facultó también al Banco de Materiales SAC (Banmat) a sustituirse automáticamente en aquellas inscripciones registradas en los registros de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) a favor de las entidades que transfirieron o transfieran cartera al Banmat o que administraron o administren recursos provenientes del Fondo Nacional de Vivienda (Fonavi), cualquiera sea su denominación o la razón social con la que se hayan inscrito, registrándose dicha sustitución en el mismo asiento en el que se efectúa la inscripción del acto o contrato que motiva la inscripción.

Por estas razones, el Colegiado advierte que tratándose de un predio del Estado, aun cuando se trate de una empresa del Estado, existen procedimientos y normatividad jurídica especial que regulan el saneamiento de estos predios.

7. La parte demandante para acreditar que el predio materia de prescripción se trata de propiedad privada, ha adjuntado el Contrato de Compraventa a plazos con garantía hipotecaria de fecha 27 de mayo de mil novecientos noventa y cuatro obrante a fojas catorce, mediante el cual el Ministerio de la Presidencia – Unidad Técnica Especializada



PODER JUDICIAL

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2678-2017 / 8JC / Del Carpio Medina / Prescripción Adquisitiva

11 de 13

del Fondo Nacional de Vivienda (UTE FONAVI), representado por la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE transfirió en venta a favor de Benjamín Paricanaza Calsín y Gloria Polonia Mamani Quispe el predio sublitis con reserva de propiedad a favor del Estado hasta que el precio sea cancelado totalmente.

Siendo ello así, no procede que en la **vía civil** se pretenda la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble que pertenece finalmente al Estado, quedando a salvo el derecho de la parte demandante para que haga valer su derecho alegado en la instancia correspondiente.

8. De otro lado, la **Ley N° 29618** del 24 de noviembre del 2010, ha establecido legalmente la presunción de posesión por parte del Estado respecto de los inmuebles de su propiedad, declarando la imprescriptibilidad de dichos bienes inmuebles de dominio privado estatal.

Al respecto, debemos señalar que si bien el **artículo 73°** de la Constitución de 1993, señala que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, ello no significa que los bienes de dominio privado sí sean prescriptibles, esto es, en este caso concreto que a través de la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio regulado en el Código Civil y en el Código Procesal Civil, se pueda declarar la prescripción de un bien de dominio privado del Estado.

Debemos precisar que en el caso de los bienes de dominio privado, éstos no dejan de ser del Estado por lo que para que un particular pueda ser declarado propietario de este tipo de bienes, tiene que seguir los procedimientos previstos en la normatividad especial; en este sentido, la Ley N° 29618 no hace sino ratificar la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal, cuya naturaleza especial proviene de la propia Constitución de 1993, al tratarse de bienes del Estado.

En esta línea, la Corte Suprema de la República en la **Casación 4011-2013 Santa**, ha señalado lo siguiente: “ (...) *aunque la demandante hubiese poseído el predio por más de diez años, la usucapión no puede ser declarada en virtud de dicha Ley, debiéndose dejar a salvo el derecho de la actora para comprar el predio; asimismo, señala que la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Ley 29618 estipula que quienes ocupen bienes privados del Estado pueden comprarlos de acuerdo a su valor comercial. Este precepto reconoce claramente que aun cuando dichos ocupantes tuviesen más de diez años de posesión no pueden obtener una declaración judicial o notarial de prescripción y **sólo pueden comprar los bienes que ocupan**” (subrayado nuestro)*



PODER JUDICIAL

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2678-2017 / 8JC / Del Carpio Medina / Prescripción Adquisitiva

12 de 13

9. Finalmente, cabe acotar lo señalado por el Tribunal Constitucional en la sentencia derivada del **Expediente N° 0014-2015-PI/TC** del 10 de setiembre del 2019, que versa sobre la demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 1 y 2 de la Ley N° 29618. El Alto Tribunal ha precisado en relación a los bienes estatales de dominio privado que esta clase de bienes de propiedad del Estado también tienen una **utilidad social**, aunque de forma indirecta o mediata, puesto que no están destinados al uso público. Precizando en el Fundamento 11°, lo siguiente:

*“Sin embargo, este Tribunal precisa que si bien el Estado puede ejercer el derecho de propiedad sobre sus bienes de dominio privado, ello no implica su regulación exclusiva por el derecho civil, puesto que estos bienes se rigen por el derecho administrativo. Ello se debe a que el Estado tiene una sola personalidad jurídica y es de derecho público, por lo que es éste el que regula los actos de sus órganos administrativos respecto a la competencia, voluntad y forma, entre otros. Solo subsidiariamente se rige por el derecho común ante los vacíos que puedan existir en la ley de la materia”*

Y en cuanto a la actividad empresarial pública y dominio privado estatal, el artículo 60° de la Constitución establece que: "La actividad empresarial, pública o pública, recibe el mismo tratamiento legal"; sin embargo, cuando el Estado está realizando actividad empresarial por ser poseedor de bienes que pertenezcan a su dominio privado, ha indicado lo siguiente:

*“38. En tal sentido, este Tribunal ya ha establecido lo siguiente sobre la actividad empresarial del Estado:*

*[...] denota la acción organizada para la provisión de bienes y servicios con fines de lucro. Este fin de lucro consiste en el propósito de obtener utilidades cuyo único destino es la satisfacción del interés personal del titular de la actividad empresarial” (Sentencia 07644-2006-PA/TC, fundamento 10).*

*39. El ejercicio de la propiedad de bienes estatales de dominio privado no implica, entonces, que el Estado esté necesariamente realizando actividad empresarial por el mero hecho de administrar sus bienes de dominio privado. Y, si bien el derecho de propiedad y su regulación tienen un impacto directo e indirecto en los mercados, ello no significa que el derecho de propiedad sea equivalente al ejercicio de la actividad empresarial.*



PODER JUDICIAL

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2678-2017 / 8JC / Del Carpio Medina / Prescripción Adquisitiva

13 de 13

*40. En efecto, este Tribunal estima que el solo ejercicio de la tenencia o la presunción de la posesión de los bienes estatales de dominio privado no implica el ejercicio de actividad empresarial.*

*41. Por tanto, dado que el artículo 60 de la Constitución está referido a regular la actividad empresarial estatal en virtud del principio de subsidiariedad, no se aprecia contradicción alguna entre la normativa cuestionada y la disposición constitucional” (subrayado nuestro)*

Fundamentos por los que debe considerarse que a los bienes inmuebles de las empresas del Estado, teniendo en cuenta el interés público de por medio previsto en la Constitución, también le es aplicable la citada ley.

En consecuencia, la demanda interpuesta deviene en improcedente conforme lo previsto en el **artículo 427º, inciso 5)**, del Código Procesal Civil, quedando a salvo el derecho de la parte demandante para que lo haga valer con arreglo a ley, pronunciamiento que se realiza al amparo de lo previsto en el párrafo *in fine* del artículo 121º del Código Procesal Civil.

10. Respecto al pago de costas y costos del proceso, se advierte que la parte demandante tuvo razones atendibles para litigar, por lo que corresponde exonerarla del pago de éstos conceptos al amparo de lo previsto en el **artículo 412º** del Código Procesal Civil.

**SR.**

**CERVANTES LOPEZ**