



PODER JUDICIAL

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

3649-2017 / 4JC

1 de 14

DEMANDANTE: BRAVO DAVALOS, YONY  
ROSAS CARBAJAL, GODOFREDO VICTORIANO  
TERCERO : COLINDANTE MEDINA CHAVEZ, RITA  
COLINDANTE COAGUILA YUPANQUI, JUDIT  
COLINDANTE TAPIA CORRALES, SIXTO ALFREDO  
DEMANDADO : BANCO MATERIALES SAC EN LIQUIDACION ,  
MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA  
JUEZ : CALLE VERA, OSCAR

### **CAUSA N° 03649-2017-0-0401-JR-CI-04**

#### **SENTENCIA DE VISTA N° 205 - 2023**

#### **RESOLUCION N° 35( SEIS -2SC)**

Arequipa, veintisiete de abril  
dos mil veintitrés.-

#### **EN DISCORDIA**

**I.- VISTOS:** En audiencia pública y con los antecedentes del proceso.

**1.1. De la resolución materia de apelación:** La sentencia No. 088-2021, de fecha veintiocho de diciembre del dos mil veintiuno, de fojas trescientos treinta y cinco a trescientos cuarenta y ocho, que declara infundada en todos sus extremos la demanda de folios cincuenta y cuatro a sesenta y dos, interpuesta por Godofredo Victoriano Rosas Carbajal y Yony Bravo Dávalos, sobre prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en Programa Habitacional Alto Cayma III, Deán Valdivia Mz S-7, Lote 11, - Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa. En consecuencia, dispongo la conclusión del presente proceso y el archivo definitivo del expediente así como la devolución de los anexos, una vez que la presente sentencia quede consentida o ejecutoriada.

**1.2. Determinación de la pretensión impugnatoria;** Por escrito de fojas trescientos cincuenta y seis a trescientos cincuenta y ocho, la codemandada Yony Bravo Dávalos interpone recurso de



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

3649-2017 / 4JC

2 de 14

apelación en contra de la sentencia, aduciendo que: **a)** Dicho razonamiento contiene graves errores “*in iudicando*” de derecho por una inaplicación de la norma material al no haber considerado lo dispuesto por el artículo 898 del Código Civil, que menciona: “*El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien*”; lo que se alegó al señalar que ejerce la posesión del inmueble desde el trece de agosto de mil novecientos noventa, fecha en la que BANVIP le hace entrega al primer posesionario, posterior a esta entrega se realizaron múltiples transferencias sobre el bien sub Litis a lo largo de los años, transferencias que a la luz del artículo 898 del Código Civil servirían para adicionar cada plazo posesorio de los poseedores anteriores siempre y cuando se hubiera transmitido válidamente el bien; situación que sí se dio de esa manera, como se pudo probar oportunamente con las diversas escrituras públicas de compraventa de los anteriores propietarios y demás documentos que son desarrollados en el considerando sexto de la resolución apelada, que evidencian que los plazos posesorios de los anteriores poseedores pueden ser sumados a nuestro plazo posesorio. **b)** La Casación No. 887-99 ha mencionado: “*La suma de plazos posesorios es posible tanto en la prescripción ordinaria como en la extraordinaria, en la medida que en ambas el poseedor pueda contar con un justo título a su favor*”, siguiendo esa línea, el A quo también cometió un error “*in iudicando*” de hecho por una interpretación errónea de los medios probatorios ofrecidos orientados a probar la posesión del bien desde el año mil novecientos noventa; sin embargo, no se ha probado la posesión desde dicha fecha, y por ello únicamente reconoce nuestra posesión desde el año 2017 que es el año en que la propiedad del bien sub Litis fue transferida formalmente al demandante. **c)** Se menciona también que a la luz del artículo 2 de la Ley 29618 que entró en vigencia el 25 de noviembre del 2010, no es posible prescribir un bien inmueble de dominio privado estatal y que en todo caso los demandantes no habríamos probado que se cumplió con la posesión de 10 años antes de la vigencia de esta norma y que por ello no procedería la prescripción solicitada; sin embargo, no se ha tomado en cuenta el artículo 898 antes citado; en consecuencia, los documentos ofrecidos que datan desde el año 1990 tendríamos que para antes de la entrada en vigencia de esta norma ya se habría sumado más de 31 años de posesión sobre el bien sub litis, por ende se habría cumplido de sobremanera con el requisito temporal de 10 años que exige la usucapión.

### **II.- CONSIDERANDO:**

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

**1.1.** 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”.



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

3649-2017 / 4JC

3 de 14

1.2. El artículo 898 del Código Civil señala que: “El poseedor pueda adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien.”.

1.3. El artículo 2 de la Ley No. 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declarar imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal señala: “declárase la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal”.

1.4. Que, de conformidad con el principio “Onus probandi” la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran la pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos; de conformidad con el artículo 196 del Código Procesal Civil.

1.5. Las pruebas admitidas y actuadas se merituan en forma conjunta y razonada como lo dispone el artículo 197 del Código Procesal Civil, a efecto de poder alcanzar la finalidad de los medios probatorios a los que contrae el artículo 188 del mismo cuerpo legal y de esta forma el Juzgador pueda tener por ciertos los hechos expuesto por las partes, y producir certeza en el Juzgador.

1.6. Casación 750-2008 Cajamarca, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado: “corresponde señalar, en principio, conforme ya fue hecho por este Supremo Tribunal, que la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado período de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad; regulándose en nuestra codificación civil, artículo 950°, una prescripción extraordinaria o larga, cuando se cumplen los requisitos de posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; y, otra prescripción ordinaria o corta, cuando además de los requisitos citados se satisfacen también los de justo título y buena fe”.

### **SEGUNDO.- Análisis jurídico-fáctico del caso en concreto:**

2.1. Por escrito de demanda de fojas cincuenta y cuatro a sesenta y dos, se interpone la pretensión de **prescripción adquisitiva de dominio** con el objeto que se declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio a mi poderdante del bien inmueble ubicado en *“Programa Habitacional Alto Cayma III, Deán Valdivia Mz. S-7, Lote 11, distrito de Cayma, Arequipa* de un área de 128 m<sup>2</sup>, inscrita en la Partida Registral No. PO6107281 de los Registros Públicos de Arequipa.

2.2. Mediante la sentencia dictada en autos, se ha declarado infundada en todos sus extremos la demanda interpuesta por Godofredo Victoriano Rosas Carbajal y Yony Bravo Dávalos, sobre prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en Programa Habitacional Alto Cayma



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

3649-2017 / 4JC

4 de 14

III, Deán Valdivia Mz S-7, Lote 11, Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa; por las consideraciones desarrolladas en ella. **La misma que es materia de impugnación y de pronunciamiento por esta Sala Civil.**

**2.3.** Que, la prescripción adquisitiva de dominio 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 si fuera propietario, siempre que haya justo título y buena fe, mientras que en el 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.

**2.4.** Por consiguiente, debe tenerse presente que: a) Quien solicite se le declare propietario de un bien por prescripción, debe ser un mero poseedor; 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*, puesto 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.

**2.5.** Asimismo, debe tenerse en cuenta, que además de ejercer la posesión en forma pacífica, pública y continúa, *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"*, que la posesión es para sí, cuando el poseedor se comporta como propietario, sin tener título alguno de propiedad.

**2.6.** En el caso de autos, lo que se pretende con la pretensión de *"prescripción adquisitiva de dominio"* es que *se declare propietarios a la sociedad conyugal conformada por el demandante Godofredo Victoriano Rosas Carbajal y Yony Bravo Dávalos del predio ubicado en Programa Habitacional Alto Cayma III, Deán Valdivia Mz. S-7, Lote 11, distrito de Cayma – Arequipa, de un área de 128 m2,*



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

3649-2017 / 4JC

5 de 14

inscrita en la Partida Registral No. PO6107281 del Registro de Predios de la Zona Registral XII sede Arequipa.

2.7. El apelante alega que, el razonamiento de la sentencia contiene graves errores “*in iudicando*” de derecho por una inaplicación de la norma material al no haber considerado lo dispuesto por el artículo 898 del Código Civil, que menciona: “*El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien*”; lo que se alegó al señalar que ejerce la posesión del inmueble desde el trece de agosto de mil novecientos noventa, fecha en la que BANVIP le hace entrega al primer posesionario, posterior a esta entrega se realizaron múltiples transferencias sobre el bien sub Litis a lo largo de los años, transferencias que a la luz del artículo 898 del Código Civil servirían para adicionar cada plazo posesorio de los poseedores anteriores siempre y cuando se hubiera transmitido válidamente el bien; situación que sí se dio de esa manera, como se pudo probar oportunamente con las diversas escrituras públicas de compraventa de los anteriores propietarios y demás documentos que son desarrollados en el considerando sexto de la resolución apelada, que evidencian que los plazos posesorios de los anteriores poseedores pueden ser sumados a nuestro plazo posesorio.

2.8. Efectivamente, la figura jurídica de la “adición de plazos posesorios” contenida en 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*; es decir, el único requisito que establece es que la transmisión se efectúe de forma válida; por lo que, la persona que transfiera a otro la propiedad o la posesión de un bien debe hacerlo en virtud de un contrato perfectamente válido ***para que pueda sumar a su posesión el tiempo que estuvo en contacto con el bien aquél que se lo transfirió***; y dado que, los demandantes pretenden demostrar (*en una línea de mera apariencia*) que están en posesión del inmueble a prescribir **adicionado** además con la posesión que habrían ejercido sus anteriores transferentes, con cuyo fin ofrecen los medios probatorios admitidos y actuados en el proceso, de los que se advierte que, mediante “Contrato de Compraventa a Plazos y Mutuo Hipotecario de los Núcleos Básicos en Habilitación Urbana Progresiva” -ENACE-, transfirió a plazos **con reserva de propiedad** (cláusula octava) el inmueble a usucapir, a favor de **Ángel Córdova Fuentes e Hilda Aurelia Berrios Liendo** –primeros compradores- (fojas 24 a 27), y los propios demandante, han señalado que *...los transferentes han estado en posesión del lote materia de la presente bajo el documento antes mencionado, documentos que fueron resuelto por la propia demandada en el año 1996 por no haber cumplido en pagar las tres cuotas...*; sin embargo, esta afirmación **no** se ha demostrado en el proceso con medio probatorio alguno.



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

3649-2017 / 4JC

6 de 14

2.9. Pese a ello, posteriormente se advierte que se habría celebrado: **a)** La “Escritura Pública No. 7571 de Compraventa”, de fecha *15 de abril de 1994*, otorgada por los vendedores **Ángel Córdova Fuentes e Hilda Aurelia Berrios de Córdova** se ha transferido la propiedad del inmueble a favor de *Hipólito Leopoldo Vela Rodríguez y Julia Yáñez de Vela* (fojas 04 a 06), **b)** Luego por “Escritura Pública No. 9926 de Compraventa”, de fecha *24 de agosto de 1994*, los otorgantes *Hipólito Leopoldo Vela Rodríguez y Julia Yáñez de Vela* han transferido la propiedad del inmueble a favor de *Leonardo Ortiz Guerreros y Rosa Paz Callata de Ortiz* (fojas 07 a 09), **c)** Posteriormente por “Escritura Pública No. 7172 de Compraventa”, de fecha *28 de febrero de 1996*, los otorgantes *Leonardo Ortiz Guerreros y Rosa Paz Callata de Ortiz* han transferido la propiedad del inmueble a favor de *Percy Monroy Meza y Marleny Susana Vilca Huamán Quispe* (fojas 10 a 12), **d)** Seguidamente por “Escritura Pública No. 14258 de Compraventa”, de fecha *03 de agosto del 2006*, los otorgantes *Percy Monroy Meza y Marleny Susana Vilca Huamán Quispe* han transferido la propiedad del inmueble a favor de *Roberto Carlos Siza Hinojosa y Edith Evaluz Gutiérrez Murillo* (fojas 13 a 15); para, **e)** Finalmente por “Escritura Pública No. 535 de Compraventa”, de fecha *17 de febrero del 2017*, los otorgantes *Roberto Carlos Siza Hinojosa y Edith Evaluz Gutiérrez Murillo* transfirieron la propiedad del inmueble a favor de los ahora demandantes *Godofredo Victoriano Rosas Carbajal y Yony Bravo Dávalos* (fojas 16 a 19), sin que se haya acreditado de forma alguna que, la primera transferencia de compraventa a plazos con reserva de propiedad otorgada por ENACE a favor Ángel Córdova Fuentes e Hilda Aurelia Berrios Liendo se haya resuelto.

2.10. Por consiguiente, se tiene que desde la fecha de celebración del contrato de compraventa a plazos con garantía hipotecaria (*13 de agosto de 1990*) a favor de Ángel Córdova Fuetes e Hilda Aurelia Berrios Liendo; y, de las cinco (5) posteriores compraventas, se advierte que *los demandantes están poseyendo el bien inmueble sabiendo que tenía un cláusula de reserva de propiedad (a favor de la entidad demandada)*; lo que nos permite concluir que, **no** están poseyendo a título de propietario *el inmueble a prescribir*, lo que desdice lo alegado por el apelante al manifestar que, *el A quo cometió un error “in iudicando” de hecho por una interpretación errónea de los medios probatorios ofrecidos orientados a probar la posesión del bien desde el año 1990*; máxime que las citadas escrituras públicas de compraventa no son medios de prueba idóneas que acrediten la posesión de los anteriores adquirientes del inmueble a prescribir; por lo que, no se adecua al supuesto establecido en el artículo 898 del Código Civil. En consecuencia, conforme a lo señalado,



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

3649-2017 / 4JC

7 de 14

al no haberse acreditado uno de los supuestos de procedencia de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio (referida en el considerando 2.4 de la presente resolución), no es procedente declarar la prescripción demandada.

**2.11.** De otro lado, el apelante manifiesta que, se menciona también que a la luz del artículo 2 de la Ley 29618 que entró en vigencia el 25 de noviembre del 2010, no es posible prescribir un bien inmueble de dominio privado estatal y que en todo caso los demandantes no habríamos probado que se cumplió con la posesión de 10 años antes de la vigencia de esta norma y que por ello no procedería la prescripción solicitada; sin embargo, no se ha tomado en cuenta el artículo 898 antes citado; en consecuencia, los documentos ofrecidos que datan desde el año 1990 tendríamos que para antes de la entrada en vigencia de esta norma ya se habría sumado más de 31 años de posesión sobre el bien sub litis, por ende se habría cumplido de sobremanera con el requisito temporal de 10 años que exige la usucapión. Al respecto, siendo el *inmueble a prescribir un bien de dominio privado estatal*, y en aplicación del artículo 2 de la Ley No. 29618, que establece que se “*declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal*”, cuya norma entró en vigencia desde el día veinticinco de noviembre del año dos mil diez, y teniendo en cuenta que, en el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil 2016 realizado el Lima los días 8 y 9 de julio de 2016, ha concluido que, *puede declararse la prescripción adquisitiva del dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley No. 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción*”, en el caso de autos, al no haberse demostrado que fue resuelto el contrato de compraventa celebrada por –ENACE a favor de Ángel Córdova Fuentes e Hilda Aurelia Berríos Liendo, y no habiendo cumplido con el plazo prescriptorio extraordinario antes de la dación de la Ley No. 29618, no procede la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble que los demandantes pretenden, siendo que los primeros adquirentes adquirieron el bien mediante compraventa a plazos con reserva de propiedad.

**2.12.** Por las consideraciones antes referidas, éste colegiado estima que la sentencia debe confirmarse además por las consideraciones de la presente resolución.

### **III. DECISIÓN.**

Fundamentos por los cuales resolvieron:

**CONFIRMAR** la sentencia No. 088-2021, de fecha veintiocho de diciembre del dos mil veintiuno, de fojas trescientos treinta y cinco a trescientos cuarenta y ocho, que declara *INFUNDADA en*



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

3649-2017 / 4JC

8 de 14

*todos sus extremos la demanda* de folios cincuenta y cuatro a sesenta y dos, interpuesta por Godofredo Victoriano Rosas Carbajal y Yony Bravo Dávalos, sobre prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en Programa Habitacional Alto Cayma III, Deán Valdivia Mz S-7, Lote 11, - Distrito de Cayma, Provincia y Departamento de Arequipa. En consecuencia, dispongo la conclusión del presente proceso y el archivo definitivo del expediente así como la devolución de los anexos, una vez que la presente sentencia quede consentida o ejecutoriada, **con lo demás que contiene**. En los seguidos por Godofredo Victoriano Rosas Carbajal y otra, en contra de Banco de Materiales SAC en Liquidación, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Y los devolvieron. **Juez Superior Ponente: señor Yucra Quispe.**

**SS.**

**PAREDES BEDREGAL**

**YUCRA QUISPE**

**POLANCO GUTIERREZ**

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

**No me encuentro conforme con el voto de la ponencia, por lo que procedo a emitir voto en discordia, en base a los siguientes fundamentos:**

### **Antecedentes**

1. Mediante escrito de folios cincuenta y cuatro, Godofredo Victoriano Rosas Carbajal y Yoni Bravo Dávalos, interpusieron demanda de prescripción adquisitiva de dominio, con el objeto de que se les declare propietarios del Lote 11 Manzana S-7 Programa Habitacional Alto Cayma III – Deán Valdivia, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N° P06107281.
2. En la recurrida, el juez de primera instancia declara infundada la demanda interpuesta; resolución impugnada por la parte demandante y materia de revisión en la presente.

### **Valoración**

3. A fojas veintiuno obra la Partida Registral N° P06107281, correspondiente al Lote 11 Manzana S-7 Programa Habitacional Alto Cayma III – Deán Valdivia, distrito de Cayma, provincia y



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

3649-2017 / 4JC

9 de 14

departamento de Arequipa, cuyo titular es el Banco de la Vivienda del Perú – Cuenta Fonavi S/D.

Sin embargo, se ha demandado al Banco de Materiales SAC – En Liquidación, en virtud de la Ley 29770 - Ley que optimiza la gestión de los recursos que administra el Banco de Materiales SAC – Banmat.

4. 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”*.

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



PODER JUDICIAL

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

3649-2017 / 4JC

10 de 14

*“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. Ahora, si bien la titularidad del Banco de Materiales en Liquidación no se halla inscrita; empero, dicha titularidad se desprende de lo señalado en la Ley N° 26969 complementado por la Ley N° 27044, en mérito al cual el Banmat S.A.C. en Liquidación resulta titular de las carteras de créditos de inmuebles de recursos de Fonavi 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)-, establece en el artículo 3° que la administración de la cartera del



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

3649-2017 / 4JC

11 de 14

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, se advierte en primer lugar que la titularidad del predio se halla inscrita a favor del Estado y, en este caso particular, corresponde dicha titularidad a favor del Banco de Materiales SAC en Liquidación (Banmat), aun cuando no se halla inscrita dicha titularidad.

7. Los demandantes para acreditar que el predio materia de prescripción se trata de propiedad privada, han adjuntado el documento privado denominado “Contrato de compraventa a plazos y mutuo hipotecario de los Núcleos Básicos en Habilitación Urbana Progresiva” de fecha 13 de agosto de mil novecientos noventa obrante a fojas veinticuatro, por el cual el Banco de la Vivienda del Perú – Banvip, representado por la empresa Nacional de Edificaciones – Enace, transfiere en venta a favor de Ángel Córdova Fuentes e Hilda Aurelia Berríos Liendo el predio sublitis con reserva de propiedad hasta que el precio sea cancelado totalmente, siendo que el precio de venta que los compradores se obligaron a pagar era de I/ 67'669,055.00, pagadero en 300 cuotas mensuales, lo cual no se acredita se haya cancelado; sin perjuicio de ello, se ha



PODER JUDICIAL

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

3649-2017 / 4JC

12 de 14

adjuntado diversas escrituras públicas de transferencias obrantes de fojas cuatro a diecinueve a fin de acreditar el tracto sucesivo y la suma de plazos posesorios para la prescripción.

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

8. Ahora bien, en cuanto a la imprescriptibilidad de los bienes del Estado dispuesto por Ley N° 29618 del 24 de noviembre del 2010 y sobre el acuerdo arribado en el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil 2016, realizado en la ciudad de Lima los días 8 y 9 de julio del 2016, que acordó que de conformidad con lo previsto por el artículo 73 de la Constitución del 93, la imprescriptibilidad de los bienes del Estado solo sería aplicable para los bienes de “dominio público”.

Al respecto, el artículo 73° de la Carta Política del 93, establece que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles; sin embargo, de ello no se puede desprender que los bienes de dominio privado del Estado no posean esta cualidad de ser también imprescriptibles.

Ya el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 0014-2015-PI/TC ha señalado 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; *“En otras palabras, esta clase de bienes también están destinados a conseguir el bienestar general al igual que los bienes de dominio público, puesto que al pertenecer al Estado deben servir para dicha finalidad conforme al artículo 44 de la Constitución, pero son útiles para la comunidad de forma indirecta”* (Fundamento 9°).

En consecuencia, 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, por cuanto estos bienes no dejan de ser del Estado y todos los bienes del Estado están destinados al bien común (fin social) por ser uno de los deberes establecidos en el artículo 44° de la Constitución, lo que resulta concordante con el artículo 1 de la Constitución. *“Es la utilidad de estos bienes para cumplir dicho objetivo lo que justifica que sean de propiedad del Estado”* (Fundamento 14°).

En tal sentido, debe valorarse que la Ley N° 29618, pub. el 24/11/2010, no hace sino **ratificar** el criterio constitucional de que los bienes de dominio privado del Estado eran y son imprescriptibles, en tanto, tal como ha señalado el Alto Tribunal el artículo 73° de la Constitución, no excluía la protección de imprescriptibilidad para otra clase de bienes, como los



PODER JUDICIAL

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

3649-2017 / 4JC

13 de 14

del dominio privado del Estado (Fundamento 27°); esto es, que no se puede inferir que dicha disposición, a contrario sensu, implicaba que los bienes de dominio privado no sean imprescriptibles. Tal numeral no establece que solo los bienes de dominio público del Estado gocen de esta protección de la imprescriptibilidad.

Bajo esta interpretación, el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 0014-2015-PI/TC, ha declarado infundada la demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 1 y 2 de la Ley N° 29618, que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y que declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

En la Casación 4011-2013 Santa, la Corte Suprema de la República 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)

9. En cuanto a la aplicación retroactiva de la Ley N° 29618 del 24 de noviembre del 2010, en tanto la posesión alegada se afirma que sería mayor a diez años.

Se debe precisar que nuestro ordenamiento jurídico adopta la **teoría de los hechos cumplidos**<sup>1</sup>, que implica que la ley despliega sus efectos desde el momento en que entra en vigor, debiendo ser “*aplicada a toda situación subsumible en el supuesto de hecho; luego no hay razón alguna por la que deba aplicarse la antigua ley a las situaciones, aún no extinguidas, nacidas con anterioridad*”.

En este sentido, el artículo 73° de la Constitución del 93, la Ley N° 29151 (Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales), su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-Viviendo y el Decreto Legislativo N° 1089, deben interpretarse de manera sistemática con lo establecido en la Ley N° 29618 (Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal), **textos normativos que a la fecha de interposición de la demanda ya se encontraban vigentes**, por lo que siendo que la pretensión de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de bienes de dominio privado del Estado a la fecha de

<sup>1</sup> Conforme precisa el Tribunal Constitucional en el Exp. N.°00316-2011-PA/TC (fundamento 26).



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

3649-2017 / 4JC

14 de 14

interposición de la demanda se hallaba proscrita, deviene por ésta razón adicional en improcedente la demanda interpuesta.

10. Estando a lo expuesto, y al amparo de lo previsto en el párrafo in fine del artículo 121° del Código Procesal Civil, se concluye que la demanda interpuesta deviene en improcedente conforme lo previsto en el artículo 427° inciso 5) del Código Procesal Civil, debiendo revocarse la recurrida en este sentido.
11. Respecto al pago de costas y costos, advirtiéndose que los demandantes han tenido razones atendibles para litigar se justifica su exoneración, al amparo de lo dispuesto por los artículos 381° y 412° del Código Procesal Civil, corresponde exonerar en forma expresa de la condena de pago por este concepto.

Razones por las que considero que debe **revocarse** la recurrida que declara infundada la demanda interpuesta, por las razones expuestas; arreglada a ley, debe declararse **improcedente** la demanda interpuesta, quedando a salvo el derecho de la parte demandante para que lo haga valer con arreglo a ley; **exonerar** a la parte demandante del pago de costas y costos. **Juez Superior: señor Cervantes López.-**

**SR.**

**CERVANTES LOPEZ**