



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE
PRIMERA SALA CIVIL PERMANENTE**

EXPEDIENTE : 03675-2018-0-0904-JR-CI-01
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
DEMANDADO : EL ESTADO - SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES
DEMANDANTE : SOCIEDAD CONYUGAL DE ALCIDES AURELIO VASQUEZ MUÑOZ Y PRIMITIVA VARGAS JIMENEZ

Conforme a la Casación N° 003012-2015 de fecha 17 de agosto del 2016, para sumar el plazo posesorio el interesado debe estar en ejercicio del derecho de posesión sobre el bien, adicionalmente, el requisito más importante, conforme al artículo 898 del código civil, es que la adición del plazo posesorio del actual poseedor y del anterior tiene como premisa la entrega válida del bien por parte de éste y que la suma de plazos se realice en base a posesiones homogéneas, supuestos que se cumplen en el presente caso, por lo que corresponde confirmar la apelada.

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTITRÉS

Independencia, 19 de Octubre del 2021.-

VISTOS: La causa en audiencia pública, con informe oral; interviniendo como ponente la Jueza Superior **BAJONERO MANRIQUE**, conforme dispone el inciso 2) del artículo 45° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y,

CONSIDERANDOS:

Primero: Resolución objeto de apelación:

RESOLUCION N° 16 (fs. 233-246), de fecha 7 de octubre del 2020 que contiene la sentencia que FALLA: 1. Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas 73 a 79, sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** interpuesta por **ALCIDES AURELIO VASQUEZ MUÑOZ y su cónyuge PRIMITIVA VARGAS JIMENEZ** contra **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**; en consecuencia: se DECLARA PROPIETARIOS a los citados recurrentes del inmueble ubicado en la Urbanización Miguel Grau ex Piñonate, Mz.47 lote 12 A en el Distrito de San Martín de Porres, consentida y/o ejecutoriada que sea la presente resolución **CÚRSESE** los Partes a los Registros Públicos para la inscripción correspondiente.-

Segundo: Agravios y Fundamentos de la apelación:

Apela la demandada SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES (fs. 248-260) solicitando su revocatoria o nulidad, bajo los siguientes argumentos:



1. El Juzgador ha ido más allá del petitorio de la demanda contraviniendo el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, al sumar el supuesto tiempo de posesión realizado por Federico Guzmán Sánchez, a pesar que en su petitorio de demanda no fue solicitado, tanto más si este hecho no fue considerado como un punto controvertido, no permitiendo que los demandados puedan ejercer su derecho de defensa al respecto.
2. No se ha acreditado fehacientemente la posesión efectiva y como propietario del bien por parte del supuesto anterior poseedor, pues la posesión calificada para poder adquirir implica una inmediatez física-espacial, que la apelada no ha analizado siquiera si el señor Federico Guzmán Sánchez lo cumplió, tanto más si la supuesta transferencia válida del bien se realizó el 20.11.2010, esto es, cuando ya hacía muchos años era de conocimiento público por publicidad registral, que pertenecía esta propiedad al Estado.
3. Existe error al considerar que la actora ha cumplido con los requisitos exigidos por el artículo 950° del Código Civil, pues le atribuye la posesión por más de diez años exigida por ley, considerando que cumple con tal requisito en exceso sin haber analizado si en la posesión supuestamente realizada por el referido señor Federico Guzmán y la sociedad demandante es homogénea, pues para ello debe atenderse a los supuestos exigidos por ley, incurriendo en defecto de motivación, además el Juzgado considera que ha quedado acreditado que el año que empezó a poseer la sociedad conyugal demandante es del año 1959, sin mayor análisis si existió o no una transferencia válida del bien a favor de los actores, y cuáles son los motivos que crean esa convicción, pues la simple existencia de un documento de compraventa, no acredita el inicio de una posesión efectiva del bien, sino que requiere de actos concretos de la posesión.
4. La apelada no ha aplicado las disposiciones contenida en la Ley N° 2918 por la cual se declara la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado, presumiendo al Estado como poseedor de todos los inmuebles de su propiedad.

Tercero: Antecedentes:

3.1.- ALCIDES AURELIO VASQUEZ MUÑOZ y doña **PRIMITIVA VARGAS JIMENEZ**, interponen demanda de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, y la dirigen contra **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES** a efectos de que se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble de un área 33.35 m², el mismo que cuenta con la Partida Registral P01260431 en la Urbanización Miguel Grau ex Piñonate, Mz.47 lote 12 A en el Distrito de San Martín de Porres, fundamentando que con fecha 7 de agosto de 1959, se celebra el contrato de transferencia que otorga doña Jesús Saturnina Luyo a favor de don Federico Guzmán



Sánchez sobre parte del preexistente lote 12 de la manzana 47 del “Barrio de Piñonate”, en un área de 33.95 m², haciendo alusión en el mismo documento que la segunda parte del mismo lote correspondía a Julia Marchena; que el transferente se encontraba registrado en un padrón de poseedores, donde se alude al “Padrón original de ocupantes del Barrio de Piñonate”; que el 3 de noviembre de 1961, el Estado ordena la inscripción de la manzana 43 y manzana 47, cada manzana con sus respectivos lotes, del Barrio de Piñonate en el Distrito de Fray Martín de Porras, ordena mediante Resolución Suprema de 13 de octubre de 1961-Ministerio de Hacienda y Comercio, Título Archivado 434 del 03 de noviembre de 1961, posteriormente con fecha 12 de mayo de 1966 se suscribe la subdivisión del lote 12 de la manzana 47 del Barrio Piñonate, en dos sublotes, el sublote 12-A y el sublote 12-B; así se observa del título archivado consignado la independización a favor de la sociedad conyugal constituida por don Casimiro Culqui Chalán y su cónyuge doña Julia Marchena Zamudio signándole el sublote 12-B de la manzana 47 del Barrio Piñonate, con fecha 1 de abril de 1968; que con fecha 20 de noviembre de 2010, los demandantes, adquieren mediante Contrato Privado de Compraventa el bien inmueble el lote 12-A de la manzana 47 de la Urbanización Piñonate (antes Barrio de Piñonate, ahora Urbanización Miguel Grau) del distrito de San Martín de Porres (antes “Distrito de Fray Martín de Porras) Provincia y Departamento de Lima; así computados hasta el año 2018 en que se interpone la demanda, se contabiliza 59 años de posesión. Mediante resolución N° 1 de fs. 8 se admite la demanda.

4.2 Mediante Resolución N° 3 (fs.117) se tiene por contestada la demanda por parte de la emplazada; por resolución N° 4 (fs. 128) se declara saneado el proceso, por resolución N° 8 (fs. 166-168) se fijan los puntos controvertidos, se admiten los medios probatorios pertinentes, de fs. 198-203 se lleva a cabo la Audiencia de Pruebas, y de fs.211-213 obra el acta de inspección judicial en el predio materia de Litis.

4.3 Por resolución N° 16 de fecha 7 de octubre del 2020 se expide sentencia declarando fundada la demanda, la cual es apelada.

Cuarto.- Cuestión jurídica en controversia:

Determinar si la sentencia que declara fundada la demanda, ha sido expedida conforme a ley.

Quinto.- Evaluación del Colegiado:

5.1. En principio cabe señalar que de acuerdo al Art. 950 del Código Civil la prescripción adquisitiva de dominio, constituye un modo de adquirir la propiedad de un bien ajeno mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. En



doctrina según Anibal Torres definía a la prescripción como un modo originario de adquirir la propiedad y un modo de prueba de la propiedad. En unos casos sirve para convertir en propietario al poseedor y en otros para que el propietario pruebe su derecho de propiedad¹. Por su parte el jurista español CASTAN TOBEÑAS, sostenía, respecto a la usucapión como un modo de adquirir el dominio o alguno de los derechos reales, por la posesión continua, a título de propietario, y por el tiempo fijado por ley². No olvidamos, que la Corte Suprema de la República, respecto al instituto jurídico objeto de comentario, con ocasión del Segundo Pleno Casatorio Civil del 18 de setiembre del 2008, en su fundamento 43, lo establece como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo por ley.

5.2. En ese marco, nuestro ordenamiento jurídico exige a toda persona que pretenda la prescripción adquisitiva de dominio de un bien a su favor, la concurrencia copulativa de ciertos requisitos, los cuales, según se desprende de la Casación 2521-2014-Piura, son: a) La continuidad de la posesión; b) La posesión pacífica, c) La posesión pública; y, d) Como propietario; por tanto, basta que uno de los requisitos antes referidos no se logre acreditar por la parte interesada para que la prescripción adquisitiva de dominio no se concrete.

5.3. Dentro de ese mismo contexto, resulta favorable- a efectos de ilustrarnos sobre la definición de los requisitos antes señalados- citar la Casación 2434-2014-Cusco³, fundamento 3.3, la cual indica: La **continuidad de la posesión** implica el ejercicio permanente de la posesión, lo que no significa que no pueda eventualmente, ser perdida, pero en estos casos debe también ser recuperada dentro de los plazos que establece la ley (artículo 920 y 953 del Código Civil). La **publicidad** significa que la posesión se demuestre y no opere en forma clandestina. La **pacificidad** se expresa, no la forma cómo se ingresó a poseer sino como se permaneció en la posesión, de allí que el Segundo Pleno Casatorio Civil haya expuesto: “La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas (fundamento 44)”.

Para definir, al último elemento configurador es necesario invocar el Segundo Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación 2229-2008 Lambayeque⁴, cuyo fundamento 44, último párrafo indica:

¹ TORRES VÁSQUEZ, Anibal; Código Civil, sexta edición, Idemsa, Temis, Bogotá, 2002, p.583.

² CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. *Instituciones del Derecho Civil*, los derechos reales, Tomo I, P. L. Villanueva, 1958, p. 233.

³ Código Civil, Jurista editores, Edición abril 2017, p. 212

⁴ LAMA MORE, Héctor, Jurisprudencia Vinculante Civil y Procesal Civil, Tomo I, Instituto Pacífico, octubre de 2016, p. 178.



Como propietario se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapión. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien por lo que es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aun siendo reales, permite su uso continuado.

Análisis del caso

- 5.4.** En el caso concreto, se tiene que la recurrente SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES, señala como primer agravio que el Juzgador ha ido más allá del petitorio de la demanda contraviniendo el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, al sumar el supuesto tiempo de posesión realizado por Federico Guzmán Sánchez, a pesar que en su petitorio de demanda no fue solicitado, tanto más si este hecho no fue considerado como un punto controvertido, no permitiendo que los demandados puedan ejercer su derecho de defensa al respecto. Sobre el particular, es del caso señalar que conforme consta de los fundamentos de hecho y fundamentos jurídicos contenidos en el escrito de demanda, los demandantes sí invocaron la adición de posesión que prescribe el artículo 898° del Código Civil, tal como se lee del fundamento de hecho tercero y del primer fundamento jurídico (fs. 74-75); siendo así, la apelada no evidencia una transgresión a la disposición prevista en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, por lo que este agravio deviene en infundado.
- 5.5.** De otro lado, la apelante denuncia como agravio que no se ha acreditado fehacientemente la posesión efectiva y como propietario del bien por parte del supuesto anterior poseedor, pues la posesión calificada para poder adquirir implica una inmediación física-espacial, sin embargo, la apelada no ha analizado siquiera si el señor Federico Guzmán Sánchez lo cumplió, tanto más si la supuesta transferencia válida del bien se realizó el 20.11.2020, esto es, cuando ya hacía muchos años era de conocimiento público por publicidad registral, que pertenecía esta propiedad al Estado.
- 5.6.** Al respecto es del caso señalar en principio que la posesión no se presume, por tanto, corresponde a la demandante acreditar la existencia de esa situación de hecho; así, atendiendo a la sumatoria de posesiones invocada por los actores⁵, es del caso precisar que

⁵ Código Civil.

Artículo 898°.- Adición de plazo posesorio

El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le trasmitió válidamente el bien.



conforme a la Casación N° 003012-2015 dictada por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República de fecha 17 de agosto del 2016, para sumar el plazo posesorio el interesado debe estar en ejercicio del derecho de posesión sobre el bien, adicionalmente, el requisito más importante, conforme al artículo 898 del código civil, es que la adición del plazo posesorio del actual poseedor y del anterior tiene como premisa la entrega válida del bien por parte de éste y que la suma de plazos se realice en base a posesiones homogéneas.

- 5.7.** Bajo esta línea de análisis, de autos se tiene que en virtud del contrato privado de compraventa de fecha 20 de noviembre del 2010 (fs. 30-31), con firmas legalizadas, consta que las personas de Federico Guzmán Sánchez y Tule E. Vidalón Argumedo en su condición de transferentes, vendieron a los demandantes Alcides Aurelio Vásquez Muñoz y Primitiva Vargas Jiménez, el inmueble materia de litis; consta de la cláusula primera del citado documento que los transferentes adquirieron el bien desde hace más de 50 años de parte de Bienes Nacionales, y que por ser un área menor a 40 metros no se pudo inscribir en el Registro.
- 5.8.** Tal aseveración se corrobora con el mérito que presta el documento denominado “contrato de transferencia” de fecha 7 de agosto de 1959 (fs. 6) por el cual los citados transferentes adquirieron el inmueble en cuestión de parte de Jesús Saturnina Luyo, quien aparecía como tal en el Padrón de Poseedores de lotes y que al no haber cancelado la totalidad del precio a favor de la primigenia titular, Caja de Depósitos y Consignaciones, los transferentes asumieron la obligación de cancelarlo, como en efecto lo hicieron según aparece de los recibos de pago de fs. 56 y 57 en el que consta que efectivamente la Caja de Depósitos y Consignaciones recibió la cancelación del precio de parte del transferente. Dichos documentos no han sido materia de cuestionamiento alguno en el proceso y como tal mantienen su eficacia probatoria.
- 5.9.** Así, con las pruebas documentales antes indicadas se evidencia que en efecto, los demandantes recibieron válidamente el bien inmueble materia de autos, de parte de sus transferentes Federico Guzmán Sánchez y Tule E. Vidalón Argumedo, en su condición de titulares del bien, con lo cual se tiene por cumplida la exigencia a que alude el artículo 898° del Código Civil.
- 5.10.** Asimismo, con el mérito que presta el aludido contrato de compraventa con firmas legalizadas exhibido por los actores (fs. 30-31), el estado de cuenta corriente (deudas) emitido por la Municipalidad de San Martín de Porres (fs. 58) que evidencia que los transferentes pagaron oportunamente los impuestos prediales del bien, las dos notas de crédito expedidas por SEDAPAL de fecha 13 de julio del 2007 suscritas por el transferente Federico Guzmán (fs.



39), y las declaraciones testimoniales de Carmen Rosa Lino Valerio de Vásquez, Francisca Margarita Marquina Torres de Yaya, Zoila Aurora Ruidías Guzmán y Santos Valerio Vásquez Amesquita, se determina que los transferentes Federico Guzmán Sánchez y Tule E. Vidalón, ejercieron posesión pública, continua, pacífica a título de propietarios desde el 7 de agosto del año 1959, fecha en que se les transfirió el inmueble materia de litis.

- 5.11.** Lo mismo ocurre con la posesión ejercida por los actores desde el momento de la adquisición del bien – 20 de noviembre del 2010-, tal como se corrobora no sólo con el contrato de compraventa de fs. 30-31, sino también con los documentos expedidos por Edelnor S.A.A. (fs. 35 a 38), documento de autorización N° 595-11 emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fs. 40-45), contrato de prestación de servicios de saneamiento (fs. 41-44), recibos de Sedapal de fs. 46-49, declaraciones juradas de autoavalúo de 2010, 2018 (fs. 61-63) y y las declaraciones testimoniales de Carmen Rosa Lino Valerio de Vásquez, Francisca Margarita Marquina Torres de Yaya, Zoila Aurora Ruidías Guzmán y Santos Valerio Vásquez Amesquita. Los citados medios probatorios acreditan de manera indubitable que en efecto, los demandantes vienen poseyendo el inmueble sub litis en forma pública, pacífica, continua y a título de propietarios. Los citados medios probatorios no han sido materia de cuestión probatoria alguna, por lo que mantienen su eficacia probatoria.
- 5.12.** Así, resulta ineludible arribar a la conclusión que las posesiones que ostentan los actores y las que ejercieron sus transferentes Federico Guzmán Sánchez y Tule E. Vidalón Argumedo, son homogéneas; siendo ello así, corresponde adicionar al plazo posesorio de los demandantes (desde el 20 de noviembre del 2010 a la fecha de interposición de la demanda), la de sus transferentes (del 7 de agosto de 1959 al 20 de noviembre del 2010), superando el plazo de diez años (requisito temporal) a que alude el numeral 950° del Código Civil.
- 5.13.** En consecuencia, se concluye que los demandantes tienen acreditada la posesión del bien materia de autos, desde el 7 de agosto de 1959, posesión que se ha prolongado en el tiempo por más de diez años, y de manera continua, pública, pacífica y a título de propietarios; requisitos que han sido analizados por el A Quo tal como se infiere de las considerativas cuarta, séptima, octava, novena, décima y décimo primera de la apelada. Así los agravios denunciados en los apartados 2. y 3. del segundo considerando que anteceden, devienen en infundados.
- 5.14.** De otro lado, la demandada apelante denuncia como último agravio que la apelada no ha aplicado las disposiciones contenida en la Ley N° 29618 por la cual se declara la imprescriptibilidad de los



bienes de dominio privado del Estado, presumiendo al Estado como poseedor de todos los inmuebles de su propiedad.

- 5.15.** Al respecto, debemos tener en cuenta que, si bien la Ley N° 29618 impidió que, hacia el futuro, se consumen prescripciones sobre BDPE, no determinó que aquellas prescripciones ya consolidadas queden sin efecto, de modo tal que el dominio ganado por los privados revierta a favor del Estado. Es por ello que teniendo en consideración la fecha de entrada en vigencia de la Ley (25 de noviembre de 2010), resulta claro que: (i) los bienes que para esa fecha pertenecían aún al dominio privado del Estado, se convirtieron en imprescriptibles; y (ii) aquellos bienes que para tal fecha habían dejado de ser del Estado porque ya habían sido adquiridos por usucapión por los particulares, quedan fuera de la regla de la imprescriptibilidad. El presente caso se encuentra en este último supuesto, pues la usucapión se consumó cuando el inmueble sub materia (bien de dominio privado del Estado) era prescriptible; por lo que el agravio denunciado en este extremo no puede ser amparado.
- 5.16.** Finalmente, es de acotar que si bien no obra la opinión de la Superintendencia Nacional de Bienes, previa a la sentencia expedida, dicha omisión no constituye causal de nulidad de lo actuado, desde que el numeral 41.10 del artículo 41 del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, transferencia de inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, no sanciona su incumplimiento con dicho apremio; por lo que este extremo del recurso deviene en infundado
- 5.17.** Asimismo, se observa de la recurrida, que la misma sí se encuentra debidamente motivada, habiendo el A quo cumplido con exponer los fundamentos que justifican la conclusión arribada, tal como consta de los considerandos que se contienen en la recurrida.
- 5.18.** En consecuencia, de la valorización conjunta de los medios probatorios mencionados, este Colegiado concluye que los mismos constituyen pruebas suficiente para demostrar el animus domini y el tiempo que la parte demandante se encuentra en posesión del bien, con lo cual se tiene que se cumple con los requisitos para la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria (10 años de posesión continua, pacífica, pública y como propietario); por lo que es del caso confirmar la recurrida en todos sus extremos.

Por tales fundamentos:

CONFIRMARON la RESOLUCION N° 16 (fs. 233-246), de fecha 7 de octubre del 2020 que contiene la sentencia que FALLA: 1. Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas 73 a 79, sobre **PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMNIO** interpuesta por **ALCIDES AURELIO**



VASQUEZ MUÑOZ y su cónyuge PRIMITIVA VARGAS JIMENEZ contra **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES;** en consecuencia: se DECLARA PROPETARIOS a los citados recurrentes del inmueble ubicado en la Urbanización Miguel Grau ex Piñonate, Mz.47 lote 12 A en el Distrito de San Martín de Porres, consentida y/o ejecutoriada que sea la presente resolución **CÚRSESE** los Partes a los Registros Públicos para la inscripción correspondiente.- Notifíquese.-

S.S

DIAZ ZEGARRA

CASTOPE CERQUIN

BAJONERO MANRIQUE