



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE SALA CIVIL

SENTENCIA DE VISTA

EXPEDIENTE N° : 038-2007-0-0806-JM-CI-01
DEMANDANTE : ALFREDO RIGLOS CHIRI
DEMANDADO : SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

RESOLUCIÓN NÚMERO OCHO.-

Cañete, cinco de enero del dos mil veintitrés

Viene en apelación la SENTENCIA contenida en la Resolución número ochenta y ocho, dictada por el Juzgado Mixto de Mala, que DECLARA INFUNDADA la Demanda que obra en el expediente recompuesto, de fojas trescientos cuarenta y uno a fojas trescientos sesenta y ocho, demanda *repetida* de fojas novecientos ochenta y ocho a fojas mil once; interpuesta por ALFREDO RIGLOS CHIRI contra la SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES, sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. APELACIÓN formulada por el demandante ALFREDO RIGLOS CHIRI, mediante escrito que obra en el expediente recompuesto, de fojas sesenta y nueve a fojas ochenta y uno, *repetida* de fojas quinientos cinco a fojas quinientos diecisiete; APELACIÓN que fue concedida con efecto suspensivo mediante Resolución número ochenta y nueve, que obra en el expediente recompuesto, a fojas sesenta y ocho.

ANTECEDENTES

La SENTENCIA recurrida, fue emitida, luego que la Sala Civil, por SENTENCIA DE VISTA número cinco, que corre en el expediente recompuesto, de fojas ciento dieciséis a fojas ciento veintitrés, *repetida* de fojas quinientos noventa y dos a fojas quinientos noventa y nueve, *así como* de fojas seiscientos ocho a fojas seiscientos quince; DECLARÓ **NULA** la SENTENCIA contenida en la Resolución número ochenta, DISPONIENDO que se renueve el acto procesal viciado, con observancia de las consideraciones expuestas.



La referida SENTENCIA de VISTA, señalaba que la falta de pronunciamiento del Juez de primera Instancia respecto de la idoneidad o inidoneidad de los medios probatorios distintos de la “solicitud de adjudicación” para probar el animus domini, en el primer periodo posesorio y la ausencia de análisis del mismo requisito en el segundo período posesorio, IMPEDÍAN pronunciamiento de fondo en segunda instancia.

FUNDAMENTO DE LA SENTENCIA IMPUGNADA

De la lectura del SENTENCIA materia de revisión, que obra en el expediente recompuesto, de fojas ochenta y dos a fojas ciento cuatro y *repetida* de fojas cuatrocientos cuarenta y siete a fojas cuatrocientos sesenta y nueve, se advierte que el Juez A-quo, desestima la Demanda al concluir que la parte demandante:

1.- No ha cumplido con acreditar todos los elementos adquisitivos del dominio respecto del predio ubicado en Peñas de Bujama, lote doce, del distrito de Asia, Provincia de Cañete, el cual tiene un área de doscientos cincuenta metros cuadrados con cincuenta centímetros, (250.50), que forma parte de un terreno de mayor extensión, el cual corre inscrito en la Partida Electrónica número 21010459 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima;

2.- El contrato de transferencia de posesión de fecha dieciséis de noviembre del dos mil seis, celebrado por el demandante con Ana Mariella Casanova Ríos y Claudia María Casanova Ríos, se realiza cuando ambos contratantes conocían que el predio pertenecía al Estado, por lo cual no pueden invocar justo título y buena fe, por ello le sería aplicable el plazo extraordinario previsto en el Artículo 950° del Código Civil (Prescripción de diez años).

3.- Los primigenios poseedores Domingo Casanova Baca y su cónyuge Blanca Torres Rivadeneyra, al solicitar a la Municipalidad Provincial de Cañete la Adjudicación del terreno ribereños expediente número 39790 de fecha veintidós de abril del mil novecientos ochenta y cinco; reconocieron con dicho documento, al Estado, como Propietario del predio que se pretende prescribir y con ello evidencian que carecían del comportamiento de Propietario o *animus domini*, dado que solicitan se les adjudique el terreno del cual ostentaban posesión.

4.- Sobre el derecho a la suma de plazos posesorios, sostiene que desde el año mil novecientos ochenta y cinco el periodo posesorio no se puede acumular a la posesión del demandante por cuanto sus poseedores primigenios, no actuaron con *animus domini*, dado que reconocían al Estado como propietario del terreno sub litis.

5.- Los demás medios probatorios que obran de autos como las declaraciones juradas de autoevaluó, los pagos de impuesto predial; no revelan, el actuar como



propietario de los que antecedieron en posesión al demandante; y en relación a los recibos de pago de servicio públicos de luz de los años mil novecientos noventa y siete y dos mil seis, son obligaciones de pago, y solo acreditan indirectamente el hecho de la posesión.

6.- El periodo transcurrido con posterioridad al año dos mil, no puede ser computado

para adquirir la propiedad, por prescripción, debido que el Estado ha venido ejerciendo su derecho de propiedad desde el año dos mil dos, en que se dispuso la primera inscripción de dominio de un terreno de mayor dentro del que se encuentra el predio sub litis.

7.- El único periodo que podría considerarse para adquirir la propiedad por prescripción sería entre el tres de julio de mil novecientos noventa y tres al tres de enero del dos mil dos, periodo menor a los diez años que resultaría insuficiente para poder amparar la pretensión.

8.- Sobre los demás medios probatorios, contrato de transferencia, constancia de posesión, certificado domiciliario, declaraciones testimoniales, pagos de impuesto predial: estos no logran enervar los documentos que acreditan que han poseído reconociendo que no son propietarios, además existe discrepancia en las fecha de inicio de la posesión que invoca el demandante.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El demandante ALFREDO RIGLOS CHIRI, mediante recurso de Apelación que obra en el expediente recompuesto de fojas sesenta y nueve a ochenta y uno, *repetido* de fojas quinientos cinco a fojas quinientos diecisiete: SOLICITA como pretensión impugnatoria la **REVOCATORIA** de la SENTENCIA contenida en la Resolución número ochenta y ocho; por los siguientes fundamentos:

1.- No existen la correcta aplicación de los artículos 898, 915 y 915 del Código Civil, dado que el demandante acredita su posesión continua, pacífica y pública como propietario desde hace más de veinte años, en virtud a su posesión propia y a la suma de los plazos posesorios de quienes le antecedieron en la posesión.

2.- Existe errónea apreciación de la prueba dado que los señores Domingo Casanova y su cónyuge han venido poseyendo el bien, en calidad de propietarios y que la solicitud de adjudicación, era una forma de regularizar su posesión y propiedad.

3.- Se advierte, razonamiento subjetivo de la Juez A-quo, al determinar que el hecho de reconocer la propiedad del Estado es poseer, sin animus domini.

4.- La sentencia no ha valorado adecuadamente, los documentos, que constituyen, pagos de impuestos predial, los pagos de recibos de servicios públicos y otros,



dado que se indica que no implican acreditar el ejercicio de posesión a título de propietario, documentos de lo que deben realizarse una valoración conjunta de los medios probatorios que evidencian, una conducta posesoria como propietario en el predio objetos de prescripción.

5.- Que el Estado Peruano no realiza conductas posesorias (exteriorizar comportamientos) y que solo acredita ser titular registral desde el cuatro de enero del dos mil dos, es decir con fecha posterior a que el demandante ya había acumulado el plazo para adquirir por prescripción.

6.- Que la sentencia no es conforme a lo que establecen reiteradas Casaciones que concluyen que haber reconocido un agente del derecho de propiedad del Estado en la vía administrativa sobre un predio, no excluye el *animus domini* del poseedor.

PRONUNCIAMIENTO DE LA SALA

1. MATERIA DEL GRADO

Conforme a lo alegado por el apelante y vista la sentencia, el debate será esclarecer y determinar la existencia del cumplimiento de los requisitos que exige la Prescripción adquisitiva de dominio, el ejercicio de la posesión con ***animus domini*** de parte del demandante y de quienes le antecedieron en la posesión y **si corresponde sumarse los plazos posesorios** de los primigenios poseedores a los del periodo del demandante, y el cumplimiento del **plazo decenal** invocado como Prescripción extraordinaria.

2.- DE LA DEMANDA

Del texto de la demanda, que obra en el expediente recompuesto, de fojas trescientos cuarenta y uno a fojas trescientos sesenta y ocho; *repetida* de fojas novecientos ochenta y ocho a fojas mil once; subsanada mediante escrito que obra en el expediente recompuesto, de fojas trescientos treinta y siete a fojas trescientos treinta y nueve: se aprecia que el demandante Alfredo Riglos Chiri solicita:

Pretensión Principal: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Se le declare propietario del inmueble ubicado en Peñas de Bujama Lote Doce, de doscientos cincuenta metros cuadrados con cincuenta céntimos; situado en el Distrito de Asia, provincia de Cañete y Departamento de Lima, por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, en virtud de haberlo poseído de manera continua, pacífica, pública y como propietario durante más de diez años y en mérito a la suma de plazos posesorios respecto a los anteriores poseedores que ocuparon el referido inmueble.

Pretensión accesoria a la principal:

Se remitan los partes correspondientes a los registros Públicos, a efectos de que proceda a inscribir el derecho de propiedad del recurrente, respecto del terreno.



DE LA PARTE DEMANDADA:

La demanda fue dirigida:

A.- En contra de la Superintendencia de Bienes Nacionales, por cuanto el terreno que pretende usucapir, formaba parte de uno de área mayor que se encuentra inscrito en los Registros Públicos a nombre del Estado Peruano.

B.- En contra de PROINVERSIÓN, entidad de la cual se declaró su EXTROMISIÓN mediante resolución número cincuenta y tres, que obra en el expediente recompuesto a fojas ciento noventa y nueve y siguiente, *repetida* a fojas ochocientos doce y siguiente.

FUNDAMENTO DE LA PRETENSIÓN:

Funda su pretensión en que el predio fue ocupado inicialmente por Domingo Casanova Baca al haberlo adquirido en el año mil novecientos ochenta de parte de los Hermanos De Las Escuelas Cristianas La Salle, y desde entonces tiene el uso, disfrute y disposición y demás atributos como propietario, construyendo su vivienda en dicho lugar, que perdura hasta la fecha, no obstante, al enterarse que su transferente no era el verdadero propietario del predio, en el año mil novecientos ochenta y cinco, inició un trámite ante la Municipalidad Provincial de Cañete con la finalidad de que se le adjudique, más dicho trámite no concluyó satisfactoriamente debido al cambio de las normas que la regulaban.

Al fallecer don Domingo Casanova Baca, en el año mil novecientos noventa y uno, siguió en posesión del predio su cónyuge Blanca Torres Rivadeneyra quien el años dos mil por acuerdo verbal con el demandante le transfiere el predio, ingresando desde entonces a la posesión del bien; no obstante, en el año dos mil seis, mientras venía poseyendo, la precitada Blanca Torres Rivadeneyra celebró contrato de transferencia de posesión a favor de sus nietas Ana Mariella y Claudia María Casanova Ríos, las mismas que deciden regularizarle la posesión a su favor y celebraron Contrato de Transferencia de Posesión de fecha dieciséis de noviembre del año dos mil seis, con el demandante por el cual le transfieren formalmente el inmueble, que contaba con una vivienda construida, por lo cual a su periodo de posesión debe adicionarse el de su anterior poseedor, Casanova Baca, que representan un total de veintisiete años de posesión a la fecha de la demanda.

El demandante pretende adquirir el bien por Prescripción extraordinaria, habiendo cumplido con exceso el plazo de los diez años de posesión, que ha venido ejerciéndose en forma pacífica, pública e ininterrumpida sus anteriores poseedores y él mismo desde su ocupación, ambos como si fueran propietarios pagando los servicios básicos, el impuesto predial correspondiente, las declaraciones testimoniales, entre otros actos, como todos los actos desplegados por su anterior



poseionario Domingo Casanova Baca, en virtud de los cual, considera se le debe reconocer el derecho de dominio sobre dicho predio en base a que cumple con las exigencias de la prescripción extraordinaria.

DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

La demandada SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES (SBN), contesta a la demanda, solicitando se declare Infundada, señalando que el Estado es titular registral del predio inscrito en la Partida 21010459 del Registro de Predios de Cañete, desde el año dos mil dos, alegando ausencia de *animus domini* del demandante, por haber tramitado ante la Municipalidad Provincial de Cañete, la adjudicación del predio y que no cabe adicionarse los plazos sucesorios de Domingo Baca al del demandante por cuanto no existe justo título de traslación.

DE LAS PRUEBAS ACTUADAS:

De las pruebas actuadas, la Inspección Judicial, de fecha dieciocho de abril del año dos mil trece, que obra en el expediente recompuesto a fojas ciento ochenta y tres, *repetida* a fojas seiscientos noventa y nueve; con participación de los Peritos judiciales Ingenieros Civiles Oscar Lozan Tataje y Esteban Plácido Vega Rojas, quienes emitieron un Informe Pericial, que obra en el expediente recompuesto de fojas ciento setenta y seis a fojas ciento setenta y ocho; *repetido* a fojas setecientos noventa y siete a fojas setecientos noventa y nueve, así como el Informe Pericial Ampliatorio que obra en el expediente recompuesto, seiscientos ochenta a fojas seiscientos ochenta y dos; documentos en los que se verifican las instalaciones y construcciones del predio, concluyendo que la edificación tiene una antigüedad aproximada de veinte años, identificando que es el predio que viene siendo posesionado por el demandante Alfredo Augusto Riglos Chiri.

Se advierte la copia literal de la partida 21010459 del Registro de Predios, anexada al escrito de Proinversión, de fecha nueve de Julio de dos mil doce, que obra en el expediente recompuesto, de fojas doscientos nueve a fojas doscientos doce, *repetido* de fojas ochocientos treinta y seis a fojas ochocientos treinta y nueve; copia literal que obra en el expediente recompuesto, de fojas ciento sesenta y nueve a fojas ciento setenta y cuatro, *repetida* de fojas doscientos quince a fojas doscientos diecinueve, de la cual se advierte que el Estado es propietario de un área mayor de tres mil quinientos noventa y seis metros cuadrados con cuarenta y ocho centímetros (3,596.48 m²), dentro de la cual el demandante viene poseyendo un área de doscientos cincuenta metros cuadrados con cincuenta centímetros (250.50 m²), e inscrito en el asiento D00003 una Medida Cautelar de Anotación de Demanda a favor del demandante ALFREDO RIGLOS CHIRI, con fecha dieciséis de



diciembre de dos mil nueve; y asimismo en el asiento D00005, aparece anotada una demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, a favor de Raúl Carlos Andrés Fort Barcelli, con fecha diez de mayo del año dos mil trece.

3.- DE LA POSESIÓN

Para ingresar a definir la prescripción adquisitiva de dominio, es ineludible en primer lugar referir, el concepto de posesión; siendo unánime que la Posesión es el derecho real por excelencia y que el Código Civil recogiendo la doctrina imperante en su Artículo 896° prescribe: “ *La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad*”, definición que halla su base en lo expuesto por el Maestro Jorge Eugenio Castañeda, que expone: “*la posesión es el poder o señorío de hecho, que el hombre ejerce de forma efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente; poder que jurídicamente se protege con la prescindencia de la cuestión de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho; más adelante acota que se trata de un Poder de hecho, del ejercicio pleno o no de las facultades inherentes a la propiedad, es decir el usare, el fuere y el consumere.*”¹. Es decir que la posesión cumple una función de legitimación de los comportamientos desplegados por el poseedor como titular del bien, actuando tal como si fuera el propietario, con las atribuciones que el derecho le atribuye, que actúe con la apariencia de serlo.

4.- DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

La prescripción adquisitiva, exige además que esa posesión debe ejercerse cumpliendo otros requisitos que se desprenden del tenor de la norma contenida en el artículo número 950 del Código Civil, que deben cumplirse para usucapir el bien inmueble, señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, que denominamos usucapión extraordinaria, en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años tal es la denominada usucapión ordinaria: Dichos requisitos deben cumplirse en forma concurrente, esto es que la falta de cumplimiento de alguno de ellos, implicará que no se produzca el efecto jurídico regulado por el artículo número 950 del Código Civil, esto es la adquisición por prescripción adquisitiva de dominio.

¹ (citado en el Fundamento 22 del Segundo Pleno Casatorio Civil. Casación N° 2229- 2008- Lambayeque. 23 de octubre del 2008.



4.1.- La continuidad de la posesión: se entiende como una situación de hecho permanente, la cual se entiende que existe cuando se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa (en el bien) , sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley, como lo señalara el Segundo Pleno casatorio, ²“*es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad*”, permitiendo las excepciones previstas en los artículos 904 (se conserva por hechos de naturaleza pasajera) y 953 (cuando pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa si la vuelve a recuperar) del Código Civil.

4.2.- La posesión pacífica: se da cuando no medie violencia o intimidación, en el inicio de la posesión, como tampoco durante el período que esta se mantiene. La violencia se entiende como el acto de despojo. La prueba en este caso sobre la pacificidad, se vincula con el control sobre el bien, es decir el modo como ingresó a la posesión del bien y se mantuvo en él, y como ejemplo de consolidarse dicha situación posesoria es la instalación y uso de los servicios públicos o las construcciones y uso ordinario del bien.

4.3.- La posesión pública: requiere que la publicidad se demuestre y no opere en forma clandestina, en términos del acotado Pleno casatorio, la posesión pública, *“implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida”*

4.4.- Poseer como propietario: se entiende que es poseer como dueño, realizando sobre la cosa, actos de dominio, de los cuales pueda advertirse que se considera y que es considerado por los demás como el dueño del bien, actuando con animus domini, que desarrollamos a continuación.

5.- ANIMUS DOMINI:

5.1.- La doctrina nos indica que la posesión que va a investirse como propiedad mediante el transcurso del tiempo, es exclusivamente la posesión a título de dueño, conocida como usucapición, y se complementa dicha afirmación, con lo que define Hernández Gil, Antonio (*“La posesión como institución jurídica y social, obras completas*) citada en el Segundo Pleno Casatorio en su FUNDAMENTO 45, “ *...la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado en su sentido estricto,*

² Segundo Pleno Casatorio Civil. Página 37. Casación 2229-2008- Lambayeque. 23 de octubre del 2008



equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo 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 permiten su uso continuado.

*“Abundando en argumentos se dice que el concepto de dueño se presenta “...cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Es, pues, esta apariencia o esta consideración lo que en principio constituye la sustancia del concepto de la posesión. Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma (...) tampoco coincide el ‘concepto de dueño’ con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor. **Es preciso que se manifieste hacia el exterior**, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño...”³*

5.2.- El animus domini es definido bajo un solo concepto, sin embargo, su interpretación en la casuística judicial viene siendo sujeto de diversas interpretaciones que en anteriores casos han devenido en contradictorios, más lo que se trata es de analizar cada caso en su contexto y lograr el fin del proceso civil, cual es eliminar la incertidumbre jurídica y lograr el ideal de la justicia cual es alcanzar un fallo justo

5.3.- Del contenido de la sentencia apelada, para la señora Juez de Primera Instancia, el actor no ha cumplido con el requisito del animus domini, que equivale a la intención de poseer como propietario, señalando que, si bien el actor presentó pagos de autovalúo del período de sus anteriores poseedores desde año 1983, a 2006, a nombre de Domingo Casanova Baca dicho pagos solo acreditan tal cumplimiento tributario

6.- DE LA VALORACIÓN CONJUNTA

El Artículo número 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución*

³ FUNDAMENTO 46.- Segundo Pleno Casatorio Civil. Página 38. Casación 2229-2008- Lambayeque. 23 de octubre del 2008



solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”. En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en litis, Michele Taruffo al respecto señala: “La función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”⁴

Al respecto y considerando los argumentos esgrimidos por el apelante respecto a la infracción del artículo 950 del Código Civil, se aprecia que, en efecto, **no se ha efectuado una valoración conjunta de los medios probatorios** anexados por la parte demandante de los cuales se desprende no solo el cumplimiento de los requisitos de continuidad, pacificidad y publicidad de la posesión del actor, sino, además, el cumplimiento del requisito del *animus domini*.

7.- DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO. PLAZO POSESORIO: PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA

El artículo número 950º del Código Civil, establece dos plazos posesorios a efecto de adquirir un predio por prescripción adquisitiva: la ordinaria o larga, de diez años, aplicada en los casos en que el ingreso a la posesión haya sido efectuado sin buena fe, esto es, que los requisitos de ingreso, continuidad, pacificidad y publicidad de la posesión deben cumplirse durante dicho lapso de tiempo; y la corta o extraordinaria, cuando la posesión se ejerce con los mismos requisitos, pero con justo título y buena fe.

En el presente caso, la posesión incoada por el demandante es la larga, esto es de diez años, para lo cual debe probarse el día inicial, esto es, la fecha en que empezó a poseer, el día final, si es que lo hubo; la continuidad, esto es la no interrupción o suspensión entre dichos extremos.

⁴ MICHELE TARUFFO, La Prueba, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid



La sentencia materia de apelación, en sus fundamentos 8.5 y 8.6, analiza el justo título y buena fe con la publicidad registral de la titularidad del bien a favor del Estado, para concluir que al demandante no le corresponde este periodo de prescripción ordinaria. Lo cual no corresponde al análisis del presente caso, dado que el demandante invoca la prescripción decenal, que corresponde a la adquisición de la propiedad por la usucapión extraordinaria, con lo cual resulta innecesario el debate al respecto del justo título y buena fe, que solo resulta aplicable al caso de la usucapión ordinaria.

8.- DEL INICIO DE LA POSESIÓN y CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Considerando que la posesión es un hecho permanente, más allá de la existencia de título alguno, y resultando necesario verificar cuando se **inicia la posesión** del predio, advertimos que la posesión del predio de parte de Domingo Casanova Baca y su cónyuge, se desprende desde el año mil novecientos ochenta y tres, conforme a las instrumentales más antiguas consistentes en el formulario del Impuesto Predial y el pago a la Municipalidad distrital de Asia, en cuya hoja HR⁵ se advierte que el predio se halla afecto a impuestos desde el “01-83” (mes de enero de mil novecientos ochenta y tres) y así continúan los años subsiguientes, anotándose que se ubica en “Zona hermanos La Salle”, lo cual coincide con el argumento a que el precitado Domingo Casanova adquiere el predio de parte de los Hermanos Lasalle, en el año mil novecientos ochenta, de quienes recibe el bien como sus propietarios. Se acredita la posesión pública y pacífica.

Dicha posesión fue sostenida, construyendo una vivienda en dicho terreno, tal como se advierte la solicitud de adjudicación de terrenos ribereños y el informe del Expediente 39790, del año mil novecientos ochenta y cinco⁶, se evidencia no solo que el poseedor con otros ciudadanos vecinos, solicitan la formalización de los terrenos que ocupan, sino que la Municipalidad Provincial de Cañete, por Inspección en el lugar en el numeral 3 del informe, los reconoce como dueños, se indica que: “**..se trata de la situación legal de propiedad de los dueños de las viviendas construidas fuera del área adjudicada,..**”, lo cual es un reconocimiento de parte de una entidad pública a que el demandante y otros vecinos actuaban como propietarios del predio que ocupaban y lo que pedían era que se formalice

⁵ Medio probatorio 3. ANEXO 1D del escrito de demanda

⁶ Medio probatorio 10. ANEXO 1J del escrito de demanda



con las normas especiales. Cumpliéndose así, la PUBLICIDAD DE LA POSESIÓN y, siendo un comportamiento exterior, se cumpliría asimismo el **animus domini**, como exige la precitada norma artículo 950 del Código Civil. Se acredita la posesión continuada, pública y pacífica, en calidad de propietarios. En este orden de ideas, conviene invocar lo expuesto en caso similar sobre otro predio ubicado dentro del mismo terreno de área mayor, de propiedad del ciudadano Raúl Carlos Andrés Fort Barcelli (quien con Domingo Baca iniciaron los trámites administrativos), la **Casación N° 14187-2017-CAÑETE**, su fecha 27-03-2018⁷, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, dice en su fundamento DECIMO CUARTO: *“Entonces queda claro que el real comportamiento del actor ha sido como si fuese auténtico propietario, aunque es obvio, reconoce a la entidad demandada como propietaria registral del predio y justamente por ello es que la emplazan; pero dicha situación no lo deslegitima o desvirtúa el hecho de haber conducido el inmueble en litigio como propietario”*

Los demás medios probatorios que aparecen no analizados por la sentencia. como la boleta de venta de fecha siete de enero de mil novecientos noventa y siete a nombre de Domingo Casanova Baca de compra de un suministro monofásico para el lote doce, emitida por Luz del Sur, demuestra la intención del poseedor de ocupar, de habitar y actuando como propietario, la instala para servirse del servicio de luz, con la suscripción del Contrato de consumo de energía eléctrica siendo “comportamientos de propietario” que exterioriza con este acto, y luego dicha entidad le emite los recibos de luz de mil novecientos noventa y siete, mil novecientos noventa y ocho y dos mil seis a su nombre, confirmando que utiliza el servicio básico para su vivienda, no resultando entonces que solo era una obligación pagar los servicios, como indica en la sentencia recurrida en su considerando 10, 10.ii. y 10.iii. Igualmente acredita la posesión continua, pública, pacífica, como propietario.

La sentencia en su fundamento 9.5 y 9.6, determina que el poseedor Domingo Casanova, reconoce al Estado como propietario del bien, habida cuenta que, inició los trámites aludidos en mil novecientos ochenta y cinco hasta el año mil novecientos noventa y uno, ante la Municipalidad Provincial de Cañete, lo cual implica ausencia del animus domini y cita la señora Magistrada el Cuarto Pleno Casatorio Civil, en su fundamento cuarenta y cinco, que no resulta aplicable al caso, dado que dicho Pleno versa sobre Desalojo por ocupación precaria, y aun

⁷ Casación emitida en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio seguido por Raúl Carlos Andrés Fort Barcelli contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en el expediente 00157-2009-0-0806-JM-CI- 01 ante el Juzgado Mixto de Mala



cuando se refiera al Segundo Pleno, advertimos que en su fundamento cuarenta y cinco, la sentencia recurrida lo hace aislando una parte del mismo y recortando otra, cuando lo sostenido en dicho Pleno se refiere a que en caso de los poseedores en nombre de otro, como los arrendatarios o depositarios, no podrán acceder a la adquisición de la propiedad, para mejor análisis tenemos el texto completo que no analizó la sentencia recurrida: *“45. ...Por lo tanto, como se anota en doctrina: ¿Cuál es la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como possessio ad usucapionem; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otra (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión”*⁸

Apreciamos que se refiere a quienes poseen en virtud a personas vinculados por un acto jurídico preexistente como el arrendamiento, que denota la existencia de un poseedor mediato y un inmediato, en cuyo caso no procede la prescripción, Lo cual no resulta aplicable al caso, nos parece una interpretación errada, por cuanto la parte demandada no ha acreditado directa ni indirectamente que el demandante haya venido poseyendo en nombre de un tercero, con lo cual se confirma la calidad de propietario del poseedor.

Conforme a la Casación N° 14187 – 2017, antes citada, señala: *“ En ese sentido, la interpretación efectuada por la instancia de mérito , en relación al mencionado requisito resulta ser errónea, por cuanto quien demanda la prescripción adquisitiva de dominio justamente busca que se le reconozca como propietario de un bien de “propiedad de otro”, por ello, al demandar la prescripción reconoce que otra persona es propietaria registral, pero invoca que al haber cumplido los requisitos del artículo 950 del Código Civil, le corresponde ser declarado propietario del bien por prescripción, por tanto no se puede considerar como un acto contrario al animus domini el reconocer que existe un propietario registral del bien, o por haber agotado trámites administrativos con la finalidad de obtener la adjudicación del mismo, en tanto el actor tenía un derecho ya ganado por el transcurso del tiempo...”*

9.- LA SUMA DE LOS PLAZOS POSESORIOS. APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS NÚMEROS 898 y 915 DEL CÓDIGO CIVIL.

⁸ Fundamento 45. citado en la pág. 38 del Segundo Pleno Casatorio Civil. Casación 2229-2008-Lambayeque. 23- 10-2008



Conforme a lo expuesto, se llega a la conclusión que el poseedor Domingo Casanova

Baca y su cónyuge, fueron poseedores en calidad de dueño, con *ánimus domini*, desde el año mil novecientos ochenta, lo cual hace posible que sus plazos posesorios se adicionen a los plazos posesorios del demandante, ello en aplicación de la norma contenida en el **artículo número 898 del Código Civil**, que regula: *"El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien,"* advirtiéndose que ello implica, a que cumpla los requisitos de validez que exige el artículo 140 del Código Civil, aun cuando éste fuere ineficaz, lo que se busca es cumplir con el plazo de la prescripción sobre la prueba de tal continuidad.

Se aprecia, que el demandante viene poseyendo por habérselo entregado en posesión el predio primero de parte de Blanca Rivadeneyra Vda de Casanova y luego formalizado por escrito el contrato de transferencia del 16 noviembre del 2006, por contrato de transferencia de posesión, lo cual es lícito, no hay norma que prohíba que la posesión puede ser ejercida por varios poseedores en el transcurso del tiempo, lo cual ha ocurrido en el presente caso.

Conforme lo señala el jurista Gonzales Barrón⁹, *"... la prueba no se basa en un título, por ser una situación de hecho permanente"*, por ello, la ley ha previsto presunciones que facilitan la prueba del estado posesorio, y cita al **artículo número 915**, de nuestro ordenamiento civil: **Presunción de continuidad** *"Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario"*, con lo cual se entiende que el último poseedor viene poseyendo durante todo el tiempo intermedio

Y, siendo el demandante el último poseedor, entonces tiene facultades para aprovechar la posesión del anterior titular y con ello facilitar el cumplimiento del plazo de la usucapión. Dicho contrato no ha sido declarado nulo, y sus otorgantes no niegan haberse producido la entrega del bien. Resulta aplicable la figura de la **"suma de plazos posesorios"** del artículo número 898 precitado

El Estado, fue inscrito como titular registral desde el uno de marzo del año dos mil dos, es decir, cuando ya el poseedor había cumplido con el plazo decenal para adquirir la propiedad por Prescripción adquisitiva extraordinaria, es decir, más de los diez años de posesión pública, pacífica, ininterrumpida a título de propietario. Más, aún el Estado, no ha realizado acto posesorio alguno sobre el predio que ya

⁹ González Barrón, Gunther. 2017. La usucapión. Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Cuarta Edición. pág. 287.)



se encontraba ocupado por una vivienda con más de veinte años de antigüedad, tal como lo verifica la inspección judicial practicada en el presente proceso, no puede oponer su titularidad frente al derecho del demandante.

En este orden de ideas, tenemos que desde el año mil novecientos ochenta a la fecha de la interposición de la demanda, en que ningún tercero, ni el Estado como titular registral interrumpieron la posesión pública, pacífica, continua y a título de propietario, ejercida por el demandante Alfredo Riglos Chiri, se debe concluir que ha cumplido con el tiempo de diez años, que exige la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria

10.- SOBRE LA JURISPRUDENCIA DEL ANIMUS DOMINI

El *animus domini* es definido bajo un solo concepto, sin embargo, su interpretación en la casuística judicial viene siendo sujeto de diversas interpretaciones que en anteriores casos han devenido en contradictorios, más lo que se trata es de analizar cada caso en su contexto y lograr el fin del proceso civil, cual es eliminar la incertidumbre jurídica y lograr el ideal de la justicia cual es alcanzar un fallo justo.

El Colegiado, advierte que existe el *animus domini* en el poseedor, por los elementos expuesto, además, considerando que en el predio se halla construido su vivienda que aprecia una antigüedad de más de veinte años, siguen ocupando el inmueble, utilizando los servicios básicos, contribuye con sus impuestos y no le ha sido opuesto ningún otro derecho similar o superior a su derecho de propiedad y goza de las atribuciones propias de un propietario, comportándose como tal. Por ello, el hecho de una solicitud en la vía administrativa no puede oponérsele, haber reconocido el derecho de la propiedad del Estado no implica la ausencia del *animus domini*, pues la usucapión se dirige contra el propietario que no se encuentra en posesión y suponer lo contrario significaría desconocer la existencia del sujeto pasivo de la relación jurídica de los procesos de prescripción adquisitiva¹⁰.

El **derecho que se invoca en la prescripción adquisitiva, no busca un reconocimiento** de sus derechos, sino **la declaración del mismo, de parte del órgano jurisdiccional, dirigiendo la** pretensión contra el propietario que no se encuentra en posesión del predio por mas de diez o cinco años, como lo regula el artículo número 950 del Código Civil. El hecho que el posesionario durante el tiempo que ocupa el bien, manifiesta ante otra vía que el bien pertenece a quien se

¹⁰ Casación 1192-2009-Arequipa. Sala de Derecho Constitucional y social permanente de la Corte Suprema de Justicia



demanda por prescripción, no implica que deja de poseer sin la intención de ser propietario del mismo, dado que el derecho de propiedad la obtiene por el hecho de poseer el bien durante el transcurso del tiempo decenal, y el derecho de propiedad por ser derecho constitucional,¹¹ debe otorgársele seguridad jurídica a fin que pueda oponer su derecho ante terceros, por ello no puede verse afectado por la inscripción de la propiedad a favor del Estado.

Por estas Consideraciones:

SE RESUELVE:

1.- REVOCAR la SENTENCIA contenida en la Resolución número ochenta y ocho de fecha veinticuatro de septiembre del año dos mil dieciocho, dictada por el Juzgado Mixto de Mala, que DECLARA **INFUNDADA** la DEMANDA de folio ciento cuarenta y nueve a ciento setenta y dos y subsanación de fojas ciento setenta y ocho a ciento ochenta; interpuesta por ALFREDO RIGLOS CHIRI contra la SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES. Sin costas ni costos.

2.- REFORMÁNDOLA, SE DECLARA: **FUNDADA** la demanda sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, interpuesta por ALFREDO RIGLOS CHIRI en contra de la SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES; en consecuencia, se ORDENA la INSCRIPCIÓN del inmueble ubicado en las Peñas de Bujama, lote doce, zona denominada La Caleta de Bujama, con un área de doscientos cincuenta metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados (250.50 m²) que forma parte de un área mayor inscrita en la Partida registral número 21010459 del Registro Predial de Cañete, a efectos que se proceda a INSCRIBIR el derecho de propiedad del demandante ALFREDO RIGLOS CHIRI. Sin costas, ni costos.

Notifíquese y devuélvase el expediente al Juzgado de origen. Juez Superior ponente **María Guadalupe Garnica Pinazo.**

J.S.

CAMA QUISPE

DELGADO NIETO

GARNICA PINAZO

¹¹ 11 Constitución Política del Perú. “Art. 2 Derechos Fundamentales de la Persona. Toda persona tiene derecho, inc. 16: A la propiedad y a la herencia.”