



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA  
SALA CIVIL**

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

**Exp. 05196-2018-0-3398-JR-CI-01 <sup>1</sup>**

DEMANDANTE : JORGE ENRIQUE MENDOZA ZÚÑIGA  
DEMANDADO : MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO  
MATERIA : Prescripción Adquisitiva  
JUEZ PONENTE : JORGE LUIS PAJUELO CABANILLAS

**SENTENCIA DE VISTA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTITRÉS**

Ventanilla, diez de  
Mayo del dos mil veintitrés.-

**VISTO;** en audiencia pública virtual, el proceso seguido dentro del marco de la ORALIDAD por JORGE ENRIQUE MENDOZA ZÚÑIGA contra el MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO sobre Prescripción Adquisitiva; producida la votación de acuerdo a ley e interviniendo como ponente el magistrado Jorge Luis Pajuelo Cabanillas, se emite la presente resolución.

**CONSIDERANDO:**

**Primero:** Materia de pronunciamiento.-

Se ha remitido el expediente a ésta Sala Civil para que resolvamos la apelación que ha interpuesto el demandante contra la sentencia (Resolución 14) expedida el 23 de Marzo del 2022 por la Juez del Juzgado Civil de Puente Piedra; sin costos ni costas.

**Segundo:** Pretensión, posiciones de las partes y trámite del proceso.-

JORGE ENRIQUE MENDOZA ZÚÑIGA dice que dentro del predio de área mayor inscrito en la Partida 11054378 a nombre de la DIRECCIÓN GENERAL DE REFORMA AGRARIA Y ASENTAMIENTO RURAL (hoy MINISTERIO DE AGRICULTURA), ocupa desde el año 1996 un área de 8, 152. 298 m<sup>2</sup> ubicado en la Asociación de Pequeños Avicultores El Dorado a la altura del Km. 34.50 de la Carretera Panamericana Norte -Ancón, de manera pacífica, continua y pública, sin que tuviera limitación o perturbación de la posesión, por lo que demanda

---

<sup>1</sup> Consulta de Estado de Expediente (CEJ) <http://cej.pj.gob.pe/cej/forms/busquedaform.html>



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA  
SALA CIVIL**

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

Prescripción Adquisitiva, pidiendo se emplace además a la SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES.

La SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES (folios 187 -191) contesta señalando que el predio sublitis está registrado a favor de la DIRECCIÓN GENERAL DE REFORMA AGRARIA Y ASENTAMIENTO RURAL, respecto del cual el MINISTERIO DE AGRICULTURA ha asumido su titularidad; sin embargo, si bien el predio no se encuentra bajo la administración de la SBN, la pretensión deviene en improcedente, pues los bienes de dominio público son imprescriptibles. También solicita su extromisión. Por Resolución 3 se admite la contestación y se corre traslado del pedido de extromisión.

El MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO (folios 204-214) contesta pidiendo que la demanda se declare improcedente y/o infundada, pues a la luz del dato registral, el demandante conoce que ocupa un bien del Estado, cuyos bienes son imprescriptibles de acuerdo con la Ley 29618. Por otro lado, no se acredita el *animus domini*, pues los documentos anexados no guardan relación con los datos del predio materia de litris, existiendo hasta dos constancias con fechas distintas sobre las fechas desde las cuales es contribuyente el actor; por otro lado, las Constancias de no adeudo 692 y 605 no son coherentes en cuanto a su numeración, generando dudas sobre su contenido y, finalmente, no se ha descrito el predio con detalle, ni se han descrito las edificaciones existentes. Por Resolución 5 se admite la contestación.

Por Resolución 9 se adecúa el proceso a la oralidad y se cita a una audiencia preliminar que se lleva a cabo el 25-02-2022 (folios 274 -283) donde se expide la Resolución 10 que declara Fundado el pedido de extromisión de la SBN, la Resolución 11 que declara saneado el proceso; se fijan los puntos controvertidos y se califican los medios probatorios, convocándose a la audiencia de pruebas (con inspección judicial) que se lleva a cabo el 14-03-2022 (folios 294 -306) en el Lote 5 de la Mz. M de la Asociación de Pequeños Avicultores El Dorado, donde además se recibieron las declaraciones testimoniales; con lo que después se emite la sentencia materia de apelación.



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA  
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

**Tercero:** De la sentencia apelada.-

La Juez parte señalando que si bien no se identificó en detalle la ubicación en el escrito postulatorio, los medios probatorios e inspección judicial permiten identificar que se trata del Lote 5 de la Mz. M de la Asociación de Pequeños Avicultores El Dorado -Puente Piedra con un área de 8, 152. 298 m<sup>2</sup>. Por otro lado, el actor no precisó la forma cómo accede a la posesión para determinar si fue derivada (de otro poseedor) u originaria, pero a lo largo del proceso se deduce que la posesión la detentaría el demandante a razón de la vivencia de su padre, de modo que dicho actor no es ni fue un poseedor inmediato, sino que su posesión la ejerció en relación de dependencia o subordinación respecto de su progenitor. Esto explica por qué las constancias de contribuyente refieren que el demandante está registrado como contribuyente desde 1996, pero entonces aquél tenía 17 años, lo cual es inaudito, no habiéndose probado en todo caso la transferencia de la posesión. Por lo demás, los medios probatorios no acreditan el ejercicio de la posesión y tampoco el animus domini, pues recién el 13-11-2018 (días antes de interponerse la demanda) se cancelaron los adeudos por declaración jurada de autoavalúo, no transcurriendo 10 años hasta antes de la dación de la Ley 29618, por lo que declara Infundada la demanda.

**Cuarto:** Del escrito de apelación (Expresión de agravios).-

Con su Escrito 3560-2022 el demandante apela la sentencia, precisando que el predio fue utilizado por sus padres como casa de campo y granja durante los años 80 y 90, pero de manera eventual, pues vivían en Lima, siendo el 19-09-1996 que el actor adquirió la mayoría de edad y entonces entró en posesión efectiva de bien (como propietario), utilizando desde entonces el bien como vivienda permanente, mientras que sus padres y hermanos que vivían en Lima esporádicamente pernoctaban en el predio sublitis. Agrega que desde entonces se registra como asociado, aumentando en la crianza de animales y la siembra de árboles, como se ha constatado en la inspección judicial, habiéndose comportado como propietario al pagar los servicios básicos, como energía eléctrica, tanques de agua, internet, teléfono e impuestos municipales, construyendo el cerco perimétrico y la casa, cuya ampliación contempla habitaciones para su familia, al quedarse sola su madre, ya que su padre falleció el 01-07-2021. Precisa que la forma cómo accedió a la posesión fue al cederle el predio sus padres, siendo a partir de 1996 que el actor se queda a vivir en el predio sublitis de manera permanente, siendo en la audiencia de pruebas donde precisó que fue poco después que cumplió la mayoría de



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA  
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

edad. En cuanto al dato como contribuyente, dice se debe a un error del sistema que considera el inicio del año fiscal y fue en la audiencia donde se precisaron las edificaciones levantadas, por lo que no se ha motivado debidamente la sentencia.

**Quinto:** Marco legal y jurisprudencial.-

Código Civil

Art. 898º: *“El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”*

Art. 915º: *“Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario”*

Art. 950º: *“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”.*

Ley 29618 (publicada el 24-11-2010)

Art. 1º: *“Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad”*

Art. 2: *“Declárase la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal”*

Jurisprudencia sobre la prescripción adquisitiva

De acuerdo con el II Pleno Casatorio (CASACIÓN 229-2008 LAMBAYEQUE):

*“...b) 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;...*

*d) como propietario, puesto que 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 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*



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA - VENTANILLA  
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

*de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado”.*

Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2016 (09-07-2016)

Ante la pregunta: ¿Es factible que las personas puedan obtener prescripción de inmuebles del Estado, o con la entrada en vigencia de la Ley N° 29618 todos los inmuebles indistintamente del tiempo se vuelven imprescriptibles?, se acordó por mayoría: "*Puede declararse la prescripción de dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción*".

**Sexto:** Análisis.-

No hay controversia en que el área mayor (143 Ha 8, 700 m<sup>2</sup>) se encuentra inscrita en la Ficha 83315 continuada en la Partida 11054378 independizado a favor de la DIRECCIÓN GENERAL DE REFORMA AGRARIA Y ASENTAMIENTO RURAL (asiento 1-c).

**Sétimo:** Es un demérito del abogado Tena Marín que a pesar de lo previsto en el Art. 505° del Código Procesal Civil, no se haya precisado en el escrito de demanda la forma de adquisición del bien y su descripción con la mayor exactitud posible. Para esto, hay que recurrir a la Memoria Descriptiva (folios 14) donde se indica que dentro del área mayor inscrita en la precitada Partida, se encuentra el área materia de usucapión, signado como Lote 5 de la Mz. M de la Asociación de Pequeños Avicultores El Dorado, con un área de 8, 152. 29 m<sup>2</sup>

**Octavo:** Sobre la forma adquisición, recién durante el proceso y ahora con el escrito de apelación, se aclara que el bien fue en principio posesión de los padres del demandante y que éste lo posee a título personal (como propietario), después que adquirió la mayoría de edad (19-09-1996).

**Noveno:** Para la Juez, el actor no califica para usucapir el predio, pues asume que poseyó por efecto de ser hijo de quien fue el verdadero poseedor; sin embargo, esta es una aseveración de



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA  
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

oficio que no ha sido planteada por la parte contraria, y por tomar solamente la Constancia de Posesión del 17-03-1997 (folios 21) expedido a favor del demandante, está claro que éste está legitimado para pretender la usucapión, no habiendo en todo caso propuesto la suma del plazo posesorio de su padre.

**Décimo:** La demandada no ha acreditado que estemos ante un bien de dominio público del Estado (siempre imprescriptible), por lo que podemos asumir que estamos ante un bien de dominio privado del Estado, tanto más que en el Asiento D00003 de la Partida 11054378 aparece una anotación de solicitud notarial de prescripción adquisitiva (folios 40).

**Decimoprimer:** Entonces, a la luz de la Ley 29618 y lo concordado en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2016, tenemos que para amparar la demanda tendría que haberse acreditado los requisitos previstos en el Art. 950° del Código Civil, hasta antes de Noviembre del 2010, comenzando el cómputo desde Septiembre de 1996.

**Decimosegundo:** La misma Constancia de Posesión del 17-03-1997 (folios 21), más la otra expedida el 21-06-2017 (folios 22) y teniendo presente la presunción contenida en el Art. 915° del Código Civil, permiten aseverar que el hecho de la posesión continua está acreditada.

**Decimotercero:** La demandada no ha acreditado que haya exigido la devolución del predio y/o que se haya ejercido actos materiales de recuperación, que denoten que la posesión no haya sido pacífica; y las declaraciones testimoniales ayudan a sostener que la posesión ha sido pública.

**Decimocuarto:** El tema ahora es la “posesión como propietario” – *animus domini* – (que es otro de los requisitos necesarios para adquirir propiedad por prescripción adquisitiva), pues no basta la mera posesión, sino que quien la ejerce se comporte asumiéndose propietario, realizando las gestiones que de ordinario hace un verdadero propietario: edificar, pagar impuestos, gestionar la instalación y pagar por los servicios básicos, etcétera. Es más, este requisito debe estar presente a lo largo de toda la posesión (en este caso desde el año 1996), pues lo contrario daría lugar a



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA  
SALA CIVIL

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

que sólo se hagan esas gestiones el último año y sólo cuando se tiene que presentar la demanda.

**Decimoquinto:** El problema con las Constancias de No Adeudo de folios 41 -59 es que han sido expedidas el 2014 y el 2018, esto es, cuando ya estaba vigente la Ley 29618; y en todo caso si bien certifican que no hay deuda tributaria desde el año 2000 inclusive, no hay señal de cuándo se cancelaron las obligaciones.

**Decimosexto:** Esto se ve mejor en las declaraciones juradas de impuesto predial de folios 60 - 104, pues si bien corresponde al ejercicio 1996 y así sucesivamente hasta el año 2018, el caso es que todos figura el sello de Subgerencia de atención al ciudadano del 13-11-2018, esto es, a poco de ingresarse la demanda el 27-11-2018, como advierte la Juez del proceso.

**Decimosétimo:** Es más, por tomar la declaración de impuesto predial de folios 88 correspondiente al año 2010 (el año hasta el cual se puede usucapir el predio de dominio privado del Estado), aquí en el rubro área construida figura "0.00"; lo que nos aleja de la conducta de quien "posee como propietario", además que no se anexa ningún recibo por servicio de agua potable o energía eléctrica.

**Decimooctavo:** En el acto de vista de causa, el abogado del demandante señala que por la circunscripción no había antes servicio de agua potable, pero sí de energía eléctrica, pero aún así fuera esto cierto, no se aprecia que se haya presentado recibo por este servicio.

**Decimonoveno:** Conclusión.-

En consecuencia, el Colegiado estima que no está acreditado el requisito de "posesión como propietario" (*animus domini*) entre el año 1996 y el año 2010, por tratarse el predio sublitis de uno de dominio privado del Estado, por lo que debe confirmarse la sentencia. En ese contexto, no hay necesidad de anular la sentencia por falta de pedir opinión a la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales (SBN), como opina el representante del Ministerio Público.



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PUENTE PIEDRA -VENTANILLA  
SALA CIVIL**

Mz. V-22, lote 1, Urb. Satélite, Distrito de Ventanilla

**DECISIÓN:**

Por cuyas consideraciones, en aplicación de los Art. 122º, 200º, 382º y 383º del Código Procesal Civil, los integrantes de la Sala Civil del Distrito Judicial de Puente Piedra -Ventanilla,

**RESUELVEN:**

**CONFIRMAR** la sentencia (Resolución 14) expedida el 23 de Marzo del 2022 por la Juez del Juzgado Civil de Puente Piedra; con lo demás que contiene- **NOTIFÍQUESE** y **DEVUÉLVASE** el expediente oportunamente al Juzgado de origen.-

HURTADO POMA

LLANOS LAURENTE

PAJUELO CABANILLAS