



31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 19821-2018-0-1801-JR-CI-31

MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA

JUEZ : OSCATEGUI TORRES, ULISES MARINO

ESPECIALISTA : RIOS VERGARA, JUAN JOSE

TESTIGO : ELIAS TORRICO, JULIO CESAR

HUAMANI ESCOBAL, CAMILO CESAR

ESCOBAL BARRUETA, CARMEN

TERCERO : LAOS ESTRADA JOSE SANTOS, III COLINDANTE III

TORRICO JULIO ELIAS, III COLINDANTE III

MARTINEZ SOLEDAD, III COLINDANTE III

DEMANDADO : SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES REPRESENTADO
POR SU PROCURADOR PUBLICO ,

DEMANDANTE : ZARATE BUTRON, ELIAS MARIO

SENTENCIA

Resolución Nro. Quince

Lima, treinta de julio de dos mil veintiuno.-

VISTOS: Resulta de autos: **DEMANDA:** Con escrito de fojas 147 Elías Mario Zarate Butrón interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. Solicita se le declare propietario del inmueble de 320 m², ubicado en el Pasaje El Águila 310, Rimac, inscrita en la Partida Electrónica Nro. 49046178 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Fundamentando su demanda refiere principalmente que el 23 de julio de 1959 su señor padre Mario R. Zárate Flores ingresó al inmueble en litis, mediante contrato de alquiler celebrado con una familia italiana de nombre María Migone de Canessa y Yolanda Canessa de Lambruchini, quienes eran los propietarios de dicho inmueble. Seguidamente puso una pastelería en el mes de julio de 1960. El 10 de agosto de 1959 la nueva posesionaria de dicho inmueble doña Julia Solar de de Wu hizo traspaso posesorio del inmueble a favor de su señor padre Mario Zárate Flores, con todo el taller y sus existencias, dejando de ser con dicha transferencia posesoria inquilino o arrendatario para convertirse en poseedor a título de dueño, ya que el traspaso se hizo con todo el taller de Biscochería, con la entrega de sus respectivos hornos, etc. Su señor padre falleció el 8 de enero de 1963, quedándose a cargo de dicho lugar como hijo mayor conjuntamente con su señora madre, continuando con el negocio establecido por su padre. Posteriormente, su señora madre contrae nuevas nupcias en el año 1966 y se retiró del inmueble. Por otro lado, tuvo seis hermanos, al fallecer su padre se fueron retirando del inmueble. Ha continuado con el negocio de pastelería ya que había autorización municipal. Con fecha 7 de enero de 1976, el Consejo Provincial de Lima, le otorga autorización municipal a su nombre por apertura de establecimiento comercial, industrial y servicios, para que siga funcionando el negocio de elaboración de pasteles. Con fecha 30 de abril de 1975, el Ministerio de Alimentación, le emitió el registro industrial a su nombre, para la elaboración de pasteles en el predio en litis. En el año 1985 se expidió el registro de establecimiento comercial para elaboración de pan y derivados, bajo la razón social de Pastelería Gloria, funcionando en el mismo



inmueble en litis. Igualmente, en el año 1990 el Ministerio de Salud le otorga el registro de saneamiento ambiental e industrial y pase sanitario. La posesión, aparte de ser continua, pacífica y pública ha sido en calidad de propietario, porque ha venido pagando sus impuestos de patrimonio predial desde el año 1974; sin embargo, cuando solicitó a la Municipalidad emita certificado de contribuyente, la municipalidad certifica que es contribuyente desde el año 1999, porque recién desde esa fecha sistematiza los archivos en internet de los contribuyentes. Es más, el 14 de agosto de 2007, se le otorgó la constancia de posesión por parte de la Municipalidad del Rimac. Su posesión ha sido pacífica, no habiendo tenido conflicto con nadie, cuando el 14 de noviembre de 2006, tuvo que viajar a Estados Unidos, dejó el inmueble y el negocio a cargo de su hermana Graciela Josefina Zarate Butrón y su hermana Juana M. Zárate Zavala, para que continúen con el trabajo de la pastelería y cuiden el inmueble – mediante poder otorgado antes los Registros Públicos-; al regresar de su viaje no se le quiso entregar parte del inmueble, teniendo la calidad de servidora de la posesión porque vive por encargo del recurrente. Su hermana Graciela abusando de su confianza se ha hecho registrar como contribuyente en la municipalidad, cuya inscripción ha sido retirado por la Municipalidad, ya que dicha persona no es titular del predio, sino ingreso como apoderada. Durante el tiempo que posee el inmueble lo hace en forma pública, notoria, pudiendo la demandada solicitar el desalojo y reivindicación del predio pero no lo hizo. Su posesión es con ánimo de propietario, pagando declaración jurada de autoavaluo y el impuesto predial desde el año 1974 hasta la fecha. **AUTO ADMISORIO:** Mediante resolución de fojas 163 se admite a trámite la demanda. **CONTESTACION:** Con escrito de fojas 182 el Procurador Público de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN contesta la demanda, manifestando principalmente que el predio en litis es un bien inscrito a favor del Estado Peruano, conforme al estudio técnico que presenta. Debiendo tenerse en cuenta que los bienes de dominio estatal son imprescriptibles, conforme lo ha señalado la Ley 29618, por lo que la demanda es improcedente. No se advierte de la demanda que el accionante ejerza posesión en el predio en litis, en todo caso se advertiría una posesión sin relevancia, que no ha sido debidamente probada, ya que adjunta la constancia de posesión de fecha 14 agosto de 2007, expedida por la Municipalidad del Rimac, en el cual se advierte que este no constituye reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad y ha sido expedido a petición de parte. El demandante no ha demostrado haber poseído el inmueble por un lapso igual o mayor de diez años, es decir, no se demuestra categóricamente la ocupación de la totalidad del bien por el tiempo alegado, en vista que no adjunta documentos no idóneos para acreditar supuesto derecho. No existe comprobantes de pago de los años en que se canceló los tributos municipales, incluso si los hubiera cancelado, ello no acredita o demuestra que haya cumplido el plazo exigido por ley en efectiva. No ha acreditado comportarse como propietario, pues tal derecho subjetivo deberá acreditarse con actos concretos de posesión; los planos no sirven para comprobar posesión ni el tiempo en que ésta se hizo. En cuanto al contrato de traspaso a favor del padre del demandante, se debe entender que solo se entrega los bienes enseres de su propiedad, más no la propiedad del inmueble materia de litis, toda vez que no se acreditó que la transferente sea propietaria del mismo. Los certificados de sanidad no acreditan la posesión, es más, entre el año 1976 y 1985 no existe ningún documento que acredite la alegada posesión, entre el vencimiento de la constancia expedida en el



año 1985 y el registro de saneamiento emitido en el año 1990 existe otro intervalo de tiempo sin documentación alguna. La constancia de posesión solo acredita la posesión al momento en que expidió el documento. **SANEAMIENTO PROCESAL:** Acto procesal que corre a fojas 203. **Puntos Controvertidos y Admisión de Pruebas:** Actos procesales que corren a fojas 230. **Audiencia de Pruebas:** Actos procesales que constan en actas de fojas 241, 247 y 251; siendo el estado del proceso el de dictar sentencia.

CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

PRIMERO: Por el derecho de tutela jurisdiccional efectiva, consagrado en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil toda persona tiene derecho a recurrir al órgano jurisdiccional a fin de solucionar un conflicto de intereses o incertidumbre jurídica, de manera tal que el juez debe pronunciarse sobre los argumentos formulados por las partes en conflicto, sobre todo de los puntos controvertidos fijados en la etapa correspondiente.

SEGUNDO: Uno de los actos más importantes que realiza la judicatura, dentro del proceso es el relativo a la apreciación de la prueba, siendo que de su evaluación jurídica depende el sentido de las resoluciones interlocutorias que expide, así como de aquella que decide finalmente el resultado de la materia controvertida, constituyendo por tanto la motivación de su pronunciamiento. Nuestro Código Adjetivo recoge un sistema valorativo único y ponderado denominado de “sana crítica” en virtud del cual el Juzgador aprecia todos los medios probatorios en base a la lógica y a su experiencia personal, es decir, de su sana y correcta razón, que propende a que se arribe a un razonamiento eficiente y certero, para lo cual debe coadyuvar la prudencia, objetividad del Juzgador.

TERCERO: Para el caso que nos ocupa conforme se verifica a fojas 530 este juzgado ha establecido como puntos controvertidos lo siguiente: **a) Determinar si el demandante posee el inmueble en litis como propietario durante el plazo superior a diez años; y b) de ser el caso, si el demandante debe ser declarado propietario por prescripción adquisitiva de dominio.**

CUARTO. Según nuestro ordenamiento civil la adquisición de la propiedad puede acaecer de manera derivada u originaria. La prescripción adquisitiva es una de las formas de adquisición de la propiedad originaria; en nuestro medio funciona como un mecanismo que contribuye a sanear la propiedad inmueble, ello se deriva de los efectos cancelatorios de la inscripción registral del antiguo dueño del bien, previsto en la segunda parte del artículo 952 del Código Civil; es decir, con ella se define el derecho de propiedad evitando investigar la cadena de transmisiones, por lo que la sentencia estimativa también constituye título que acredita la propiedad. A decir de Álvarez Caperuchipi¹ *la usucapión puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad.* Para obtener un reconocimiento de la propiedad es necesario cumplir ciertos presupuestos, los cuales se encuentran previstos en el artículo 950º del Código Civil, esto son, que la posesión debe ser continua, pacífica, pública como propietario y por el tiempo de diez años.

QUINTO. El requisito de la posesión y su continuidad significa que el usucapiente debe haber demostrado actos o actitudes semejantes a los de un propietario; debe haber ejercido actos de cuidado, custodia, conservación o mantener dentro de su

¹ Curso de Derechos Reales, Tomo I, Editorial Chivitas, año 1986, página 143



esfera la detentación del bien, de manera tal que se evidencia una posesión actual y anterior sin ningún tipo de interrupción. **El requisito de la pacificidad**, en principio significa que la posesión debe haberse ostentado sin visos de violencia; la Corte Suprema – Sala Civil Permanente- en la Casación Nro. 3343-2010, Tacna, 16 de junio del 2011, ha señalado que *la posesión pacífica debe ser entendida como aquella que se ejerce sin perturbación ni cuestionamiento alguno, es decir, en total armonía y con la tácita aprobación y aceptación de los demás integrantes de la sociedad. Dicho de otro modo, conforme a la mejor doctrina, la posesión pacífica es la que se obtiene sin violencia, esto es, que no es obtenida por vías de hecho, acompañadas de violencias materiales o morales, o por amenaza de fuerza, y continúa, en esa forma mientras no sea perturbada en los hechos y en el derecho. En consecuencia, la posesión dejará de ser pacífica cuando judicialmente se requiere la desocupación.* **El requisito de la publicidad** se produce cuando existe ausencia de clandestinidad en la posesión, es decir, debe haber transparencia o exteriorización de las atribuciones inherentes a la posesión por parte del usucapiente de manera que todos conozcan tal situación de ocupación sobre el bien, incluso el titular del derecho de propiedad.

SEXTO. Previamente a analizar los requisitos de la usucapión es necesario analizar los antecedentes dominiales del bien en litis. Así aparece de fojas 3 a 9 copia literal de la Partida Registral Electrónica Nro. 49046178, donde corre independizado el inmueble identificado como Av. Ramón Espinoza Signado con los Números 300-310-320-330-340-360 con frente al Pasaje El Águila y con Frente a la Calle Herrera singando con los Nros. 130-140-160-160-170-180-190, de un área de 3,043.96 m². En el asiento 1c el inmueble aparecía a nombre de Carlos Silva Campos, Sandro Francisco, Pierina María, Fátima, Calor Miguel y Paula Dolores Gianela Silva Canessa, quienes adquieren las acciones y derechos de su causante Paula Dolores Canessa Migone. En el asiento C0001 aparece una anotación preventiva de la Resolución Nro. 126 de fecha 31 de enero de 1983, expedida por el 3° Juzgado Civil de Lima, en los seguidos por el Gobierno Supremo con las sucesión Boza y otros sobre reivindicación de terrenos del Estado en la margen derecha del Ríos Rimac, proceso en el que se declaró fundada a demanda de denuncia de tierras, reivindicación y nulidad de Escritura incoada; debiendo revertir al dominio del Estado las tierras fiscales detentadas indebidamente por terceros y que afecten los derechos del Estado (ver fojas 4). En los asientos C0002 corre la anotación definitiva de la mencionada sentencia. En el asiento C00004 aparece inscrito la adjudicación del predio a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima con la finalidad de realizar el proyecto de renovación urbana. En el asiento C0005 corre la inscripción de la reversión de dominio a favor del Estado.

SETIMO: De lo detallado anteriormente se advierte que el Estado es el titular registral de un predio de mayor extensión, donde se encuentra ubicado el predio en litis, el cual se identifica como el ubicado en Pasaje El Águila Nro. 310, Rimac. De acuerdo a la memoria descriptiva, planos de ubicación y perimétrico del predio, tiene un área de 320.00 m² (fojas 10, 11 y 135).

OCTAVO: Hechas las precisiones antes anotadas, corresponde verificar si en el caso de autos se configuran los requisitos de la prescripción adquisitiva antes mencionados. Sobre el particular conforme se advierte de la demanda el accionante afirman haber ejercido posesión, desde el año 1966, cuando falleciera su señor padre Mario R. Zárate Flores.



NOVENO: En cuanto a la posesión y su continuidad, siendo este una situación de hecho respecto de un bien, en relación a la posesión del demandante Elías Mario Zárate Butrón, indica que su padre ingreso como inquilino al predio y dejó de serlo al haberse efectuado un traspaso de la posesión con fecha posterior. De ello podemos advertir que la posesión del demandante deriva de la posesión de su señor padre. Así tenemos a fojas 13 un contrato de alquiler de fecha 23 de julio de 1959 celebrado por María Migone de Canessa y Yolanda Canessa de Lambruchini a favor de Mario Zárate, mediante el cual se le cede la posesión del corralón ubicado en Pasaje El Águila 310, Rimac, por el plazo de 4 años y por el pago de una renta mensual de S/. 1,200.00, precisándose en la última cláusula que el conductor está a cargo del consumo de luz, arbitrios municipales y cualquier impuesto fiscal o municipal referido al inmueble, con la excepción de la contribución predial urbana que es de cargo del locador. A fojas 12 corre otro contrato de traspaso de fecha 10 de agosto de 1959 celebrado de una parte por Julia del Solar de Wu a favor de Mario R. Zárate Flores; se indica que Julia del Solar de Wu traspasa su taller de Viscochería incluido los departamentos de administración ubicado en el Pasaje Águila Nro. 310 (distrito del Rimac). De estos documentos podemos advertir que inicialmente la posesión del predio la ostentó Mario Zárate Flores, la que tiene una data inicial desde el año 1959.

DECIMO: Posteriormente a fojas 14 corre la Autorización para Apertura de Establecimiento Comercial, expedido por el Consejo Provincial de Lima de fecha 7 de enero de 1976, mediante el cual se le otorga, al demandante Elías Zárate Butrón, autorización para que en el inmueble ubicado en Pasaje El águila Nro. 310, pueda elaborar pasteles. A fojas 15 corre el Registro Industrial de fecha 30 de abril de 1975 otorgado a favor del demandante para la elaboración de pasteles con dirección el predio en litis. A fojas 16 y 17 corren los Certificados de Inscripción al Registro de Saneamiento Ambiental Industrial de fechas 22 de agosto de 1985 y 29 de agosto de 1990, mediante el cual se reconoce a favor del demandante la inscripción de su establecimiento dedicado a elaboración de pan y derivados, ubicado en Pasaje El Águila Nro. 310, Rimac. De fojas 18 a 20 corre un informe técnico eléctrico y factura respectiva, relacionadas a mediciones eléctricas en loca ubicado en el predio en litis, realizado por el técnico José Bringas Noriega en el año 1994. A fojas 21 a 26 corre el Histórico de Facturaciones del Servicio de Agua brindado al demandante en el predio en litis, que datan desde del año 1994 al 2017. A fojas 27 a 34 corren recibos por servicios de agua a nombre del demandante y luz a nombre del Mario Zárate, con dirección en el predio en litis, que corresponden a algunos meses de los años 1982, 2016, 2018, 2005. A fojas 41 a 45 corren recibos de pago por impuesto a la renta, predial y por licencia de funcionamiento realizados por el demandante correspondiente a los años 1988 y 1992, donde se observa que fija como su domicilio en el predio en litis. A fojas 44 a 53 corre las constancias de presentación de declaración jurada de impuestos a la SUNAT en el año 1990, 1991 y 1992, donde el demandante fija como su domicilio el predio en litis. En el año 1993 el demandante realiza la declaración jurada y paga el Impuesto Licencia de Funcionamiento (fojas 54 y 55). A fojas 57 aparece una constancia de posesión otorgada a favor del demandante que da cuenta que con su familia ocupa el predio en litis, dicha constancia de posesión fue emitida el 14 de agosto de 2007. De fojas 58 a 134 corren las declaraciones juradas de autoavaluo sobre el predio en litis realizados por el demandante correspondiente a los años 1974, 1977, 1980, 1984, 1985, 1986, 1987, 1990, 1991, 1992, 1997, 1998,



1999, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2010, 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018.

DECIMO PRIMERO: De la documentación anteriormente detallada podemos advertir que el demandante se encuentra en posesión del predio en litis, desde el año 1976 donde se le otorga la licencia de funcionamiento para la elaboración de pasteles en el predio en litis. A partir de aquel año el demandante aparece como gestor del negocio aperturado en el predio en litis dedicado a la elaboración de pasteles, conforme a las autorizaciones que se le expidieron en los años 1985 y 1990. Asimismo, de acuerdo al reporte de facturaciones del servicio de agua el demandante aparece como usuario de dicho servicio desde el año 1994. Ha realizado la declaración de sus impuestos ante la SUNAT en el año 1990; también aparece declarando el autoavaluo ante la municipalidad a partir del año 1974 en su condición de poseedor tenedor del predio en litis, obteniendo una constancia de posesión en el año 2007. En ese sentido, a criterio del juzgado el demandante ha acreditado la posesión continua sobre el predio en litis. El hecho que no se haya presentado documentación adicional respecto a la posesión de algunos periodos intermedios, ello en modo alguno supone ausencia de posesión continua, por cuanto de acuerdo a lo regulado por el 915° del Código Civil *si el poseedor actual, prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo pacto en contrario*. Siendo en el caso que nos ocupa, conforme se verificó en la audiencia de inspección judicial virtual, el demandante ha mostrado que detenta la posesión del predio, existiendo un taller de panadería, vivienda y bodega (ver enlace de fojas 251), hecho que también fue corroborado por los testigos que brindaron su declaración en audiencia de fojas 247.

DÉCIMO SEGUNDO: En cuanto a **la pacificidad y publicidad en la posesión como propietarios:** Tal como hemos señalado líneas arriba ésta debe ser ejercida sin visos de violencia material o moral; de lo actuado en el proceso no se vislumbra indicio alguno respecto a que la posesión de la parte demandante se haya ejercido con violencia o en circunstancias no pacíficas. Tampoco la parte emplazada ha alegado circunstancias relacionadas a la no pacificidad en la posesión. En cuanto publicidad de la posesión, este requisito deviene acreditado no solo de lo expuesto en los considerandos precedentes, sino también de la declaración vertida por los testigos en audiencia de pruebas de fojas 247, quienes manifestaron conocer al demandante en posesión del predio por más de diez años. Aspecto que también se reafirma con la constancia de posesión de fojas 57, que da cuenta que al 2007 el demandante ocupa el predio en litis y de sendas declaraciones de autoavaluo y pagos a la municipalidad por concepto de impuestos municipales, cuya documentación se hizo referencia líneas arriba.

DÉCIMO TERCERO. En cuanto a **la posesión del predio a título de propietario**, nuestra normativa sustantiva exige que el posesionario se comporte como propietario del bien y que la posesión que detenta sea sin título alguno que derive la obligación de restitución sobre el predio. Para el caso de autos, el demandante hace referencia que su señor padre ingreso al predio mediante contrato de alquiler de fecha 23 de julio de 1959 celebrado con los anteriores propietarios del predio. Posteriormente, con fecha 10 de agosto de 1959, la nueva posesionaria del predio, Julia Solar de Wu hizo traspaso posesorio del inmueble con todo el taller y sus existencias a favor de su padre, dejando de ser con dicha transferencia inquilino o arrendatario. De lo afirmado podemos advertir que el origen de la posesión del padre de la demandante fue a título de inquilino, conforme se verifica del contrato de fojas 13. No obstante ello, a partir del



contrato de fecha 10 de agosto de 1959, al padre del demandante se le traspasa el taller de viscochería que opera en el predio en litis, en cuyo contrato en ningún extremo se indica que tiene que seguir abonando alquiler o renta por el referido taller, más bien se advierte que realizó un pago a favor de la transferente, con motivo del traspaso (ver fojas 12). De ello se puede inferir que el referido causante a partir de dicho contrato dejó de tener la calidad de arrendatario del predio para dedicarse exclusiva y excluyentemente al negocio de viscochería en el predio en litis. Es por ello, con posterioridad, a partir del año 1976 el demandante continúa con la actividad relacionada a la pastelería en el predio en litis, habiendo cumplido con realizar las declaraciones juradas de autoavalúo sobre el predio, consignando en sus declaraciones su condición de poseedor del predio en litis; inclusive en la declaración jurada del año 1997, en el rubro propietario aparece su nombre como tal y en el rubro datos del inquilino, aparece en blanco (ver fojas 89 a 92, en ambas caras). En ese sentido, a criterio del juzgado, la posesión del demandante fue a título de propietario, pues al regentar durante muchos años el predio, donde desarrolla su negocio, pagando tributos, servicios de agua y luz; sin que existiera ningún acto de desposesión o reclamo por parte de quienes aparecían como titulares registrales del predio, tampoco la entidad demandada ha realizado acto de petición o reclamo alguno; situaciones que hacen inferir que el demandante posee el predio en litis con ánimo de propietario, hecho que corrobora con la declaración de los autoavalúos, de los testigos brindados en audiencia, así como de la inspección judicial virtual llevada a cabo por el juzgado, donde se apreció que el demandante ostenta el señorío sobre el predio en litis. Asimismo, debe precisarse que el demandante aparece haber otorgado poder a Graciela Josefina Zárate Butrón y Juana María Zárate Zavala a fin de que se gestione en su representación la usucapión del predio (ver fojas 140), el cual también reafirma que el demandante poseyó el predio con ánimo de dominio.

DECIMO CUARTO: Por otro lado, la entidad demandada argumenta que la demanda es improcedente en virtud de la Ley 29618 -publicada el 24 de noviembre de 2010- mediante el cual declara la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado. Este dispositivo es necesario analizar a la luz de la Constitución, específicamente con el artículo 73º, el cual establece que *los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a Ley, para su aprovechamiento económico.* A pesar de dicho mandato constitucional, no todos los bienes del Estado son considerados bienes de dominio público, pues el Estado como cualquier otra persona también posee bienes de dominio privado. El anterior Decreto Supremo Nro. 154-2001/EF, Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los bienes de Propiedad Estatal, ha definido los bienes del dominio privado del Estado como aquellos que, siendo de propiedad de la entidad pública no están destinadas al uso público ni afectados a algún servicio público. Sobre los bienes de dominio privado, las entidades públicas ejercen el derecho de propiedad con todos sus tributos, sujetándose a las normas del derecho común. Estos bienes no están afectos al servicio público, al usopúblico o al interés nacional. El actual Decreto Supremo Nro. 007-2008-VIVIENDA también hace la distinción entre bienes del Estado de dominio público y privado.

DECIMO QUINTO: Para el caso de autos, la entidad demandada no ha manifestado que el inmueble en litis sea uno de dominio público; además no se encuentra acreditado que se encuentre afectado a uso o servicio público, por lo que debe concluirse que es



un bien de dominio privado del Estado. Si bien es cierto de acuerdo a la Ley 29618 - publicada el 24 de noviembre de 2010- se declara la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado. Sin embargo, dicho dispositivo es aplicable a hechos que se consuman con posterioridad a la vigencia de dicha ley. La imprescriptibilidad operará si a la entrada en vigencia de dicha ley aún no se hayan cumplido los requisitos para usucapir. No resultando de aplicación a aquellas situaciones en las que los requisitos para usucapir se cumplieron con anterioridad a la vigencia de la referida ley, dado que el artículo 103° de la Constitución prohíbe una aplicación retroactiva de la Ley. Siendo que en el caso que nos ocupa, se ha determinado que el demandante inició a poseer el predio en litis en el año 1976, cuando se encontraba vigente el Código Civil de 1936, que establecía un plazo de prescripción de 30 años (artículo 871), por lo que los treinta años de posesión se hubiera cumplido en el año 2006. Sin embargo, de acuerdo al artículo 2122° del Código Civil vigente, *la prescripción iniciada antes de la vigencia de este Código, se rige por las leyes anteriores. Empero, si desde que entra en vigencia, transcurre el tiempo requerido en él para la prescripción, este surte su efecto, aunque por dichas leyes se necesita un tiempo mayor.* Entonces, si desde la entrada en vigencia del Código Civil vigente -14 de noviembre de 1984- ha transcurrido los diez años de posesión cualificada, tenemos que el demandante cumplió con este requisito para usucapir el 14 de noviembre de 1994.

DECIMO SEXTO: En consecuencia, a dicha fecha -14 de noviembre de 1994- el demandante ya tenía ganado su derecho a obtener el dominio del predio, razón por la no podría aplicarse la Ley N° 29618 que establece la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal. Ello porque colisionaría con lo previsto por el artículo 103 de la Constitución y el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, dado que en el presente caso se presenta la teoría de los hechos cumplidos y de la irretroactividad de las leyes. Además, debe señalarse que la sentencia que declara al poseedor propietario del bien por prescripción, es una decisión de carácter declarativa por parte del órgano jurisdiccional, quien reconoce un derecho ya ganado por el hecho de acreditarse una posesión cualificada en el tiempo. Dicha posición ha sido establecida por la Corte Suprema en la Casación Nro. 750-2008, Cajamarca, Sala Civil Transitoria, donde ha señalado que *“...reiteramos la acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa en tanto busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada. ...”* En ese mismo sentido en la Casación Nro. 2318-2005, Santa, se ha establecido *“...de acuerdo con la voluntad del legislador, el beneficiario de la adquisición del bien por prescripción puede iniciar una acción judicial de determinación de la propiedad; siendo esto así, lo que el legislador ha señalado es que para la adquisición de la propiedad no se requiere el inicio de un proceso judicial, sino que deja a potestad del adquirente, llevarlo a cabo, puesto que su propiedad la ha adquirido por el solo transcurso del tiempo...”*. Finalmente, sobre la no aplicación retroactiva de la Ley 29618, En la Casación Nro. 1673-2015, Moquegua, Sala Civil Transitoria, se ha señalado que *solo son prescriptibles los bienes privados del Estado cuando el requisito del ejercicio de la posesión por un periodo de diez años se haya cumplido antes de la entrada en vigencia de la Ley 29618.* De allí que lo argumentado por la entidad demandada no resulta amparable.

DECIMO SETIMO: Teniendo en cuenta lo antes expuesto, el juzgado concluye que el demandante ha acreditado -antes de la vigencia de la Ley Nro. 29618- estar en



posesión de manera pacífica, continúa, pública y como propietarios respecto al predio antes indicado por más de diez años, por lo que deben ser declarado propietario en virtud de lo regulado por el artículo 950 del Código Civil, por lo que resulta estimable la demanda interpuesta.

DECISION:

Administrando Justicia a Nombre de la Nación y conforme a lo dictaminado por el Ministerio Público; **FALLO** declarando **FUNDADA** la demanda interpuesta por Elías Mario Zarate Butrón, en consecuencia se declara al demandantes propietario del inmueble de 320 m2, ubicado en el Pasaje El Águila 310, Rimac, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrita en la Partida Electrónica Nro. 49046178 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; Consecuentemente en aplicación de lo regulado por el artículo 952º del citado Código **se dispone** la cancelación parcial – respecto al área de usucapión- de la inscripción existente en la partida registral antes mencionada a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales; inscribiéndose la propiedad a favor del demandante por el área de usucapión; notificándose.-