



**SALA CIVIL - Sede San Martín**

**EXPEDIENTE : 00276-2019-0-3102-JR-CI-02**

**MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

**RELATOR : RAMIREZ MACALUPU ANTHONY ANDREY**

**DEMANDADO: BANCO DE MATERIALES EN LIQUIDACION**

**DEMANDANTE: AVILA FLORES, VIRGINIA CAROLA**

Señores:

LI CORDOVA

RODRIGUEZ MANRIQUE

**ALVARADO REYES**

### **SENTENCIA DE VISTA**

#### **RESOLUCIÓN NÚMERO DIECISIETE (17).**

Sullana, dieciocho de enero del dos mil veintidós.

#### **I. RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACIÓN.**

El presente Proceso se ha remitido a esta Superior Instancia en virtud del recurso de apelación contra la sentencia contenido en la resolución número **TRECE (13)** de fecha treinta y uno de marzo del dos mil veintiuno, inserta a folios 286 a 293, que **resuelve**: Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda interpuesta por Virginia Carola Ávila Flores contra Banco de Materiales en liquidación. Consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución: archívese en el modo y forma de ley.

#### **II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.**

La parte demandada Virginia Carola Ávila Flores, a través de su abogado defensor, presento recurso de apelación de folios 304 a 312, alegando básicamente lo siguiente: **a)** Está probado que la posesión del inmueble que ocupa la demandante es de más de diez años, conforme consta de la inspección ocular de existencia de terreno que se adjuntó a la demanda; la demandante viene poseyendo un área de ciento veinte metros cuadrados, con medidas, linderos que mantiene el inmueble y que constan de los planos elaborados y la memoria descriptiva que



forman parte de esta demanda; el inmueble cuenta con una sala comedor, cocina, hall de distribución, un baño, un dormitorio y un patio de servicios. Con área techada de 45.94 metros cuadrados, área libre de 74.06 metros cuadrados; **b)** La demandante adquirió los derechos y posesión sobre el inmueble materia de la presente, mediante ocupación pacífica, pública y continúa desde hace más de diez años, contando con documentación sustentadora y que se adjuntó a la demanda. El inmueble perteneció al Banco de la Vivienda y posteriormente se adjudicó a don Yolanda Vergara Querevalu y luego a Cervantes Cconocc José Luis y López Sosa Gladys y luego se revierte al Banco de Materiales en liquidación. En tal sentido vengo poseyendo el predio desde el 24 de julio del 2001 de manera pacífica, libre y de buena fe y que lo adquirí de su anterior poseedor de manera verbal. Teniendo a la fecha la demandada 11 años de posesión de manera pacífica y de buena fe, encontrándose inscrita el inmueble a nombre del Banco de Materiales en liquidación SAC; **c)** No existe inmatriculación registral a mi nombre respecto del inmueble que poseo, existiendo una inscripción en los registros públicos en la partida electrónica N° 15022263, que corresponde al mismo y la descripción de la fábrica consta de los planos de ubicación y perimétricas que adjunto a la presente, suscrito por ingeniero colegiado; **d)** No solo estoy poseyendo el inmueble desde el año 2007 sino que vengo haciendo actos de propiedad como es mejorar el predio, mantenerlo como es una vivienda, realizando pagos de impuestos, los servicios de agua y energía entre otros, más aun el predio se encuentra inscrito a nombre de la demandante en la oficina de administración tributaria de la Municipalidad Provincial de Talara, conforme al documento de fecha 04 de julio del 2019 suscrito por el Jefe de la Oficina de Administración Tributaria. Fue así que a partir de dicha fecha vengo conduciendo el citado inmueble a título de propietario, es decir, con ánimos domini o sea sin reconocer la existencia de otro propietario o poseedor mediato del bien, además en forma pacífica, continua y pública hasta la fecha, es decir sin perturbación alguna ni de hecho, administrativo o judicial; sin interrupción alguna durante el transcurso de la posesión por más de diez años y de pleno conocimiento



de la vecindad y hasta del propio demandado. Durante todo el tiempo de posesión he realizado una serie de mejoras útiles y necesarias, así como de recreo, tales como la remoción del predio, la construcción de un segundo nivel, la dotación de servicios básicos de luz, agua, desagüe y teléfono en forma independiente, los mismos que se encuentran registrados a mi nombre en las respectivas empresas suministradoras de servicios, conforme acredito con los recibos correspondientes, además vengo abonando el impuesto predial a la Municipalidad en forma anual;

e) La recurrente adquirió la posesión de buena fe de su anterior poseedor en forma verbal, por lo que me poseione realizando actos posesorios permanentes hasta la fecha, incluso realizando mejoras, viviendo con mi familia y tributando. En tal sentido procedí a solicitar una inspección ocular del inmueble el 24 de julio del 2007; **f)** La suscrita tiene una posesión pacífica acreditada con la constancia de inspección efectuadas por el Juez de Paz no letrado de la Urbanización Popular que se ha ofrecido como medio de prueba y con la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Talara. La recurrente cuenta con los servicios de agua potable y energía eléctrica y otros a su nombre, realizados por su propia gestión y se verificó en su oportunidad que la posesión del inmueble la ejercía la recurrente conforme a la verificación realizada por la Propia Municipalidad de Talara, habiendo emitido la constancia de posesión. Asimismo, con la posesión del inmueble de la anterior propietaria Yolanda Vergara Querevalu y con los documentos: acta de entrega de vivienda básica de fecha 22 de junio de 1990, solicitud de fecha 15 de enero de 1990, recibo de cobranza 175975 del 15 de febrero de 1991, recibos de caja 058542 y 058543 de fecha 17710/1990, recibo de abono de fecha cuatro de octubre de 1990 y carta de fecha 07 de diciembre de 1997 se puede probar la posesión desde el 22 de junio de 1990 donde se realizó el sorteo y se le entregó en posesión de la anterior posesionaria que se ha indicado y que sumados a mi posesión supera los 10 años antes del 2010 fecha que se emitió la ley de la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del estado vigente desde el 24 de noviembre del 2010.



### III. ANÁLISIS Y CONSIDERACIONES.

#### **PRIMERO.- DEL RECURSO DE APELACION.**

El derecho a la pluralidad de instancias forma parte del debido proceso judicial y goza de reconocimiento a nivel internacional como en la Convención Americana de Derechos Humanos, la cual en su artículo 8º inciso 2) párrafo h) ha previsto que toda persona tiene el “Derecho de recurrir el fallo ante juez o tribunal superior (...)”.

El Tribunal Constitucional tiene expuesto, en uniforme y reiterada jurisprudencia, que el derecho de acceso a los recursos o a recurrir las resoluciones judiciales, es una manifestación implícita del derecho fundamental a la pluralidad de la instancia, reconocido en el inciso 6) del artículo 139º de la Constitución, el cual, a su vez, forma parte del derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el inciso 3) del artículo 139º de la Norma Fundamental<sup>1</sup>.

Ahora bien, cabe señalar que el derecho *sub examine*, también denominado derecho a los medios impugnatorios, es uno de configuración legal conforme se ha establecido el supremo intérprete de la Constitución en la sentencia recaída en el Expediente número 4235-2010-HC/TC al precisar que, “(...) el derecho a los medios impugnatorios es un derecho de configuración legal, mediante el cual se posibilita que lo resuelto por un órgano jurisdiccional pueda ser revisado por un órgano jurisdiccional superior”<sup>2</sup>. Habiendo precisado también dicho órgano que, “(...) El hecho de que el derecho a la pluralidad de la instancia ostente un contenido esencial, y, a su vez -en tanto derecho fundamental de configuración legal-, un contenido delimitable por el legislador democrático, genera, entre otras, una consecuencia inevitable, a saber, que el referido derecho “no implica un derecho del justiciable de recurrir

---

<sup>1</sup> Sentencias del Tribunal Constitucional recaídas en los Expedientes número 1243-2008-PHC (Fundamento 2), 5019-2009-PHC (Fundamento 2) y, 2596-2010-PA (Fundamento 4).

<sup>2</sup> Sentencias del Tribunal Constitucional recaídas en los Expedientes número 5194-2005-PA (Fundamento 4) 10490-2006-PA (Fundamento 11) y, 6476-2008-PA (Fundamento 7).



*todas y cada una de las resoluciones que se emitan al interior de un proceso*"<sup>3</sup>.

El artículo 364° del Código Procesal Civil, aplicable supletoriamente al caso materia de autos, ha previsto que el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine a solicitud de parte o de tercero legitimado la resolución que le produzca agravio, con el propósito que sea anulada o revocada total o parcialmente, sin que en ningún caso el Tribunal Superior pueda modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante a no ser que la otra parte también haya apelado o se haya adherido a ella.

**SEGUNDO.**- El presente proceso tiene su génesis en el escrito de demanda de prescripción adquisitiva de dominio, interpuesta por Virginia Carola Ávila Flores a fin de que se le declare propietaria por prescripción adquisitiva del bien inmueble ubicado en el programa de habilitación urbana Santiago Salaverry Segunda Etapa, Manzana G Lote 18. Distrito de Pariñas, Provincia y Departamento de Talara, con un área de 120 m<sup>2</sup>, la misma que se dirige contra el Banco de Materiales en Liquidación; admitida a trámite la demanda y seguido el trámite de ley, se expide sentencia mediante resolución número trece de fecha treinta y uno de marzo del 2021, resuelve declarar improcedente la demanda incoada; siendo que la parte demandante ha interpuesto recurso de apelación contra la resolución en mención.

**TERCERO.- DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.**

La norma contenida en el artículo 950° del Código Civil, prescribe "*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*".

---

<sup>3</sup> Sentencias del Tribunal Constitucional recaídas en los Expedientes número 1243-2008-PHC (Fundamento 3), 5019-2009-PHC (Fundamento 3), 2596-2010-PA (Fundamento 5) y, 4235-2010-PHC, (Fundamento 13).



Por su parte la Corte Suprema en el Segundo Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación 2229-2008 Lambayeque, ha precisado que, la usucapión viene a ser 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 fijado por ley. Nuestro ordenamiento civil 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 (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria).

Acerca de la posesión continua, pacífica y pública, la Jurisprudencia ha señalado que, *“La continuidad de la posesión, es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción (...) en suma se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley (...)”*<sup>4</sup>.

Así pues, se puede señalar que la posesión pacífica es *“aquella que se obtiene sin violencia alguna (nec vi), esto es que no es adquirida por vías de hecho, acompañadas de violencias materiales o morales, o por amenazas de fuerza y continúa en esa forma mientras no sea perturbada en los hechos y en el derecho. En consecuencia, la posesión deja de ser pacífica, cuando judicialmente se requiere la desocupación”*<sup>5</sup>.

Por último, la posesión pública *“será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior; por eso resulta necesario que a posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que*

---

<sup>4</sup> Segundo Pleno Casatorio Civil realizado el veintitrés de Octubre del dos mil ocho.

<sup>5</sup> Casación número 2092-99-Lambayeque.



*puedan oponerse a ella si esa 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”<sup>6</sup>.*

**CUARTO.-** La parte apelante indica en su recurso de apelación que, con la posesión del inmueble de la anterior poseionaria Yolanda Vergara Querevalu desde 1990 y sumado a su posesión supera los diez años antes del 2010, fecha que se emitió la ley de imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del estado vigente desde el 24 de noviembre del 2010; *al respecto se debe indicar:* **a)** Del escrito de demanda de folios 110 a 124 se verifica que, el recurrente en todo momento sostiene que viene poseyendo el predio desde el **24 de julio del 2007** de manera pacífica, libre y de buena fe y **que lo adquirió de su anterior poseedor de manera verbal**; sin embargo, en autos no obra medio de prueba alguno que permita a este Colegiado colegir que en efecto la anterior poseedora del inmueble materia Sub litis doña Yolanda Vergara Querevalu le haya transmitido la posesión del inmueble en mención a la parte accionante, pese a que es a la accionante a quien le corresponde acreditar lo que alega conforme a lo prescrito en el artículo 196 del Código Procesal Civil, tanto más si se tiene en consideración que la parte accionante para acreditar su pretensión ofrece en su escrito de demanda la declaración testimonial de cinco testigo dentro de los cuales no se encuentra la declaración de doña Yolanda Vergara Querevalu, pese a ser una prueba que acreditaría de manera directa si en efecto la trasmite a la accionante la posesión del bien materia sub litis de manera verbal; **b)** A lo antes señalado debe agregarse que, si bien la parte apelante indica en su escrito de apelación que, la posesión del bien materia sub litis le fue transferida por doña Yolanda Vergara Querevalu de manera verbal, aquello a parte de no haber quedado acreditado en autos conforme se ha indicado, tampoco guarda coherencia con lo consignado en el acta de inspección ocular de fecha 24 de julio del 2007, de folios cuatro, en el cual se precisa “... no se encontró a terceras personas, **solamente a la**

---

<sup>6</sup> Segundo Pleno Casatorio Civil realizado el veintitrés de Octubre del dos mil ocho.



**solicitante quien manifestó encontrarse habitando el bien inmueble de vivienda básica en mención desde hace aproximadamente dos meses efectuando los respectivos trámites de compraventa,...**" (negrita y cursiva es del despacho); **c)** En ese orden de ideas, teniendo en cuenta, por un lado lo prescrito en el artículo 2° de la Ley N° 29618 (Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal): "*Declárase la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal*"; y, lo establecido por la Sala Civil Transitorio de la Corte Suprema de Justicia de la República ha establecido con relación a la aplicación de la Ley N° 29618 que: "*Décimo Quinto.- (...) teniendo en cuenta que la Ley número 29618, entró en vigencia el veinticinco de noviembre de dos mil diez, ésta resultaba aplicable al caso sub judice, en concordancia con el artículo 103 de la Constitución Política del Perú y el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, la cual desarrolla la teoría de los hechos cumplidos, por el cual todo hecho ocurrido o cumplido durante la vigencia de una norma se rige por ésta, por tanto los derechos que ingresaron dentro del patrimonio de una persona al amparo de una norma vigente en ese tiempo, no pueden ser desconocidos por nuevas normas jurídicas expedidas con posterioridad, por lo que, haciendo una aplicación inmediata de la teoría de los hechos cumplidos al caso puesto a debate, solo resultan prescriptibles los bienes privados del Estado cuando el requisito de ejercicio de la posesión por un periodo de diez años se haya cumplido antes de la entrada en vigencia de la Ley número 2961 8.*"<sup>4</sup> (Subrayado y negrita agregado); y por otro lado, que a la fecha de la interposición de la demanda (12 de setiembre del 2019), el bien inmueble que pretende adquirir la apelante por prescripción había sido revertido a favor del Banco de Materiales SAC en liquidación con fecha cinco de junio del 2017, conforme corre inscrito en el asiento 00008 de la P15022263 (folios 29), queda claro que al encontrarnos ante un bien de propiedad del Estado, y estando vigente la Ley N° 29618 desde el 24 de noviembre del 2010, la presente demanda deviene en improcedente.



**QUINTO.**- Al no haber logrado desvirtuar la apelante, los argumentos de la sentencia recurrida que declara improcedente la demanda por aplicación de la Ley N° 29618 vigente desde el 24 de noviembre del 2010, es que carece de objeto emitir pronunciamiento respecto de las alegaciones formuladas por la recurrente en su recurso de apelación y que están referidas a la acreditación de los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, en tanto y en cuanto aquello no ha sido ni será materia de evaluación y valoración de parte del órgano jurisdiccional por haberse declarado la improcedencia de la demanda.

**SEXTO.**- Bajo este orden de ideas, corresponde confirmar la resolución apelada; máxime si los argumentos esgrimidos por la parte apelante, en su escrito de apelación carecen de sustento para revocar o declarar nula la recurrida.

#### **IV. DECISIÓN.**

Por los fundamentos antes expuestos: **1. CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución número **TRECE (13)** de fecha treinta y uno de marzo del dos mil veintiuno, inserta a folios 286 a 293, que **resuelve:** Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda interpuesta por Virginia Carola Ávila Flores contra Banco de Materiales en liquidación. Consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución: archívese en el modo y forma de ley. **2. HAGASE SABER Y DEVUELVASE** los presentes autos al Juzgado de Origen. Actúa como ponente la Juez Superior María Elvira del Rosario Alvarado Reyes. Notifíquese.