



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ÁNCASH
Sala Civil-Sede Central

EXPEDIENTE : 00168-2021-0-0201-SP-CI-01
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
RELATOR : ASIS SAENZ LEONCIO GABRIEL
DEMANDADO : CAMONES ROMERO, OSCAR GUILLERMO
DEMANDANTE : JAIMES PLACIDO, JUAN CARLOS

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 48

Huaraz, diez de diciembre

Del año dos mil veintiuno.-

VISTO; en audiencia pública llevado a cabo mediante la plataforma digital google meet, oído el informe oral formulado por los abogados defensores de las partes y habiéndose producido la votación con arreglo a ley se emite la siguiente resolución¹:

I. MATERIA DE IMPUGNACIÓN

Sentencia contenida en la resolución número cuarenta de fecha 31 de marzo de 2021, (fs. 527/536) que falla declarando infundada la demanda interpuesta por Juan Carlos Jaimes Placido, contra Oscar Guillermo Camones Romero sobre prescripción adquisitiva de dominio para que se le declare propietario de los inmuebles considerados como lote N°04 y lot e N°05 de la Manzana B ubicados en la urbanización Cochahuain distrito y provincia de Yungay, que se describen en la demanda de fojas 31 a 34 subsanada por escrito de 41, con costos y costas del proceso a cargo del demandante; con lo demás que contiene.

II. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

¹ Con la carpeta fiscal 375-2017 (debe ser 375-2015) en folios 151



Juan Carlos Jaimes Placido, mediante escrito de fecha 17 de mayo de 2021², interpone recurso de apelación (fs. 560/582) contra la sentencia, sustentándola en los siguientes hechos y consideraciones de orden legal:

- a) El Juez de la causa en la sentencia apelada ha evitado cumplir con lo dispuesto en la resolución de vista número treinta y tres de fecha 01 de octubre del 2019 por el que ordeno se emita nueva sentencia para que se corrija las siguientes deficiencias: i) el tiempo de posesión del bien materia de litis del recurrente; ii) si los requisitos para la procedencia de la demanda de usucapión han sido satisfechos antes de la presentación de la demanda de desalojo recaído en el expediente 2015-497.
- b) Sobre el primer punto observado, el recurrente ha sostenido desde la interposición de la demanda, que la posesión sobre el inmueble en Litis fue ejercida desde antes del año 1990, incluso cuando era niño, tiempo posesorio que no ha sido contradicho por el demandado, quien nunca ejerció posesión sobre el predio.
- c) Ante la eventualidad de no admitirse el ejercicio del derecho de posesión por los menores de edad, el recurrente ha acreditado que su derecho posesorio provino de su padre Teodorico Jaimes Tafur y antes de él fue la madre de este la que detentó el bien, por lo que de conformidad con el artículo 898 del Código Civil que faculta la acumulación de periodos de posesión inmediatos al tiempo de posesión que correspondería al recurrente desde su mayoría de edad, puede sumarse el tiempo de posesión de su padre y aún el de su abuela.
- d) Respecto del segundo punto observado por el Superior, el juzgado no ha cumplido, pero la posesión del demandante se inicia en el año 1990 por lo que hasta la presentación de la demanda de desalojo (12 de agosto del 2015) han pasado 25 años, 7 meses y 12 días; y si se cuenta desde su mayoría de edad a la fecha de presentación de dicha demanda ha transcurrido 23 años 8 meses y 22 días.
- e) En cuanto a que si los requisitos para la procedencia de la usucapión han sido satisfechos antes de la presentación de la demanda de desalojo, en ninguno de los considerandos de la sentencia apelada se establece ni señala la fecha de presentación de la demanda de desalojo en el expediente N° 2015-497-CI; sin embargo, conforme puede verse de lo actuado en autos dicha demanda fue presentada al Juzgado

²Ingresado a través de la plataforma virtual de mesa de partes como aparece de folios 557



Especializado en lo Civil de Yungay el día 12 de agosto del 2015, tal como aparece del sello de recepción que se reproduce.

- f) Sobre el primer punto controvertido, es decir, verificarse si el demandante se encuentra en posesión directa del inmueble, ha sido comprobado por el propio demandado con la interposición de la demanda de desalojo (12 de agosto de 2015) sobre el predio controvertido, pues dicha acción solo puede ser interpuesta contra quien posee directamente el inmueble reclamado, tanto más si se le ha permitido acreditar objetivamente con la vista fotográfica que en el terreno en Litis tiene edificada su vivienda familiar.
- g) Respecto del segundo punto controvertido, es decir la verificación del tiempo de posesión del predio objeto de demanda por el recurrente, se ha acreditado en forma amplia que fue ejercida por su parte desde antes del año 1990 (incluso siendo niño), hecho que fue reconocido textualmente en la anterior sentencia expedida por el Juzgado. Comprueban el cumplimiento del plazo posesorio los diferentes medios probatorios obrantes incluso en el proceso penal fiscal, tramitado entre las mismas partes, en el que quedó demostrado que el demandado nunca poseyó el bien.
- h) Respecto del tercer punto controvertido tendiente a verificar si su posesión fue pacífica, continua y pública, el juez limitó su análisis a su errónea y desfasada tesis, sobre la posesión de los terrenos del Estado, señalando que carece de objeto analizar este punto controvertido, no obstante la Sala Civil debe emitir pronunciamiento de fondo, para cuyo efecto con relación a la supuesta interrupción del decurso posesorio, la denuncia de usurpación interpuesta por el demandado ante la segunda Fiscalía Provincial Corporativa de Yungay contra el recurrente y su padre, no se precisa la fecha de inicio ni termino de dicha investigación pero por la carpeta N° 375-2015 se concluye que se había iniciado el 2015, pero como su posesión pacífica y pública se inició el año 1991 hasta el año 2015 se acumularon 23 años de posesión, investigación que se archivó a su favor. Porque se le ha reconocido su posesión de buena fe y no del demandado por lo que dicho archivamiento no puede considerarse como factor de interrupción del decurso prescriptorio. Aun aceptándose que la interrupción de la posesión hubiera operado del 12 de agosto del 2015 (inicio de demanda de desalojo - Exp. 495-2015) lo cierto es que la prescripción adquisitiva ya había operado por el



trascurso del plazo de 10 años teniendo en cuenta que los procesos de prescripción adquisitiva son declarativos y no constitutivos.

- i) En la sentencia el Juez ha dejado su errónea tesis anterior de supuesta interrupción o anulación del plazo prescriptorio a consecuencia de la interposición de la demanda de desalojo, ahora ha postulado nueva tesis mucho más absurda e ilegal, citando al artículo 73 de la Constitución Política (vigente del 31 de diciembre de 1993) y la Ley 29618 vigente desde el 24 de noviembre del 2010 ha afirmado erróneamente que todos los bienes son imprescriptibles mientras no sean enajenados por el estado.
- j) La Constitución Política del Estado en el artículo 73 solo reguló los bienes de dominio público que son inalienables e imprescriptibles por lo que el Tribunal Constitucional en su labor interpretativa e integradora en la sentencia recaída en los expedientes acumulados 015-2001-AI/TC, 016-2001-AI/TC y 004-2002-AI/TC ha precisado que los bienes poseídos por los entes públicos, a título público son comprendidos bajo el nomen público y los bienes de dominio privado son aquellos que siendo propiedad de la entidad pública no están destinados al uso público ni afectados algún servicio público, sobre los bienes de dominio privado las entidades públicas ejercen derecho a la propiedad sujetándose a las normas del derecho común. Por lo que son susceptibles de embargo, de enajenados o de ser adquiridos mediante prescripción adquisitiva.
- k) Luego de la vigencia de la ley 29618 (24 de noviembre del 2010) se estableció una discusión jurisdiccional respecto de la prescriptibilidad de los inmuebles estatales de dominio privado dando lugar al pleno jurisdiccional civil y procesal civil del 2016 en la que se adoptó: *“puede declararse la prescripción de dominio sobre los 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”*; por lo que la prescripción de los bienes inmuebles de dominio privado del Estado puede ser declarada judicialmente después de la promulgación de la indicada ley si antes de su vigencia, es decir antes del 24 de noviembre del 2010 si ha cumplido más de 10 años de posesión continua pacífica y publica.
- l) En consecuencia, aplicando dicho criterio habiéndose acreditado que su posesión del terreno sub litis es computable desde la fecha que adquirió la mayoría de edad (20 de noviembre del 1991) hasta la fecha de



publicación de la Ley 29618 es decir al 24 de noviembre del 2010 ha acumulado 19 años y 4 días.

- m) Sin embargo, conforme es de verse de la lectura de los considerandos de la sentencia el juez aparece haciendo una motivación completamente diferente a los postulados legales y jurisprudenciales confunde los bienes estatales de dominio privado con los bienes de dominio público sin tener en cuenta que el inmueble sub litis nunca puede estar dentro de los bienes de dominio público, como se demuestra que con fechas 16 de julio del 2013 y 30 de diciembre del 2014 fueron objeto de compraventa por parte de la Municipalidad provincial de Yungay a favor del demandado Oscar Guillermo Camones Romero.
- n) Entonces el juez de la causa ha sustentado su fallo en el desfasado argumento de que el predio sub litis era imprescriptible hasta el 16 de julio del 2013 por haber pertenecido antes al Estado como bien de dominio privado.

III. ANTECEDENTES DEL CASO

- a) **Demanda.-** El 25 de enero de 2016, Juan Carlos Jaimes Plácido, interpone demanda (fs. 31/34), de prescripción adquisitiva de dominio, contra Oscar Guillermo Camones Romero, con la finalidad de que se le declare dueño de los inmuebles considerados lote 4 y lote 5 de la manzana "B" en Cochahuaín, poblado al que dicha entidad la denominó Urbanización Cochahuaín, ubicado en el Caserío de Cochahuain, distrito y provincia de Yungay, departamento de Ancash, de un área superficial de 419 metros lineales el lote 4 y de 299. 60 metros lineales, el lote 5. Sustentando su pedido señala: **i)** Que, es poseedor directo de los predios urbanos que demanda, cuyo hecho se remonta a la época de sus ancestros, cuya posesión ha sido en forma directa, publica y pacífica desde el año 1990 hasta la actualidad; **ii)** los lotes 4 y 5 constituyen una sola unidad predial, que siempre los destino a labores agrícolas por tener la seguridad que se trataba de predio rural; **iii)** en la actualidad tomo conocimiento de que se tratan de predios urbanos y que se encuentra dividido en los lotes 4 y 5 como consecuencia de las acciones administrativas de la formalización de la propiedad, pero en la realidad continua como una sola unidad; **iv)** con anterioridad a 1990 desde que era adolescente e incluso niño en el predio realizo labores de cultivos de hortalizas, al transcurso del tiempo en el año 1990 directamente asumió



la posesión debido a que su padre tuvo la salud resquebrajada que le impidió por trabajar por un tiempo; **v)** en el lote 4 en su parte frontal con predominio del ángulo sur-oeste construyó su vivienda el cual inició en los finales del mes de junio del 2014 previo acopio de materiales de construcción lo que abarcó varios meses, logrando construir su vivienda que tiene tres ambientes y de un solo piso con opción de construir el segundo nivel; **vi)** en el mes de agosto del 2015 tuvo conocimiento que la persona de Oscar Guillermo Camones Romero ante la Segunda Fiscalía Penal Corporativa de Yungay levantó falsos cargos a su progenitor como autor del delito de usurpación en la que también se le comprendió como partícipe del hecho ilícito por ser quien ejerce la posesión del bien, en la que se aclaró la falsedad de la denuncia (caso 375-2015); **vii)** reitera inicialmente estuvo en posesión del predio su anciana abuela Juana Josefina Cochachin, posteriormente su padre Teodorico Jaimes Tafur, y desde el año 1990 hasta el presente la posesión es del demandante.

b) Contestación de demanda.- El 14 de junio de 2016 (fs. 147/159), Oscar Guillermo Camones Romero, contesta la demanda, solicitando se declare infundada en todos sus extremos, por los siguientes argumentos: **i)** es completamente falso que el demandante tenga la posesión directa pública y pacífica de los lotes materia de proceso desde el año 1990; **ii)** conforme a la escritura pública celebrada ante el Notario Público Carlos Ysla Guanilo, Teodorico Jaimes Tafur (padre del demandante) le transfirió en compraventa en el año 1992 en venta real y enajenación perpetua el predio de 750 m² integrado por los lotes 4 y 5 de la urbanización Cochahuain, lo que no pudo inscribir por indicación de los registradores que le dijeron que pase 5 años, posteriormente cuando insistió, se dio con la sorpresa que la propiedad no fue de su vendedor sino de la Municipalidad; **iii)** en el año 1990, el demandante habría tenido 17 años pues nació el 20 de noviembre del 1973 conforme a su DNI en consecuencia de conformidad con el artículo 42 del Código Civil no tenía capacidad de ejercicio de sus derechos civiles; **iv)** después de informarse que la Municipalidad Provincial de Yungay era el legítimo propietario de los lotes en litis inició los trámites de transferencia desde el 2010; **v)** de conformidad con el artículo 73 de la Constitución Política del Estado y la ley 29618 los bienes del estado de dominio privado son imprescriptibles en el presente caso los lotes 4 y 5 de la manzana B – Urbanización Cochahuain han estado en dominio del Estado hasta el 20 de agosto del



2013 y 14 de diciembre del 2015 en la que fueron registrados en los asientos 00004 y 0005 de las partidas registrales P37000006 y P37000007 de los Registros Públicos; **vi)** desde que el padre del demandante le vendió el bien materia de proceso siempre ha estado en posesión, pero el demandante aprovechando la confianza que les dio para el cuidado del bien al encontrarse en Huaraz hace un año aproximadamente han pretendido posesionarse de su propiedad impidiéndole el ingreso al mismo por lo que tuvo que denunciar por usurpación contra Teodorico Jaimes Tafur en el que también se incorporó al demandante al verificar en el acto de la constatación fiscal la construcción ilegal y reciente de una vivienda en el lado sur oeste del lote 4 lo que demuestra que no hay posesión pacífica; **vii)** ha planificado en forma premeditada para apoderarse de la propiedad.

El 10 de abril de 2017, se declara **rebelde** al citado Víctor Yolando García Cacha por resolución número diez de folios 218

El 18 de setiembre de 2017, se declara rebeldes a los citados Donata Tomasa Jara Herrera y Serapio Castillejo Arellan, conforme es de verse de la resolución número diecisiete de fojas 296.

- c) Sentencia de primera instancia.-** El 03 de setiembre de 2018 (fs. 461/465), el Juez del Juzgado Civil de Yungay, expide sentencia declarando improcedente la demanda interpuesta por la Juan Carlos Jaimes Placido, contra Oscar Guillermo Camones Romero, sobre prescripción adquisitiva de dominio, dejando a salvo el derecho del demandante, sin costas ni costos resolución que fue impugnada por el demandante.
- d) Sentencia de vista.** -El 01 de octubre de 2019 (fs. 461/465), la Sala Civil de esta Corte Superior de Justicia, expide resolución de vista declarando nula la sentencia contenida en la resolución número veinticinco de fecha 03 de setiembre del 2018, ordenando que el A-quo renueve el acto procesal afectado teniendo en cuenta lo expuesto en su parte considerativa.
- e) 2ª sentencia de primera instancia.-** El 31 de marzo de 2021, el Juez del Juzgado Civil de Yungay expide nueva sentencia declarando infundada la demanda interpuesta por la Juan Carlos Jaimes Placido, contra Oscar Guillermo Camones Romero, sobre prescripción adquisitiva de dominio; sustentándola básicamente en que: **i)** del DNI del demandante se establece que nació el 20 de noviembre de 1973 y el 20 de noviembre del



1991 recién adquirió la mayoría de edad por lo que no ejerció sus derechos durante su minoría de edad; **ii)** en las propiedades del Estado es de aplicación el artículo 73 de la Constitución Política y la Ley 29618 que establece la presunción de que el estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes de dominio privado estatal, que por aplicación de la norma imperativa los terrenos de la Municipalidad provincial de Yungay son imprescriptibles mientras lo mantiene bajo su administración hasta que los disponga mediante acto de transferencia, venta donación o cualquier acto traslativo; **iii)** conforme aparece de la escritura pública de fecha 16 de julio de 2013, los lotes de terreno 4 y 5 de la Mz B de la Urbanización Cochahuain del distrito y provincia de Yungay fueron transferidos al demandado por Acuerdo de Consejo, previa cancelación del valor de los terrenos que se han valorizado en S/. 14,380.00 soles, siendo que al haber dejado de pertenecer a la Municipalidad el cómputo para la prescripción adquisitiva corre desde el 16 de julio del 2013 por lo que antes de la fecha indicada no corre ni se reconoce termino de prescripción porque los bienes son imprescriptibles; **iv)** siendo que el demandado adquirió los bienes de la Municipalidad Provincial de Yungay el 16 de julio del 2013 hasta la fecha de la interposición de la demanda que fue 25 de enero del 2016 han transcurrido 2 años, 6 meses y 9 días, siendo así no se ha cumplido el plazo de 10 años.

IV. TEMA JURIDICO EN DEBATE

En el presente caso la controversia radica en determinar: **i)** Si la sentencia apelada contiene los errores de hecho y de derecho invocados por el apelante; **ii)** si la demanda por prescripción adquisitiva de dominio postulado por el demandante cumple con los requisitos establecidos por el artículo 950 del Código Civil.

V. ANALISIS FACTICO Y JURIDICO

PRIMERO.- Principio de la doble instancia

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



1.2 Según el artículo 364 del Código Procesal Civil, “*El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente*”, en virtud del cual el órgano Superior debe resolver en función a los agravios, los errores de hecho y de derecho que sustentan la pretensión impugnatoria.

SEGUNDO. - Base normativa y jurisprudencial de la prescripción adquisitiva de dominio

2.1 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 (...)*”. En efecto, la prescripción adquisitiva de dominio, doctrinariamente conocida como la usucapión, constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo y ciñéndose a los requisitos expresamente señalados por la norma, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad.

2.2 De otro lado la Corte Suprema de la República, en el II Pleno Casatorio Civil, contenido en la Sentencia de Casación N° 222 9-2008-Lambayeque, sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio³, precisó lo siguiente: “(...) 43. En suma, 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 ley⁴. Sirve, además a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas⁵. 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). (...) 44. Siendo ello así, tenemos que se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen este derecho, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisitos para su constitución: a) La continuidad

³De fecha 18 de setiembre de 2008

⁴Cf. Papaño, Ricardo J., Claudio M. Kiper, Gregorio A. Dillon y Jorge R. Causse, *Manual de derechos reales*, Buenos Aires, Astrea, 2007, p. 666.

⁵Cf. Díez-Picazo, *Sistema...*, p. 146.



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 como los previstos por los artículos 904⁶ y 953⁷ del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, 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; 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 cosas⁶; c) 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 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 consolida⁷; d) como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapición⁸.

2.3 De lo acotado, se desprende que para la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria de un bien inmueble, -que nos atañe-, son necesarios la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos: **i)** Posesión continua; **ii)** posesión pacífica; **iii)** posesión pública; **iv)** posesión a título de propietario; y, **v)** el transcurso del plazo de 10 años de posesión, con las características señaladas en los ítems anteriores.

TERCERO.- Sobre la imprescriptibilidad de los bienes de Estado.

3.1 En este acápite cabe puntualizar que el Estado puede tener dos tipos de propiedades, de dominio público y de dominio privado:

⁶Cf. Albaladejo García, Manuel, *La Usucapición*, Madrid, Colegio de registradores de la propiedad, mercantiles y bienes muebles, 2004, p. 69.

⁷Cf. Papaño *et al ii*, Ob.cit., p.673. Por su lado Hernández Gil comenta: "...No hay una posesión no pública frente a una posesión pública, sino que la general publicidad propia de la posesión aparece aquí subrayada. Por otra parte, la posesión más rigurosamente pública no es una posesión a la vista del público. Siempre que se dé el grado de exteriorización propio del uso de las cosas, según la naturaleza de éstas y las circunstancias, la posesión será pública. Lo que ha de hacer el usucapiente es comportarse en la utilización de la cosa, no de un modo especial, sino conforme a los criterios empíricos usuales. Todo ello habrá de ser objeto de prueba, como todos los demás requisitos, y será materia de debate de manera, si se quiere, más estricta...". Cf. Hernández Gil, Ob. cit., p. 365.

⁸Ya decía Toribio Pacheco en el S.XIX, "...como uno de los elementos de la prescripción es la posesión, es necesario que el poseedor posea para sí, que tenga el *animus domini*, de donde se deduce, que no podrá prescribir quien no posee para sí, quien no tiene ese *animus*."

Cf. Pacheco, Toribio, *Tratado de derecho civil*, T. III, Lima, Librería Hispano- Francesa, Librería Central, 1864, p. 20.



a) Los bienes de dominio público, son aquellos que tienen una finalidad pública determinada, ya sea de uso o servicio público, para lo cual se hallan dotados de un régimen jurídico especial. Son tres los elementos que configuran la relación jurídica de los bienes de dominio público, también conocidos en la doctrina como bienes dominiales: la titularidad pública de los mismos, su afectación a una finalidad o utilidad pública y la aplicación de un régimen especial administrativo de protección y uso⁹;

b) Los bienes de dominio privado, son definidos por el máximo intérprete de la Carta Fundamental como aquel acervo de bienes conformado por “(...) aquellos que, siendo de propiedad de la entidad pública no están destinados 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”¹⁰; por lo que en virtud de ello, son susceptibles de ser embargados, enajenados o de ser adquiridos mediante prescripción adquisitiva de dominio, entre otras particularidades.

3.2 En ese escenario el 24 de noviembre del 2010 se publicó en el Diario Oficial “El Peruano” 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, en su artículo 1° señala que se presume de la posesión de l Estado respecto de los inmuebles de su propiedad y mediante la expedición de su artículo 2°, se declara la imprescriptibilidad de los inmuebles de dominio privado estatal.

3.3 En tal sentido, con la promulgación de la precitada Ley se crean dos mecanismos de protección a los bienes inmuebles de dominio privado del Estado: **i)** La presunción de que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad; y, **ii)** la declaración de imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado del Estado, de lo que resulta que por este último mecanismo se excluye una de las tres características esenciales de los bienes de dominio privado del Estado (enajenables, embargables y prescriptibles), que los diferencian de los bienes de dominio público del Estado.

3.4 A mayor abundamiento, es necesario hacer notar que los artículos 1 y 2 de la Ley 29618, fue materia de proceso de inconstitucionalidad en el expediente N° 0014-2015-PI/TC, en la que el Supremo intérprete de la

⁹ Concepto vertido por el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente de Inconstitucionalidad número 00003-2007-PC/TC.

¹⁰ Criterio establecido también en el Expediente de Inconstitucionalidad número 00003-2007-PC/TC.



Constitución Política del Estado, declaró infundada la demanda, sentencia que de conformidad al artículo 82 del Código Procesal Civil derogado¹¹ tiene la autoridad de cosa juzgada y vincula a todos los poderes públicos y producen efectos generales desde el día siguiente a la fecha de su publicación.

3.5 En ese orden de ideas, resulta claro que los bienes de dominio privado del Estado resultan prescriptibles solo hasta antes de la dación de la Ley N° 29618, esto es, hasta el 24 de noviembre del 2010.

3.6 Sobre el particular, los días 08 y 09 de julio del 2016 se llevó a cabo en Lima, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2016, en la que se ha concluido que: *“Puede declararse la prescripción adquisitiva del dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción”*.

CUARTO. - Análisis del caso en concreto

4.1 Para el examen del recurso de apelación interpuesto por el demandante en primer lugar debemos señalar que tal como se tiene reseñado en los antecedentes, el Juez de mérito mediante sentencia contenida en la resolución número cuarenta de fecha 31 de marzo del 2021 ha declarado infundada la demanda interpuesta por Juan Carlos Jaimes Placido, contra Oscar Guillermo Camones Romero, sobre prescripción adquisitiva de dominio considerando que: **i)** en aplicación del artículo 73 de la Constitución Política del Estado y la Ley N° 29618 los terrenos de la Municipalidad Provincial de Yungay son imprescriptibles mientras lo mantiene bajo su administración hasta que los disponga mediante acto de transferencia; **ii)** mediante escritura pública de fecha 16 de julio de 2013 los lotes de terreno 4 y 5 de la Mz B de la Urbanización Cochahuain - Yungay fueron transferidos al demandado por Acuerdo de Consejo previa cancelación del valor de los terrenos que se han valorizado en S/. 14, 380.00 soles, por lo que el cómputo para la prescripción adquisitiva corre desde el 16 de julio del 2013 y antes de la fecha indicada no corre término de prescripción porque los bienes son imprescriptibles; **iii)** siendo que el demandado adquirió los bienes de la Municipalidad Provincial de Yungay el 16 de julio del 2013 hasta la fecha de la interposición de la demanda que fue 25 de enero del 2016 han transcurrido 2 años, 6 meses y 9 días, por tanto, no se ha cumplido el plazo de 10 años.

¹¹ Aplicable acorde al principio de temporalidad de la leyes



4.2 El apelante, al respecto señala básicamente que la prescripción de los bienes inmuebles de dominio privado del Estado pueden ser declaradas judicialmente después de la promulgación de la Ley N° 29618 si antes de su vigencia, es decir, antes del 24 de noviembre del 2010 se ha cumplido más de 10 años de posesión continua, pacífica y publica. En consecuencia, habiéndose acreditado que su posesión sobre el terreno en litis es computable desde la fecha que adquirió la mayoría de edad (20 de noviembre del 1991) hasta la fecha de publicación de la Ley 29618 es decir al 24 de noviembre del 2010 ha acumulado 19 años y 4 días.

4.3 Asimismo, debemos señalar que la hipótesis fáctica postulada por el demandante es que posee los lotes 4 y 5 de la Mz "B" de la urbanización Cochahuain ubicado en caserío del mismo nombre, del distrito y provincia de Yungay, de una extensión superficial de 419 m² y 299.60 m², respectivamente, desde el año 1990 hasta la actualidad, e inclusive antes de ello provino de su padre Teodorico Jaimes Tafur y antes de él fue de su abuela, por lo que de conformidad con el artículo 898 del Código Civil que faculta la acumulación de periodos de posesión inmediatos al tiempo de posesión que correspondería al recurrente desde su mayoría de edad, puede sumarse el tiempo de posesión a su favor.

4.4 En este contexto, en primer término debe dejarse claramente sentado, que los lotes 4 y 5 de la Mz B de la Urbanización Cochahuain, antes de la expedición de la Resolución de Alcaldía N° 00199-20 13-MPY/A de fecha 04 de junio de 2013 (fs.63) y de la celebración de la escritura pública de transferencia de título de propiedad otorgado por la Municipalidad Provincial de Yungay, a favor del demandado Oscar Guillermo Camones Romero con fecha el 16 de julio del 2013 (fs. 68), aclarados por las escrituras de folios 73 y 75; fue de propiedad del Estado Peruano-Comité Coordinador de Rehabilitación de la Provincia de Yungay, conforme es de verse del asiento 00001 de la partida Registral P37000006¹² y asiento 00001 de la partida registral P37000007¹³ de la Zona Registral N° VII Sede Huaraz, documentos públicos indubitables que tienen mérito probatorio y merecen plena fiabilidad por su fuente, tanto más si no han sido materia de cuestionamiento por las partes.

4.5 Así las cosas, como quiera que los bienes de dominio privado del Estado resultan prescriptibles hasta antes de la promulgación de la Ley N° 29618

¹² De fojas 7

¹³ De fojas 14



este Colegiado en armonía a uno de los argumentos centrales del recurso de apelación, se constreñirá a determinar, si el demandante ha acreditado haberse encontrado en posesión y ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio de los inmuebles materia de proceso hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley mencionada, esto es, al 24 de noviembre del 2010.

4.6 Para tal efecto, se procede a la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados por las partes, analizándose en principio las requeridas procesalmente por el artículo 505 del Código Adjetivo, observándose que el demandante ha cumplido con presentar el plano de ubicación y perimétrico (fs.4/5), así como la memoria descriptiva (2/3) del predio Cochahuain (tratada como una sola unidad, por no existir hitos que los divida, sin embargo están signados como lotes 4 y 5 Mz B), del mes de abril de 2015, suscrito por el ingeniero civil Colegiado Sandro Martin Cribillero Figueroa y debidamente visado por la autoridad municipal, esto es, por el Jefe de la Unidad de la División de Desarrollo Urbano y Rural de la entidad edilicia Yungayina, en cuya referencia se señala: *“La presente memoria descriptiva del proyecto del lote urbano, Cochahuain que consta de dos lotes, del señor Juan Carlos Jaimes Plácido...”*.

4.7 Asimismo, el demandante cumplió con presentar la copia literal de la partida N° P37000006, inscrita en la Zona Registral N° VII-sede Huaraz, en la que constan los asientos respectivos de los últimos 10 años del predio urbano en cuestión, correspondiendo los asientos: 00005 y 00006 a la inscripción de la compraventa realizado por la Municipalidad Provincial de Yungay a favor del demandado y la actualización de titularidad, según es de verse de las páginas 6 a 18. Pruebas documentales que develan únicamente que el demandante, se encontraba en posesión del predio denominado Cochahuain al momento de la expedición de las referidas instrumentales, más no desde los años noventa al 2010.

4.8 Situación descrita que guarda relación con la copia legalizada de la escritura pública de compraventa de folios 61, de la que aparece que el 1° de febrero de 1994, don Teodorico Jaimes Tafur, padre del demandante¹⁴ transfirió a favor de Oscar Guillermo Camones Romero, el terreno ubicado en la urbanización de Cochahuain del distrito y provincia de Yungay con los siguientes linderos: Por el norte limita con un camino de herradura que separa una acequia de regadío con 25 metros lineales, por el sur limita con una calle

¹⁴ Según declaración asimilada contenida en los escritos postulatorios



s/n con 25 metros lineales, por el este limita con propiedades de Eduarda Ramírez separados con mojones de piedra con 30 metros lineales y por el oeste limita con las propiedades de Víctor García Cacha con 30 metros lineales, encerrado en un área total de 750 m².

4.9 Si bien es cierto que el referido inmueble materia de venta es de una extensión superficial mayor al que es objeto de usucapión (419.40 m² y 299.60m²), sin embargo no queda duda que se trata del mismo bien, conformado por los lotes 4 y 5 de la Mz B de la Urbanización Cochahuain, toda vez que el demandante en su escrito postulatorio ha señalado que ambos lotes constituyen una sola unidad y que su posesión se remonta a la época de sus ancestros y progenitor, -que es una declaración asimilada en los términos del artículo 221 del Código Procesal Civil-; y, además, su propio padre Teodorico Jaimes Tafur en la declaración fiscal (fs.51) prestado dentro de la Carpeta Fiscal N°1306174502-2015-375 seguido en su contra por la presunta comisión del delito de usurpación agravada en agravio del hoy demandado, con fecha 28 de agosto del 2015 frente a la pregunta: *¿...usted realizo un contrato de compraventa con el señor Oscar Guillermo Camones Romero sobre los terrenos ubicado en la manzana B lote 4 y 5 materia de la presente investigación?* Dijo: “...me pidió que le vendiera un terreno para hacer una casita y solo me dijo de veinte metros quedamos en la suma antes señalada, y un día apareció con una hoja en blanco y me hizo firmar indicándome que era para lo de la venta del terreno, esto era entre el año 92 a 94, no recordándome el año exacto...”.

4.10 Siendo ello así, queda desvirtuado que el demandante haya detentado la posesión del inmueble en Litis desde que adquirió la mayoría de edad, esto es desde el 20 de noviembre de 1991 en adelante, pues conforme se tiene señalado, su padre enajenó el bien el 1° de febrero de 1994 a favor del ahora demandado, quien según la séptima cláusula del contrato de compraventa de folios 61, habría estado en posesión del terreno desde el año 1978¹⁵. Prueba instrumental que tiene mérito probatorio de conformidad a lo dispuesto por el inciso 2) del artículo 235 del Código Procesal Civil, que establece: *“Es documento público: ... la escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia...”*. Tanto más si es una prueba pre constituida cuyo contenido ha sido reconocido en parte por el padre del demandante, con el añadido de que dicho medio probatorio no fue

¹⁵ Léase cláusula séptima del contrato de compraventa de folios 63



materia de nulidad en vía de acción o incidental, por lo que conserva su mérito probatorio.

4.11 Por otro lado, en relación a las pruebas orales consistentes en las declaraciones testimoniales ofrecidas por el demandante y que han sido actuadas en la audiencia de pruebas¹⁶, con arreglo a los pliegos interrogatorios que obran en el proceso, es necesario hacer notar lo siguiente: Que, si bien en las declaraciones de los testigos Eduardo Reyes Castillejo Jara, Edgar José Sulca Obregón y Justina Yolanda Paz Silva, existe coincidencia al responder a la cuarta pregunta del pliego de posiciones: *¿Cómo es cierto que sabe que su preguntante siembre hortalizas y melocotoneros en los lotes 4 y 5 desde el año 1990 cuando era muy joven hasta la actualidad?* A la que han contestado: *“si es cierto, melocotones viejo y dentro de ello siembran hortalizas”* y *“si es cierto”*, respectivamente; no obstante el valor probatorio de dichas declaraciones queda enervado con la prueba documental referida precedentemente, es decir, con la escritura pública de compraventa, realizada por el padre del demandante Teodorico Jaimes Tafur a favor del demandado, con fecha 1° de febrero de 1994, por lo que, la hipótesis fáctica de la posesión del inmueble en controversia desde el año 1990 o 1991 (desde que el demandante adquirió la mayoría de edad), queda descartado y por lo mismo dichas declaraciones pierden credibilidad y por tanto su valor probatorio, en razón de que las afirmaciones realizadas por los testigos no son veraces ni objetivos.

4.12 Con el agregado de que la declaración testimonial de Justina¹⁷ Yolanda Paz Silva, está afectada de subjetividad, porque según la propia declaración de la indicada testigo (fs. 57 de la carpeta Fiscal N° 1306174502-2017-375) vendría a ser sobrina de Teodorico Jaimes Tafur y prima del demandante, pues según las máximas de experiencia, resulta altamente probable que entre familiares se respalden mutuamente, en los temas que conciernen al núcleo parental.

4.13 Por otro lado, del examen de los medios probatorios aportados por la parte demandada aparece que la Municipalidad Provincial de Yungay mediante Resolución de Alcaldía N° 00198-2013-MPY de fecha 4 de junio de 2013 (fs. 63), frente a la petición de parte formulada por el demandado, resuelve otorgar la transferencia de título de propiedad a favor de dicho justiciable, disponiendo que su representante legal proceda en representación

¹⁶ Obrante de fojas 316 a 322.

¹⁷ En sus generales de ley del expediente acompañado se le ha consignado como Faustina Yolanda Paz Silva, sin embargo, comparado su número de DNI 33342536, se trata de la misma persona.



de la Municipalidad nombrada a suscribir la escritura pública respectiva; la que fue condensada el 16 de julio del año 2013 mediante escritura pública celebrada ante el Notario de Yungay (fs.69), con sus correspondientes aclaratorias insertas en las páginas 72 y 75.

4.14 Es más quien ha venido pagando los impuestos prediales de los lotes materia de usucapión no es el demandante sino el demandado, conforme es de verse de las documentales de folios 78 a 123, a partir del año 2010 correspondiente a los años 2005, 2006, 2007, 2008 y 2009, y respecto a los años 2010 al 2015 lo ha efectuado en la oportunidad que correspondía su pago.

4.15 Asimismo, la Municipalidad Provincial de Yungay, en el año 2010 requirió al demandado a fin de que proceda con el cierre del canal de regadío o en su defecto haga el cercado perimetral de su lote de manera urgente por cuanto la urbanización Cochahuain es una zona urbana como así se tiene del oficio 116-2020-MPY-GI/UDUyR de fecha 07 de octubre del 2010 de folios 129, lo que revela la presencia del demandado en el bien en Litis.

4.16 De otro lado, si bien Teodorico Jaimes Tafur en su declaración de fecha 28 de agosto del 2015 (fs. 51) vertido en la carpeta fiscal N° 1306174502-2015-375-0, a la pregunta *¿siempre ha estado en posesión de dicho terreno?* Dijo: *“Que ahora mi hijo Juan Carlos Jaimes Placido está en posesión de dicho terreno desde hace 20 años”*, afirmación de la que se podría inferir que el demandante está en posesión del inmueble materia de Litis desde el año 1995; no obstante, dicha aserción no ha sido corroborada con ningún medio probatorio, habida cuenta que, en el decurso del proceso, las personas de Eduardo Reyes Castillejo Jara, Donata Tomasa Jara Herrera, María del Pilar Vito Duran, y Nico Lider Limas Julca en sus declaraciones insertas en la carpeta fiscal mencionada de folios 58, 60, 61 y 94, respectivamente, han señalado que la persona que habría estado en posesión es don Teodorico Jaimes Tafur.

4.17 Ahora si contrariamente a lo señalado en líneas previas la persona de Esther Zaida Llanto Salinas en su declaración prestada con fecha 07 de octubre del 2015 de folios 92 a 93 -en la tantas veces referida carpeta fiscal- señaló que *“...desde hace unos, un año y medio su hijo Juan Carlos Jaimes Placido ha construido su casa, y vive ahí”* empero como literalmente lo ha referido la deponente la ocupación de los bienes sub litis por el demandante vendría a ser reciente por lo que dicha prueba oral no abona para estimarse la demanda.



4.18 De todo lo anotado, podemos concluir que el demandante no ha demostrado haberse encontrado en posesión del inmueble materia de demanda en el periodo señalado, vale decir desde el año 1991 y hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618, esto es, al 24 de noviembre del 2010, pues tal como se tiene dicho, no existe ninguna prueba fehaciente que acredite este hecho, afirmación que se halla corroborado con las propias actuaciones realizadas dentro de la multicitada Carpeta Fiscal, de la que se colige que el demandado formula denuncia penal a Teodorico Jaimes Tafur (padre del demandante) recién en el año 2015, atribuyéndole al mismo el delito contra el patrimonio-usurpación-, cometido en su agravio, “porque durante los meses de junio y julio de 2015, el denunciado se habría introducido a su propiedad...”, según es de verse de los actuados fiscales, corrientes a folios 1 a 5 del expediente acompañado.

4.19 En efecto, los hechos antes señalados guardan coherencia con la aserción sostenida por el propio demandante, quién en el ítem 4 de los fundamentos de la demanda¹⁸ señala: “...*en la parte que aparece como lote 4, en su parte frontal y con predominio del ángulo sur-oeste construí mi vivienda, el cual inicié entre los días finales del mes de julio del año 2014*¹⁹ *previo acopio de materiales de construcción, ... fue hecho por mi persona para evitar egresos económicos en jornales de obreros y así logré construir mi vivienda, el que tiene tres ambientes y de un solo piso...*”. De lo anotado, se deriva claramente que las edificaciones realizadas dentro del predio en Litis recién se habrían iniciado y realizado en el mes de julio de 2014, esto es, luego de que la Municipalidad Provincial de Yungay otorgó título de propiedad a favor del demandante tal como se tiene señalado en la considerativa 4.13.

4.20 En tal sentido, debemos señalar que la disposición número 70-2016-MP/1° FSP.ANCASH (fs. 142) de fecha 29 de febrero del 2017, emitida en la Carpeta Fiscal N° 1306174502-2015-375 por la Primera Fiscalía Superior Penal del distrito Fiscal de Ancash, que concluyó declarando infundada la queja de derecho interpuesta por el agraviado Oscar Guillermo Camones Romero contra la Disposición N° 05-2026 de fecha 06 de enero del 2016 y por lo mismo dispuso no formalizar y continuar con la investigación preparatoria en contra de Teodorico Jaimes Tafur y Juan Carlos Jaimes Plácido, por la presunta comisión del delito contra el patrimonio en la modalidad de usurpación agravada y ordeno el archivo definitivo de los actuados; no tiene

¹⁸ Léase página 32

¹⁹ Resaltado agregado nuestro



incidencia en el resultado del presente proceso, porque dicha investigación se sustenta principalmente en las edificaciones realizadas en el predio materia de Litis a partir del mes de julio del año 2014, periodo que para resolverse el presente caso resulta irrelevante, por las razones precisadas en el fundamento jurídico 4.5, tanto más si las declaraciones testimoniales actuadas dentro de dicho proceso también han sido analizadas y valoradas conjuntamente con otros medios probatorios y sin embargo no son conducentes e idóneas para demostrar que el demandante reúne los requisitos requeridos para adquirir la propiedad por prescripción.

4.21 Finalmente, el impugnante señala también, que el artículo 898 del Código Civil faculta la acumulación de periodos de posesión inmediatos, así como el tiempo de posesión del demandante desde que adquirió la mayoría de edad, por lo que debe sumarse al tiempo de posesión de su padre y de su abuela.

4.22 Al respecto si bien el artículo 898 del Código Civil permite la acumulación del plazo posesorio que transmite válidamente el bien, sin embargo, en el presente caso no ha quedado demostrado que Jaimes Tafur le transfirió posesión alguna al demandante, por el contrario, ha quedado demostrado indudablemente que otorgó en compraventa el bien materia de proceso al demandado en el año 1994, por lo que dicha denuncia no merece amparo alguno.

4.23 En este sentido, se concluye que el accionante no ha cumplido con acreditar todos los presupuestos concurrentes de la prescripción adquisitiva de dominio establecidos en el artículo 950° del Código Civil, pues es principio de lógica jurídica que las partes prueben los hechos que alegan. Este principio rector en materia procesal ha sido recogido por el artículo 196° de nuestro ordenamiento procesal, que establece que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, siendo su correlato lo establecido por el artículo 200 del propio texto legal, modificado por Ley N° 30293 que regula la improbanza de la pretensión en los siguientes términos: *“Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada”*, norma que resulta aplicable al presente caso y por lo mismo debe confirmarse la resolución venida en grado por los fundamentos expuestos por el Colegiado Civil.



VI. DECISIÓN

Por los fundamentos de hecho y derecho expuestos y de conformidad a lo dispuesto por el artículo 138 de la Constitución Política del Estado y los artículos 39, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

1. **CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución número cuarenta de fecha 31 de marzo de 2021, (fs. 527/536) que falla declarando infundada la demanda interpuesta por Juan Carlos Jaimes Placido, contra Oscar Guillermo Camones Romero sobre prescripción adquisitiva de dominio para que se le declare propietario de los inmuebles considerados como lote N°04 y Lote N°05 de la Manzana B ubicados en la urbanización Cochahuain distrito y provincia de Yungay, que se describen en la demanda de fojas 31 a 34 subsanada por escrito de 41, con costos y costas del proceso a cargo del demandante; con lo demás que contiene. Notifíquese y devuélvase. **Magistrada ponente Melicia Aurea Brito Mallqui.**

SS.

Brito Mallqui

Quinto Gómero

Huerta Suárez