



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

EXPEDIENTE : **07088-2006-0-1801-JR-CI-22**
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
JUEZ : CESPEDES RIGUETTI MANUEL MARTIN
ESPECIALISTA : LOSTAUNAU MUNOZ, KATHERINE
DEMANDADO : FUNDACION IGNACIA RODOLFO VDA. DE CANEVARO
DEMANDANTE : SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO CINCUENTISIETE

Lima, veintiuno de Setiembre

Del año dos mil dieciocho.-

Teniendo a la vista el expediente 36293-2005. De conformidad con lo opinado por el Fiscal; **VISTOS:** Mediante fojas 594, y escrito de subsanación de fojas 613, la **SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES**, a través de su apoderada, interpone demanda de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** en contra de la **FUNDACIÓN IGNACIA RODOLFO VDA. DE CANEVARO** a fin se les declare propietario al Estado de 48,476.94 m², el que forma parte del registrado en la partida registral número 11209812 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, ubicado entre la autopista Panamericana Sur la avenida Pedro Miotta, distrito de San Juan de Miraflores, por haberlo poseído por más de diez años en forma pacífica, pública y continua, como propietario de acuerdo al artículo 950 del Código Civil, debiendo cursarse el parte judicial respectivo.

Fundamentos de la demanda.-

Sostiene que:

- a) El Estado viene poseyendo por intermedio de sus órganos operativos el terreno de 48,476.94 m², ubicados en el distrito de San Juan de Miraflores, desde el año 1973, donde funciona la oficina del medio ambiente del Ministerio de Vivienda, posesión que ejerce en forma inmediata.
- b) El acceso a la posesión remonta en la acreditación de la calidad de terreno eriazado de éste, respecto del cual, el Estado ejerce la administración, a través de diversos órganos estatales, como el Ministerio de Agricultura, SERPAR, Ministerio de Vivienda..
- c) En el área materia de prescripción viene funcionando desde hace más de cuarenta años el parque zonal número 23 (primer bosque urbano de eucaliptos que constituye el primer pulmón de la ciudad de Lima,



donde además funciona el Complejo Biotecnológico San Juan de Miraflores), existiendo edificaciones donde funcionan las áreas de archivo, almacén, vestidor, servicios y otros.

- d) Han ejercido la posesión en calidad de propietarios con ANIMUS DOMINE, debido a que se encuentra acreditado a nivel municipal la ubicación de las edificaciones realizadas y el pago por los servicios públicos de agua, luz, teléfono, como cualquier propietario que asume sus compromisos. Asimismo, la posesión pública se materializa en la Resolución Suprema N° 264-73-VI-DB y la Resolución N° 329-2000/SBN, las cuales se mantienen válidas al no haber sido declaradas nulas.

Ampara la demanda en lo dispuesto en los artículos 950, 952, 912 del Código Civil; 504, 505, 506, 507, y 508 del Código Procesal Civil.

Admitida la demanda conforme a la resolución de folio 616, se notificó a la demandada conforme a la constancia del folio 618.

Fundamentos de la contestación.-

En el folio 687, la demandada formula contestación en los siguientes términos:

- a) La demandante no reúne el requisito de la posesión inmediata, dado que quien conduce el bien es el Ministerio de Vivienda, donde vienen funcionando la Oficina del Medio Ambiente, el parque zonal número 23 y el Complejo Biotécnico de San Juan de Miraflores.
- b) La constancia expedida por la Subgerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad distrital de San Juan de Miraflores, a solicitud del Ministerio de Vivienda, señala que es ésta quien ejerce la posesión desde hace 33 años.
- c) La resolución 329-2000/SBN se fundamentó en leyes inconstitucionales, por lo que se interpuso un proceso de amparo contra, entre otros, la Superintendencia de Bienes Nacionales, en la que el Tribunal Constitucional, en sentencia del 29 de agosto de 2004 declaró fundada, considerando el hecho que para declarar un terreno como eriazos es requisito indispensable un procedimiento administrativo que posibilite al propietario del terreno discutir que éste sea calificado como tal. Dicha sentencia fue inscrita en la partida 11209812, reconociéndose nuevamente el derecho de la demandada sobre el área materia de litis.
- d) Con fecha 07 de julio de 2005, se interpuso una demanda de desalojo por ocupación precaria contra el Ministerio de Vivienda, quien ocupa de manera directa el inmueble, recaído en el expediente 36293-2005.
- e) No se puede sostener que la posesión sea pacífica, puesto que la demandante tenía conocimiento de los procesos de amparo y de desalojo, pues fue incorporado como litisconsorte necesario, por lo que la demandante no puede pretender que el plazo prescriptorio se contabilice mientras era el propio Estado que a través de leyes inconstitucionales se atribuía la titularidad del bien.

Actividad procesal.-

Convocada la audiencia de saneamiento y conciliación, ésta se realizó conforme al acta del folio 732. Por resolución del folio 734 se declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante y se continuó con la audiencia conforme al acta de folio 774. Efectuada la inspección judicial del folio 782, se efectuó la audiencia de pruebas conforme al acta del folio 818. Expedida la sentencia del folio 857, fue declarada nula por resolución de vista del folio 921. Expedida la resolución del folio 948, por resolución de vista del folio 983, se revocó la apelada y se declaró infundada la excepción. Por resolución de fojas 1007 se declaró saneado el proceso. Fijados los puntos controvertidos y admitidos los medios probatorios de fojas 1024, se realizó la audiencia de pruebas conforme al acta de folio 1044. Remitido el expediente admitido como medio probatorio se expidió sentencia de fojas 1159, fue declarada nula por resolución de vista del folio 1255 y se dispuso que el juzgado de origen emita nuevo pronunciamiento, por lo que habiéndose llevado a cabo el informe oral como consta en el acta de folios 1275, emitido el dictamen fiscal, es el estado de emitir sentencia.

Y, CONSIDERANDO:

PRIMERO.- En el proceso se fijaron como puntos controvertidos: **a)** determinar si el Estado Peruano se ha encontrado en posesión continua, pacífica y pública por un lapso no menor de diez años respecto del predio ubicado entre la autopista Panamericana Sur y la avenida Pedro Miotta, distrito de San Juan de Miraflores, con un área de 48,476.94 m² inscrito en la partida electrónica número 11209812 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; **b)** de ser así, inscribir a nombre del Estado Peruano el citado inmueble por prescripción, disponiéndose asimismo se proceda a cancelar la inscripción del derecho de la demandada en la partida electrónica antes citada.

SEGUNDO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 196 del Código Procesal Civil, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuren su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos y de conformidad con el artículo 188 del Código Procesal Civil, la finalidad de los medios probatorios es acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.

TERCERO.- La demandante ha interpuesto demanda de prescripción adquisitiva de dominio respecto de un área de 48, 476.94 metros cuadrados comprendidos en el bien inscrito en la partida registral 11209812 aduciendo que lo viene poseyendo por más de diez años amparándose en lo previsto en el artículo 950 del Código Civil, por haber tenido la posesión continua, pacífica y pública como propietario.

CUARTO.- Aparece de la copia certificada de la partida 49080701, de fojas diez del expediente acompañado número 36293-2005 que el predio identificado como Fundo Rústico San Juan ubicado en el valle de Surco sector

Pampas de Arena San Juan de Miraflores corre inscrito a nombre de la Fundación Ignacia R. de Canevaro; y según el asiento B00015 corriente en el folio 651 se independizó a favor del Estado un área de 56,365.79 metros cuadrados en la partida 11209824, un área de 7,567.25 metros cuadrados en la partida 11209826 y un área de 63,056.26 metros cuadrados en la partida 11209812 en virtud del pedido formulado por la Superintendencia de Bienes Nacionales por haber revertido los mismos por su condición de eriazos a favor del Estado disponiéndose la cancelación parcial de dominio de terceros en cuanto se opongan a dichas áreas que se independizan en la fecha, conforme a lo dispuesto en la Resolución 329-2000/SBN del tres de agosto de 2000. Y según la copia certificada de la partida 11209812 corriente en el folio 652, se inscribió la independización de un área de 63,056.26 metros cuadrados entre la autopista Panamericana Sur y la Avenida Pedro Miotta, advirtiéndose que en el asiento C00002 con fecha 22 de junio de 2005 se inscribió la sentencia de 13 de abril de 2005 que ordenó inscribir la restitución de la titularidad a nombre de la Fundación Ignacia Rodolfo Vda. de Canevaro en mérito a la sentencia del Tribunal Constitucional del 29 de agosto de 2004 que declaró fundada la demanda de amparo y dejó sin efecto la resolución número 329-2000/SBN y la inscripción registral surgida como consecuencia de dicha resolución y ordenar a Registros Públicos que proceda a inscribir la restitución de la titularidad de la demandante de dicho proceso constitucional.

QUINTO.- La demandante para sustentar la demanda ha presentado como prueba: a) la memoria descriptiva del inmueble corriente ene. Folio 610 debidamente visada por la Municipalidad distrital de San Juan de Miraflores; b) el plano de ubicación y perimétrico del folio 18 visado por la Municipalidad distrital de San Juan de Miraflores; c) la constancia de posesión del folio 27 de la que aparece que el terreno es ocupado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento desde hace aproximadamente 33 años; d) los recibos de consumo de energía eléctrica y agua de folio 28, 29 y 35 y 36 correspondientes a noviembre y diciembre de 2005; e) copia del contrato de servicios del 06 de octubre de 1982 corriente en el folio 42; f) los memorandos, declaraciones juradas y recibos de pago de servicios de folio 44 a 590.

SEXTO.- El artículo 950 del Código Civil regula la llamada prescripción larga o extraordinaria y para su configuración requiere que la posesión que se ejerce sobre el bien sea continua, pacífica y pública como propietario durante el lapso de 10 años. La posesión continua importa que ésta se ejerza de manera permanente sin que exista interrupción natural o jurídica; es pacífica cuando no ha sido adquirida o mantenida mediante la violencia, fuerza o intimidación; sin embargo, el segundo pleno casatorio de la Corte Suprema de Justicia dispone que con relación a la posesión pacífica la sentencia indica que ésta se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; agrega que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas.

Se entiende que la posesión es pública cuando se materializa en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien y la posesión ejercida como propietario significa que quien posee el bien

lo haga con *animus domini*, es decir, sin reconocer la propiedad del bien en otra persona o poseedor mediato.

SEPTIMO.- Si bien la demandante ha ofrecido las declaraciones testimoniales de Roberto López Pérez, Jorge Augusto García Barbagelata y Paulino Sánchez Yaya quienes han manifestado en sus respectivas declaraciones prestadas en la audiencia del folio 1044 que en el bien sub litis funciona un vivero forestal y oficinas administrativas del Estado; y con los recibos de pagos de servicios y autoavalúos acredita tener la posesión pública del bien sub litis, también es verdad que se requiere analizar si tal posesión es pacífica.

En el expediente 36293-2005 seguido por la demandada en contra del Estado-Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento instaurado con fecha 07 de julio de 2005, si bien se declaró infundada la demanda por considerarse que la demandada tenía un título para ocupar el inmueble, esto es, la **Resolución Suprema 267-73-VI-DB del 12 de junio de 1973** que afectó en uso al Ministerio de Vivienda los terrenos eriazos de propiedad del Estado, resolución aquella que no se encontraba comprendida dentro de los alcances de la Sentencia del Tribunal Constitucional emitida en el expediente 1628-2003-AA/TC, también es verdad que en la sentencia de ese proceso de amparo seguido por la demandada en contra de la demandante (folio 668) el Tribunal Constitucional declaró fundada la demanda y dejó sin efecto la Resolución número 329-2000/SBN y la inscripción registral surgida como consecuencia de dicha resolución ordenando a Registros Públicos proceda a inscribir la restitución de la titularidad de la demandada fundamentando su decisión en que *"...para declarar un terreno eriazo constituye requisito indispensable la existencia de un procedimiento administrativo en el que el propietario del terreno pueda discutir tal asunto, evitar que pase a ser propiedad del Estado. Por supuesto, dicho procedimiento supone otorgar todas las garantías al administrado, de tal forma que se le posibilite, desde el inicio, el efectivo ejercicio de su derecho de defensa. Por consiguiente, este Tribunal no comparte el alegato de los emplazados según el cual la inscripción registral implica un a mera regularización de terrenos de los cuales el Estado ya era titular. Por el contrario, para que un terreno sea declarado eriazo, no basta que sea calificado como tal por la Administración, sino que, adicionalmente, se requiere de un procedimiento administrativo que, desde el primer momento, permita al titular oponerse a dicha declaración y, en ese sentido, ejercer efectivamente la defensa de su derecho (...) de otro lado, tal y como ha sido reconocido por las emplazadas, la propiedad de la actora respecto del terreno afectado por la resolución cuestionada se encuentra fehacientemente acreditada, conforme consta del asiento registral de fojas 13 de autos. En cuanto al argumento de las emplazadas de que la inscripción registral de la resolución supone una mera regularización de terrenos de titularidad del Estado, dada su condición de eriazos, tal acto atenta el artículo 70 de la Constitución, que consagra el derecho de propiedad, limitándolo únicamente en caso de expropiación, previa declaración legal de necesidad pública y pago del justiprecio correspondiente, cuestión que no se ha producido en el presente caso..."*

Si bien los alcances de la sentencia del Tribunal constitucional acotado no alude expresamente a la Resolución Suprema 267-73-VI-DB, debe tenerse en cuenta que la Resolución número 329-2000/SBN la toma como fundamento de sus efectos jurídicos, los cuales han sido cesados por la mencionada sentencia, por lo que alcanza directamente en sus efectos; sin embargo, pese a dicha resolución suprema, si bien no constituye un título de propiedad a favor del Estado respecto del bien materia de litis, sí debe ser tomado en cuenta como medio probatorio respecto al inicio en el que el Estado tomó posesión efectiva del bien.

OCTAVO.- Héctor Enrique Lama More, en los comentarios al Segundo Pleno Casatorio Civil de fecha 23 octubre de 2008, sostiene que la citación judicial al poseedor le priva de uno de los requisitos para adquirir el bien por prescripción: **la posesión pacífica**. Esta no solo es la posesión que se ejerce sin violencia, es también la que se ejerce sin que nadie la contradiga judicialmente. Si el emplazamiento judicial se produjo antes del vencimiento del plazo para adquirir por prescripción, el poseedor estará impedido de iniciar el proceso declarativo de prescripción adquisitiva de propiedad; no obstante, si la demanda es desestimada con sentencia firme, y el plazo se hubiera cumplido, el poseedor tiene el derecho a acudir ante el juez a efectos de solicitar se le declare propietario por prescripción, sin que el tiempo que duró el proceso le afecte en el cómputo del plazo prescriptorio.

NOVENO.- Si bien es cierto que los procesos judiciales, según el segundo pleno casatorio, le quita el carácter pacífico a la posesión, y por tanto no le facultaría para usucapir el inmueble sub litis, también es cierto que dichos procesos se produjeron mucho después de haber cumplido con el plazo de 10 años establecidos para que se configure la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva, tomando en cuenta que el plazo prescriptorio inició con el título habilitante que le dio la posesión al Estado desde el 12 de junio de 1973, cumpliéndose el plazo el 13 de junio de 1983, mientras que el primer proceso iniciado data del 30 de enero de 2000, y el proceso de desalojo, el 07 de julio de 2005, mucho tiempo después de haberse cumplido el requisito temporal requerido por las normas que regulan la institución de la Usucapión.

DÉCIMO.- En orden a lo anterior, al haberse reunido formalmente todos los requisitos establecidos en el ordenamiento, se llega a la conclusión que la demandante ha poseído por más de diez años en forma continua, pacífica y pública, como propietaria el inmueble sub litis, satisfaciendo las exigencias del artículo 950 del Código Civil, por lo que, cabe amparar la demanda de prescripción adquisitiva.

DÉCIMO PRIMERO.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 952 del Código Civil, la sentencia que accede a la petición, es título para la inscripción de la propiedad en el Registro respectivo, por lo que la presente constituye título para la inscripción del predio materia de litis en el Registro de Propiedad Inmueble a favor de los demandantes, debiendo al efecto cancelarse el dominio inscrito a favor de la parte demandada previo trámite de independización respectiva del área materia del proceso, trámite administrativo que corresponde a la parte actora.



DÉCIMO SEGUNDO.- Conforme a lo previsto en el artículo 412 del Código Procesal Civil, deberá disponerse el pago de costas y costos a favor de la demandante a cargo de la parte demandada, conceptos éstos que deberán liquidarse con arreglo a lo previsto por los numerales 417 y 418 del acotado.

Por estos fundamentos administrando justicia a nombre de la Nación,

FALLO:

Declarando **FUNDADA** la demanda interpuesta por la **SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES**, en contra de la **FUNDACIÓN IGNACIA RODOLFO VDA. DE CANEVARO** sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO; en consecuencia **DECLARO** a la demandante, propietaria por prescripción del inmueble de 48,476.94 m², el que forma parte del registrado en la partida registral número 11209812 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, ubicado entre la autopista Panamericana Sur la avenida Pedro Miotta, distrito de San Juan de Miraflores, por haberlo poseído por más de diez años en forma pacífica, pública y continua, como propietario de acuerdo al artículo 950 del Código Civil, debiendo cursarse el parte judicial respectivo; y, consiguientemente **DISPONGO**: la **Cancelación del dominio** respecto de dicha área inscrita a favor de la parte demandada y la inscripción a favor de la citada demandante conforme a lo dispuesto en la Parte Considerativa. Con costas y costos. Y por esta mi sentencia, así la pronuncio, mando y firmo en el Despacho del Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima. Tómese razón y hágase saber.-