



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO

EXPEDIENTE N° : **01385-2020-0-1601-JR-CI-04**
: **02588-2020-0-1601-JR-CI-01 (ACUMULADO)**
DEMANDANTE : AGUILAR CORNELIO, ABILIO VALERIO
DEMANDADOS : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
JUEZ : DR. JOHAN MITCHEL QUESNAY CASUSOL
ESPECIALISTA : DEYSI PAOLA GERBACIO CHAVEZ

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO CINCUENTA Y UNO

En Trujillo, a los seis días del mes de mayo
del año dos mil veinticuatro.

VISTOS: y tras la audiencia complementaria realizada en cumplimiento de la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número Cuarenta y nueve, de fecha 14 de marzo de 2014, de folios 1137 a 1167; Y **CONSIDERANDO:**

I. EL CASO (PARTE EXPOSITIVA)

1. PETITORIO

Mediante escrito de fecha 26 de agosto de 2020, de folios 56 a 75, el demandante **ABILIO VALERIO AGUILAR CORNELIO**, interpone **DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** contra la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO** y la **PROCURADURÍA PÚBLICA MUNICIPAL**, pretendiendo: 1°) la declaración judicial de propietario del inmueble rústico ubicado en el Kilómetro 135 de la Autopista Trujillo – Huanchaco, Sector Quiviciche, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, departamento y Región La Libertad, con un área superficial de 42,000.00 m² o 4.2 hectáreas y un perímetro de 880.00 m¹, que se encuentra dentro de los linderos del predio matriz de mayor extensión que cuenta con un área de 33.82 hectáreas, inscrito en la Partida Electrónica N° 11093114 del Registro de la Propiedad Inmueble de La Libertad, Zona Registral N° V – Sede Trujillo; y, 2°) la cancelación parcial de la partida registral del anterior propietario, sólo en cuanto al área materia de prescripción, disponiéndose la inscripción del derecho de propiedad ante los Registros Públicos Zona Registral N° V – Sede Trujillo en una partida electrónica autónoma, que quedará independizada de la partida matriz.



Asimismo, mediante escrito de fecha 28 de diciembre de 2020, de folios 274 a 302, subsanada mediante escrito de fecha 21 de enero de 2021, de folios 306 a 314, del **EXPEDIENTE N° 02588-2020-0-1601-JR-CI-01 (ACUMULADO)**, el letrado **LUIS SANTOS BELTRÁN MERINO**, en calidad de **PROCURADOR PÚBLICO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO**, interpone **DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD y REIVINDICACION**, contra **ABILIO VALERIO AGUILAR CORNELIO**, pretendiendo: 1°) como pretensión principal, el mejor derecho de propiedad, a efectos que se declare que la Municipalidad Distrital de Huanchaco tiene mejor derecho de propiedad que el demandado Abilio Valerio Aguilar Cornelio sobre el inmueble rústico ubicado en el Kilómetro 135 de la Autopista Trujillo - Huanchaco, Sector Quiviciche, comprensión del distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, con un área de 4.2. hectáreas y un perímetro de 880.00 ml, que se encuentra dentro de los linderos del predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N° 11093114 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo; y, 2°) como pretensión accesorias, la reivindicación, a efectos que el demandado Abilio Valerio Aguilar Cornelio restituya la posesión del inmueble rústico ubicado en el Kilómetro 135 de la Autopista Trujillo - Huanchaco, Sector Quiviciche, comprensión del distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, con un área de 4.2. hectáreas y un perímetro de 880.00 ml, que se encuentra dentro de los linderos del predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N° 11093114 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

2. HECHOS NARRADOS

En cuanto a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio e inscripción registral, el demandante Abilio Valerio Aguilar Cornelio narra los siguientes hechos: i) su posesión inicia con fecha 23 de agosto de 1991, en mérito a la transferencia hecha por la Municipalidad Distrital de Huanchaco mediante Escritura Pública N° 892; ii) la posesión sobre el bien siempre fue de buena fe, con animus domini y con justo título, por lo que postula la prescripción adquisitiva ordinaria o corta, cuyo cómputo va desde el 23 de agosto de 1991 hasta el 23 de agosto de 1996; es pública, pues, ha desarrollado actividades comerciales en el rubro de restaurantes y bares, habiendo pagado arbitrios, impuesto predial como contribuyente; es pacífica, pues dentro del plazo prescriptorio estuvo exento de violencia o reclamos judiciales o administrativos que hayan puesto en tela de juicio su legitimidad para poseer; y, es continua, pues no ha ocurrido interrupción del plazo prescriptorio; iii) el predio no está ubicado en zona de playa, por estar a una distancia de 57.40 ml de ancho paralela a la línea de alta marea, por lo que puede ser adquirida por prescripción adquisitiva; vi) pese a que el bien está dentro de la franja de 200 metros, definida como zona de dominio restringido, sin embargo, fue adquirida por prescripción adquisitiva de dominio antes del 09 de setiembre de 1997, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26856, que declara a los inmuebles comprendidos en los 200 metros mencionados como de zona de dominio restringido.



Mediante escrito de fecha 21 de diciembre de 2020, de folios 396 a 415, la demandada Municipalidad Distrital de Huanchaco, representada por el letrado Luis Santos Beltrán Merino en calidad de Procurador Público Municipal, contesta la demanda, narrando los siguientes hechos: i) la Escritura Pública N° 892 no es justo título, sino un acto jurídico irregular, ilegal y nulo, por cuanto a la fecha de celebrada la compraventa, no eran propietarios del bien vendido sino el Proyecto Especial Chavimochic, produciéndose la transferencia de un área de mayor extensión (35.10 hectáreas) que comprendía el referido bien litigioso, recién con fecha 04 de diciembre de 2012 mediante donación contenida en la Escritura Pública N° 5043; ii) el demandante nunca tuvo posesión pública, pacífica y continua y menos animus domini; y, iii) la posesión del demandante ha iniciado con fecha 06 de noviembre de 2020, cuando la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, mediante Informe N° 242-2020-MDH/GDUR/NEUP de fecha 06 de noviembre de 2020, les hace de conocimiento sobre la ocupación por parte de terceros en predio municipal.

Mediante escrito de fecha 06 de setiembre de 2021, de folios 530 a 560, la demandada Proyecto Especial Chavimochic, representado por Duncan Sedano Vásquez, en su calidad de apoderado judicial, contesta la demandan, narrando los siguientes hechos: i) que conforme a las Partidas Electrónicas N° 11024291, y la Partida Electrónica N° 11024291, dichos terrenos siempre fueron de propiedad del Proyecto Especial Chavimochic, por estar comprendidos dentro de un predio de mayor extensión de propiedad del demandado, por tanto, queda claro que se trata de un bien del Estado; ii) la posesión del demandante en el predio sub litis se ha iniciado el 06 de noviembre de 2020 y no el 23 de agosto de 1991, por tanto es de aplicación la Ley N° 29618, vigente desde el 25 de noviembre de 2010, en donde se 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.

Mediante escrito de fecha 19 de octubre de 2021, de folios 605 a 631, el Procurador Público del Gobierno Regional de La Libertad, contesta la demanda, narrando idénticos hechos que la contestación de demanda de la demandada Proyecto Especial Chavimochic.

Mediante Resolución número Cuatro, de fecha 18 de diciembre de 2020, de folios 180 a 186, se resuelve declarar rebelde a la demandada Municipalidad Distrital de Huanchaco, lo cual fue objeto de apelación, concedida sin efecto suspensivo y con calidad de diferida.

En cuanto a la demanda de mejor derecho de propiedad y reivindicación, EXPEDIENTE N° 02588-2020-0-1601-JR-CI-01 (ACUMULADO), el letrado Luis Santos Beltrán Merino, en calidad de Procurador Público Municipal de la Municipalidad Distrital de Huanchaco, narra los siguientes hechos: 1°) en cuanto a la pretensión de mejor derecho de propiedad: i) la Municipalidad Distrital de Huanchaco es propietaria legítima del predio matriz de 33.82 hectáreas, inscrito con fecha 21 de diciembre del 2012 en la Partida N° 11093114, cuyo antecedente dominial es la Partida N° 110124291; ii) el demandado alega tener derecho de



propiedad sobre el bien litigioso, según la Escritura Pública N° 892 de fecha 23 de agosto de 1991, originada por la Sesión de Concejo Ordinaria, supuestamente celebrada entre el 08 de julio de 1991 y el 23 de agosto de 1992, que autoriza al alcalde a suscribir la minuta y escritura pública de la referencia; sin embargo aquella prueba tiene defectos formales que acarrearán su nulidad e ineficacia como documento, por cuanto según Informe N° 247.2020-MDH/SG/KIEC de fecha 03 de diciembre de 2020, en julio de 1991, en las Sesiones Ordinarias y Extraordinarias realizadas en aquel periodo (Sesión Ordinaria de fecha 09 de julio del 1991, Sesión Extraordinaria de fecha 18 de julio de 1991; Sesión Ordinaria de fecha 06 de agosto de 1991 y Sesión Ordinaria de fecha 19 de agosto de 1991), ninguna aprobó el referido acuerdo de transacción, o autorizó al Alcalde a realizar adjudicación o compraventa a favor del actor; y si bien en la Sesión Extraordinaria de Concejo de fecha 03 de septiembre de 1991, se aprueba la adjudicación del área de 42,000 m² a favor del demandado, aquella fue en data posterior a la suscripción de la minuta y Escritura Pública N° 892 de fecha 23 de agosto de 1991, sumado a que a esta última fecha la Municipalidad Distrital de Huanchaco no era propietaria del predio inscrito en la Partida Electrónica 11093114, siendo un imposible jurídico transferir el referido predio por no ser propietaria la transferente; iii) el derecho de propiedad de la Municipalidad Distrital de Huanchaco se encuentra inscrito desde el 21 de diciembre de 2012, cuyo antecedente dominial es la Partida 110124291 independizada a favor del Proyecto Especial Chavimochic, a diferencia del demandado Abilio Valerio Aguilar Cornelio aluden cuyo derecho no se encuentra inscrito, por lo que su derecho es preferente según el artículo 2022 del Código Civil; y, 2°) en cuanto a la pretensión de reivindicación, al tener derecho de propiedad preferente frente al posible derecho del demandado Abilio Valerio Aguilar Cornelio, corresponde ordenar la restitución de la posesión del área ocupada por aquel.

Mediante escrito de fecha 08 de julio de 2021, de folios 336 a 362, el demandado Abilio Valerio Aguilar Cornelio narra los siguientes hechos: i) no es cierto que la entidad edil sea propietaria absoluta del área total que engloba el predio matriz de 33.82 hectáreas inscrito en la Partida Electrónica N° 11093114, pues vía prescripción adquisitiva de dominio adquirió 42,000.00 m². equivalente a 4.2 hectáreas, al haber cumplido el 23 de agosto de 1996, el plazo prescriptorio de cinco años de posesión, lo cual viene reclamando ante el Cuarto Juzgado Civil de Trujillo, Expediente N° 1385-2020; ii) la Escritura Pública N° 892 de fecha 23 de agosto de 1991, no nace por la Sesión Ordinaria de Consejo, sino del Acuerdo de Transacción de fecha 08 de julio de 1991 entre la Municipalidad Distrital de Huanchaco, la Comunidad Campesina de Huanchaco y el demandado, lo cual fue aprobado por la Municipalidad Distrital de Huanchaco con fecha posterior, mediante Sesión Ordinaria de Consejo, cuya celebración no significó el origen de la celebración de la compraventa que se plasmó en la Escritura Pública N° 892 de fecha 23 de agosto de 1991, sino solo una ratificación de lo prometido por la Municipalidad Distrital de Huanchaco con fecha 08 de julio de 1991; iii) el documento denominado: “Certificado de Sesión Ordinaria de Consejo”, fue expedido por la propia Municipalidad Distrital de Huanchaco, certificando que en el Libro de Actas de Sesiones de Concejo Distrital de Huanchaco, se halla registrada la Sesión Ordinaria celebrada por el Concejo Distrital de



Huanchaco que aprueba el acuerdo de transacción celebrado de fecha 08 de julio de 1991, iv) la pretensión de mejor derecho de propiedad no puede dilucidarse sobre la base del artículo 2022 del Código Civil, sino aplicando las reglas del derecho civil común, sopesando el origen de los títulos de donde proviene el derecho de propiedad de las partes, precisando que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio es declarativa, y no constitutiva de derechos; y, v) la reivindicación no es procedente, debido a que no es un poseedor no propietario, sino propietario poseedor, según la prescripción adquisitiva de dominio cumplida el 23 de agosto de 1996.

Mediante Sentencia contenida en la Resolución número Cuarenta y uno, de fecha 15 de agosto de 2023, de folios 978 a 998, el Juzgador resolvió: 1°) declarar infundadas las cuestiones probatorias (tacha y oposición), planteadas por el letrado Luis Santos Beltrán Merino en calidad de Procurador Público Municipal de la demandada Municipalidad Distrital de Huanchaco, mediante escrito de fecha 04 de diciembre de 2020, de folios 151 a 159; y, por el Proyecto Especial Chavimochic, mediante escrito de fecha 26 de setiembre de 2021, de folios 525 a 528; 2°) declarar infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por Abilio Valerio Aguilar Cornejo, contra la Municipalidad Distrital de Huanchaco; y, 3°) declarar improcedente la demanda de mejor derecho de propiedad y reivindicación interpuesta por el Procurador Público Municipal de la Municipalidad Distrital de Huanchaco, contra Abilio Valerio Aguilar Cornelio.

Mediante Sentencia de Vista contenida en la Resolución número Cuarenta y nueve, de fecha 14 de marzo de 2014, de folios 1137 a 1167, la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad declaró nula la sentencia de primera instancia por inadvertir el tipo de bien a usucapir, no evaluar la aplicación del Decreto Legislativo N° 653, analizar de manera deficiente la prueba actuada y fijar erróneamente los puntos controvertidos.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS (REFORMULADOS)

- 3.1. La prescriptibilidad del bien litigioso, ubicado en el Km. 135 de la Autopista Trujillo – Huanchaco, sector Quiviche, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, de un área de 42,000.00 m² o 4.2 hectáreas.
- 3.2. El cumplimiento de los requisitos exigidos por la Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, concordante con el artículo 39 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 009-2017-MINAGRI, para que el demandante adquiera el bien litigioso mediante prescripción adquisitiva de dominio, como son: 1°) que el bien litigioso sea un predio rústico; 2°) el ejercicio de una posesión prescriptoria; 3°) la explotación económica del referido predio; y, 4°) la posesión durante un plazo no menor de cinco (05) años, hasta antes del 24 de junio de 2017.



- 3.3. La preferencia entre el título de propiedad de la Municipalidad Distrital de Huanchaco y el título de propiedad de Abilio Valerio Aguilar Cornelio, respecto del predio litigioso ubicado en el Km. 135 de la Autopista Trujillo – Huanchaco, sector Quiviche, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, de un área de 42,000.00 m² o 4.2 hectáreas.

II. ANÁLISIS DEL CASO (PARTE CONSIDERATIVA)

PRIMERO.- La solución a la controversia planteada se efectuará respondiendo cada pretensión formulada, empezando con la prescripción adquisitiva de dominio, para proseguir con el mejor derecho de propiedad y reivindicación; precisando respecto de las cuestiones probatorias (tacha y oposición) planteadas por el letrado Luis Santos Beltrán Merino en calidad de Procurador Público Municipal de la demandada Municipalidad Distrital de Huanchaco, mediante escrito de fecha 04 de diciembre de 2020, de folios 151 a 159; y, por el Proyecto Especial Chavimochic, mediante escrito de fecha 26 de setiembre de 2021, de folios 525 a 528, que mediante Sentencia contenida en la Resolución número Cuarenta y uno, de fecha 15 de agosto de 2023, de folios 978 a 998, fueron declaradas infundadas, por lo que al no haber sido declarado en forma expresa nulo aquel extremo por la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número Cuarenta y nueve, de fecha 14 de marzo de 2014, de folios 1137 a 1167, ha quedado confirmada la decisión del Juzgador, no correspondiendo emitir pronunciamiento alguno al respecto.

SEGUNDO.- Respecto de la **pretensión de prescripción adquisitiva de dominio**, debemos señalar:

- 2.1. La prescripción adquisitiva de dominio es «[...] *el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior propietario no muestre una voluntad formal de contradicción*».¹
- 2.2. La revisión de los hechos narrados por las partes procesales en los escritos postulatorios y la precisión efectuada por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, mediante la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número Cuarenta y nueve, de fecha 14 de marzo de 2014, de folios 1137 a 1167, permite identificar las siguientes cuestiones controvertidas en relación a la presente pretensión, como son: 1º) la prescriptibilidad del bien materia de litigio; 2º) el tipo de bien objeto de usucapión, esto es, si es rústico o no, pues, aquello determina el régimen legal (premisa normativa) aplicable al presente caso; y, 3ª) el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable para adquirir la propiedad de un bien mediante usucapión.

¹ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. 2ª ed., Lima: Ediciones Legales, 2011, p. 23.



- 2.3. En cuanto a la primera cuestión controvertida, consistente en **determinar si el bien litigioso es prescriptible**, debemos señalar:
- 2.3.1. **Los bienes estatales de dominio público son imprescriptibles**, según el artículo 73 de la Constitución Política del Estado, que señala: *«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»*.
- 2.3.2. **La definición de playas, el reconocimiento de la condición de bienes estatales de dominio público y el rasgo de imprescriptibilidad**, se encuentra prevista en el primer párrafo del artículo 1 de la Ley N° 26856, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 08 de septiembre de 1997, que señala: *«Las playas del litoral de la República son bienes de uso Público, inalienables e imprescriptibles. Se entiende como playa el área donde la costa se presenta como plana descubierta con declive suave hacia el mar y formada de arena o piedra, canto rodado o arena entremezclada con fango más una franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea»*.
- 2.3.3. **La franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros de playa es una zona de dominio restringido y, por ende, no susceptible de prescripción adquisitiva de dominio**, según el primer párrafo del artículo 2 de la Ley N° 26856, que señala: *«Se considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros descrita en el artículo anterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área»*.
- 2.3.4. Sin embargo, **el propio legislador ha establecido que los terrenos ubicados dentro de la franja de 200 metros no serán considerados dentro de la zona de dominio restringido si fueron adquiridos legalmente a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26856, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 08 de septiembre de 1997**, según el tercer párrafo del artículo 2 de la Ley N° 26856, que señala: *«Tampoco están comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos de propiedad privada adquiridos legalmente a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, que se encuentren dentro de los 200 metros señalados en el párrafo anterior»*.
- 2.3.5. **La interpretación de la disposición normativa reproducida última permite fijar la norma-regla que el derecho de propiedad de los predios ubicados dentro de la franja de 200 metros continua a los 50 metros de playa es susceptible de ser adquirido mediante prescripción adquisitiva de dominio, siempre y cuando el poseedor hubiera cumplido todos los requisitos exigidos por la legislación aplicable, antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 26856, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 08 de septiembre de 1997.**



2.3.6. La norma-regla fijada está basada en las siguientes razones: 1°) la adquisición del derecho de propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio opera a partir del cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos, y no recién con la sentencia judicial, la cual se limita a declarar la situación jurídica ya generada²; y, 2°) la Constitución Política del Estado establece que toda norma que entra en vigencia es de obligatorio cumplimiento³ e inmediata aplicación, pero no opera de forma retroactiva⁴; de manera tal que la Ley N° 26856 no puede proyectarse a situaciones jurídicas ya generadas con anterioridad a su vigencia.

2.3.7. La valoración de las pruebas permite establecer la verdad de los siguientes hechos:

2.3.7.1. En primer lugar, el bien litigioso está comprendido dentro de la franja de 200 metros a continuación de los 50 metros de playa, según el Informe Técnico N° 005334-2020-ZR N° V – SEDE TRUJILLO/UREG/CAT de fecha 06 de octubre de 2020, de folios 461 a 462.

2.3.7.2. En segundo lugar, el demandante relata en su escrito de demanda que ha adquirido el derecho de propiedad del referido bien el 23 de agosto de 1996, antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 26856, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 08 de septiembre de 1997.

2.3.8. La subsunción de los hechos probados en las normas-reglas fijadas permite establecer que el bien litigioso no está comprendido dentro de la zona de dominio restringido y, por ende, el derecho de propiedad de aquel bien puede ser adquirido mediante prescripción adquisitiva de dominio, de probarse el cumplimiento de los requisitos legales antes de entrar en vigencia la Ley N° 26856, publicada en el diario oficial El Peruano el 08 de septiembre de 1997.

² La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República al respecto ha señalado: “*La regulación contemplada en el artículo 950 del Código Civil sobre los requisitos de la usucapción no contiene disposición expresa que exija para la adquisición del derecho de propiedad por dicha vía, además de los ya señalados, sentencia favorable firme por parte del órgano jurisdiccional, criterio éste que se sustenta en el artículo 952 del Código Civil, por cuanto este dispositivo es expreso cuando señala que “quien adquiere un bien por prescripción”, esto es, quien ya adquirió la condición de propietario de un bien por cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el artículo 950, “puede” no dice que “deba”, vale decir, es potestativo del adquirente que “entable juicio para que se le declare propietario” y no “para que se le constituya en propietario”, esto es, para que se le reconozca como propietario”. Agrega: “La prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa, en tanto busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada o un pronunciamiento de contenido probatorio que adquirirá certidumbre mediante la sentencia o resolución (...)”.* CASACIÓN N° 2596-2015-DEL SANTA (Considerando Séptimo). Caso Congregación Hermanas de la Caridad del Verbo Encarnado contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Publicada en el diario El Peruano el 30 de noviembre de 2016, pp. 85580-85582.

³ Artículo 109 de la Constitución Política del Estado de 1993.- La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.

⁴ Artículo 103 de la Constitución Política del Estado de 1993.- (...) La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo. La ley se deroga sólo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad.



2.3.9. Finalmente, respecto del Informe N° 00222-2021/SBN-DNR, de fecha 22 de octubre del 2021, emitido por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, de folios 708 a 712, solo concluye que el inmueble litigioso es un bien estatal, sin precisar que sea uno de *dominio público*, limitándose a hacer referencia a aquel tipo de bien estatal solo para extender el impedimento de usucapir, según las conclusiones que pasamos a reproducir:

5.1.- El predio materia de proceso judicial de Prescripción Adquisitiva, ubicado a la altura del Km 135 de la Autopista Trujillo Huanchaco, Sector “Quiviciche”, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, con un área de 4.200 Ha, conforme a lo evaluado por la SDRC en la base de propiedades del SINABIP se encontraría inmerso sobre el predio estatal con CUS N° 55575 inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Huanchaco, en la Partida Electrónica N° 11093114 del Registro de Predios de Trujillo.

Es por ello, que en aplicación de lo dispuesto al artículo 3° y literal f) del artículo 8° del TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante D.S. N° 019- 2019-VIVIENDA, el predio en consulta se encuentra inmerso sobre un predio que tiene la condición de bien estatal, ya que su titular registral forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE).

5.2.- Estando el predio en consulta inmerso sobre predios estatales, el Juzgado deberá considerar que los bienes de dominio privado estatal como los de dominio público son imprescriptibles, al amparo de artículo 73° de la Constitución Política del Perú, y del artículo 2° de la Ley N° 29618, “Le y 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), siendo por tanto la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio un imposible jurídico.

2.4. En cuanto a la segunda cuestión controvertida, consistente en **determinar si el bien litigioso es rústico o no**, debemos señalar que **ES UN BIEN RUSTICO**, según las razones siguientes:

2.4.1. En primer lugar, el predio de mayor extensión que comprendía al bien materia de litigio, es una finca **RÚSTICA**, según la Partida N° 11024291 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, cuya copia literal corre a folios 508.

2.4.2. En segundo lugar, el predio litigioso se encuentra inscrito en la Sección Especial de Predios **RURALES** del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, según la Partida N° 11093114 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, cuya copia literal corre a folios 36; y, la fuerza persuasiva del argumento esgrimido por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior



de Justicia de La Libertad, contenido en el numeral 39 de la parte considerativa de la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número Cuarenta y nueve, de fecha 14 de marzo de 2014, de folios 1137 a 1167, que señala: *«Del caudal probatorio y actuados advertimos que el predio en litigio sería uno rústico: la Partida 11093114 (folio 36) da cuenta que el predio sub litis se encuentra inscrito en la sección especial de predios rurales».*

- 2.4.3. En tercer lugar, **la aplicación de la presunción legal de certeza y exactitud de la información inscrita en la Partida N° 11024291 y la Partida N° 11093114, ambas del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, prevista en el párrafo primero del artículo 2013 del Código Civil**, que señala: *«El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme»* [principio de legitimación registral⁵].
- 2.4.4. En cuarto lugar, **la no presentación de la prueba idónea prevista para probar que el bien litigioso no es un predio RÚSTICO** y, con ello, desvirtuar la presunción legal de certeza y exactitud de la información publicitada en Registros Públicos, como es la **RESOLUCIÓN DE AUTORIZACIÓN O LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA**, expedida por la Municipalidad Distrital de Huanchaco, según el artículo 3 de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, modificada por el artículo único de la Ley N° 29898, que señala: *«Para los fines de la presente Ley, entiéndese por: 1. **Habilitación urbana. El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos»*** [la negrita es nuestra], concordante con el numeral 9 del artículo 4 de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, modificada por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1225, publicado el 25 septiembre 2015, que señala: *«Los*

⁵ García García define el principio de legitimación registral como: *«[...] aquel en virtud del cual los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, y como consecuencia de ello, al titular registral reflejado en los mismos se le considera legítimo para actuar en el tráfico y en el proceso como tal titular, es decir, tanto el ámbito extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el propio asiento determina».* GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo I. Madrid, Civitas, 1988, p. 674.



actores son las personas naturales o jurídicas, y las entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Éstos son: [...]
9. *Las municipalidades. Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades»* [la negrita es nuestra].

- 2.4.5. En quinto lugar, respecto de las alegaciones efectuadas por la defensa técnica de la parte demandada en la audiencia complementaria de fecha 22 de abril de 2024, debemos sostener que **no corresponde al Juez de un proceso civil, como el presente de prescripción adquisitiva de dominio, modificar la condición de un bien rústico**, pues, aquello es de competencia exclusiva de la Municipalidad Distrital de Huanchaco, precisando que solo resultará justificada la intervención judicial de mediar una respuesta negativa en un procedimiento administrativo donde se procure aquel cambio (*interés para obrar*), lo cual solo se producirá en un proceso contencioso administrativo, según el mandato constitucional⁶ y legal⁷.
- 2.5. En cuanto a la tercera cuestión controvertida, consistente en **determinar si el demandante ha probado cumplir los requisitos exigidos para adquirir la propiedad del bien litigioso mediante prescripción adquisitiva de dominio**, debemos señalar que, habiendo establecido en el numeral precedente que el bien litigioso es un predio **RUSTICO**, los referidos requisitos están previstos en la Novena Disposición Complementaria de la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, aprobada mediante Decreto Legislativo N° 653, que señala: *«La propiedad de un predio rústico también se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública, como propietario durante cinco (5) años. El poseedor puede entablar juicio para que se le declare propietario»* [la negrita es nuestra].
- 2.6. En cuanto al requisito del **ejercicio de la posesión del bien materia de litis por el demandante de manera continua, pacífica y pública como propietario**, debemos señalar:
- 2.6.1. La posesión constituye el requisito esencial de la prescripción adquisitiva de dominio, entendiéndose por tal: *«[...] toda situación en la que un sujeto ejerce el*

⁶ Artículo 148 de la Constitución Política del Estado.- Las resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso-administrativa.

⁷ Artículo 1 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2019-JUS.- La acción contencioso administrativa prevista en el artículo 148 de la Constitución Política tiene por finalidad el control jurídico por el Poder Judicial de las actuaciones de la administración pública sujetas al derecho administrativo y la efectiva tutela de los derechos e intereses de los administrados.



control autónomo y voluntario sobre un bien, destinado a tenerlo para si con relativa permanencia o estabilidad, y cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial».⁸

- 2.6.2. La posesión exigida para la adquisición del derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio no es cualquier posesión, sino aquella que cumple determinados rasgos legales, como son que sea *continua, pacífica, pública y como propietario*.
- 2.7. En cuanto a la **posesión continua**, entendida como aquel poder de hecho que se ejerce sobre el bien sin que medie interrupción alguna, la constatación de su presencia exige identificar el inicio de la posesión ejercida y la vigencia de aquel estado de hecho.
- 2.7.1. En cuanto al **inicio de la posesión**, está probado que el demandante Abilio Valerio Aguilar Cornelio empezó a ejercer la posesión del bien litigioso con fecha **08 de julio de 1991**, al haber intervenido funcionario público, consistente en el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Huanchaco, en el acta de fecha 08 de julio de 1991, que corre a folios 02 y 03, por el cual reconocen la posesión ejercida por el actor sobre el bien materia de litigio, según el numeral 2 del referido documento.
- 2.7.2. En cuanto al **ejercicio actual de la posesión**, está probado que el demandante Abilio Valerio Aguilar Cornelio viene ejerciendo la posesión del bien sub litis, según la inspección judicial de fecha 29 de febrero de 2022, cuya acta corre a folios 766 a 760 y su transcripción a folios 771 a 772, en donde se dejó constancia que: *«En el inmueble fuimos atendidos por el demandante»*.
- 2.7.3. Ante los hechos probados que el demandante Abilio Valerio Aguilar Cornelio inició la posesión del bien litigioso desde el **08 de julio de 1991** y que al momento de interponer la demanda (26 de agosto de 2020) proseguía poseyendo el referido bien, sumado a la falta de prueba que informe la producción de algún evento que haya alterado la posesión ejercida durante aquel periodo, resulta aplicable la presunción de continuidad de la posesión prevista en el artículo 915 del Código Civil⁹ y, por ende, se tiene por cumplido el requisito de la posesión continua.
- 2.8. En cuanto a la **posesión pacífica**, entendida como el ejercicio del poder de hecho sobre la cosa sin mediar violencia física o psicológica, la revisión del expediente judicial no permite advertir que la posesión se venga manteniendo mediante el ejercicio de algún tipo de violencia, cumpliéndose así el referido requisito.

⁸ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *La usucapión*. Ob. Cit., 81.

⁹ Artículo 915 del Código Civil.- Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.



2.9. En cuanto a la **posesión pública**, esto es, aquella que «[...] *implica exteriorización natural y ordinaria, no forzada, de los actos de control sobre el bien de acuerdo con los cánones sociales*»¹⁰, debemos señalar que está probada la posesión visible del demandante Abilio Valerio Aguilar Cornelio, según la Declaración Jurada de Autoevaluó de 1991, de folios 20 a 21; Giro de Ingreso N° 3625 de fecha 22 de agosto de 1991 por concepto de pago de alcabala, de folios 32,; Giro de Ingreso N° 3634 de fecha 23 de agosto de 1991 por concepto de derecho de trámite, de folios 33; el informe de Rentas, de fecha 13 de mayo de 1997, de folios 24; el informe de fecha 19 mayo de 1997, de folios 24; Giro de Ingreso N° 2890 de fecha 21 de agosto de 1992, por concepto de pago de derecho de inspección ocular de folios 34; Informe de Rentas y de Caja de fecha 08 y 10 de diciembre 1993, que acredita el pago por concepto de licencia provincial de construcción de folios 30; voucher de pago por concepto de licencia de construcción provisional de fecha 07 de diciembre de 1993, de folios 31; solicitud de licencia de funcionamiento para Ramadas Restaurante Sector Playa Azul, de fecha 28 de octubre de 1993, de folios 28; solicitud de licencia de construcción de fecha 11 de noviembre de 1993, de folios 29; y, la inspección judicial de fecha 29 de febrero de 2022, cuya acta corre a folios 766 a 760 y su transcripción a folios 771 a 772, a través de la cual el Juez advirtió una posesión visible ante terceros ejercida por el demandante.

2.10. En cuanto a la **posesión a título de propietario**, es decir, aquella ejercida en base a la creencia de la no existencia de otra persona con un derecho superior sobre la posesión del bien, la misma que requiere ser exteriorizada a través de actos inequívocamente dominiales sobre el bien, de los cuales pueda objetivamente inferirse que se considera y que es considerado por los demás como efectivo dueño¹¹, corresponde verificar **la causa de la posesión (*causa possessionis*) y los actos posesorios a título de propietario**.

2.10.1. **En cuanto a la causa de la posesión (*causa possessionis*)**, está probado aquel hecho, según el acto jurídico de compraventa celebrado entre el Consejo Distrital de Huanchaco, como vendedor; y, el hoy demandante Abilio Aguilar Cornelio, como comprador; contenido en la Escritura Pública N° 892, de fecha 23 de agosto de 1991, de folios 05 a 08, que constituye una causa aceptable por cuanto el contrato de compraventa es un tipo contractual que tiene por objeto la transmisión de la propiedad de un bien, según el artículo 1529 del Código Civil¹²; precisando que el legislador no exige una causa válida sino generadora de la posesión.

¹⁰ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *Derecho Urbanístico*. Vol. 2. Lima: Ediciones Legales, 2014, p. 969

¹¹ El Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, al respecto señaló: “(...) *un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma (...) tampoco coincide el ‘concepto de dueño’ con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la irrecognoscible interioridad del poseedor. Es preciso que se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño (...)*”. Casación N° 2229-2008-Lambayeque (Considerando Cuarenta y Seis).

¹² Artículo 1529 del Código Civil.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.



- 2.10.2. **En cuanto a los actos posesorios a título de dueño**, están probados aquellos actos, según la Declaración Jurada de Autoevaluó de 1991, de folios 20 a 21; Giro de Ingreso N° 3625 de fecha 22 de agosto de 1991 por concepto de pago de alcabala, de folios 32,; Giro de Ingreso N° 3634 de fecha 23 de agosto de 1991 por concepto de derecho de trámite, de folios 33; el informe de Rentas, de fecha 13 de mayo de 1997, de folios 24; el informe de fecha 19 mayo de 1997, de folios 24; Giro de Ingreso N° 2890 de fecha 21 de agosto de 1992, por concepto de pago de derecho de inspección ocular de folios 34; Informe de Rentas y de Caja de fecha 08 y 10 de diciembre 1993, que acredita el pago por concepto de licencia provincial de construcción de folios 30; voucher de pago por concepto de licencia de construcción provisional de fecha 07 de diciembre de 1993, de folios 31; solicitud de licencia de funcionamiento para Ramadas Restaurante Sector Playa Azul, de fecha 28 de octubre de 1993, de folios 28; solicitud de licencia de construcción de fecha 11 de noviembre de 1993, de folios 29.
- 2.10.3. La verificación de la causa posesoria y los actos posesorios, permite establecer que el demandante estuvo poseyendo a título de propietario el bien materia de litigio, cumpliéndose así el último rasgo de la posesión exigida.
- 2.11. En cuanto al requisito del **plazo prescriptorio**, en el presente caso, el ejercicio de la posesión por un plazo no menor de cinco (05) años, debemos señalar que **habiendo establecido que el demandante empezó a ejercer la posesión del inmueble litigioso el 08 de julio de 1991, se concluye que a la entrada en vigencia de la Ley N° 26856, esto es, antes del 08 de septiembre de 1997, la parte actora había acumulado 06 AÑOS Y 02 MESES DE POSESIÓN PRESCRIPTORIA**, el cual resulta ser un periodo superior al legalmente exigido de 05 años para la prescripción adquisitiva de dominio, según la Novena Disposición Complementaria de la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, aprobada mediante Decreto Legislativo N° 653, por lo que se considera cumplido el presente requisito.
- 2.12. Ante el cumplimiento de la totalidad de requisitos exigidos por la Novena Disposición Complementaria de la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, aprobada mediante Decreto Legislativo N° 653, antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 26856, esto es, antes del 08 de septiembre de 1997, se concluye que el demandante Abilio Valerio Aguilar Cornelio adquirió la propiedad del inmueble litigioso, mediante prescripción adquisitiva de dominio, por lo que en este extremo corresponde declarar fundada la demanda interpuesta.

TERCERO.- Respecto de la **pretensión de cancelación parcial de la partida registral del anterior propietario, sólo en cuanto al área materia de prescripción y la inscripción del derecho de propiedad a favor del demandante ante Registros Públicos**, debemos señalar que



habiendo establecido que el demandante Abilio Valerio Aguilar Cornelio adquirió la propiedad del inmueble litigioso mediante prescripción adquisitiva de dominio, en forma congruente, corresponde modificar la situación jurídica publicitada en la Partida N° 11093114 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, cuya copia literal corre a folios 36 a 44, respecto del propietario del bien litigioso, previo cumplimiento de los requisitos administrativos correspondientes.

CUARTO.- Respecto de la **pretensión de mejor derecho de propiedad sobre el bien litigioso**, interpuesta por el Procurador Público Municipal de la Municipalidad Distrital de Huanchaco, contra Abilio Valerio Aguilar Cornelio, EXPEDIENTE N° 02588-2020-0-1601-JR-CI-01 (ACUMULADO), debemos señalar:

- 4.1. La pretensión de mejor derecho de propiedad es aquel pedido de naturaleza declarativa que tiene por objeto el reconocimiento de la preferencia del título de propiedad del demandante frente al título de propiedad del demandado en base a criterios fijados por el legislador.
- 4.2. La pretensión de mejor derecho de propiedad exige la concurrencia de títulos de propiedad sobre el mismo bien litigioso, ya sea referidos total o parcialmente a la misma extensión superficial o área del bien materia de litigio.
- 4.3. La pretensión de mejor derecho de propiedad es INFUNDADA, pues, al haber establecido en el considerando segundo de la presente sentencia, que el demandante Abilio Valerio Aguilar Cornelio adquirió la propiedad del inmueble litigioso mediante prescripción adquisitiva de dominio, ha quedado extinto el derecho de propiedad invocado por la Municipalidad Distrital de Huanchaco, con lo cual no existe concurrencia de títulos de propiedad, al solo estar vigente el del usucapiente.

QUINTO. - Respecto de la **pretensión de reivindicación**, debemos señalar que es INFUNDADA, según las razones siguientes:

- 5.1. La reivindicación es «[...] *la acción por excelencia, destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien de la que se ha privado el propietario*»¹³.
- 5.2. La reivindicación se encuentra prevista en el artículo 923 del Código Civil, que señala: «*La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y **reivindicar un bien***».

¹³ Casación N° 4524-2013-La Libertad (Considerando Séptimo) expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Publicada en el diario El Peruano el 30 de abril del 2015, pp. 61880-61883.



- 5.3. La interpretación de la disposición normativa reproducida permite identificar los requisitos legales de la reivindicación: 1°) Que, la ejercite el propietario que no tiene la posesión del bien; 2°) Que, esté destinada a recuperar el bien no el derecho de propiedad; 3°) Que, el bien esté poseído por otro que no sea el dueño; y, 4°) Que, el bien sea una cosa determinada.¹⁴
- 5.4. Los requisitos primero y tercero no se cumplen, al haber establecido en el considerando segundo de la presente sentencia, que el demandante Abilio Valerio Aguilar Cornelio adquirió la propiedad del inmueble litigioso mediante prescripción adquisitiva de dominio, quedando extinto el derecho de propiedad de la Municipalidad Distrital de Huanchaco, lo cual es oponible a la pretensión de reivindicación, según las razones siguientes:
- 5.4.1. En primer lugar, **la naturaleza jurídica declarativa de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio**, basada en el hecho que la situación jurídica de propietario surge tras cumplirse los requisitos de la usucapión (posesión continua, pública, pacífica y como propietario durante el plazo legal), siendo la sentencia una mera prueba de aquella situación jurídica generada, según el primer párrafo del artículo 952 del Código Civil, cuyo texto expresa: “*Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario*”, y la uniforme jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la República que reconoce aquella naturaleza jurídica, como las recientes Casaciones 5667-2017-Lima¹⁵, 713-2016-Tacna¹⁶; 4931-2016-Sullana¹⁷, 15355-2016-LIMA¹⁸, entre otras.

¹⁴ Casación N° 3436-2000-Lambayeque (Considerando Segundo). Publicada en el diario El Peruano el 03 de febrero de 2003. Asimismo, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado: “*Para que proceda la acción de reivindicación la debe ejercitar el propietario que no tiene la posesión del bien (Artículo 979 del Código Civil); debe estar destinada a recuperar el bien, no el derecho de propiedad (Artículos 923 y 927 del Código Civil), que el bien esté poseído por otro que no sea el dueño, es decir, que el bien en litis debe estar bajo la posesión de otra persona ajena al propietarios y que el bien sea de una cosa determinada [mueble o inmueble]. Estos requisitos nos llevan a determinar que el fundamento de la acción reivindicatoria no es otro que el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, propios de todo derecho real y muy en particular del derecho a la propiedad*”. Casación N° 4524-2013 La Libertad (Considerando Octavo). Publicada en el diario El Peruano el 30 de abril del 2015, pp. 61880-61883

¹⁵ Casación N° 5667-2017-Lima, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de La República: Considerando Octavo.- (...) la Sala Superior ha considerado como único fundamento de sus decisión, que la interposición de la demanda de Desalojo, con fecha veintiséis de agosto de dos mil diez, ha perjudicado la pacificidad de la posesión del demandante; **sin analizar si este, antes de que se le emplace con la demandada de Desalojo, ya había cumplido o no, con todos los requisitos previstos por el artículo 950 del Código Civil, y sin tener en cuenta, además, que la sentencia en estos casos solo tiene efectos declarativos y no constitutivos del derecho de propiedad por prescripción**”. (la negrita es nuestra). Publicada en el diario El Peruano el 09 de enero de 2020, pp. 223-224. Caso Percy Rojas de la Cruz contra la Sucesión de Carlos Sánchez Manrique, sobre prescripción adquisitiva de dominio.

¹⁶ Casación N° 713-2016-Tacna, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de La República: Considerando Décimo.- (...) en la sentencia recurrida se ha omitido un elemento indispensable en el análisis, esto es, que **la adquisición de un bien por prescripción se da por el solo transcurso del tiempo, sumado claro está, a las condiciones establecidas en el artículo 950 del Código Civil; y que por ello, el artículo 952 del mismo texto legal, establece que la sentencia judicial dictada en un proceso de prescripción adquisitiva es solo declarativa del derecho existente y no constitutiva del mismo**, siendo útil para que el que adquirió el bien, pueda inscribir su derecho, pero no, es el elemento determinante para considerar que adquirió la propiedad”. (la negrita es



- 5.4.2. En segundo lugar, **el fundamento de la acumulación de procesos**, consistente en evitar decisiones judiciales contradictorias y observar el principio de economía procesal¹⁹, que no se cumpliría de desconocerse los efectos del fallo favorable emitido en el proceso acumulado de prescripción adquisitiva de dominio, planteando un escenario absurdo de coexistir en un mismo proceso un fallo que declare que el poseedor tiene título posesorio (surgido de la usucapión) y otro fallo que ordene la reivindicación del bien ocupado, basado en la ausencia de aquel título posesorio.
- 5.5. Ante la falta de cumplimiento de los requisitos exigidos por el legislador, la pretensión reivindicatoria resulta infundada, de conformidad con el artículo 927 del Código Civil, que establece: «*La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción*» [la negrita es nuestra].

III. DECISIÓN (PARTE RESOLUTIVA)

Por los considerandos expuestos, ADMINISTRANDO JUSTICIA A NOMBRE DE LA NACIÓN, **FALLO:**

nuestra). Publicada en el diario El Peruano el 04 de febrero de 2020, pp. 344-346. Caso Fredy Fernando Helar Neyra Argote contra el Ministerio del Interior sobre prescripción adquisitiva de dominio.

¹⁷ Casación N° 4931-2016-Sullana, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de La República: Considerando Séptimo.- Bajo esa premisa, **se tiene que al ser las sentencias que declaran la prescripción adquisitiva de dominio, una de naturaleza declarativa, valga la redundancia, pues únicamente reconocen la consolidación de una situación jurídica por el paso del tiempo**, su inscripción en los Registros Públicos es meramente facultativo del titular del derecho y que sirve para otorgar publicidad, por consiguiente seguridad jurídica y oponibilidad frente a terceros”. (la negrita es nuestra). Publicada en el diario El Peruano el 04 de febrero de 2020, pp. 333-334. Caso Servicios Petroleros y Prospección Sociedad Anónima Cerrada - SERPEPRO S.A.C. contra la sucesión de Luis Fernando González Navía y otro, sobre Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta.

¹⁸ Casación N° 15355-2016-Lima, expedida por la Sala Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de La República: Considerando Segundo.- (...) en cuanto a la aplicación 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, se observa que dicho dispositivo legal entró en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”, esto es, el veinticinco de noviembre de dos mil diez, siendo a partir de dicha fecha que el Estado goza de una prerrogativa que lo hace inmune frente a los potenciales prescribientes de los bienes de su propiedad. No obstante, de una atenta lectura de los fundamentos fácticos expuestos en la demanda, se evidencia que **el demandante alegó haber estado en posesión continua, pacífica, pública y como propietario de los predios sub materia, desde el año mil novecientos ochenta y cuatro**, habiendo presentado los medios probatorios que consideró pertinentes para acreditar tales alegaciones, los cuales fueron, a su vez, analizados y valorados por el A quo; de lo que se puede colegir que **la situación jurídica de propietario, alegada por el demandante, se habría consumado antes de la entrada en vigencia de la indicada Ley N° 29618**, cuyos efectos jurídicos no pueden ser aplicados en forma retroactiva a situaciones generadas antes de su vigencia, por cuanto en nuestro ordenamiento jurídico, tanto la Constitución Política del Estado (artículo 103) y el Código Civil (Artículo I de su Título Preliminar) consagran la teoría de los hechos cumplidos, atendiendo además, que **en virtud a lo dispuesto por el artículo 952 del Código Civil, la sentencia que accede a la petición de prescripción adquisitiva tiene carácter declarativa del derecho de propiedad adquirido**.”. (la negrita es nuestra). Publicada en el diario El Peruano el 04 de octubre de 2019, pp. 430-431. Caso Jerónimo Estumbelo Chacón y otra contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, sobre prescripción adquisitiva de dominio.

¹⁹ La acumulación de procesos es aquel: “(...) *instituto destinado a evitar sentencias contradictorias y promover la economía procesal, en ambos casos para no tener que tramitar procesos diferentes ante diversos jueces*”. CAVANI, Renzo y, IBARRA, David. *El misterio de la acumulación y desacumulación de procesos en el Código Procesal Civil peruano de 1993*. En: Postulación del proceso. Lima: Editorial Ius et Veritas, 2019. p. 313



1. **DECLARAR FUNDADA LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** interpuesta por **ABILIO VALERIO AGUILAR CORNEJO**, contra la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO**; y, en consecuencia:
2. **DECLARO AL DEMANDANTE ABILIO VALERIO AGUILAR CORNEJO, PROPIETARIO DE UN ÁREA SUPERFICIAL DE 42,000.00 M2 O 4.2. HECTÁREAS Y PERÍMETRO DE 880.00 M1, COMPRENDIDO DENTRO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN, INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11093114 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° V – SEDE TRUJILLO; CUYOS LIMITES Y LINDEROS ESTAN DETALLADOS EN LA MEMORIA DDESCRIPTIVA Y PLANOS VISADOS; POR HABERLO ADQUIRIDO MEDIANTE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO;**
3. **ORDENO LA INSCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE PROPIETARIO DECLARADA A FAVOR DEL DEMANDANTE ABILIO VALERIO AGUILAR CORNEJO, SOBRE EL BIEN MATERIA DE LITIGIO, INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11093114 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° V – SEDE TRUJILLO, previo cumplimiento de los requisitos exigidos a nivel registral.**
4. **DECLARAR INFUNDADA LA DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD y REIVINDICACION** interpuesta por el **PROCURADOR PÚBLICO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO**, contra **ABILIO VALERIO AGUILAR CORNELIO**; y,
5. **NOTIFICAR** de acuerdo a ley.