



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL SANTA - Sistema de
Notificaciones Electrónicas SINOE

SEDE CENTRAL
Vocal: GUERRERO SAAVEDRA DE
SALCEDO Flor De Maria FAU
20541763849 soft
Fecha: 11/01/2023 15:02:42 Razón:
RESOLUCIÓN JUDICIAL, D. Judicial:
DEL SANTA / SANTA FIRMA
DIGITAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL SANTA - Sistema de
Notificaciones Electrónicas SINOE

SEDE CENTRAL
Vocal: ALVA VASQUEZ Anita Ivonne
FAU 20541763849 soft
Fecha: 12/01/2023 11:57:09 Razón:
RESOLUCIÓN JUDICIAL, D. Judicial:
DEL SANTA / SANTA FIRMA
DIGITAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL SANTA - Sistema de
Notificaciones Electrónicas SINOE

SEDE CENTRAL
Vocal: MURILLO DOMÍNGUEZ Jesus
Sebastian FAU 20541763849 soft
Fecha: 12/01/2023 11:18:32 Razón:
RESOLUCIÓN JUDICIAL, D. Judicial:
DEL SANTA / SANTA FIRMA
DIGITAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA
SEGUNDA SALA CIVIL

EXPEDIENTE N° : 02358-2021-0-2501-JR-CI-01
DEMANDANTE : [REDACTED] E.I.R.L.
DEMANDADA : MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO: TRECE

Chimbote, cuatro de enero

del año dos mil veintitrés.

ASUNTO:

Viene en grado de apelación la **SENTENCIA** contenida en la resolución N° **SIETE** de fecha 11 de abril de 2022, que resuelve declarar **FUNDADA** la demanda formulada por **[REDACTED] E.I.R.L.** contra **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA**, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. Con lo demás que contiene.

II. PRETENSIÓN PROCESAL:

Según el petitorio y fundamentos de la demanda, el demandante petitiona como pretensión principal se le declare propietario del inmueble ubicado en la Av. Los Pescadores **[REDACTED]** distrito de Chimbote, provincia del Santa, departamento Ancash, con un área de 7, 752.50 m2, el cual forma parte del predio matriz inscrito en la Partida Registral N° **[REDACTED]** de los Registros Públicos de Chimbote; por cuanto considera que viene poseyendo por más de 24 años.

III. ANTECEDENTES:

- Mediante Resolución de Alcaldía N° 0126 de fecha 24 de febrero de 1997, se resolvió aprobar la reserva de transferencia del lote N° 1, de la manzana **[REDACTED]** de la Lotización Industrial Gran Trapecio, con un área de 14,517.87 m2 a la empresa PHT **[REDACTED]** S.A.
- Posteriormente, mediante Contrato de Transferencia de Posesión y Venta de Mejoras de fecha 18 de mayo de 2009, la empresa PHT **[REDACTED]** S.A. transfirió la posesión del bien inmueble antes mencionado a la demandante empresa **[REDACTED]** E.I.R.L.

IV. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El juez de instancia, ha declarado fundada la demanda por considerar que, la posesión inicial la tuvo el transferente PHT **[REDACTED]** S.A. desde el 24 de febrero de 1997 y luego con la transferencia a favor de la



demandante empresa [REDACTED] E.I.R.L. a partir del 18 de mayo de 2009, por lo que la posesión de ésta última es continua hasta la fecha de interposición de la demanda de conformidad con el artículo 898° del Código Civil, acreditándose la posesión pacífica, pues no concurre supuesto de perturbación, así como de forma pública, corroborado con las testimoniales, y que cuenta con *animus domini*, pues ello se evidencia con la licencia de funcionamiento otorgada por la demandada Municipalidad Provincial del Santa.

V. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El Procurador Público de la Municipalidad Provincial del Santa, ha interpuesto recurso de apelación, argumentando lo siguiente:

- La sentencia afecta la debida motivación de resoluciones judiciales, porque no se ha tenido en cuenta la Ley N° 29618, de fecha 24 de noviembre de 2010, 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.
- No se ha tenido en cuenta que la cancelación del Impuesto Predial no acredita la posesión efectiva e inmediata sobre el bien inmueble, no se acredita con prueba idónea la posesión efectiva del periodo del 24 de febrero de 1997 hasta el 18 de mayo de 2009; entre otros argumentos que expone.

III. FUNDAMENTOS DE LA SALA:

Límites y extensión del recurso de apelación:

1. Como límite de las facultades revisoras del juez superior, se tiene la regla *tantum devolutum quantum appellatum*, principio que no permite se dicte una decisión sin ceñirse a las cuestiones que han sido recurridas por las partes, se trata de una consecuencia que deriva de la específica influencia del principio dispositivo, que constituye también una manifestación del principio de congruencia, estableciéndose que la sentencia en el recurso de apelación debe guardar conformidad, no solo con los planteamientos formulados en primera instancia, sino también debe guardar adecuación con lo que ha sido objeto de apelación y agravio, no pudiendo exceder de aquellos planteos ni de los límites que el apelante ha puesto en su recurso¹. Por lo que a la instancia en alzada solo le es permitido desplegar su actividad sobre aquellos asuntos que, por haber sido cuestionados o impugnados, forman parte del ámbito del recurso; constituyendo dichos asuntos el parámetro por el cual el órgano jurisdiccional de segunda instancia deberá de pronunciarse².

Sobre la prescripción adquisitiva de dominio:

2. La prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado espacio de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad y es en ese sentido que se orienta el artículo 950° del Código Civil cuando dispone que la propiedad

¹ VILLA GARCIA, Javier. El recurso de adhesión a la apelación". En Proceso y Constitución: el rol de las Altas Cortes y el derecho a la impugnación. Ponencias del Quinto Seminario Internacional de Derecho Procesal: Proceso y Constitución. Giovanni Priori Posada. Coordinador, Palestra Editores, Lima, 2015.

² ARIANO DEHO, Eugenia. "Sobre los poderes del juez de apelación". En: Revista Maestría en Derecho Procesal. Vol.3, N°1, 2009. En: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/view/2071/2006recuerpado> el 14/02/2016.



inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (prescripción extraordinaria).

3. En ese sentido, la posesión debe ser continua, lo que significa que esta se ejerce de manera permanente, sin que exista **interrupción natural o jurídica**, el primer caso se presenta cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien, y el segundo caso se presenta cuando se interpela judicialmente al poseedor³. La posesión debe ser pacífica que quiere decir que esta no ha sido adquirida y no se mantiene mediante violencia, fuerza o intimidación⁴, es pública, cuando esta se materializa en actos que son de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien,⁵ y la posesión tiene que ser a título de propietario, debe poseerse el bien con animus domini, es decir sin reconocer la propiedad del bien en otra persona o poseedor mediato, en otras palabras haber poseído como propietario, cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes que de tal estado se deriva.

Adición del plazo posesorio:

4. El artículo 898 del Código Civil, establece que: *“El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que la transmitió válidamente el bien”*. Al respecto, tal como se indicó precedentemente, para adquirir por prescripción la propiedad, el poseedor tiene que alcanzar cierto plazo de posesión del bien, y no siempre es sencillo acumular dicho plazo si se cuenta únicamente la posesión propia. Ahí radica la utilidad de la suma de plazos. El poseedor actual que viene poseyendo puede sumar el tiempo de posesión de sus predecesores, no obstante, para que esta figura pueda ser alegada, debe reunir ciertos requisitos: i) transmisión válida del bien; ii) quien invoca la suma debe ser poseedor y que acredite la posesión efectiva del anterior; iii) homogeneidad de posesiones⁶.
5. Respecto al primer requisito, la “transmisión válida”, alude a la existencia de un negocio jurídico válido, lo que presupone un negocio estructuralmente perfecto, conforme al artículo 140 del Código Civil y que esté exento de cualquier vicio que anule o haga anulable el acto jurídico (artículos 219 y 220 del CC), no implica la transferencia de propiedad sino se trata de la tradición, entrega física del bien (artículo 901 del CC). En cuanto al segundo requisito, debe acreditarse la posesión pacífica, pública, continua y como propietario de forma efectiva e incontrovertida de ambos sujetos. El tercer requisito se relaciona con el anterior, esto es, que la posesión anterior y la actual se realice en concepto de dueño, esto es que se posea en idénticas condiciones como propietario⁷.

Delimitación de agravios:

6. Estando a los fundamentos del recurso de apelación que nos ocupa, corresponde verificar si la demandante empresa [REDACTED] E.I.R.L. cumplió con acreditar la posesión continua por el plazo de 10

³ Casación N° 2029-2007/ Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-03-2008, pág. 21725.

⁴ Casación N° 3133-2007/ Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-01-2008, págs. 21491-21493.

⁵ Casación N° 1500-2006/Arequipa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 29-02-2008, Págs. 4047-4048.

⁶ Código Civil Comentado Tomo V Gaceta Jurídica SA, Quinta Edición abril 2021. Miraflores Lima Perú 81.

⁷ GONZALES BARRÓN Gunther. La Usucapion, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Gaceta Jurídica SA. Cuarta Edición, junio - 2017. Lima- Perú, pg.151.



años y si la consolidación de su posesión con este elemento se consumó antes de la vigencia de la Ley N° 29618 (publicada el 24 de noviembre de 2010 en el Diario Oficial El Peruano), considerando que el bien inmueble materia de la presente demanda de prescripción adquisitiva de dominio, constituye predio de dominio privado del Estado.

Sobre el caso concreto:

7. En el caso de autos la demandante empresa [REDACTED] E.I.R.L. pretende que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en la Av. Los Pescadores Mz "L" lote 1A, Parcela 1. Lote B, Zona Gran Trapecio, distrito de Chimbote, provincia del Santa, departamento Ancash, con un área de 7, 752.50 m², el cual forma parte del predio matriz inscrito en la Partida Registral N° [REDACTED] de los Registros Públicos de Chimbote. Teniendo como sustento de su pretensión, que adquirió el bien mediante Contrato de Transferencia de Posesión y Venta de Mejoras de fecha 18 de mayo de 2009, de parte de la empresa PHT [REDACTED] S.A., quien ostentó la posesión desde el 24 de febrero de 1997, por ello, solicita se le adicionen los plazos posesorios de este anterior posesionario.
8. Dentro de dicho contexto, adentrándonos a la absolución de los agravios, corresponde verificar el cumplimiento de la continuidad en la posesión para alcanzar la usucapión invocada, y de ser el caso si se debe adicionar el plazo posesorio del anterior transferente PHT [REDACTED] S.A., a favor de la posesión alegada por la empresa demandante; no obstante, se debe tener presente, que para que se adicione el plazo del poseedor anterior al poseedor actual no solo basta la tradición sino que necesariamente se debe probar el uso u ocupación del bien por parte de éste con los elementos generadores del derecho que se ostenta (nos referimos a la usucapión), ya que para que se produzca la suma de los plazos posesorios, este se encuentra sujeto y condicionado a que el transmitente haya ejercido efectivamente la posesión del inmueble como propietario. Rige el principio general de los modos derivados (*nemo plus iuris*), esto es, nadie da más derecho del que tiene.

Sobre la posesión de PHT [REDACTED] S.A.:

9. De la revisión de autos, se aprecia que la empresa demandante adjuntó a su escrito postulatorio, la Resolución de Alcaldía N° 0126 de fecha 24 de febrero de 1997, de cuyo contenido se aprecia que la demandada Municipalidad Provincial del Santa, resolvió aprobar la reserva de transferencia del lote N° 1, de la manzana [REDACTED] de la Lotización Industrial Gran Trapecio, con un área de 14,517.87 m² a favor de la empresa PHT [REDACTED] S.A.; sin embargo, el referido contrato, solo acredita la voluntad expresada de las partes de reservar el predio para su posterior transferencia más no demuestra la circunstancia fáctica del uso efectivo e incontrovertible como dueño que se requiere y que necesariamente debe ser acreditado para adicionarla a la nueva posesión.
10. Por otro lado, en cuanto a la Carta N° 383-2009-UAT-MPS de fecha 29 de enero de 2009, en el que la demandada Municipalidad Provincial del Santa, le requiere a la empresa PHT [REDACTED] S.A., el pago del impuesto predial y arbitrios municipales de los años, 2000, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006,



2007 y 2008; así como los Recibos de Pago del Impuesto Predial y Arbitrios Municipales a nombre de la empresa PHT [REDACTED] S.A., acreditan la calidad de contribuyente de la empresa PHT [REDACTED] S.A., y como tal solo pone en evidencia una relación bilateral entre contribuyente y recaudador, mas no constituye prueba indubitable de la posesión continua del demandante, salvo que este requisito para prescribir **pueda ser corroborado con otros medios de prueba** aportados por la parte demandante, conforme así se ha determinado en la **Casación N° 250-2018-Lima Este**.

11. En ese sentido, no existe ningún documento que acredite la posesión de alegada de la empresa PHT [REDACTED] S.A., pues, desde la fecha el 24 de febrero de 1997 hasta el 17 de mayo de 2009, no existe ningún documento que acredite la posesión de la mencionada empresa como propietario, por lo que no es posible aplicar la presunción de continuidad establecida en el artículo 915° del Código Civil, dado que esta figura admite el distanciamiento del poseedor sobre el bien por lapsos cortos en los cuales haya continuado teniendo control sobre el mismo, circunstancia que no se cumple durante este periodo de 12 años de inactividad, por lo que hasta el momento, no se acredita las condiciones posesorias que se requieren para usucapir; en consecuencia, no corresponde adicionar el plazo de posesión alegado.

Sobre la posesión de la demandante empresa [REDACTED] E.I.R.L.:

12. La parte demandante presentó le Contrato de Transferencia de Posesión y Venta de Mejoras de fecha 18 de mayo de 2009, celebrado entre Pedro Esteban [REDACTED] en representación de la empresa PHT [REDACTED] S.A (transferente) y Luis Guillermo [REDACTED] por la empresa [REDACTED] E.I.R.L. (adquirente), consignándose en la cláusula primera que, el transferente, declara ser posesionario del Lote N° [REDACTED] Manzana [REDACTED] Ubicado en la Lotización Industrial Gran Trapecio, Segunda Etapa Parcela [REDACTED] del distrito de Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash, cuya área es de 7,000 m2; precisando en su cláusula segunda que, el transferente cede en transferencia real y enajenación perpetua a favor del adquirente, el terreno descrito en la cláusula precedente.
13. Además de esta documental, la empresa demandante presentó, documentales expedidas por la demandada Municipalidad Provincial del Santa, tales como: la Resolución Gerencial N° 745-2020-GDEL-MPS de fecha 28 de diciembre de 2020, la Licencia de Funcionamiento de fecha 28 de diciembre de 2020, y la Constancia de Posesión N° 2758-2010-DIM-DDU-GO-MPS de fecha 23 de diciembre de 2010; y, si bien este tipo de documentos constituyen prueba de carácter indirecto de la posesión, puesto que además de constatar que la empresa demandante ha solicitado el otorgamiento de una licencia de funcionamiento para iniciar sus actividades económicas, lo que denota en sí, son actos de posesión en el predio.
14. Asimismo, con la Carta CCME N° 294-2010 de fecha 20 de setiembre de 2010, expedida por Seda Chimbote, en el que se ha consignado que realizada la inspección el 17 de setiembre de 2010, se ha verificado que en el predio funciona un depósito de lanchas y materiales en dehuso y utiliza los



servicios de agua, la empresa demandante acredita la condición de usuario de una relación jurídica de consumo por el servicio básico de agua y que venía cumpliendo con el abono correspondiente, también permite inferir que posee el bien, siendo evidente la necesidad de contar con dicho servicio para su convivencia en el predio, por lo que, es a partir de esta fecha en que se acreditaría la posesión efectiva de la empresa demandante de forma incontrovertible.

Sobre la Ley N° 29618:

15. En este correlato, el 25 de noviembre de 2010, entró en vigencia la Ley N° 29618, por el cual se establece en sus artículos 1° y 2° la presunción de que el estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal; por lo tanto, ante la ausencia de documentales que acrediten el tiempo que viene ejerciendo como poseionario la empresa PHT [REDACTED] S.A., para adicionar a la posesión de la empresa demandante, se concluye que los medios presentados resultan insuficientes para generar convicción acerca de la posesión y para el cómputo del plazo prescriptorio, más aún si, resulta de aplicación la imprescriptibilidad de la Ley N° 29618.
16. Asimismo según el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y procesal Civil del 9 y 10 de Julio del 2016 en Lima se acordó por mayoría que "puede declararse **la prescripción de dominio sobre bienes de dominio privado del Estado** si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley 29618 el poseedor ya había cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción; lo que no ocurre en el presente caso, dado que como se ha indicado en el considerando precedente; la empresa PHT [REDACTED] S.A., de quien se pretende adicionar la posesión no ha generado convicción acerca de su posesión y la empresa hoy demandante [REDACTED] E.I.R.L adjunta Contrato de Transferencia de Posesión y Venta de Mejoras de fecha 18 de mayo de 2009, por lo que a la fecha en que entra en vigencia la ley 29618 (25 noviembre del 2010) apenas tendría un año de posesión, siendo aplicable la ley en referencia. Por lo expuesto, se puede concluir que en el caso de autos la parte demandante al momento de interponer la presente acción no cumplía con el elemento temporal en la posesión, por consiguiente no ha acreditado que en su posesión concurren de manera copulativa los requisitos exigidos por el artículo 950° del Código Civil para efectos de la adquisición de propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio, esto es, que su posesión haya sido continua, pacífica y pública, y como propietario del bien materia de litis durante más de 10 años; lo que trae como consecuencia notoria que se revoque la sentencia impugnada y reformándola se declare infundada la demanda.

Por las consideraciones expuestas, y de conformidad con lo establecido por el artículo 40° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa;

IV. RESUELVE:

REVOCAR LA SENTENCIA contenida en la resolución N° **SIETE** de fecha 11 de abril de 2022, que resuelve declarar **FUNDADA** la demanda formulada por [REDACTED] E.I.R.L. contra **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA**, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. Con lo demás que contiene; y



REFORMANDOLA declaran infundada la demanda. Hágase saber a las partes y devuélvase al juzgado de origen. ***Juez Superior Ponente, Flor Guerrero Saavedra.-***

S.S.

MURILLO DOMINGUEZ, J.

ALVA VASQUEZ, A.

GUERRERO SAAVEDRA, F.