



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAJAMARCA

SALA CIVIL TRANSITORIA - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 00076-2004-0-0601-JR-CI-01
MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO
RELATOR : REYNA MENDEZ VICTOR ALAN
DEMANDADO : MINISTERIO DE EDUCACIÓN
DEMANDANTE : MINISTERIO DEL INTERIOR - PNP

SENTENCIA DE VISTA Nº 083-2024-SCT

RESOLUCIÓN NUMERO CINCUENTA Y DOS

Cajamarca, veintinueve de abril
del año dos mil veinticuatro. -

I. ASUNTO

Es materia de conocimiento de esta Sala Civil Transitoria, el recurso de apelación interpuesto por el demandante Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú, contra la sentencia N°95-2023-CI, contenida en la resolución N°45, de fecha 2 de junio de 2023 (fs. 534 a 541), que declara **improcedente la demanda** interpuesta por el ente recurrente, contra el Ministerio de Educación, sobre prescripción adquisitiva de dominio.

La apelación se sustenta básicamente en los siguientes argumentos (folios 547 a 553):

- El apelante ha cumplido a cabalidad cada uno de los requisitos materiales para que se declare válidamente su derecho adquirido a través del tiempo, por cuanto viene poseyendo el inmueble de autos desde 1984, por lo que hasta la fecha de interposición de la demanda ha superado en demasía los 10 años exigidos por la ley.
- En el inmueble materia de usucapión existe una edificación construida por el órgano policial, cuya antigüedad mayor a 15 años fue apreciada por el propio magistrado que realizó la inspección judicial; edificación en la que siempre han funcionado dependencias vinculadas a la institución policial, como la escuela de la PNP, juzgado militar policial, de tránsito y a la fecha inspectoría y tribunal de disciplina de la PNP.



- La Policía Nacional del Perú ha venido ejerciendo una posesión antigua, pública, pacífica y continua.
- El juzgado declara infundada la demanda también porque no existiría una descripción exacta del bien y que habría una supuesta superposición de área; sin embargo, en la demanda se ha cumplido en detalle con precisar la ubicación del bien a prescribir, cuyas medidas y demás obran en la memoria descriptiva y planos de ubicación y perimétrico; los cuales no han sido materia de observación.
- La sentencia se ha basado en el informe N° 00095- 2023/SBN-DNR-SDNC, el cual indicaría una presunta superposición, pero nunca se le confirió traslado de dicho informe, por lo que aquella se ha sustentado en un medio probatorio que no ha sido admitido; lo que ha afectado sus derechos de defensa y al debido proceso.
- Es verdad que existe un procedimiento administrativo de saneamiento de predios estatales, pero, sin perjuicio de ello, existen varias formas de adquirir la propiedad, entre ellas la prescripción adquisitiva de dominio; de modo que no existe prohibición legal para que la entidad policial adquiera la propiedad del inmueble ubicado en la avenida 13 de Julio N°205 de esta ciudad.

II. MOTIVACIÓN

➤ Análisis del caso

1. Mediante escrito postulatorio (ver folios 22 a 28), el Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú, representado por su procurador público, interpone demanda contra el Ministerio de Educación, con la finalidad de que se lo declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la avenida 13 de Julio N° 205 de esta ciudad, de 3,046.65 m² de extensión superficial, en el que desde hace más de 19 años viene funcionando el Complejo PNP 07 de Agosto; sostiene que desde el año 1984 detenta la posesión continua, pública, pacífica y de buena fe sobre dicho inmueble, el cual se le cedió sin documentación alguna; desde entonces, con la ayuda de buenos vecinos cajamarquinos, se construyó la infraestructura respectiva, en la que vienen funcionando las oficinas de Upolcar, Depoltran, Servicios Estratégicos, Juzgado Sustituto, cafetín, sastrería y una loza deportiva.



2. En principio, se debe tener en cuenta lo que prescribe el artículo 950¹ del [Código Civil](#), el que, en su primer [párrafo](#), regula la prescripción adquisitiva de inmuebles larga o extraordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión que se ejerce sea **continua, pacífica y pública como propietario durante diez años**; mientras que en su segundo párrafo prevé la usucapión ordinaria o corta, pues estipula que para prescribir así el tiempo se reduce a **cinco años si el solicitante cuenta con justo título y buena fe**.

Es así que la usucapión **extraordinaria** necesita de una posesión *pacífica, pública, continua* y en concepto de *propietario*; todo ello durante 10 años (en bienes inmuebles) y 4 (en bienes muebles). Por su parte, la usucapión **ordinaria** es aquella que necesita de los elementos anteriores, salvo el plazo que se reduce a cinco años en caso de inmuebles y dos años si son muebles, pero además el poseedor debe contar con justo título y buena fe.

3. Entonces, resumimos que la norma exige para usucapir que se posea como propietario y que todos los requisitos señalados en forma precedente deben concurrir copulativamente, según se trate de la usucapión ordinaria o extraordinaria.
4. Analizado el bagaje probatorio admitido, verificamos que la entidad recurrente acredita cumplir con todos los requisitos previstos en el precitado artículo 950 del Código Civil, con base en los siguientes medios probatorios:

- ✓ **Certificado de ubicación-numeración de predio** (folio 1), de fecha 18 de abril de 2002, emitido por la Municipalidad Provincial de Cajamarca, mediante el cual se certifica que, en la unidad de Catastro Urbano, con código A-2-9-2, a nombre de la Policía Nacional del Perú, se encuentra inscrito el predio ubicado en la avenida 13 de Julio N° 205 de esta ciudad, de 3,046.65 m² de terreno, en el que existe una construcción de dos plantas que tiene un área 1,226.63 m².
- ✓ **Memoria descriptiva y planos de ubicación, perimétrico y distribución del predio** materia de autos, suscritos por dos ingenieros civiles colegiados y debidamente visados por la autoridad municipal competente (folios 4 a 9), en los que aparece descritas el área y medidas perimétricas del inmueble, así como de las construcciones existentes.
- ✓ **Hoja de recibo de pago del impuesto predial del inmueble de autos del año 2002**, a nombre de la Policía Nacional del Perú (folio 10).
- ✓ **Contrato (a) N° 9050** (fs. 11), de fecha 27 de noviembre de 1986, para la instalación de servicios de agua para uso doméstico, efectuado entre el concesionario del servicio y la

¹ **Artículo 950.-** La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.



Guardia Republicana, para dotarle de agua al inmueble ubicado en la avenida 13 de Julio N°205 de esta ciudad.

- ✓ **Contrato de suministro en baja tensión**, de fecha 4 de junio de 1986, suscrito entre Hidrandina S.A. y la Guardia Republicana del Perú, respecto de la instalación de energía eléctrica en el inmueble de *Litis* (fs. 13).
 - ✓ Copia de recibos de energía eléctrica y de agua potable (fs. 14 a 15), de los meses de febrero y marzo de 2002, respectivamente, a nombre de la PNP.
 - ✓ **Inspección judicial** en el predio de autos (fs. 358 a 361), en la que el propio juzgado comprobó (el 29 de abril de 2021) que la Policía Nacional del Perú es quien ocupa dicho predio, a través de diversas reparticiones administrativas policiales, como la Oficina de Disciplina, Inspectoría Descentralizada, Unidad de Servicios Especiales, Departamento de Prevención de Robo de Vehículos, Fiscalía Militar Policial N° 05, Juzgado militar Policial N° 05, entre otros.
 - ✓ **Testimoniales de Jorge Cotrina Longa, María Prudencia López Ambrosio, Susana Valencia López y Rosa María Romero Correa** (fs. 436 a 438 y fs. 464 a 466), prestadas durante las sesiones de continuación de la audiencia de pruebas, quienes han afirmado que efectivamente el inmueble de autos siempre ha estado en posesión de la Policía Nacional del Perú (en un inicio la Guardia Republicana).
5. Por consiguiente, el análisis conjunto de los medios probatorios detallados en el fundamento precedente, demuestran en forma fehaciente que la Policía Nacional del Perú -en un inicio a través de la exGuardia Republicana-, ha estado en posesión del inmueble materia de usucapión en forma continua, pública, pacífica y a título de propietaria cuando menos desde el año 1986, pues en tal año la entonces Guardia Republicana suscribió sendos contratos para la instalación de los servicios de agua potable y energía eléctrica en el aludido inmueble.
6. En cuanto a la continuidad de la posesión, se han presentado recibos de pago de energía eléctrica y agua potable del año 2002, una constancia de ubicación-numeración del predio y una hoja resumen de pago del impuesto predial, también del año 2002, todos a nombre de la entidad policial accionante, que acreditan que la posesión ha continuado hasta dicha data. Pero no solo ello, sino que, con la inspección judicial practicada en el inmueble acotado, con fecha 29 de abril de 2021, se ha constatado que la acotada entidad accionante ha proseguido ejerciendo posesión, ya que en el predio objeto de proceso se ha edificado el complejo policial 07 de Agosto, en el que funcionan diversas dependencias policiales.
7. Respecto de la posesión intermedia, en virtud de la presunción establecida por el artículo 915 del Código Civil, al haber probado la entidad demandante que ya estaba en posesión del bien allá por el año 1986, que lo seguía haciendo en



2002 y que continúa ejerciendo este derecho real en la actualidad, presumimos, consecuentemente, que en los respectivos lapsos intermedios se ha poseído de la misma manera; más aún si los testigos que han declarado en la audiencia de pruebas corroboran esta situación, en el sentido de haber manifestado que el ente policial siempre ha estado en posesión del bien, aunque con las atingencias que allí funcionaba antes un establecimiento penitenciario y tenía su local la exGuardia Republicana.

8. En lo que concierne al requisito de la pacificidad de la posesión, evidentemente concurre, en tanto no existe ningún indicio y menos evidencia que haga entrever que la institución policial haya utilizado alguna forma de violencia para mantener la posesión del inmueble objeto de usucapión.
9. Del mismo modo, también concurre el requisito de la publicidad de la posesión, por cuanto la prueba actuada ha demostrado con contundencia que en el predio requerido la Policía Nacional del Perú ha construido un complejo policial en el que funcionan diversas dependencias administrativas; inclusive se ha acreditado que el lugar anteriormente la Guardia Republicana lo ocupaba, en razón de que allí funcionaba un establecimiento penitenciario.
10. Igualmente, resulta evidente que la construcción de un edificio policial donde operan varias dependencias administrativas de la Policía Nacional del Perú, sin lugar a dudas revela que esta última está poseyendo el bien como propietaria, lo que se remonta cuando menos hasta el año 1986, en que la entonces Guardia Republicana de manera directa contrató la instalación de los servicios de energía eléctrica y agua potable.
11. En realidad, del estudio del proceso, constatamos que ninguno de los requisitos estipulados en el artículo 950 del Código Civil para usucapir, ha sido refutado por la parte demandada, quien, en rigor, ha efectuado dos cuestionamientos concretos: de un lado, que el bien objeto de prescripción ya pertenece al Estado (Ministerio de Educación) y, por tanto, resultaría un imposible jurídico que el propio Estado (a través del Ministerio del Interior) prescriba un inmueble que ya es de su propiedad; y, de otro lado, que cualquier transferencia de un bien entre instituciones estatales debe hacerse en sede administrativa, a través de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
12. En cuanto al primer cuestionamiento, debemos subrayar que efectivamente, según la copia certificada de la ficha registral N° 17865 (fs. 2), mediante Resolución Suprema N° 081-94-JUS, de fecha 29 de septiembre de 1994, se



transfirió, a favor del Ministerio de Educación, el inmueble en el que había funcionado el exPenal Santa Mónica, con frente a la avenida 13 de Julio de esta ciudad de Cajamarca, de un área de 7,842.00, con los medidas y colindancias allí especificadas; transferencia inscrita con fecha 18 de setiembre de 1995.

Asimismo, de acuerdo con el Informe N° 00095-2023/S BN-DNR-SDNC y sus acompañados, de fecha 22 de marzo de 2023 (fs. 509 a 531), emitido por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, a través de la subdirectora de Normas y Capacitación, el inmueble materia de proceso, que se señala está ubicado en la avenida Trece de Julio N° 275 (en realidad la numeración exacta es 205), de un área de 3,046.65 m², se superpone parcialmente con el predio estatal con registro SINABIP, con CUS N° 55810, de un área de 66,511.32 m², inscrito a favor del Ministerio de Educación, en la partida N° 11101604 del registro de predios.

13. Analizados de manera conjunta la ficha registral e informe mencionados en el fundamento precedente, con la memoria descriptiva y planos de ubicación y perimétrico recaudados a la demanda, colegimos que el inmueble objeto de usucapión está dentro del predio inscrito en la ficha registral N° 17865 y no en el de la partida registral N° 11101604, toda vez que en el informe antes referido de modo erróneo se precisa que el bien de autos está situado en la avenida 13 de Julio N° 275 de esta ciudad, cuando dicho bien está ubicado en dicha avenida, pero en el N° 205.

La confusión, entendemos, es porque el Ministerio de Educación cuenta con dos inmuebles inscritos en la aludida avenida: uno corresponde al colegio San Ramón (partida N° 11101604 y que sería el inmueble de la avenida 13 de Julio N° 275) y el otro a la escuela San Francisco (ficha N° 17865), en medio de los cuales está emplazado el inmueble reclamado por la parte demandante (ver los planos arriba acotados). Es decir, éste forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la ficha registral N° 17865, a nombre del accionado Ministerio de Educación (según, además, consta en la demanda).

14. Hecha esta aclaración, de todos modos comprobamos que el predio materia de prescripción está superpuesto parcialmente con el inmueble del ente educativo inscrito en la ficha registral N° 17865; sin embargo, de acuerdo con lo acreditado en el proceso, en el lugar anteriormente ha funcionado un establecimiento penitenciario a cargo de la Guardia Republicana, quien desde por lo menos el año 1986 ha ejercido actos posesorios directos, a título de propietaria, en el área



reclamada de 3,046.65 m², hasta la creación de la Policía Nacional del Perú (por Ley N° 24949, publicada el 7 de diciembre de 1988, que unificó a las tres fuerzas policiales de ese entonces: Guardia Republicana, Guardia Civil y Policía de Investigaciones), quien obviamente la ha sucedido en este ejercicio posesorio efectivo, al punto que ha edificado un complejo policial denominado 7 de Agosto, en el que funcionan diversas dependencias policiales de nuestra región, tal como el propio juzgado de primera instancia corroboró en la diligencia judicial que practicó.

15. Esto significa que cuando el Poder Ejecutivo, a través de la Resolución Suprema N° 081-94-JUS, de fecha 29 de setiembre de 1994, transfirió, en favor del Ministerio de Educación, la totalidad del inmueble donde había funcionado el establecimiento penal de Santa Mónica (cuya área es de 7,842.00 m²; ver folio 2), lo hizo (aparentemente) sin reparar en que en parte de dicho inmueble (área 3,046.65) venía funcionando un complejo policial desde hacía ya varios años atrás. Por ello, no existe ninguna explicación razonable de por qué se hizo esta transferencia (a nombre del ente educativo demandado) de la totalidad del inmueble, cuando lo lógico era que se haga solo de la parte que no estaba ocupando la Policía Nacional del Perú.
16. En otras palabras, no existe ninguna evidencia de que el Ministerio de Educación haya ocupado alguna vez el inmueble sometido a usucapión; todo lo contrario, aparece que el mismo siempre, al menos desde 1986 (es decir, antes de la titulación a favor del ente demandado), ha estado bajo el dominio efectivo de la institución policial, al punto que ni siquiera el accionado ha alegado haber requerido a aquella la entrega del bien y menos haberle iniciado algún proceso judicial con tal fin u otro similar.
17. En resumen, si bien en 1994 el Ministerio de Educación pasó a ser propietario (desde el punto de vista formal y registral desde el año 1995) de todo el inmueble donde había funcionado el penal Santa Mónica, pero en la realidad nunca ocupó toda el área que se le transfirió, sino solo, inferimos, la diferencia de la extensión total de 7,842.00 m², menos la extensión detentada por la demandante: 3,046.65 m²; es decir, un área de 4,795.35 m², en la que a la fecha se ha edificado el local de la escuela San Francisco. De allí que, en el plano de la realidad, no se ha aducido y menos probado que entre las partes haya habido algún conflicto de linderos, de tipo posesorio u otro semejante.



18. Ahora bien, volviendo al tema de la usucapión de predios estatales, resulta claro y lógico que si el Estado es propietario de un bien, ya no podría luego prescribirlo, porque ya ostenta la calidad de propietario; empero, todos sabemos que el Estado es una construcción política y jurídica que si bien tiene una unidad, pero que, por su complejidad y amplitud, está organizado a través de poderes y órganos constitucionalmente autónomos para cumplir con las finalidades y funciones públicas diversas para las cuales ha sido creado, de modo que al final, en la cotidianidad, se manifiesta a través de una pluralidad de instituciones y dependencias públicas divididas por sectores y materias.
19. Esta realidad organizativa compleja del Estado hace que, en el terreno de los hechos, las instituciones que lo conforman actúen unas de otras con mayor o menor autonomía. Esto se manifiesta, con mayor visibilidad, cuando cada institución o dependencia estatal, para el desempeño de sus funciones, utiliza un local previamente asignado que lo ocupa con vocación de permanencia. Por ejemplo, en el sector educativo, si un local está destinado para un centro educativo, naturalmente de un momento a otro no puede darle una finalidad distinta, a menos que se presenta alguna situación de fuerza mayor o caso fortuito, o la institución tenga la posibilidad real y financiera de trasladarse a otro local. Pero la regla es que los locales públicos asignados a una entidad o dependencia pública determinada, se destinen a los fines y funciones propios de dicha entidad o dependencia.
20. Por consiguiente, en la realidad el Estado no se manifiesta de modo unitario sino de manera diversa y plural. Tan es así que la normatividad vigente (actualmente la Ley N° 29151) permite que una institución pública transfiera, vía donación, entre otras formas, un inmueble de su propiedad a favor de otra institución pública. Sucede con cierta frecuencia, por ejemplo, cuando una municipalidad dona un terreno edil al Poder Judicial o a la Policía Nacional del Perú, para la construcción de un local judicial o una comisaría.
21. De otro lado, una comisaría policial no puede estar dirigida por una autoridad del sector educativo u otra distinta a la autoridad policial, sino necesariamente quien deba organizarla, regentarla y hacerla funcionar tiene que ser la institución policial, a través de sus estamentos y mandos jerárquicos. De la misma manera, un centro educativo tiene que estar bajo la organización, dirección y supervisión de las autoridades educativas pertinentes. Todo esto denota que, en la realidad, las instituciones públicas asumen la administración de los locales donde funcionan de manera exclusiva y excluyente de otras instituciones; esto es, se



comportan como auténticos propietarios, sin permitir ningún tipo de injerencia o interferencia.

22. Llegados a este punto, podemos colegir, entonces, que en nuestro sistema jurídico sí es factible atribuir derecho de propiedad exclusivo a una institución o dependencia estatal concreta. Tan es así que justamente el Ministerio de Educación demandado ostenta la propiedad formal del inmueble de mayor extensión del que forma parte el predio objeto de proceso. Por tanto, concluimos que sí es viable que una institución estatal pueda prescribir un bien que pertenece a otra institución, siempre que cumpla los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil.
23. En cuanto al hecho que un bien de dominio o uso público no puede ser prescrito, efectivamente que es así. Pero en este caso sucede un caso muy especial, por cuanto el área a usucapir si bien estuvo asignada a un servicio público cuando allí funcionaba un establecimiento penitenciario, pero dejó de serlo cuando dicho establecimiento fue trasladado a otro local. Desde entonces, parte del expenal fue ocupado por la entidad demandante y otra parte, años después, se transfirió a favor de la institución demandada. Ello significa que el nuevo uso o servicio público que se dio al bien reclamado ha sido justamente su ocupación por la Policía Nacional del Perú, pues, ya hemos visto, que el Ministerio de Educación no ha alegado y menos probado que haya poseído dicha área en alguna oportunidad.
24. En buena cuenta, la calidad de bien destinado a un servicio público del área a prescribir ha surgido desde que la Guardia Republicana, allá por el año 1986, empezó a efectuar actos posesorios concretos sobre el predio de autos, de manera que justamente lo que se pretende, con este proceso, es sanear una situación que ha existido desde hace unos 38 años a la fecha. Por consiguiente, este razonamiento descarta que se afecte de modo indebido un área de uso público o servicio público, en tanto precisamente con este proceso prescriptorio la entidad policial busca regularizar en el campo jurídico y formal lo que en la realidad detenta como auténtica propietaria.
25. En lo que concierne al otro cuestionamiento de que, en todo caso, el reconocimiento del derecho de propiedad de la parte demandante debe hacerse en sede administrativa, por intermedio de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, debemos puntualizar que esta última es una opción diferente a la declaración de propiedad por usucapión, en tanto aquella se produce vía



transferencia de una institución estatal a otra, la que si bien pudo utilizarse válidamente por la actora (conforme a los procedimientos y requisitos que entonces preveía el Decreto Supremo N° 154-2001-EF, vigente en la fecha en que se presentó la demanda el año 2004), pero la misma no excluye que se haya optado por acudir a la vía judicial para lograr el mismo propósito, pero a través de una forma distinta: la prescripción adquisitiva de dominio; la cual, por lo demás, conforme se ha glosado en la presente sentencia, resulta muy excepcional y es amparable en este caso por sus especiales particularidades que se han detallado en forma precedente.

26. En conclusión, la sentencia apelada merece ser revocada y, vía reforma, ampararse la demanda.

Finalmente, no es posible ordenar a la parte demandada el reembolso de las costas y costos del proceso, por cuanto, en su condición de entidad estatal, se halla exenta de dicha condena, por imperio del artículo 413 del Código Procesal Civil.

III. DECISIÓN

POR TALES CONSIDERACIONES, conforme a lo establecido en los incisos "3" y "5" del artículo 139° de la Constitución Política del Estado y los artículos 12° y 40° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, este Colegiado **RESUELVE**:

- A. REVOCAR LA SENTENCIA N° 95-2023-CI**, contenida en la resolución N° 45, de fecha 2 de junio de 2023, que declara improcedente la demanda interpuesta por el Ministerio del Interior, contra el Ministerio de Educación, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y, **REFORMÁNDOLA, DECLARAR FUNDADA LA CITADA DEMANDA** en todos sus extremos; por tanto, **DECLARAR** que el demandante Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú, es propietario por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la avenida 13 de Julio N° 205 de esta ciudad, de un área de 3,046.65 m², con las medidas perimétricas y linderos detallados en los planos de ubicación y perimétrico y memoria descriptiva suscritos por ingenieros colegiados y debidamente visados por la autoridad municipal, recaudados a la demanda y que forman parte del presente fallo; inmueble que forma parte del de mayor extensión inscrito en la ficha registral N° 17865; **ORDENAR** la independización del predio objeto de usucapión, para



cuyo efecto el juzgado **REMITIRÁ** en su oportunidad los **PARTES JUDICIALES** pertinentes; **SIN COSTAS NI COSTOS**.

B. NOTIFICAR a las partes y **DEVOLVER EL PROCESO** al juzgado de origen para los fines de su competencia. **Juez Superior Ponente:** señor **Díaz Vargas**.

Ss.

DÍAZ VARGAS

CAMACHO VÍLCHEZ

CASTILLO CABRERA