



**UNIVERSIDAD  
DEL PACÍFICO**

**Derecho**  
Facultad de Derecho

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE PREDIO  
ESTATAL DE DOMINIO PRIVADO  
ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE N°00925-2017-0-0401-JR-CI-05**

**Trabajo de Suficiencia Profesional presentado para optar  
al Título Profesional de Abogado**

**Presentado por  
Rolando Alonso Gutiérrez Murga**

**Asesor: Raúl Fernando Ravina Sánchez**  
[0000-0001-7052-7121](tel:0000-0001-7052-7121)

**Lima, abril 2023**

**REPORTE DE EVALUACIÓN DEL SISTEMA ANTIPLAGIO  
FACULTAD DE DERECHO**

A través del presente documento la Facultad de Derecho deja constancia de que el Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Prescripción adquisitiva de dominio de predio estatal de dominio privado análisis del expediente n°00925-2017-0-0401-jr-ci-05" presentado por don ROLANDO GUTIÉRREZ MURGA, con DNI 71656381, para optar el Título Profesional de Abogado, fue sometido al análisis del sistema antiplagio Turnitin el 24 de abril del año 2023; obteniendo el siguiente resultado:



Turnitin Informe de Originalidad

Procesado el: 24-04-2023 23:41 -05  
Identificador: 2074561314  
Número de palabras: 15020  
Entregado: 4

Informe final Por Rolando Alonso Gutierrez Murga

| Índice de similitud | Similitud según fuente   |
|---------------------|--|
| <b>18%</b>          | Internet Sources: 17%<br>Publicaciones: 2%<br>Trabajo del estudiante: 7% |

De acuerdo con la política vigente, el porcentaje obtenido de similitud con otras fuentes está dentro de los márgenes permitidos.

Se emite el presente documento para los fines estipulados en el Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad a la que pertenece el interesado.

Lima, 23 de mayo de 2023

Raúl Fernando Ravina Sánchez  
Asesor  
Código ORCID N° 0000-0001-7052-7121

## **Resumen**

La presente se trató de un análisis del expediente N°00925-2017-0-0401-JR-CI-05 que abordó la problemática de la prescripción adquisitiva de dominio de predio estatal de dominio privado. Para lo cual se hizo una revisión de los hechos relevantes, además de un recuento por las resoluciones para proceder a revisar los fundamentos de hecho, las herramientas de probanza. Se procedió, luego, a la identificación de los problemas jurídicos, finalmente al análisis normativo, jurisprudencial y doctrinario del caso; culminando con la opinión del bachiller concluyendo que fue correcto conceder el procesamiento de la demanda por tratarse de una propiedad del Estado de dominio privado, encontrándose en el camino una serie de medios probatorios respecto a una posesión continua, pacífica y pública, requisitos mínimos de buscar amparo en la prescripción adquisitiva de dominio, además de ello, considero que los testimonios fueron concluyentes a favor de la demandante, mismos que servían de apoyo para conseguir su pretensión. Además, ya que siempre se trató de una propiedad del Estado de dominio privado que cumplió con los requisitos del recurso de prescripción adquisitiva de dominio, debió aceptarse la demanda impuesta como procedente, por lo que la presenta ratifica la decisión de primera instancia la cual declara fundada la pretensión inicial.

**Palabras clave:** usucapción, prescripción adquisitiva de dominio, predio estatal, dominio privado.

## **Abstract**

This is an analysis of file N°00925-2017-0-0401-JR-CI-05 that addresses the problem of the acquisition prescription of domain of state property in private domain. For which a review of the relevant items was carried out, in addition to a list of resolutions to proceed with reviewing the fundamentals of the item, the probative measures. Next, the identification of the legal problems was carried out, finally the normative, jurisprudential and doctrinal analysis of the case; culminating with the opinion of the bachiller concluding that it was correct to grant the processing of the claim as it is a property of the State in private domain, finding along the way a series of probative measures with respect to a continuous, peaceful and public possession, minimum requirements to seek protection in the domain acquisition prescription, in addition to that, I consider that the testimonies were conclusive in favor of the plaintiff, same ones that served as support to

achieve its claim. In addition, since it was always a property of the State of private domain that complied with the requirements of the resource of prescriptive acquisition of domain, it was necessary to accept the imputed demand as well founded, for which this present ratifies the decision of first instance which it declares founded the initial claim.

**Keywords:** acquisition prescription of domain, state property, private domain.

## Tabla de contenido

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Introducción .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>2. Relación de los hechos relevantes .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>2.1 Interposición de la demanda .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>2.1.1 Fundamentos de hecho .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>2.1.2 Fundamentos de derecho.....</b>   | <b>10</b> |
| <b>2.1.3 Monto del petitorio .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>2.1.4 Medios probatorios .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>2.2 Auto de inadmisibilidad (Resolución N°1) .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>2.3 Escrito de subsanación.....</b>   | <b>12</b> |
| <b>2.4 Auto Admisorio (Resolución N° 2) .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>2.5 Contestación de demanda.....</b>  | <b>13</b> |
| <b>2.5.1 Fundamentos de derecho.....</b>   | <b>14</b> |
| <b>2.5.2 Medios probatorios .....</b>  | <b>14</b> |
| <b>2.6 De los colindantes y los demandados.....</b>  | <b>15</b> |
| <b>2.7 Auto de saneamiento .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>2.8 Fijación de puntos controvertidos .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>2.9 Audiencia de pruebas y continuación de la audiencia de pruebas .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>2.9.1 Inspección Judicial.....</b>  | <b>16</b> |
| <b>2.9.2 Declaraciones Testimoniales.....</b>  | <b>16</b> |
| <b>2.9.3 Exhibición de pruebas documentales: se indica que serán valoradas al momento de resolver la demanda .....</b> | <b>16</b> |
| <b>2.10 Sentencia de primera instancia (Resolución N°18).....</b>  | <b>16</b> |
| <b>2.11 Apelación de sentencia de primera instancia .....</b>  | <b>18</b> |
| <b>2.11.1 Errores de hecho y de derecho alegados por el demandado.....</b>   | <b>18</b> |
| <b>2.11.2 Naturaleza del agravio .....</b>   | <b>18</b> |
| <b>2.12 Absolución de traslado de la apelación.....</b>  | <b>19</b> |
| <b>2.13 Informe fiscal.....</b>  | <b>19</b> |

|  |    |
|--|----|
| 2.14 Informe remitido por la demandante previo a la emisión de sentencia .....   | 20 |
| 2.15 Sentencia de segunda instancia (Resolución N°26).....   | 21 |
| 3. Identificación de los problemas jurídicos .....   | 22 |
| 3.1 Normativa aplicable al caso e interpretación de la misma.....  | 22 |
| 3.1.1 <i>Carácter declarativo de derechos de la sentencia favorable en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio</i> .....   | 22 |
| 3.1.2 <i>Aplicación de la Ley N°29618</i> .....  | 24 |
| 3.1.3 <i>Otros fundamentos jurídicos a tener en cuenta</i> .....   | 26 |
| 3.2 Respecto a la convicción de las herramientas de probanza.....  | 27 |
| 4. Análisis normativo, jurisprudencial y doctrinario .....   | 31 |
| - Análisis de los aspectos procesales del expediente judicial.....   | 31 |
| - Definición conceptual de la posesión a nivel normativo, jurisprudencial y doctrinario .....  | 34 |
| - Definición conceptual de la prescripción adquisitiva de dominio a nivel normativo, jurisprudencial y doctrinario .....   | 36 |
| - Identificación de jurisprudencia y doctrina respecto a casos en los que se haya aplicado la Ley N°29618 que establece la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado estatal..... | 37 |
| - Identificación de doctrina que analice la aplicabilidad de la Ley N°29618, así como cualquier contingencia legal-constitucional proveniente de la misma.....                               | 39 |
| 5. Opinión fundamentada del Bachiller en Derecho .....   | 40 |
| 5.1 Respecto de la sentencia de primera instancia.....   | 40 |
| 5.2 Respecto de la sentencia de segunda instancia.....   | 40 |
| 5.3 ¿Cómo debería resolverse el presente caso?.....  | 41 |
| 6. Conclusiones .....  | 42 |
| 7. Bibliografía .....  | 42 |

## 1. Introducción

En la etapa en la que se desarrollaba el derecho en Roma, una institución planteó la circulación de la propiedad, lo cual derivó en lo que actualmente se conoce como prescripción adquisitiva de dominio, proceso que otorga reconocer una situación de hecho, en la que una persona retiene un bien por un período de tiempo predeterminado se convierte en el propietario legal de ese bien después de un período prolongado de posesión, que es cuando la categoría legal de esa posesión cambia a la de propiedad. (Curiozo, 2021a).

En esa línea, como expone (Zecenarro, 2012) señala que el análisis de “la posesión, dentro de los derechos reales, significa entrar en uno de los campos del conocimiento jurídico que ha merecido los más grandes y ardorosos debates intelectuales en cuanto a su esencia, estructura, significado e implicancias” (p. 5).

El autor indica la dificultad en saber a ciencia cierta una sola tendencia al formular la doctrina del Código Civil en el Perú. No obstante, coincide con Gonzales “cuando señala que la normativa civil peruana tiene importante influencia de Savigny por la radical importancia del *animus domini* para diferenciar los tipos de posesión, así como para cualificar la posesión a efectos de ciertos institutos jurídicos como la usucapión” (p. 15).

Por tal, la usucapión representa una forma originaria y gratuita de adquisición de la propiedad. El derecho del adquirente no se fundamenta en el derecho del titular previo, no existe transmisión, en la medida que el derecho de quien adquiere no está en manos de un propietario anterior. En cambio, son requeridos la posesión y el transcurso del tiempo. De esta forma, la prescripción se entiende como un hecho derivado de la protección de la posesión en la que, excepcionalmente, esta última ha derrotado a la propiedad (Avendaño & Avendaño, 2017). De esta manera, un título no estará sustentado en el derecho de otro, ello significa que el usucapiente no asume como propio el bien a través de una transmisión de quien lo tenía (causalidad) sino que, en cambio, va a ser titular porque su comportamiento lo demuestra (ello, independientemente de si antes lo fue alguien más) (Esquivel Oviedo, 2009).

Asimismo, la prescripción adquisitiva, de acuerdo con (Avendaño Arana, 2017) representa un rol clave en la sociedad, al percibirse como un servicio cual medio de prueba de la propiedad. En ese sentido, es un recurso que emplea el propietario para probar o acreditar su derecho de propiedad. En tal contexto, como medio para la adquisición de la propiedad, el recurso de la usucapión se podría conceptualizar cual adquisición de dominio y otro derecho real poseible a través de la posesión continua de

este a lo largo del tiempo y de acuerdo con las estipulaciones legales que implica (Avendaño Arana, 2017).

Más específicamente, de acuerdo con lo estipulado en el art. 950 del CC, “la propiedad de bienes inmuebles se adquiere por usucapión extraordinaria cuando se tiene una posesión de forma continua, pacífica y pública y en concepto de propietario por el plazo de diez años, sin ningún requisito adicional de orden formal” (p. 2).

Cabe mencionar, por consiguiente, que la usucapión implica en todos los casos una omisión del verdadero propietario, inactividad o inacción, es decir, que no ha hecho ejercicio de su derecho. Por ello, pese a que podría significar una sentencia favorable, ello ocurrirá cuando el demandante tenga inscrito su propiedad, no siendo válido para adquirir la propiedad (Herrera, 2021).

De esta manera, este recurso puede quedar invalidado si, como se ha mencionado no se cumple con la totalidad de requerimientos para su comprobación y, en caso de propiedades del Estado, choca con leyes que imposibilitarían su uso en primera instancia (Ley N° 29618), como se aprecia en el expediente a analizar en la presente. Ello debido a que estas refuerzan la noción de no poder desconocer que el Estado posee todos los inmuebles de su propiedad, volviendo imprescriptible los bienes de dominio privado del estado, aun cuando ello data del 2010.

Aunque la mayoría se incline por el hecho de la prescripción adquisitiva de forma automática, esto implica, que se cumpla los parámetros legales es todo lo que se necesita para lograr la usucapión, este punto de vista no se muestra en los procedimientos de reivindicación cuando un propietario intenta reclamar su "propiedad" mediante dicho proceso. No obstante, solo con cumplir con los plazos que especifican las normas no basta para que la usucapión haya oposición efectivamente su derecho de ella en un procedimiento de reivindicación (Curiozo, 2021a).

En línea con todo lo anterior, el presente documento tiene la pretensión de exponer el expediente N°00925-2017-0-0401-JR-CI-05, a través de los hechos relevantes del mismo, la identificación de los problemas jurídicos, el análisis normativo, jurisprudencial y doctrinario, la opinión fundamentada del investigador y, finalmente, las conclusiones. Para ello, se propuso como finalidad el análisis de las pretensiones tanto principal como accesoria, siendo la primera declarar propietaria del terrero objeto de estudio a la demandante y, la segunda, aperturar una partida digital de la propiedad inmueble y la contrademanda interpuesta por el Gobierno de Arequipa en la medida que se reveló que el terreno en cuestión pertenecía al Estado.



## **2. Relación de los hechos relevantes**

### **2.1 Interposición de la demanda**

La demanda interpuesta el 03.02.2017, de parte de Carmen Lucrecia Málaga Delgado (“**demandante**”) ante el Juzgado Especializado en Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa de prescripción adquisitiva de dominio contra la Autoridad Autónoma de Majes (“**AUTODEMA**”), solicitando las siguientes pretensiones:

- **Pretensión principal:** Que, mediante sentencia, sea declarada propietaria de parte del terreno rústico N 59 Zona B, de un área de 17 0081 Has, con un perímetro de 1,746 54 metros lineales, que se ubica en la Unidad Catastral N 00866, del Sector Irrigación Santa Rita de Sigvas, distrito de Santa Rita de Sigvas, Arequipa, del cual tiene posesión desde hace más de veintinueve años, a través de la posesión continua, pacífica, pública y siendo propietario.
- **Pretensión accesoria:** Que se inicie una partida electrónica en el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa sobre el predio objeto de contienda.

Conforme con el art. 506 del Código Procesal Civil, la demandante indica a los siguientes individuos como colindantes: por el Norte: Demandante; por el sur: Estado; por el este: Estado y Felipe Mendoza Cahuana; por el oeste: José Enrique Castro Málaga.

#### ***2.1.1 Fundamentos de hecho***

Sobre el antecedente registral, la demandante ha señalado que el predio objeto de contienda es parte de los terrenos eriazos con destino a ejecutarse integralmente por el Proyecto Majes, que se ubica en los distritos de San Juan de Sigvas, Santa Isabel de Sigvas y Santa Rita de Sigvas, identificado con la partida electrónica N 04002051 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, cuyo propietario es AUTODEMA.

Sobre la posesión continua, pública, pacífica y como propietario del predio, la demandante precisa:

Respecto de la posesión, esta se ejerce sobre el predio objeto de contienda desde 1987, siendo así un periodo que supera los veintinueve (29) años.

De igual manera, la posesión fue ejercida como propietario en posesión pública, pacífica y continua, y como respaldo, se puede señalar el empadronamiento de la demandante el 17.09.1997 en el SSET, desagregado ello en el Oficio N° 3776-2015 expedido por COFOPRI, el mismo que corrobora el *comportamiento como propietario* sobre el bien objeto de contienda por parte de la demandante.

La demandante alega que ha venido poseyendo, explotando y pagando los servicios pertinentes al inmueble en cuestión, circunstancias que reflejan los rasgos del derecho de propiedad, cumpliendo con lo que se regula en el art. 896. Asimismo, indica que lo viene usando, disfrutando y pagando al día la tarifa de agua de regadío a la Junta de Santa Rita de Siguas, lo cual será corroborado a través de las herramientas de probanza aportados.

En esa línea, la demandante señala como prueba a los sembríos y cultivos que viene llevando a cabo a lo largo de todo este periodo, y de que se cuente, asimismo, con una red de sistema de riego que tuvo su instalación en las 17 Has, que se obeeja lo cual fue comprobado con las corroboraciones llevadas a cabo por las autoridades competentes.

La demandante indica que dichas obras han sido realizadas de buena fe, sin que se tenga nunca reclamos derivados de la posesión que ella ha venido encabezando, ni tampoco ha sido objeto de despojo, por lo que su posesión tendría la condición jurídica de ininterrumpida. En ese sentido, no existió ningún acto de fuerza física ni de naturaleza legal que perturbara su posesión.

Finalmente, reconoce que no cuenta con título, por lo que solicita la prescripción adquisitiva larga, sin que se necesite acreditar el justo título ni la buena fe.

### ***2.1.2 Fundamentos de derecho***

*Artículo* 896, 912, 950 y 952 del CC y art. 505 del CPC. Asimismo, se exponen fundamentos jurisprudenciales y doctrinales respecto de la prescripción adquisitiva de dominio.

### ***2.1.3 Monto del petitorio***

Indeterminable por la naturaleza de la pretensión.

### ***2.1.4 Medios probatorios***

- Inspección judicial que se llevó a cabo bajo la supervisión del personal del juzgado en el inmueble objeto de contienda, cumpliendo con el artículo 208 del Código Procesal Civil.
- Declaraciones testimoniales de los siguientes individuos: (i) Felipe Santos Mendoza Cahuana; (ii) Rosa Luz Mendoza Cahuana; y (iii) César Apaza Ruela.
- Prueba documental:
  - Oficio N°3776-2015-COFOPRI/OZARE emitida el 20.11.2015 por COFOPRI.
  - Constancia de fecha 21.10.2015 emitida por la “Junta de Usuarios de Santa Rita de Siguan”, que reza que la demandante dirige el predio con UC N°866 de 17 Has. de forma directa, además de regar el área y cumplir puntualmente con los recibos por consumo de agua.
  - Acta de Constatación de posesión del 20.03.2015 emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Santa Rita de Siguan, el cual advierte la existencia de terreno rústico con plantaciones de tuna en su totalidad y plantaciones de guarangos, siendo que las 17 Has. están en producción y conducción de la accionante.
  - Visación de plano y memoria descriptiva para fines judiciales respecto del predio objeto de contienda, emitida por COFOPRI con fecha 02.02.2016.
  - Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 07.06.2016 emitida por la SUNARP.
  - Partida N° 04002051 del Registro de Predios de Arequipa.

## **2.2 Auto de inadmisibilidad (Resolución N°1)**

A través de la Resolución N°01 que data del 10 de febrero del año 2017, el Juez del 5° Juzgado Civil de la Arequipa declara **inadmisibile** lo que se demandó a causa de los siguientes defectos:

- Respecto de los demandados, se demandó únicamente a AUTODEMA, siendo necesario demandar al Gobierno Regional de Arequipa, emplazando a su Procurador Público, el mismo que tiene legitimidad pasiva en el proceso.
- No se indica la fecha y forma de adquisición del predio por parte de la demandante.
- Si se sigue el art. 223 del Código Procesal Civil, se deberá especificar el hecho controvertido sobre el mismo prestará declaración testimonial.
- La demandante señala que viene poseyendo el bien pagando sus servicios y explotándolo de manera particular; sin embargo, no cumple con acompañar los comprobantes de pago de los tributos respectivos.

### **2.3 Escrito de subsanación**

Con fecha 14.02.2017, la demandante ha subsanado cada defecto que se le indicó en la Resolución N°1, siendo así que incluye como parte demandada al Gobierno Regional de Arequipa, con emplazamiento a su Procurador Público.

En tanto, sobre el segundo punto, indica que el bien colinda por el norte con el fundo “El Carmen” que es igualmente suyo, por lo que en el año 1987 tomó posesión directa del bien objeto de contienda para sembrarlo y cultivarlo, ampliando los sembríos desde el fundo “El Carmen”. Respecto del tercer punto, indicó como punto controvertido a testificar el acreditar que la demandante ejerce la posesión continua del bien objeto de contienda por más de 20 años, y que la posesión debe ejercerse como propietario. Finalmente, respecto del cuarto punto, indica que el pago referido es respecto al pago por uso de agua y se acredita con la Constancia de la “Junta de Usuarios de Santa Rita de Sigvas”.

### **2.4 Auto Admisorio (Resolución N° 2)**

Con fecha 21.02.2017, se resolvió que se **admite** a trámite la demanda en la vía de **proceso abreviado** contra AUTODEMA y el Gobierno Regional de Arequipa.

Asimismo, ordena (i) correr **traslado** a la parte de demandada y a los que colindan; y se los **emplaza** por el plazo de 10 días; (ii) dar por **ofrecidos las herramientas de**

**probanza;** (iii) se **dispone la publicación** del extracto de la presente Resolución por 3 veces con intervalo de 3 días; y (iv) tratándose de predios rústicos, se **efectúe notificación por radiodifusión** por 5 días seguidos, conforme al art. 506 del Código Procesal Civil.

## **2.5 Contestación de demanda**

Con fecha 02.05.2017, Luz Amparo Begazo De Dávila, Procuradora Pública Regional del Gobierno Regional de Arequipa, contesta la demanda alegando que lo indicado por la demandante resulta falso respecto a la posesión continua, pacífica, pública, como propietario y de buena fe de los terrenos, en base a lo siguiente:

Los terrenos objeto del proceso son de propiedad exclusiva de AUTODEMA (dependencia del Gobierno Regional de Arequipa). Máxime si de la partida N° 04002051, se aprecia que dichos terrenos se encuentran destinados a la Ejecución Integral del Proyecto Majes.

Explica que AUTODEMA es propietaria del predio objeto de contienda por habérselos adjudicado el Estado, según la Ley N°23740 del Presupuesto del Sector Público para el año 1984, cuyos terrenos fueron reservados para el Proyecto Majes, según R.S. N°0183-80.AA.DGRA/AR.

De las imágenes satelitales de Google Earth de los años 2004 y posteriores se aprecia que el predio objeto de contienda tiene la calidad de terreno eriazo y se encuentra vacío, por lo que la posesión que alega la demandante es falsa. Asimismo, respecto de la implementación que habría efectuado la demandante, es falso ya que del plano visado por COFOPRI se desprende que el 80% de los terrenos es eriazo, lo que indica que a la fecha no hay tal implementación.

Asimismo, la posesión no es de buena fe, ya que, como se desprende de la demanda, la demandante conocía que dichos terrenos eriazos eran de propiedad de AUTODEMA.

Alega que la Constancia que emite la “Junta de Usuarios de Santa Rita de Sigwas” respecto de los servicios que vendría pagando la demandante y el Acta de Constatación de Posesión presentado no generan convicción respecto del periodo de posesión que alega la demandante, pues se trata de documentación reciente que data del año 2015.

Respecto al informe emitido por COFOPRI que indica que el predio fue empadronado en beneficio de la demandante con fecha 17.09.1997, si se remontan a los antecedentes de COFOPRI, este se creó en 1996 por el D.L N°803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, posteriormente en base al D.S. N°005-2007-VIVIENDA queda absorbido el proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT, siendo el 2007 el año desde que se le denomina COFOPRI teniendo bajo este nombre la competencia para el saneamiento de predios rurales, pero manteniéndose con validez su empadronamiento generando total convicción sobre la posesión.

El predio objeto de contienda forma parte del área de reserva para el desarrollo del Proyecto Especial Majes Sigvas II Etapa, por lo que, de acuerdo con el art. 3 del Reglamento del Decreto Legislativo N°1089, no es procedente que se pretenda prescribir terrenos estatales cuando se trata de zonas predispuestas al despliegue de proyectos especiales. Además, de acuerdo con la Ley N°29618, se establece que el Estado tiene posesión de la totalidad de inmuebles de su propiedad, lo cual la demandante pretende desconocer.

Resulta falso que la ocupación sea pacífica, por cuanto se viene vigilando constantemente la Pampa de Sigvas, generando gastos al Estado, dejando en claro que la demandante es renuente a retirarse del área invadida, de lado opuesto, continúa llevando a cabo intentos de avance, que el personal de seguridad debe evitar.

### ***2.5.1 Fundamentos de derecho***

Art. 950 y 954 del CC; art. 442 y siguientes del CPC; D.L N°1089 y su Reglamento; Ley N°23740 y Ley N°29618.

### ***2.5.2 Medios probatorios***

- Partida N°4002051, ofrecida en el escrito de demanda.
- Fotografía Satelitales de Google Earth de los años 2004, 2010 y 2012.

## **2.6 De los colindantes y los demandados**

Mediante oficio de fecha 05.09.2017, el Juez del 5° Juzgado especializado en civil remitió al Juez de Paz del Distrito de Santa Rita de Siguan la notificación por exhorto a efectos de que notifique a los colindantes. Sin embargo, estos no se apersonan al proceso.

Asimismo, respondiendo a la Resolución N°10 de fecha 21.03.2018, la Procuraduría Pública del Gobierno Regional de Arequipa asevera que el apersonamiento y contestación efectuadas se hizo en representación del Gobierno Regional de Arequipa y de AUTODEMA.

## **2.7 Auto de saneamiento**

Con fecha 02.07.2018, el Juez Especializado en los Civil de Arequipa indica que hay relación jurídica procesal válida , declarando saneado el mismo. Ello considerando que se cumplió con los requerimientos, capacidad de las partes y presupuestos, no existiendo vicios que invaliden la relación jurídica procesal.

## **2.8 Fijación de puntos controvertidos**

Con fecha 26.07.2018, el 5to Juzgado Especializado en lo Civil de Arequipa resuelve fijar como puntos que generan controversia los que se mencionan a continuación:

- La identificación del bien materia de prescripción, su condición y situación jurídica.
- La determinación respecto a si la demandante ha ejercido posesión continua, pacífica y pública como propietaria del bien objeto de contienda y durante qué periodos de tiempo lo ha hecho.
- La determinación respecto a si la demandante ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el bien objeto de contienda y, por ende, es correspondiente que se ordene que se abra una ficha de inscripción en el registro de predios de Arequipa a su nombre respecto del predio objeto de contienda.

Asimismo, se admitieron las herramientas de probanza de la parte demandante y de la parte demandada, y se fija la fecha y hora de la Audiencia de Pruebas para el día 05.10.2018 a las 8.30 a.m.

## **2.9 Audiencia de pruebas y continuación de la audiencia de pruebas:**

### ***2.9.1 Inspección Judicial***

Con fecha 05.10.2018, se lleva a cabo la Inspección Judicial por parte del personal de 5° Juzgado Especializado en lo Civil de Arequipa. Mediante Acta se indica que se constató la existencia de plantaciones de tuna y alcachofa, instalaciones de riego por goteo, válvulas para la distribución del agua, loza del filtrado donde están las instalaciones para riego por goteo en las que se inicia la distribución mediante tuberías de 8 pulgadas, siendo la tubería matriz de 10 pulgadas que sale de la loza de filtrado.

### ***2.9.2 Declaraciones Testimoniales***

Respecto del pliego de preguntas para los testigos planteada por la demandante, ella realiza las siguientes preguntas: (i) si es verdad que la demandante ejerce la posesión sobre el inmueble objeto de contienda; y (ii) si es verdad que en todo momento la demandante ha ejercido dicha posesión de forma continua pública, pacífica y como propietario, y que nunca ha sido interrumpida. En ese sentido, los tres testigos respondieron de forma afirmativa a las preguntas de la demandante. De igual manera, se tienen las siguientes declaraciones adicionales:

- Rosa Luz Mendoza Cahuana indica que conoce a la demandante desde hace 30 años por relación de sus padres con los padres de la demandante, que el predio es cultivado mediante un sistema por goteo, sembrando chala, paprica y cochinilla.
- Felipe Mendoza Cahuana indica que la demandante tomó posesión del bien a través de su padre y que la demandante hace uso de un sistema de riego por goteo.
- César Apaza Ruela indica que la demandante hace uso de un sistema de riego por goteo y que no tenía conocimiento que el predio materia de contienda era de propiedad de AUTODEMA

### ***2.9.3 Exhibición de pruebas documentales: se indica que serán valoradas al momento de resolver la demanda.***

Finalmente, se procedió con el informe oral del abogado del demandado.

## **2.10 Sentencia de primera instancia (Resolución N°18):**

Con fecha 27.12.2018, el Juez del 5° Juzgado Civil expide sentencia declarando **fundada** la presente demanda, declarando, por ello, a la demandante propietaria por prescripción



adquisitiva del predio objeto de contienda. Asimismo, dispone la apertura de una ficha de inscripción en el Registro de Predios de Arequipa y su independización de la partida N°04002051 a favor de la demandante. Finalmente, declara exonerar al demandado de las costas y costos del procedimiento.

El Juez estima lo siguiente:

- Respecto de la posesión **continua**, no es requerida la probanza de la continuidad de la posesión durante todo el tiempo, de acuerdo con el Art. 915 del CC. En esa línea, se conserva el Oficio emitido por COFOPRI, que precisa que la UC N°00866 empadrona a favor de la demandante desde el 1997, representando así, el punto de partida del plazo de posesión iniciado en dicho año.
- Asimismo, se tiene la Constancia emitida por la Junta de Usuarios de Santa Rita de Sigwas, el cual indica que el predio con UC N°00866 de 17 Has. es de propiedad de la demandante, la cual ha venido efectuando en forma directa. Igualmente, se tiene el Acta de constatación emitida por el Juzgado de Paz de Santa Rita de Sigwas. Dichos documentos acreditan la posesión continua desde 1997.
- La posesión **pública** se prueba con la inspección judicial y las declaraciones testimoniales, por lo que la posesión se ejerce con conocimiento de los vecinos.
- Respecto de la posesión **pacífica**, según las declaraciones testimoniales, no han tratado de desalojar a la demandante, ni se ha generado hecho alguno que haga que la posesión no sea pacífica.
- Respecto de la posesión **a título de propietario**, mediante la inspección judicial se ha podido corroborar que el predio objeto de contienda se viene conduciendo a título de propietario por la demandante.
- Respecto de la Ley N°29618, si se tiene en cuenta que la posesión de la demandante data de 1997, incluso los 10 años que corresponde a la prescripción adquisitiva larga se han cumplido años antes de la emisión de dicha norma.
- Respecto de la pretensión accesorio, al ampararse la pretensión principal corresponde que se ampare la pretensión accesorio.

## **2.11 Apelación de sentencia de primera instancia**

Con fecha 23.01.2019, la Procuraduría Pública Regional del Gobierno Regional de Arequipa interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, a efectos de que sea **revocada** por el superior en grado y la declare **infundada**.

### ***2.11.1 Errores de hecho y de derecho alegados por el demandado:***

- La sentencia no ha considerado que los terrenos eriazos de la Pampa de Siguan son de propiedad de AUTODEMA y que la demandante ha llevado a cabo conductas invasoras, poniendo en peligro la implementación del proyecto, más aún cuando es de propiedad del Estado y por tanto es imprescriptible.
- La Ley N°29618 ha establecido la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado. Si bien la vigencia de la norma es a partir del 24.11.2010, la Carta Magna de 1993 señala en su Art. 73 que estos bienes “son inalienables e imprescriptibles” (p. 4).
- Siendo que la demandante ha ejercido posesión desde el año 1997, en dicho periodo tal Constitución se encontraba vigente, por lo que la demandante no puede pretender adquirir mediante prescripción terrenos de propiedad del Estado.
- La Ley N°29618, se encuentra por debajo de la Constitución, por tanto, el principio de supremacía de la Constitución nos da la razón puesto que estos se caracterizan por ser inviolables, inalienables e imprescriptibles.
- En base a ello, los requisitos que señala haber cumplido la demandante serían irrelevantes. La sentencia pretende otorgar un derecho a la demandante sobre actos ilegales, basando su defensa en una norma de rango inferior frente a la Constitución Política del Estado.
- Asimismo, alega que la Constitución de 1979 señala en su artículo 125 y 128 que “la propiedad es inviolable” y que “los bienes públicos, cuyo uso es de todos, no son objeto de derechos privados”. Así, la Constitución de 1993 y 1979 señalan que la propiedad no puede ser violada y que el Estado da las garantías, por lo que no resulta posible lo solicitado por la demandante.

### ***2.11.2 Naturaleza del agravio:***

El demandado indica que el agravio que ocasiona la sentencia apelada es de tipo patrimonial, en tanto afecta directamente el derecho de propiedad.

### **2.12 Absolución de traslado de la apelación:**

Con fecha 26.06. 2019, la demandante absuelve el traslado del escrito de apelación, solicitando se sirva **declararlo infundado y confirmar la sentencia**, de acuerdo a lo siguiente:

- La Ley 29618 entra en vigencia a partir del 25.11.2010, por lo que es necesario indicar que la demandante ostenta la posesión del predio desde el año 1997. Dicha posesión fue ejercida de forma pública, pacífica, continua y como propietario; lo cual es corroborado mediante el oficio emitido por COFOPRI, las declaraciones testimoniales y las pruebas documentales. Así, el plazo para la prescripción larga se cumplió en exceso mucho antes de la emisión de dicha norma.
- A nivel constitucional, no se tenía ningún obstáculo para que los bienes de dominio privado del Estado se adquieran por usucapión. La restricción se derivó a causa de la Ley N°29618. Así, los bienes que a la entrada en vigencia de dicha norma no eran estatales (ya sea porque habiéndolo sido, fueron ganados por prescripción adquisitiva) no se someten a la regla de la imprescriptibilidad.
- El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2016 ha concluido que: “puede declararse la prescripción adquisitiva sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N°29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción”. Se debe recordar que efectivamente se cumplió plazo de posesión de 10 años el 17 de septiembre de 2007, contados desde el empadronamiento realizado por COFOPRI mediante informe de fecha 17 de septiembre de 1997.
- Finalmente, indica que la sentencia en este tipo de casos es meramente declarativa de derechos, siendo que solo es útil para que el prescribiente inscriba su derecho de propiedad, pero no es el elemento determinante para considerar adquirida la propiedad.

### **2.13 Informe fiscal**

Con fecha 03.07.2019, la Segunda Sala Civil indica que se tiene por absuelto el traslado de la apelación y ordena que se remita el documento al Ministerio Público para que haga la emisión del Informe Fiscal. Así, con fecha 09.12.2019, el Ministerio Público remite el

informe fiscal, indicando que la sentencia impugnada debe ser **revocada y la demanda debe ser declarada improcedente.**

Respecto a la Ley N°29618, el Despacho Fiscal opina que la imprescriptibilidad de los bienes estatales (cabe indicar que como reza el autor (Zecenarro, 2012) estos “son bienes estatales todos los muebles e inmuebles bienes de dominio privado o público, que tienen como titular al Estado o a cualquiera de sus entidades. Estos bienes estatales se hallan administrados por la Superintendencia de Bienes Nacionales” (p. 15)). se aplicaría en caso el poseedor no haya cumplido con el plazo prescriptorio a la fecha de su entrada en vigencia, pues la sentencia en estos procesos es declarativa de derechos. Sin embargo, considera que la demandante no ha acreditado fehacientemente desde cuándo se inició su posesión. Pese a ello, la presente apunta al informe emitido por COFOPRI el cual representa por lo menos, el inicio de plazo de posesión generando convicción, por lo que no solo acredita por sí solo el inicio de la posesión en cuestión, sino que aún más relevante debe considerársele como un procedimiento de saneamiento de tierras lo cual otorga titularidad. En ese sentido, considera estaría acreditado el requisito de temporalidad antes de la Ley N°29816.

#### **2.14 Informe remitido por la demandante previo a la emisión de sentencia**

Con fecha 17.12.2019, la demandante presente un informe con sus conclusiones del proceso a fin de que se tomen en cuenta y la Sala se sirva confirmar la sentencia venida en grado. A continuación, indicamos algunos de los argumentos adicionales dados por la demandante:

- Respecto al oficio emitido por COFOPRI, este organismo define al término “empadronamiento” como aquel que
  - “Tiene por objeto determinar la persona que se encuentra en posesión del lote, la condición en la que se ejerce, identificando a sus titulares y constatando el uso del predio, recabando la documentación pertinente” (COFOPRI, n.d, p. 15).
- El reglamento de la Ley 29151 indica que los bienes de dominio público representan los bienes estatales que tienen como destino el uso público o que se utilizan como apoyo para que se den con fluidez los servicios públicos, siendo así imprescriptibles. Por otro lado, los bienes de dominio privado no tienen como finalidad que los use público ni ningún servicio para la sociedad en general.

- La característica base de los bienes privados es que estos no tienen la característica de inalienables e imprescriptibles de los bienes públicos. Asimismo, respecto al Art. 73 de la Constitución, el TC dedujo que no se benefician de las inmunidades los bienes del patrimonio privado estatales.

### **2.15 Sentencia de segunda instancia (Resolución N°26)**

Con fecha 30.01.2020, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Arequipa indicó **revocar** la sentencia de primera instancia y tras su reformulación, se declaró **improcedente la demanda**, al amparo de lo estipulado en el art. 427 inciso 5 y el art. 121 del CPC. Asimismo, declara que se exonere a la demandante del pago de las costas y costos del procedimiento siguiendo el art. 412 del CPC. Todo ello en base a lo siguiente:

- Se trata de una pretensión de prescripción adquisitiva de un terreno donde el titular es el Estado, siendo que el terreno forma parte de un área mayor inscrita a favor de AUTODEMA.
- Debido a ello, la demandante deberá proceder de acuerdo a lo regulado en el D.L N°667 y el D.L N°1089 y su Reglamento.
- Con relación a una supuesta aplicación retroactiva de la Ley N°29618, si bien el art. 73 de la Constitución de 1993 indica que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, eso no significa que los bienes de dominio privado sí sean prescriptibles. La ley N°29618 no hace más que derivar en la rectificación de la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal ya regulada por la Constitución de 1993.
- Nuestro ordenamiento jurídico adopta la teoría de los hechos cumplidos. En ese sentido, siendo que la Ley N°29151 y el D.L N°1089, deben interpretarse de manera sistemática con lo establecido por la Ley N°29618, textos normativos que a la fecha de la interposición de la demanda ya se encontraban vigentes, se concluye que la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de bienes estatales a la fecha de la interposición de la demanda se encontraba proscrita .

### 3. Identificación de los problemas jurídicos

#### 3.1 Normativa aplicable al caso e interpretación de la misma:

##### *3.1.1 Carácter declarativo de derechos de la sentencia favorable en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio*

Es de suma relevancia tener en cuenta que la sentencia favorable en un procedimiento de prescripción adquisitiva es meramente declarativa de derechos y no que constituye los mismos, en tanto reconoce una situación ya ganada, ello en virtud del art. 952 del CC y el art. 504 del CPC, por lo que se deduce que no es necesario que se acuda a la vía jurisdiccional a efectos de convertirse en propietario, sino que es elección del sujeto beneficiado, quien ya es propietario por el transcurso del tiempo en razón que se cumpla con los requerimientos de la posesión requeridos por la norma.

Se puede ver replicado ello en el documento de (Berrocal, 2019a) cuya finalidad elemental fue llegar a la demostración respecto a si la prescripción adquisitiva de dominio tiene incidencia en el derecho a la propiedad en sede notarial.(Berrocal, 2019a) enfatizó que “el CC señala que todo individuo que haya poseído un bien inmueble de manera pacífica, publica, continua y como propietario, por 5 o 10 años, tiene facultad de reclamar el título de propiedad del bien” (p. 34), enfatizando en la empleabilidad del recurso de la Prescripción adquisitiva de dominio o usucapión. Asimismo, recalca que está tratándose del modo originario de adquiriente la propiedad que se fundamenta en la posesión *ad usucapionem*.

Así, como reza el autor (Nevado, 2021a) que “únicamente el hecho de poseer ya representa el control voluntario de un bien con relativa permanencia o estabilidad, destinando al beneficio propio (autónomo) cuyo fin es la utilización y gozo en todo momento, sin que sea un requisito contar con un título jurídico que sirva de sustento” (p. 46). Esta acción es un requerimiento que debe ser cumplida para que pueda hacerse la solicitud de la prescripción adquisitiva de dominio porque el mero hecho de que se demuestre la mera posesión por un tiempo predeterminado convierte al poseedor en propietario. Adicionalmente, (Torres, 2015) argumenta que no es necesario que el propietario haya estado en contacto constante con el activo; más bien, es suficiente que hayan tenido la conducta como lo haría un propietario cuidadoso y meticuroso, realizando los diversos actos de explotación sobre el bien de acuerdo con sus características naturales

únicas. Así, dichos puntos de vista van en la línea de lo planteado por Palacios (2016), quien sostiene que la base de la prescripción radica en la urgencia por dar un respaldo a quien emplea y usa un bien inmueble durante un período prolongado de tiempo. En cambio, se debe castigar a quien lo abandona y se desinteresa del mismo, por lo que no tiene derecho a la tutela judicial (Pimentel, 2022). La posición de la comunidad jurídica se ve sustentada además por la afirmación de Velásquez Asencios (2019) respecto a que el tiempo es un componente esencial del derecho porque se utiliza tanto para asignar como para retirar derechos, y este último presumiblemente implica la prescripción del dominio adquisitivo.

En tanto, esto también puede apoyarse en lo que señala (Curiozo, 2021b) quien asegura que hay una corriente que postula la automaticidad de la usucapión, ciñéndose al tenor del Art. 950° y 952° del CC.; esto refiere a que, una vez que se configuran los requerimientos de ley, de forma automática, el poseedor quien ejerce su derecho como tal, adquiere la condición de propietario. Por tal, si la persona interesada opta por comenzar el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, lo hace una vez que asume la condición jurídica de sujeto propietario y busca únicamente que se reconozca judicialmente para luego pasar a la obtención del título correspondiente para ingresar su propiedad en el Registro de predios correspondientes. Como producto de ello, la opinión mayoritaria concluye **que la sentencia estimatoria del proceso de prescripción adquisitiva** regida por el artículo 952° del CC **tiene carácter declarativo** ya que sólo se utiliza para reconocer una situación de hecho en un marco jurídico. sentido.

Otro aporte significativo puede ser el de (Nevado, 2021b) quien resaltó la importancia por la cual se desarrolla la advertencia de una necesidad social al derivar en que la figura jurídica a la que se le denomina “prescripción adquisitiva de dominio” se pueda aplicar en predios rurales. El documento hace énfasis en que existe una necesidad crítica por el problema que enfrentan los propietarios rurales con la informalidad y el camino más acorde para el cambio de su estatus a uno que es formal, que es la vía notarial porque parece ser una vía mucho más sencilla. tomar. Por tanto, lo que se está buscando es la reducción de la carga de tramitación de casos como este, de tal forma que exista una satisfacción respecto a los elementos de cumplimiento y formalidad. En esta investigación se hace hincapié en que **la usucapión se fundamenta en la obtención de la formalidad respecto al actuar de un posesionario sobre un bien, lo que va a**

**generar lo que se denomina como la figura jurídica de propiedad;** asimismo la propiedad es un derecho que se constituye como irrevocable, al contener la característica de inviolable de acuerdo a la constitución política del Estado peruano.

Para ello (González, 2010) recalca que: “La prescripción es un modo originario de adquirir los bienes muebles e inmuebles ajenos, fundamentada en el ejercicio del hecho posesorio continuado y consumado sea el término fijado por la ley a favor del poseedor *ad usucapionem...*” (p. 15). Igualmente, se precisa que la prescripción adquisitiva de dominio, es una forma originaria de que se llegue a la adquisición del bien mediante la posesión a título de propietario y dentro del plazo indicado por las leyes También (Zecenarro, 2012) ha enfatizado que la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio es un recurso de las leyes cuyo fundamento recae en la justicia social y cuyas bases están forjadas en la urgencia de que se **atribuyan consecuencias a un hecho que cualificó debidamente por su continuidad durante un periodo de tiempo**, ha generado una situación sólida respecto a que debería ser reconocido, con carácter de urgencia, por parte de las entidades en favor de los postulados constitucionales de propiedad, libertad de creación de riqueza y economía social del mercado. Por lo que así, esto representa **una garantía que se otorga a través del ordenamiento jurídico a un individuo que, por durante un tiempo específico, ha explotado y generado riqueza a través del ejercicio de posesión pacífica, constante, pública, y continua de un predio**. Esta garantía se basa, como se sabe, en que se otorga el título legítimo e inoponible respecto a la inscripción registral. De no actuar acorde a ello, se estaría desconociendo el único objetivo que posee la usucapión en el ordenamiento civil, la misma se relaciona de forma estrecha a que se cumplan en la función social de la propiedad

En ese sentido, la sentencia favorable es útil para que el prescribiente tenga un título con el cual se pueda inscribir su derecho de propiedad (ya adquirido con anterioridad) en la partida correspondiente, por lo que no es un elemento determinante para adquirir la propiedad.

### ***3.1.2 Aplicación de la Ley N°29618***

De acuerdo con (Zecenarro, 2012)

Mediante la Ley N° 29618 se instaura una presunción posesoria por la cual se reputa al Estado como poseedor de todos los inmuebles de su propiedad



a nivel nacional, excluyendo la propiedad de corporaciones campesinas. ¿Es esto posible desde la perspectiva de la posesión adoptada por el Código Civil peruano? Tal como se ha expuesto precedentemente, si bien existen diversas teorías que divergen sobre los elementos que deben concurrir para atribuir consecuencias jurídicas al hecho posesorio, hay una variable que es concurrente a todas a ellas: la obligatoriedad del poder de hecho sobre la cosa (corpus). En este orden de ideas, la Enciclopedia Jurídica Omeba establece que “la posesión es una relación o estado de hecho (...) que se manifiesta a través del corpus, conjunto de actos materiales que demuestran la existencia de un poder físico sobre la cosa. En este elemento puede decirse que todas las doctrinas y todas las legislaciones están de acuerdo. Se entiende entonces, que la Ley N° 29618 constituye un supuesto de atribución de consecuencias jurídicas a una inexistente situación de hecho, donde no se verifica posesión mediata o inmediata, legítima o ilegítima, precaria, de buena o mala fe: nada.

Así, según el artículo 103 de la Constitución y el artículo III del Título Preliminar del CC, la ley vigente es aplicable a las **consecuencias** de las relaciones y situaciones jurídicas que existen, siendo que no hace posible que se aplique retroactivamente, salvo en materia penal. Al realizar la interpretación de estos artículos, se debe diferenciar el hecho de sus efectos.

En ese sentido, se aplica la ley antigua a las situaciones y relaciones jurídicas agotadas, siendo que la norma nueva se aplica a los efectos pendientes o futuros que se den durante su vigencia. En la presente, debido a que el dictamen favorable es meramente por declaración de derechos, una vez que cumplan con todos los requisitos normativos, la posesión y su consecuencia se consideran agotadas.

En tanto, se tiene que la Ley N°29618 es válida recién el 25.11.2010. Antes de su entrada en vigencia, no existía normativa alguna que impida prescribir los bienes inmuebles de dominio privado del Estado. El Art. 73 de la Constitución de 1993 solo indicaba que los bienes de **dominio público** son imprescriptibles.

Así, considerando que se está ante un predio de dominio privado estatal, es posible su adquisición mediante prescripción siempre que se pruebe el cumplimiento de los requisitos dados por el CC antes del 25.11.2010, ya que así dicha situación jurídica se

considerará agotada con la norma anterior, momento en el cual no se encontraba prohibida la prescripción de bienes inmuebles de dominio privado del Estado. Aplicando al caso en concreto, soy de la opinión que efectivamente se cumplió plazo de posesión de 10 años el 17 de septiembre de 2007, contados desde el empadronamiento realizado por COFOPRI mediante informe de fecha 17 de septiembre de 1997.

### ***3.1.3 Otros fundamentos jurídicos a tener en cuenta***

Según el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2016, se concluyó que: *“puede declararse la prescripción adquisitiva sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N°29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción”*; si bien no posee carácter vinculante, respalda los argumentos anteriormente indicados. Asimismo, es importante resaltar que, según sentencias casatorias emitidas por la Corte Suprema en los últimos años, demandas de prescripción adquisitiva sobre predios de dominio privado del Estado han sido declaradas fundadas en tanto se cumpla con los requisitos normativos antes de la entrada en vigencia de la Ley N°29618.

Esto se sustenta en el documento de (Chuquivilca, 2020) quien estudió La ley N° 29618 en los procedimientos judiciales de prescripción adquisitiva y se valió de los folios 704 a 713 el escrito de Coria de la Cruz a través del cual realiza la solicitud de que se revoque la resolución apelada, considerando que el mismo argumento de que *“puede declararse la prescripción adquisitiva del dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29 618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción”* (p. 40). Amparándole en su caso su derecho de prescripción adquisitiva de dominio, puesto como en el caso de la presente se cumplió con los 10 años que las normativas han establecido como requerimiento para que pueda prosperar la prescripción adquisitiva de dominio.

Esto acorde a que: *"Puede declararse la prescripción adquisitiva del dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción"* (p. 12) como se había indicado previamente.

Adicionalmente, (Zubizarreta, 2020) llegó a la conclusión de que se debe otorgar a los usucapientes su derecho jurídico que ha ido adquiriendo con el tiempo y en la medida que

la ley lo permita, siempre y cuando cumplan con los requerimientos previstos en el Art. 950° del CC previo a la entrada en vigor de la Ley N° 29618, ya que las sentencias relativas a la prescripción de los derechos de dominio adquiridos tienen carácter declarativo y, en consecuencia, ordenan su inscripción en registros públicos (p. 138). Asimismo, (Zubizarreta, 2020) junto con (Acuña Roca, 2018), manifestaron que si bien la Ley 29618 fue aprobada con celeridad y facilidad por parte del gobierno para evitar, por ejemplo, invasiones sin tomar en cuenta que dicha ley debilitaría los derechos de los propietarios, solo la Corte Constitucional ha dictado una sentencia que establece que quienes puedan demostrar la posesión requerida antes de la aprobación de la ley pueden hacer su reclamo, y quienes no puedan hacerlo se considerará que han renunciado a sus derechos.

También (Chávez, 2018) declaró que las sentencias que otorgan derechos de propiedad a los ocupantes que reúnan los requerimientos para hacerlo previamente a la entrada en vigor de la Ley N° 29618 no violan el art. III del CC de 1984 porque la mencionada ley no tiene efectos retroactivos y se aplica de conformidad con plena autoridad legal. Se deben sumar los errores judiciales al aplicar la mencionada ley, considerando que: “si los usucapientes han cumplido con los requisitos del artículo 950o (primer párrafo) del Código Civil con anterioridad a la vigencia de la referida ley, tienen derecho a ser reconocidos como propietarios por prescripción adquisitiva de dominio. Desesperar las solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio de los usuarios que cumplieron con los requisitos de prescribir antes de que entre en vigencia la Ley N°29618 expulsar el derecho de propiedad constitucionalmente protegido y que establece el Art. 73° de la Constitución”.

Por tal, si el recurso fue usado previo a la Ley 29618, no se afecta la imprescriptibilidad declarada porque el dominio forma parte del patrimonio estando protegida por los Art. 2.16 y 70 de la Carta Magna, que prohíben cualquier forma de apropiación de bienes distintos de los expropiados en aras de la seguridad nacional o de una necesidad pública declarada.

### **3.2 Respecto a la convicción de las herramientas de probanza**

Teniendo en cuenta que, en ciertas circunstancias, jurídicamente sí es posible prescribir bienes privados del Estado, es necesario que se analice si las herramientas de probanza otorgados por la demandante corroboran la posesión con los requisitos normativos antes del 25.11.2010, recordando que se debe considerar el 17 de septiembre de 2007 como

fecha de inicio al contabilizar desde el empadronamiento realizado por COFOPRI mediante informe de fecha 17 de septiembre de 1997. Asimismo, tratándose de un predio destinado a un proyecto especial declarado de necesidad y utilidad pública, es relevante que las herramientas de probanza causen mucha mayor convicción.

Respecto de la inspección judicial realizada por el Juzgado Civil, el acta de posesión emitida por el Juez de Paz y la constancia emitida por la “Junta de Usuarios de Santa Rita de Siguaná”, todos son medios probatorios actuales que corroboran la **posesión actual** por parte de la demandante, así como las características de **pública y como propietario de manera actual**.

En consecuencia, es importante contar con medios probatorios que se remontan años atrás a efectos de hacer uso de dicha presunción. Así, se tiene al oficio emitido por COFOPRI y las pruebas testimoniales. Respecto del primero, en base al Decreto Legislativo N°1089, el acto de empadronamiento identifica al poseedor del predio y recopila las pruebas de la posesión, las mismas que sí servirían como prueba del uso como propietario por parte de la demandante en dicha época.

Cabe recordar que esta entidad, como lo señala (Valverde, 2019) fue determinada por el Poder Ejecutivo en virtud a la Ley N° 26557 a través de la que el Estado ha delegado al Poder Ejecutivo la capacidad de que se legislen en diversas áreas, siendo así que este poder del Estado dispuso la Ley de promoción del acceso a la propiedad informal que se aprobó a través del Decreto Legislativo N° 803, siendo que en el artículo 2° del decreto legislativo previamente indicado se determinó que se cree la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal”. A su vez, cabe indicar que ello se cambió más adelante mediante la segunda disposición de la Ley N° 28923, con la que se denomina “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal” y que, no obstante, continuaría utilizándose la abreviación de COFOPRI.

Así, COFOPRI se asegura que todos los procesos de formalización se inicien y conduzcan “de oficio” realizando todas las labores que se necesita para la formalización la propiedad. Los planos, estudios técnicos y jurídicos, el empanelado y la toma de constancia posesoria se realizan directamente sobre los inmuebles designados, con la participación de los propietarios de los inmuebles. Adicionalmente a ello, dicha entidad recibió a su cargo la totalidad de las facultades legales para hacer la declaración de

derechos de propiedad, en la vía administrativa, a través de procesos de regularización del tracto sucesivo y de prescripción adquisitiva de dominio (Mosqueira, 1998).

En esa línea, acorde con (Jara, 2020), este autor también enfatiza que el empadronamiento sirve para fijar a la persona que se halla en propiedad del lote, el estado en la cual se accede el posicionamiento del lote, identificando de esa forma a los dueños y confirmando su plaza.

Más en detalle, (Valverde, 2019) en su investigación sobre la seguridad jurídica en los procesos de formalización de COFOPRI señala que

El Empadronamiento tiene por objeto determinar la persona que se encuentra en posesión del lote, la condición en la cual se ejerce la posesión del lote, identificando a sus titulares y determinando el destino respectivo, recabando para el efecto la documentación pertinente. La verificación tiene por objeto identificar la existencia de títulos o contratos de transferencias de dominio existentes no registrados, procediéndose a autenticar las copias presentadas por los poseedores y a confirmar la validez de la información en ellos contenida, a efectos de una eventual rectificación o actualización de datos, previa a la gestión de su inscripción en el Registro de Predios e identificar la existencia de títulos o contratos de transferencia de dominio registrados en el Registro de Predios, a efectos de confirmar la validez de la información en ellos contenida y proceder a la rectificación o actualización de datos en caso corresponda (p. 66)

Siendo un argumento de gran apoyo con relación a lo solicitado por la demandante en el caso expuesto en la presente.

En ese sentido, el presente sirvió como punto de inicio para probar la **posesión continua desde 1997**. Respecto del segundo, los testigos afirman que la demandante ha ejercido la posesión de forma continua, pública, pacífica y como propietario “en todo momento”, por lo que se complementa con el informe de COFOPRI que al menos abarca la posesión desde 1997. Teniendo en cuenta que los testigos declaran conocer a la demandante a

través de sus padres hace treinta años, ello constituye prueba de la **posesión continua y pública desde aproximadamente 1987**.

Por otro lado, si bien la **pacificidad** durante 10 años antes del 25.11.2010 no puede ser cuestionada de manera tan concluyente, ya que no hay evidencia de que la propietaria haya incurrido en **violencia** para la adquisición del bien o, en todo caso para la continuidad de su posesión de manera **forzada** o violenta. Al respecto, el demandado a vistas de las autoridades cumple con el requisito no solo de pacificidad, sino también como se explicó previamente con el de continuidad siendo así que se pueda inferir una posesión continua y pacífica desde 1997, año que se emplea cual punto de inicio por ser en el que se emitió el empadronamiento de parte de COFOPRI. Como se puede apreciar, el demandado no puede ser acusado de no haber cumplido con este requisito ni se le pueden descontar años de su plazo.

Retomando la pacificidad como argumento y requisito en la titularidad por prescripción adquisitiva, acorde a (Torres, 2015) la correcta interpretación del alcance del requerimiento de la “posesión pacífica” referido en el art. 950 del CC, la Corte Suprema asevera que el mismo debe contar con una interpretación que se base en el sentido común del término y no en base a orientaciones técnico-jurídicas que pueda hallarse en la doctrina.

Al respecto, se ha indicado que

Conforme nos ilustra la Real Academia Española, el término pacífico o pacífica hace referencia a algo tranquilo, sosegado, que no provoca luchas o discordias. En esa línea, se puede afirmar que la posesión pacífica debe ser entendida como **aquella que se ejerce sin perturbación y aceptación de los demás integrantes de la sociedad**. que, en tales linderos de razonabilidad, no se aprecia error alguno en la interpretación de la norma contenida en el artículo novecientos cincuenta del CC la existencia de procesos judiciales relacionados con la titularidad del inmueble sub-litis, provoca que la posesión alegada deje de tener la calidad de pacífica, la tramitación de dichos procesos tiene como lógica consecuencia que la alegada posesión deje de ser pacífica debido que existen discordias (p. 52).

Sobre ello, debe hacerse enfática mención a lo indicado también como medio probatorio por la demandante a través de los testigos en las declaraciones testimoniales quienes

comentaron conocerla desde hace 30 años, incluso incurrieron a la mención de los padres de la misma y los relacionaron con el trato a la tierra y cultivo de la misma y señalaron que la demandante ha ejercido la posesión “en todo momento”, no declarando nada negativo ni que advirtiera comportamientos violentos o forzosos ante su propiedad y tampoco se ha dañado a ninguno de los testigos en ese transcurso de posesión ni se ha violentado los derechos de terceros.

Entonces, se recalca que, en el caso del presente expediente, la demandante en el transcurso de su posesión cumplió con el requisito de la pacificidad ya que, a su vez, se apegó a lo siguiente:

La posesión debe ser exenta de violencia física y moral. "Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aun si es que se obtuvo violentamente (que no es el caso de la presente), pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas". (Torres, 2015).

Otro punto crucial a tener en cuenta es que la presentación de documentos notariales no incide en la tranquilidad de la adquisición de un dominio porque ninguna de estas acciones constituye violencia física o moral que sugiera que la propiedad está siendo tomado por la fuerza. Estas acciones, pues, no dañan la paz; más bien, son actos de interferencia de prescripción y deben ser entendidos como tales (Gaceta Jurídica, 2016).

En ese sentido, sí se genera convicción respecto *comportamiento como propietario* desde, al menos el año 1997, de acuerdo al informe de empadronamiento emitido por COFOPRI, debido a lo que engloba dicho procedimiento, que representa la titulación e inscripción de los derechos sobre el bien a cada uno de los beneficiarios

Como producto de ello, el requerimiento indicado, de ninguna manera fue irrumpido (Queypo, 2014), siendo así que se concluye totalmente desvirtuado el cuestionamiento que se expuso previamente.

#### **4. Análisis normativo, jurisprudencial y doctrinario**

##### **- Análisis de los aspectos procesales del expediente judicial**

Es clave iniciar el análisis mencionando el Art. 896 del CC, el cual reza que la posesión, tema central de la presente, es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

Artículo 896 del Código Civil

Artículo 896.-La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

El Art. 826 ha definido a la posesión cual “ejercicio fáctico” de uno de los poderes adheridos intrínsecamente a la propiedad, de forma independiente del *comportamiento como propietario* de quien lo esté ejerciendo. (Varsi, 2018) cita la teoría de Ihering acorde al Código sustantivo, siendo así que en la posesión se tiene un vínculo de hecho entre bien y persona sin requerirse que cumpla con el *comportamiento como propietario*.

Además, se tomó como previsión, presunciones legales las cuales frente a contextos controversiales invierten la carga de la prueba en beneficio del poseedor (como el artículo 912) (Mejorada, 2013).

Artículo 912 del Código Civil

Artículo 912.- El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito (Coca, 2020).

Para el caso específico del expediente en análisis, se debe indicar, en primera instancia, el Art. 952 del CC, el cual se ha citado previamente en mención de los elementos claves hallados en la sentencia a favor dentro de este tipo de proceso,

Artículo 952.- Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

De esta manera, se expresa tácitamente que el recurso puede servir de utilidad exclusivamente para un uso **declaratorio** no determinante.

En esa línea, se debe además mencionar la relevancia del Art. 504 del CPC, el cual indica que la demanda es formulada por “el poseedor para que se le **declare** propietario por prescripción”. Específicamente reza:

Art. 504.- Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula:

“El propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a este, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad



correspondiente; El poseedor para que se le declare propietario por prescripción; y El propietario o poseedor para que se rectifiquen el área o los linderos, o para que se limiten estos mediante deslinde”.

Cabe rectificar, por ende, que es posible que la sentencia favorezca o beneficie específicamente a aquellos que tengan un título y quieran únicamente inscribir su derecho de propiedad, el mismo que ya tenía adquirido con anterioridad a través del mecanismo que se ha indicado previamente.

Asimismo, se han mencionado tanto el Art. 103 como el artículo III del Título Preliminar del CC.

Art. 103.- “Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de las diferencias de las personas. 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. La Constitución no ampara el abuso del derecho”.

Art. III. – “La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú”.

Recalcando que esto tiene posibilidad de que se aplique a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas que hay, imposibilitando que se aplique retroactivamente, exceptuando la materia penal. Esto es clave ya que, las leyes antiguas son aplicables a contextos agotados; de lado opuesto, la ley vigente tiene su razón de ser en situaciones actuales o futuras.

También es importante mencionar el Art. 950 y el 915 del CC.

Art. 950.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Art. 915 del Código Civil:

Según el art. 915 del Código Civil, si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo que exista alguna prueba en contrario de esta presunción. (Herrera, 2021).

En estos se enfatiza la presunción de continuidad de la posesión desde hace diez años y con características específicas como la continuidad y que sea pacífica y pública; entonces, para hacer uso de tal presunción es necesario contar con medios probatorios que se remonten años atrás corroborando tales estipulaciones. En esa línea, la demandante se apoyó en el oficio emitido por COFOPRI y las pruebas testimoniales, el primero de estos data de su posesión desde 1997 y, como ya se ha indicado el organismo tiene suficiente validez y convicción, ya que sus documentos representan el inicio del proceso de titulación. Ello debido a que a través del empadronamiento realizado por la entidad, se determina al individuo en posesión del lote, la condición en la cual es ejercida la posesión del lote. Asimismo, el segundo presenta declaraciones en las que se considera a la demandante como propietario “en todo momento”, y aunque ello puede incurrir en ambigüedad, se soporta con el primer documento de COFOPRI el cual indica que el tiempo de posesión inició, por lo menos en 1997. Asimismo, los testigos han indicado conocer a la demandante a través de sus padres desde hace treinta años, lo cual implica pruebas para tal presunta posesión continua y pública desde el año 1987 aproximadamente, siendo consistentes con lo indicado en el documento de empadronamiento de COFOPRI.

**- Definición conceptual de la posesión a nivel normativo, jurisprudencial y doctrinario.**

La posesión es parte de la misma entidad que el fenómeno de adquisición de bienes por usucapión; el derecho es adquirido en la medida que, precisamente, se realice su contenido de manera anticipada con su protección legal establecida; por tanto, no se permite la usucapión sin posesión (Nevado, 2021a).

Citando a (Avendaño Arana, 2017) quien, a su vez, recuerda a Jorge Eugenio Castañeda, la posesión refiere al poder o señorío de hecho que un individuo va a ejercer de forma independiente y efectiva sobre las cosas, buscando hacer uso de estas en el ámbito económico. Ello, jurídicamente, está amparado en la prescindencia de la cuestión de saber

si corresponde o no a la existencia de un derecho. Se trata, así, de un poder de hecho, ejerciendo plenamente o no las facultades inherentes a la propiedad, es decir *el usare, el fruire y el consumere*.

En esa línea, la posesión recae en que una persona realice ciertos actos para que se le reconozca como titular de un derecho sobre ellos y ejerza los derechos y privilegios legales correspondientes, así como para que terceros depositen la fe en tal apariencia, cumpliendo con el objetivo de legitimidad.

La posesión por excelencia ha sido considerada desde siempre como el recurso más preciso de oponibilidad y publicidad de propiedad, en la medida que las leyes por lo general reputan de propietario al que sea el poseedor. De hecho, la posesión hace posible que se conozca rápidamente, y de forma sencilla al titular de un derecho. La problemática respecto a esta es que la verificación debe realizarse con el bien directamente.

Actualmente, la posesión no representa un mecanismo idóneo para oponer y publicitar derechos, dado que existe Registros Públicos y es la entidad a cargo de la oponibilidad y publicidad de derechos de bienes individualizados. De acuerdo con (Esquivel Oviedo, 2009) esta entidad busca que se otorguen con certeza la titularidad de los derechos, garantizando la seguridad jurídica.

En Perú, según el Art. 896 del CC, prevalece la noción de posesión cual derecho subjetivo, en la medida que, si bien indica que *"la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad"*, no obstante, de una investigación de revisión sistemática respecto a la Ley sustantiva peruana, es posible apreciar la influencia de la teoría objetiva de Ihering, al determinar que existe lo que se denomina "posesión mediata" y la inmediata de origen germánico, es reconocida la calidad de poseedor a quien tenga un bien para sí, aun sin contar con su *comportamiento como propietario* (arrendatario, comodatario, etc.) limitando el recurso de la detentación o mera tenencia solo en el contexto de quien posee respecto a la dependencia de otro.

Además, como parte de la misma premisa, se entiende que, en el Perú, no se podría señalar que quien tiene, por ejemplo, una "casa de playa" que ocupa solo unos meses al año (por ejemplo, de Enero a Marzo anualmente), está perdiendo o podría perder la posesión por el hecho de no tener contacto con ella durante los otros nueve meses. Por ende, tiene

validez el establecimiento de que aquel solo va a perder su posesión si otra persona, con interés propio y, buscando la satisfacción de sus propias necesidades, accede de forma física y sin autorización al bien, despojando al otro de la posesión. Corresponde, ahora, ejercer el derecho subjetivo a través de una acción posesoria (Lama More, 2011).

**- Definición conceptual de la prescripción adquisitiva de dominio a nivel normativo, jurisprudencial y doctrinario**

La usucapión, o prescripción adquisitiva, es parte de la significación que la historia del derecho otorga a la posesión y tiene una relevancia jurídica propia ya que está ligada al derecho propietario en la doctrina y la legislación desde los romanos hasta la actualidad. Además, dado que es el mejor enfoque para eliminar la distinción entre posesión y propiedad. Por ello, se le otorgó el importante título de patrona de la humanidad en la antigüedad, particularmente porque es un modo de adquirir bienes que brinda mayor seguridad para que se complete un título que se obtiene a través de un acto de buena fe o, en su caso específico, para hacer que el poseedor directo, real y efectivo se convierta en propietario (Berrocal, 2019b).

Así, la prescripción es ahora vista como un medio para probar la propiedad, incluso si la teoría clásica la contemplaba como un medio para obtener la propiedad, esto refiere, a la conversión del poseedor ilegítimo como “propietario”. Esta última es su auténtica esencia jurídica porque así se aplica en casi todas las situaciones. En ocasiones muy específicas, la prescripción convierte al poseedor en propietario. A menudo actúa como un medio para que el propietario establezca o confirme sus derechos de propiedad. Sin prescripción adquisitiva, se estaría frente a la infame prueba de la que escriben los autores de Roma, imposibilitando la prueba del derecho a la posesión de bienes inmuebles. (Avendaño Arana, 2017).

Al respecto, he aclarado que adquirir una propiedad por prescripción requiere diez años de comportamiento propietario, así como una posesión continua sin interrupciones, paz sin agresiones físicas ni morales, y propiedad pública ya que debe ser visible para la comunidad. (El Peruano, 2017).

En el caso de la presente, el caso del expediente optó por un mecanismo de prescripción adquisitiva judicial, para el que el CPC precisa condiciones como la presentación de una solicitud autorizada por abogado y firmada por el interesado, testigos y los bienes de que se trate, así como la certificación administrativa del individuo que es el propietario o poseedor. (El Peruano, 2017).

Pero, no todo poseedor puede llevar a cabo la adquisición por prescripción. El art. 950 da la exigencia de que esta posesión sea continua, pacífica, pública y como propietario (Bullard, 1987).

- Artículo 950.- Requisitos de la prescripción adquisitiva de bien inmueble  
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.
- Artículo 952.- Declaración judicial de la prescripción adquisitiva  
Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño
- Artículo 953.- Interrupción del término prescriptorio.  
Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye.
- **Identificación de jurisprudencia y doctrina respecto a casos en los que se haya aplicado la Ley N°29618 que establece la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado estatal.**

Se tienen diversos estudios que han indagado en la jurisprudencia y doctrina y la aplicabilidad de la Ley N°29618. Así, (Queypo, 2014) examinó si existía o no una vulnerabilidad en el ejercicio de los derechos de propiedad en el tiempo en que se tomó la decisión de establecer la prescripción adquisitiva de bienes para la propiedad privada estatal, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 2 de la Ley N° 29618, que establece la imprescriptibilidad de la propiedad privada estatal.

En cuanto a la naturaleza verídica de los bienes privados estatales y la oportunidad de adquisición individual de los mismos mediante el proceso de prescripción de adquisición de dominio, (Meneses, 2019) examinó qué tan constitucional es la Ley N° 29618. El Estado ejercerá la propiedad regulada sobre dichos bienes por cuanto no son afectados por cualquier uso o servicio público. Si bien es cierto que la propiedad privada de propiedad del gobierno tiene el potencial de convertirse en propiedad pública, esto no siempre sucede. En consecuencia, estos bienes tienen las características de enajenabilidad, embargabilidad y prescriptibilidad.

Adicionalmente, el documento de (Botto, 2019), que se llevó a cabo con el fin de conocer el impacto de la aplicación de la Teoría de los Actos Cumplidos prevista en el Art. 103 de la Constitución sobre la declaración de la imprescriptibilidad de los bienes estatales que se determinan en el Art. 2 de la Ley 29618 y las decisiones de expediente dictadas entre los años 2015 y 2018, se desarrolló un estudio no experimental, explicativo, se empleó como instrumento para recolectar datos una Lista de cotejo de análisis de caso (LCAC) para el análisis documental de los cinco (05) expedientes judiciales seleccionados a través del método de muestro a criterio o juicio ; un cuestionario que se aplicó en tres expertos de la materia (CE) y en el investigador (CI), la población se compuso de dos (02) clases de unidades, reportes que abarcaron 24 expedientes judiciales resolviendo el Juzgado Civil de Tambopata - Puerto Maldonado respecto a prescripción adquisitiva, entre 2015 a 2018; participantes, tres (03) expertos en la materia y un (01) investigador en el tema de investigación Se ha demostrado que aplicar la teoría de los actos consumados en cuestión tiene un impacto negativo en la declaración de imprescriptibilidad de los bienes estatales en los casos objetos de estudio.

Finalmente, (Pimentel, 2022) analizó “la percepción de la comunidad jurídica respecto a que la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado del Estado y la falta de constitucionalidad de la Ley N° 29618 en el país”. Sobre la metodología que usó en su documento, el estudio fue cuantitativo. Se trabajó con 278 abogados; la muestra fue estadística. Se utilizó como instrumento el cuestionario junto con la metodología de la encuesta. Los datos que fueron analizados, se trabajaron utilizando un método estadístico descriptivo y también, cabe indicar que se empleó estadística inferencial para la derivación de la asociación entre las dos variables a través d el uso de la prueba de

correlación no paramétrica de Spearman. Los hallazgos muestran que la comunidad jurídica de Tumbes va acorde a la afirmación respecto a que la imprescriptibilidad de la propiedad privada estatal desnaturaliza las instituciones jurídicas protectoras de los derechos reales, así como con la falta de constitucionalidad de la Ley 29618. Concluyendo, por tanto, que hay relación significativa entre la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal y la falta de constitucionalidad de la Ley N 29618.

- **Identificación de doctrina que analice la aplicabilidad de la Ley N°29618, así como cualquier contingencia legal-constitucional proveniente de la misma.**

Existen diversas posturas doctrinarias respecto a la Ley N°29618 y su aplicación y viabilidad. Se debe recordar que esta ley indica específicamente “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 estableció que: “*en diversos lugares del país personas inescrupulosas se aprovechan de la escasa presencia del Estado sobre sus terrenos para invadirlos y posteriormente hacerse de la posesión de dichos terrenos mediante diversos mecanismos para finalmente obtener la propiedad*” (p. 13), igualmente el autor recalca que: “*con el objeto de implementar un mecanismo de defensa integral de los terrenos estatales, es necesario que se establezca una ficción jurídica considerando al Estado como poseedor de todos los terrenos de su propiedad*” (p. 13) Finalizando su premisa resumiendo que: “*La propuesta desincentivaría las invasiones en terrenos del Estado y permitirá que el Estado pueda ejercer una efectiva defensa de sus bienes*” (Contreras, 2016, p. 13).

Entonces, con el ingreso en vigor de la Ley N.º 29618, ya no será posible que se adquieran los bienes inmuebles estatales de dominio privado mediante el recurso jurídico de prescripción adquisitiva de dominio, dado que se infiere que el Estado es poseedor de la totalidad de los inmuebles de dominio privado (Palacios C. de Sandoval, 2016),.

Es importante señalar que existen dos clasificaciones de propiedad estatal: pública y privada. En estas clasificaciones, tradicionalmente, los profesionales del derecho han identificado 2 tipos distintos de propiedad estatal: propiedad del estado sobre bienes fiscales (por ejemplo, edificios, lotes baldíos, etc.) y propiedad de propiedad sobre bienes públicos (por ejemplo, parques públicos, tesoros arqueológicos). En el sistema jurídico

del país, tanto la Superintendencia Nacional de Bienes del Estado y el T.C. dentro de sus áreas de alcance de trabajo tienen la integración e interpretación de las disposiciones de la Constitución, ya en la STC N.º 006-1996-AI/TC, indicó que “los bienes del Estado se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público...”, posición corroborada en la STC que se acumulan en N.º015-2001-AI/TC, 0162001-AI/TC y 004-2002-AI/TC y en 38 y 29 de la STC N.º 000032007-PC/TC de fecha 21 de 11 del 2007.

## **5. Opinión fundamentada del Bachiller en Derecho**

### **5.1 Respetto de la sentencia de primera instancia**

Respetto al análisis jurídico, se coincide integralmente con la interpretación sobre la aplicación de la Ley N.º29618 en el tiempo, ya que el Juez admite que sí hay posibilidad de la prescripción de bienes estatales de dominio privado, siempre que se hayan efectuado acorde con los requisitos normativos previo al ingreso en vigor de la Ley N.º29618.

Respetto de las herramientas de probanza, la presente no apoya el análisis hecho por el Juez sobre los mismos, ya que considera que se han llevado a cabo todos los requerimientos respecto a la posesión que exige la norma; el primero de ellos siendo el requerimiento de la posesión a título de propietario durante 10 años antes del 25.11.2010 el cual se prueba con suficiencia a través del oficio emitido por COFOPRI (en el procedimiento del empadronamiento) generando con ello total convicción de que el inicio del plazo de posesión se dio desde el año 1997.

En ese sentido, la aplicación de la Ley N.º29618 en el tiempo se hizo de manera correcta, ya que se tiene el apoyo del estudio de las herramientas de probanza, en la medida que una de las pruebas es el empadronamiento que otorgó la entidad COFOPRI a la propietaria y cuya vigencia data de 1997.

### **5.2 Respetto de la sentencia de segunda instancia**

La Sala Civil de la Corte Superior se pronuncia solamente sobre el análisis jurídico aplicable al caso, pero no se pronuncia respecto de las herramientas de probanza, esto debido a que no fue materia del recurso de apelación. Al respecto comete los siguientes errores de derecho:

Se debe tener en cuenta que si bien existe normatividad especial que regula el derecho de posesión sobre este tipo de bienes, dichas normas regulan otras formas de adquirir bienes de dominio privado estatal a nivel administrativo o la formalización de posesión informal, incluyendo a la prescripción adquisitiva



administrativa; sin embargo, dichas normas no excluyen ni prohíben la aplicación de los artículos referidos a la prescripción adquisitiva regulada en el Código Civil. En ese sentido, se puede acudir a la vía jurisdiccional a efecto de ser declarado propietario por prescripción adquisitiva civil, ello en base al principio de libertad regulado en el inciso 24 del artículo 2 de la Constitución Política, y el artículo I del Título Preliminar del Código Civil, ya que por parte de dichas normas no hubo derogación expresa ni son incompatibles con el Código Civil.

Por otro lado, la Sala indica que, si bien el artículo 73 de la Constitución Política señala que los bienes de dominio público son imprescriptibles, eso no significa que los bienes de dominio privado sí lo sean. Ello es una interpretación incorrecta del mencionado artículo, ya que significaría incluir un supuesto que no está regulado en la norma y hacer una interpretación por analogía, lo cual está prohibido en caso de restricciones a derechos, de conformidad con el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil, por lo que no hay impedimento en la Constitución Política respecto de la prescripción adquisitiva de bienes de dominio privado del Estado.

Asimismo, la Sala comete un error al declarar improcedente la demanda por considerar que la prescripción adquisitiva sobre bienes estatales se encontraba proscrita a la fecha de la interposición de la demanda, ya que, si bien es cierto, ello no sería relevante si la demandante habría cumplido con los requisitos normativos antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618.

### **5.3 ¿Cómo debería resolverse el presente caso?**

De acuerdo con todo lo que se ha expuesto, el presente caso se debió declarar **FUNDADO**, coincidiendo así con la parte resolutive de la sentencia de primera instancia. Ello debido a los medios probatorios presentados y los fundamentos jurídicos correspondientes discutidos por las partes, el juez y los vocales.

Siendo que no había impedimento legal antes del 25.11.2010 para prescribir bienes privados estatales, todo dependía de las herramientas de probanza ofrecidas para acreditar que se han corroborado con los requerimientos normativos previo a la mencionada fecha. Asimismo, como se explicó, las herramientas de probanza que se aportaron deben bastar

para corroborar la posesión a título de propietario desde al menos el año 1997, así como la actual. En ese sentido, el bien objeto de contienda tendría la condición de prescriptible dentro de la fecha de posesión alegada por la parte demandante, esto es, tomando como plazo inicial el año 1997 y finalizando el año 2007, siendo que lo pretendido por la demandante deviene en jurídicamente posible.

## **6. Conclusiones**

Tras el análisis del EXPEDIENTE N°00925-2017-0-0401-JR-CI-05, se pudo concluir que, es correcto conceder el procesamiento de la demanda por tratarse de una propiedad del Estado de dominio privado, encontrándose en el camino una serie de medios probatorios respecto a una posesión pública, pacífica y continua, requisitos mínimos de buscar amparo en la prescripción adquisitiva de dominio, adicional a ello, considero que los testimonios fueron concluyentes a favor de la demandante, mismos que servían de apoyo para conseguir su pretensión. Finalmente, y en la medida que se trató siempre de una propiedad del Estado de dominio privado, y cumpliendo con los requerimientos del recurso de prescripción adquisitiva de dominio, se acepta la demanda impuesta como procedente, por lo que la presenta ratifica la decisión de primera instancia la cual declara FUNDADA la pretensión inicial.

## **7. Bibliografía**

- Avendaño Arana, F. (2017). *Prescripción adquisitiva* (1a ed). Gaceta Jurídica.  
<https://www.mpfm.gob.pe/escuela/contenido/archivosbiblioteca/dci0390.pdf>
- Avendaño, J., & Avendaño, F. (2017). *Derechos reales* (3ra reimp.). Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Berrocal, E. (2019a). La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en sede notarial. *Universidad Inca Garcilaso de La Vega*, 130. <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/3861>
- Berrocal, E. (2019b). La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en sede notarial. *Universidad Inca Garcilaso de La Vega*, 130. <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/3861>
- Bullard, A. (1987). La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble. *THĒMIS-Revista de Derecho*, 0(7), 76–80.
- Chávez, A. (2018). *OPOSICIÓN A LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA DEL ESTADO MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE USUCAPIÓN EN LA VÍA NOTARIAL - HUARAL, AÑO 2017-* [Universidad

- Nacional José Faustino Sánchez Carrión].  
[http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14067/4025/ADELHELLEN CHAVEZ ROJAS pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14067/4025/ADELHELLEN_CHAVEZ_ROJAS_pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Chuquivilca, D. (2020). *La ley N° 29618 en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva sobre bienes inmuebles de dominio privado de la SBN, 2019* [Universidad Cesar Vallejo].  
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/68113>
- Coca, S. (2020, June 16). [Derechos reales] ¿Cómo se adquiere la posesión? ¿Qué es la tradición? / LP. Civil. <https://lpderecho.pe/derechos-reales-adquisicion-posesion-tradicion/>
- COFOPRI. (n.d.). *Campaña de Empadronamiento*. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Retrieved April 22, 2023, from <http://enlaces.cofopri.gob.pe/transparencia/informacion-adicional/campana-de-empadronamiento/>
- Contreras, Y. (2016). *LA LEY 29618 Y EL DERECHO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO* [Universidad Privada del Norte]. <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/7977>
- Curiozo, D. (2021a). *La automaticidad de la Prescripción Adquisitiva de Dominio frente a la Pretensión Reivindicatoria* [Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo].  
[https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/9521/Curiozo\\_Piscoya\\_Daniel\\_Andrés.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/9521/Curiozo_Piscoya_Daniel_Andrés.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Curiozo, D. (2021b). *La automaticidad de la Prescripción Adquisitiva de Dominio frente a la Pretensión Reivindicatoria* [Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/9521>  
[https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/9521/Curiozo\\_Piscoya\\_Daniel\\_Andrés.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/9521/Curiozo_Piscoya_Daniel_Andrés.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- El Peruano. (2017, April 9). *La prescripción adquisitiva permite adquirir propiedad*. Derecho. <https://elperuano.pe/noticia/53772-la-prescripcion-adquisitiva-permite-adquirir-propiedad>
- Esquivel Oviedo, J. C. (2009). *El Saneamiento De La Propiedad Inmueble En La Jurisprudencia Civil Y Registral* (Vol. 0).  
[https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso\\_anual/registral\\_inmobiliario\\_urb](https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso_anual/registral_inmobiliario_urb)

anistico/JORGE GONZALES

LOLI/LECTURAS/HABILITACION\_URBANA.pdf

Gaceta Jurídica. (2016, September 15). *LA POSESIÓN PACÍFICA EN UN PROCESO DE USUCAPIÓN NO SE VE AFECTADA POR INICIO DE PROCESOS JUDICIALES*. Diálogo Con La Jurisprudencia.

<http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo/Setiembre2016/DetalleBoletinDialogo-14-09-16.html>

Herrera, P. (2021, January 13). *Delimitan presupuestos jurídicos de la usucapión*. Derecho. <https://elperuano.pe/noticia/113375-delimitan-presupuestos-juridicos-de-la-usucapion>

Jara, E. (2020). Escuela de Posgrado Escuela de Posgrado [Tesis de maestría, Universidad César Vallejo]. In *Universidad César Vallejo*. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/76522>

Lama More, H. (2011). La Posesión Y La Posesión Precaria En El Derecho Civil Peruano. *Creative Commons*, 1–181. [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/99/LAMA\\_MORE\\_HECTOR\\_POSESION\\_POSESION\\_PRECARIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/99/LAMA_MORE_HECTOR_POSESION_POSESION_PRECARIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Mejorada, M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad*, 0(40), 251–256.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>

Mosqueira, E. (1998). ¿Es la propiedad una ilusión? *Ius Et Veritas*, 16(1), 102–113. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15763>

Nevado, E. (2021a). *La eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de predios rurales, Lima, 2020* [Universidad Autónoma del Perú]. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/1345>

Nevado, E. (2021b). *La eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de predios rurales, Lima, 2020* [Universidad Autónoma del Perú]. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/1345>

Palacios C. de Sandoval, E. (2016). La inconstitucionalidad de la Ley N° 29618. *Revista Jurídica “Docentia et Investigatio,”* 18(1), 105–115. <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/12325/11026>

- Pimentel, L. (2022). *Imprescriptibilidad de los Bienes Inmuebles de dominio privado estatal y la inconstitucionalidad de la Ley N° 29618 - Perú* [Tesis de titulación, Universidad Nacional de Tumbes].  
<http://repositorio.untumbes.edu.pe/handle/20.500.12874/63609>
- Queypo, A. (2014). *Imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal según el artículo 2 de la Ley 29618 frente a la vulneración del artículo 73 de la Constitución de 1993*.  
<http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/399>
- Torres, L. (2015). *La pacificidad para acceder a la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en el distrito de Calleria - Pucallpa 2015* (Vol. 13) [Tesis de Maestría en Derecho]. Universidad Nacional Hermilio Valdizán.  
<https://repositorio.unheval.edu.pe/handle/20.500.13080/1815>
- Valverde, G. (2019). *La estructura de formalización en COFOPRI y la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por la SUNARP* [Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo].  
<https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/4506/BC- TES-TMP-3328.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Varsi, E. (2018). El poder físico: teorías acerca de la posesión. El animus y el corpus como elementos constitutivos. *Jurídica*, 12(687), 4–5.  
<https://elperuano.pe/suplementosflipping/juridica/687/web/pagina03.html>
- Zecenarro, C. (2012). La posesión y la usupación sobre bienes de dominio privado del estado: reflexiones a partir de lo dispuesto por la ley N° 29618. *THĒMIS-Revista de Derecho*, 0(0), 61–64.  
[https://www.derechoycambiosocial.com/revista027/usucapion\\_bienes\\_privados\\_del\\_estado.pdf](https://www.derechoycambiosocial.com/revista027/usucapion_bienes_privados_del_estado.pdf). <https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/5496567.pdf>
- Zubizarreta, M. (2020). *La Inconstitucionalidad de la Ley N° 29618 sobre predios próximos a realizar la Prescripción Adquisitiva de Dominio en la Corte Superior de Justicia de Lima Norte 2016*. [Universidad Cesar Vallejo].  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/59628/Rios\\_SJ G-Salvador\\_BDS-SD.pdf?sequence=1](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/59628/Rios_SJ G-Salvador_BDS-SD.pdf?sequence=1)

#### **Normativas citadas:**

Art. 445 del Código Procesal Civil. “El que suceda por título hereditario no sufrirá las consecuencias de una posesión viciosa de su causante, si no se demuestra

que tenía conocimiento de los vicios que la afectaban; pero los efectos de la posesión de buena fe no le aprovecharán sino desde la fecha de la muerte del causante”.

Art. 896 del Código Civil. “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

Artículo 915 del Código Civil. “Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo que exista alguna prueba en contrario de esta presunción.

Artículo 950 del Código Civil. “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”.

Artículo 952 del Código Civil. “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”.

Artículo 954 del Código Civil. “La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho”.

Decreto Legislativo N°667. (1991) Ley de Registro de Predios Rurales. El Peruano N° 4068.

Decreto Legislativo N°803 (1996) Ley de promoción del acceso a la propiedad formal y de creación de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

Decreto Legislativo N°1089 (2017). Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales.

Ley N°23740. (1983) El Gobierno Promulgo la Ley Anual del Presupuesto del Sector Público.

Ley N°29618 (2010) Ley 29618: Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal” en su artículo 1 señala que se presume de la posesión del Estado respecto de los inmuebles de su propiedad y mediante la expedición de su artículo 2 se declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal.”

Ley N°29151 (2019). Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales