



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIA
POLÍTICA

Trabajo de Suficiencia Profesional

Informe sobre el expediente N.º 15773-2012-0-1801-JR-CI-25

Para optar el Título Profesional de
Abogada

Presentado por:

Autora: Berrocal Cadenillas, Marjorie Violeta

Código ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-4289-2313>

Asesor: Mg. Colchado Ruiz, Emilio Martin

Código ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0462-9757>

Lima – Perú

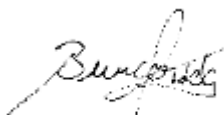
2026

	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN		
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01	FECHA: 08/11/2022

Yo, Marjorie Violeta Berrocal Cadenillas egresado de la Facultad de **Derecho y Ciencia Política** y Programa Académico Profesional de **Derecho y Ciencia Política** de la Universidad privada Norbert Wiener declaro que el trabajo de investigación **“Informe sobre el expediente N° 15773-2012-0-1801-JR-CI-25.”** Asesorado por el docente Magister Emilio Martin colchado Ruiz DNI 18149033 ORCID <https://orcid.org/0000-0003-0462-9757>, tiene un índice de similitud de **14 (catorce) %** con código 14912:591355367 verificable en el reporte de originalidad del software Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.



.....
Firma de autor 1

Marjorie Violeta Berrocal Cadenillas
DNI: 48476524

.....
Firma de autor 2

Nombres y apellidos del Egresado
DNI:



.....
Firma

Magister Emilio Martin Colchado Ruiz
DNI: 18149033

Lima, 19 de mayo de 2026

 Universidad Norbert Wiener	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN		
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01	FECHA: 08/11/2022

Es obligatorio utilizar adecuadamente los filtros y exclusión del turnitin: excluir las citas, la bibliografía y las fuentes que tengan menos de 1% de palabras. EN caso se utilice cualquier otro ajuste o filtros, debe ser debidamente justificado en el siguiente recuadro.

Se precisa que el 7 % de coincidencia identificado por Turnitin se encuentra relacionado principalmente con el desarrollo del marco jurídico, normativo y procesal del Trabajo de Suficiencia Profesional, específicamente con el análisis del expediente materia de estudio, los antecedentes, las actuaciones procesales y los fundamentos jurídicos desarrollados. Asimismo, el informe registra un 14 % de similitud general, siendo el 7 % la principal coincidencia individual identificada. En ese sentido, la coincidencia se encuentra vinculada con el contenido jurídico y documental propio del desarrollo del trabajo.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN:	5
1.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS RELEVANTES DEL DERECHO VINCULADAS AL EXPEDIENTE ELEGIDO	5
1.1.1 Derecho Civil	5
1.1.2 Derecho Procesal Civil	6
1.1.3 Derecho Constitucional	6
1.1.4 Bienes del Estado	6
1.1.5 Prescripción adquisitiva de dominio	6
1.1.6 Justificación de la elección del expediente	7
2 HECHOS RELEVANTES DEL EXPEDIENTE	7
2.1 DESARROLLO DE LAS ACTUCIONES PROCESALES EN LA ETAPA DE PRIMERA INSTANCIA	7
2.1.1 Demanda de reconocimiento de propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio	7
2.1.2 Juzgado: Auto Admisorio	8
2.1.3 Demandante y Juzgado: notificación del proceso a terceros por parte de la demandante y el juzgado	8
2.1.4 SBN apersonamiento y solicitud de nulidad del auto que admite la demanda	8
2.1.5 Juzgado: dispone poner en conocimiento de la demandante	9
2.1.6 Demandante y Juzgado: difusión del extracto de la demanda mediante publicación	9
2.1.7 SBN y Juzgado: presentación de la contestación de la demanda	9
2.1.8 Demandante: precisa la finalidad de la notificación a terceros dentro del proceso	9
2.1.9 Juzgado: declara improcedente la respuesta al traslado	10
2.1.10 Demandante: responde al pedido de nulidad del auto admisorio	10
2.1.11 Juzgado: declara improcedente la solicitud de nulidad presentada por la SBN	10
2.1.12 SBN: interpone recurso de apelación contra la resolución que rechaza su pedido de nulidad	10
2.1.13 SBN y Juzgado: se tiene por presentada la contestación de la demanda	10

2.1.14	Demandante y Juzgado: respuesta a la contestación de la demanda	11
2.1.15	Demandante: presenta y adjunta medios probatorios documentales	11
2.1.16	. Juzgado: realiza el saneamiento del proceso	11
2.1.17	SBN y Juzgado: organización del expediente de apelación y envió al órgano superior	11
2.1.18	Demandante y SBN: planteamiento de los puntos en controversia	11
2.1.19	Demandante: reemplaza a su testigo propuesto	12
2.1.20	Juzgado: dispone el reemplazo del testigo y establece los puntos de controversia.....	12
2.1.21	Sala: ratifica la Resolución N°7 que rechaza el pedido de nulidad presentado por la SBN.....	12
2.1.22	Juzgado: realización de la audiencia de pruebas.....	12
2.1.23	SBN y juzgado: reafirma los argumentos expuestos en su contestación de la demanda	13
2.1.24	Demandante y Juzgado: reafirmación de los argumentos expuestos en la demanda inicial	13
2.1.25	Juzgado: emisión de la sentencia en primera instancia.....	13
2.1.26	SBN: interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia.....	14
2.1.27	Juzgado: admite y concede el recurso de apelación	14
2.2	ACTUACIONES PROCESALES DESARROLLADAS EN LA ETAPA DE SEGUNDA INSTANCIA.....	14
2.2.1	Sala: traslado del recurso de apelación	14
2.2.2	Sala: programación de la vista de la causa	14
2.2.3	SBN y Sala: apersonamiento y solicitud de informe oral	15
2.2.4	Demandante y Sala: solicitud de uso de la palabra	15
2.2.5	Sala: emisión de sentencia en segunda instancia	15
2.2.6	Demandante: solicita la confirmación de la sentencia de primera instancia	15
2.2.7	Sala: desestima lo solicitado por la demandante	16
2.3	CORTE SUPREMA	16
2.3.1	Demandante: interpone recurso de casación	16
2.3.2	Sala: eleva el recurso de casación al Tribunal Supremo.....	16
2.3.3	Sede casatoria: calificación del recurso	16

2.3.4	Juzgado: dispone el archivo definitivo del proceso	17
3	IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	17
3.1	IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS...	17
3.2	ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	17
3.2.1	Formas de adquisición del derecho de propiedad.....	17
3.2.2	Prescripción adquisitiva de dominio	18
3.2.3	Fundamento constitucional de la prescripción adquisitiva de dominio	18
3.2.4	La posesión como elemento esencial en la prescripción adquisitiva de dominio	20
3.2.5	Tipos de prescripción adquisitiva de dominio	22
3.2.6	Formas de prescripción adquisitiva de dominio.....	23
3.2.7	Sujetos intervinientes en la prescripción adquisitiva de dominio	24
3.2.8	Bienes Estatales	25
3.2.9	Imprescriptibilidad de los bienes estatales	25
4	POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE CADA PROBLEMA JURÍDICO IDENTIFICADO	26
4.1	Determinar si resulta aplicable la Ley N.º 29618, que establece la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado, o si, por el contrario, corresponde aplicar lo prevista en el Decreto Legislativo N.º 653 para predios rústicos destinados a fines agrarios.....	26
4.2	Determinar si se han cumplido los elementos para la prescripción adquisitiva de dominio	27
4.3	Determinar si corresponde reconocer a la Sra. Ancco como propietaria del predio	29
5	VALORACIÓN JURÍDICA PERSONAL DE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE	30
5.1	Pronunciamiento en primera instancia	30
5.2	Pronunciamiento en segunda instancia	33
5.3	Recurso de casación	33
6	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	35
6.1	CONCLUSIONES.....	35
6.2	RECOMENDACIONES	36

1. INTRODUCCIÓN:

La controversia vinculada a la prescripción adquisitiva de dominio se desarrolla en el expediente N.º 15773-2012-0-1801-JR-CI-25, el cual comprende materias correspondientes a los Derechos Reales, el Derecho Constitucional y el Derecho Procesal.

En el año 2012, la señora Juana Ancco Palomino (en adelante, “Sra. Ancco”) interpone una demanda de prescripción adquisitiva respecto de un predio rústico que afirma poseer desde 1998. Dicho inmueble se encuentra inscrito en los Registros Públicos a nombre del Ministerio de Agricultura, siendo un bien estatal de dominio privado cuya administración corresponde a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”).

La controversia gira en torno a diversos elementos jurídicos, tales como la configuración de la posesión idónea para efectos de la usucapión, la posible aplicación retroactiva de la ley, el derecho de propiedad y aspectos propios del derecho procesal. En ese contexto, se plantean como cuestiones centrales: establecer si corresponde reconocer a la Sra. Ancco como propietaria del predio; determinar la aplicabilidad de la Ley N.º 29618, que establece la imprescriptibilidad de los bienes estatales de dominio privado; y verificar si se han cumplido los requisitos de la posesión apta para la prescripción adquisitiva, así como la existencia de animus domini por parte de la demandante, tanto en el marco de la usucapión extraordinaria prevista en el artículo 950 del Código Civil como en lo dispuesto por el Decreto Legislativo N.º 653.

En primera instancia, la demanda fue declarada fundada; no obstante, en segunda instancia, dicha decisión fue reformada, declarándose infundada. Posteriormente, la Sra. Ancco interpuso recurso de casación, el cual fue declarado improcedente mediante el correspondiente auto de calificación.

En el presente informe se examinarán las actuaciones desarrolladas en el expediente, así como su relevancia e implicancias jurídicas, con la finalidad de aportar al análisis doctrinario en torno a los temas planteados.

1.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS RELEVANTES DEL DERECHO VINCULADAS AL EXPEDIENTE ELEGIDO

1.1.1 Derecho Civil

- **Derechos Reales**

Regula la relación directa entre las personas y los bienes, en este caso permiten entender cómo se ejerce la posesión y como esta puede dar lugar a la adquisición de la propiedad. No solo comprende la titularidad, sino también el ejercicio de facultades como el uso, disfrute y disposición del bien.

- **Derecho de Propiedad**

El derecho de propiedad es un aspecto clave en el presente informe, que no solo implica la titularidad formal de un bien, sino también su uso y control efectivo. En este caso, se analiza quien tiene el legítimo derecho sobre el bien, considerando tanto los documentos como la posesión en la práctica.

- **Posesión**

La posesión es un elemento central en el expediente, ya que refleja el control y uso efectivo del bien. Su análisis permite determinar si se ha ejercido de manera continua, pacífica y pública, lo cual resulta fundamentalmente para evaluar la posible adquisición de la propiedad mediante la prescripción adquisitiva.

1.1.2 Derecho Procesal Civil

En lo que respecta al ámbito procesal, el análisis se centrará en la actividad probatoria, en particular en la prueba testimonial como medio probatorio dentro del proceso civil, así como en los mecanismos impugnatorios, específicamente la apelación y el recurso de casación.

1.1.3 Derecho Constitucional

En el ámbito constitucional, el análisis se centra en el derecho de propiedad en relación con la imprescriptibilidad de los bienes estatales y el principio de irretroactividad de las normas. Ello cobra relevancia en el presente caso debido a la aplicación de la Ley N.º 29618, norma que establece la presunción de posesión a favor del Estado y la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de su dominio. Dicha ley es invocada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales a efectos de sustentar su aplicación no retroactiva dentro del proceso de prescripción adquisitiva respecto de un bien estatal de dominio privado.

1.1.4 Bienes del Estado

En el ámbito de los derechos reales de carácter administrativo, se aborda la prescripción respecto de bienes de propiedad estatal, la cual se encuentra regulada por la Ley N.º 29151

1.1.5 Prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva de dominio es relevante porque permite adquirir la propiedad a través de la posesión continua pacífica y pública, durante el tiempo que exige la ley. En este caso, se analiza si quien posee el bien cumple con estos requisitos, evidenciando como la posesión puede llegar a prevalecer sobre el título formal.

1.1.6 Justificación de la elección del expediente

La elección del presente expediente se justifica por la relevancia jurídica que presenta en torno a la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes estatales, particularmente respecto a la aplicación de la Ley N.º 29618 y el DL N.º 653 para predios rústicos destinados a fines agrarios, en el caso se evidencia un conflicto normativo entre el régimen de usucapión previsto en el Código Civil y la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado, lo que plantea un problema de interpretación sobre la aplicación de la ley en el tiempo.

En ese sentido, se trata de un caso relevante tanto a nivel práctico como académico, ya que permite examinar cómo el ordenamiento jurídico peruano resuelve tensiones entre normas y derechos en conflicto.

2 HECHOS RELEVANTES DEL EXPEDIENTE

2.1 DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES PROCESALES EN LA ETAPA DE PRIMERA INSTANCIA

2.1.1 Demanda de reconocimiento de propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio

Con fecha 17 de agosto de 2012, la señora Ancco presentó una demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la Super Intendencia Nacional de Bienes Estatales, solicitando que se reconozca como propietaria de un predio rústico ubicado en la Avenida Los Cóndores, identificado como Parcela o Lote N.º 58, con un área de 3,870 m², situado en la Zona Agropecuaria Los Lúcumos, Zona IV, José Galvez, en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima. Asimismo, pidió su independización e inscripción registral a su favor.

Como sustento de su pretensión, la demandante señaló que ha ejercido la posición del predio de manera pacífica, continua, pública e ininterrumpida, actuando como propietaria. En ese sentido, indicó que ha realizado actos propios de dominio, como el pago de tributos sin reconocer a otro como titular, la ejecución de mejoras en el terreno y el desarrollo de actividades comerciales en el mismo. Además, precisó que su posesión no ha sido cuestionada ni obtenida mediante violencia.

La señora Ancco también invoco el Decreto Legislativo N°653, Ley de Promoción de Inversiones en el Sector Agraria, señalando que, al tratarse de un predio rustico destinado a fines agrarios, el plazo de prescripción aplicable seria de cinco años. No obstante, añadió que, en cualquier caso. También se habría cumplido el plazo de diez años para la prescripción extraordinaria en el año 2008, considerando que posee el bien desde 1998.

Asimismo, planteo la aplicación de la teoría de los hechos cumplidos, con la finalidad de evitar la aplicación de la ley N°29618, promulgada en noviembre del 2010, que establece la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado de estado. Según su argumento, dicha norma no puede aplicarse retroactivamente, ya que la adquisición del derecho de propiedad se habría consolidado en el año 2003, bajo el régimen del Decreto Legislativo N°653, o en su defecto en el año 2008, bajo la prescripción extraordinaria.

Finalmente, el demandante preciso que, conforme al artículo 73 de la Constitución. Los bienes de dominio publico son inalienables e imprescriptibles, pero aclaro que estos deben entenderse como aquellos indispensables para el cumplimiento de las funciones del Estado, como ríos, playas, puertos o carreteras. En cambio, los bienes de dominio privado no tienen contexto, solicito que se declare propietaria del predio en cuestión, que se disponga su independización e inscripción registral a su favor y que se anote la demanda en la partida correspondiente.

2.1.2 Juzgado: Auto Admisorio

Una vez presentada la demanda, el 3 de septiembre del 2012, el 25° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima emitió la Resolución N°1, a través de la cual dispuso su admisión a trámite. Asimismo, ordeno ponerla en conocimiento de la parte demandada advirtiendo que, de no contestarla, podría ser declarada en rebeldía.

2.1.3 Demandante y Juzgado: notificación del proceso a terceros por parte de la demandante y el juzgado

El 5 de septiembre del 2012, la señora Ancco solicito que se notificara a terceros, señalando que estos estaban vinculados a procesos relacionados con superposición, anotaciones preventivas y servidumbres sobre la partida registral del predio.

Posteriormente, el 12 de octubre de 2012, el juzgado, mediante Resolución N°2, requirió a la demandante que precise la finalidad de dicha solicitud de notificación de terceros.

2.1.4 SBN apersonamiento y solicitud de nulidad del auto que admite la demanda

El cinco de octubre de 2012, la SBN se apersono al proceso a través de su procuradora, Maria Angelita Pozo y solicito la nulidad del auto que admitió la demanda, alegando una imposibilidad jurídica. Sustento su pedido en la ley N°26918, la cual establece que los bienes de dominio privado del estado son imprescriptibles.

2.1.5 Juzgado: dispone poner en conocimiento de la demandante

El 12 de octubre de 2012, mediante la Resolución N°3, el juzgado reconoció la participación de la procuradora pública de la SBN en el proceso y dispuso poner en conocimiento de la demandante el pedido de nulidad de auto admisorio, a fin de que pueda pronunciarse al respecto.

2.1.6 Demandante y Juzgado: difusión del extracto de la demanda mediante publicación

El 17 de octubre del 2012, la demandante solicitó la publicación del extracto de la demanda conforme a lo previsto en el artículo 506 del Código Procesal Civil, señalando que dicha disposición no había sido incluida en la Resolución N°1. Posteriormente, el 7 de enero del 2012, mediante la Resolución N°4, el Juzgado dispuso completar el auto admisorio incorporando la orden de publicar el extracto de la demanda de acuerdo con la norma mencionada.

2.1.7 SBN y Juzgado: presentación de la contestación de la demanda

El 18 de octubre de 2012, la SBN presentó su contestación de demanda, oponiéndose a esta en todos sus extremos. Como sustento, señaló que los documentos ofrecidos por la señora Ancco no resultan suficientes para acreditar una posesión que cumpla con los requisitos exigidos para la prescripción adquisitiva, por lo que la demanda debería ser declarada improcedente o en su defecto infundada.

Asimismo, se indicó que la pretensión es jurídicamente inviable, debido a la vigencia de la Ley N 29618, la cual establece la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado. En ese sentido, sostuvo que no es posible adquirir por usucapión un bien estatal como sería el caso del predio en controversia.

De igual manera, la SBN cuestionó la existencia del animus domini, argumentando que la propia demandante habría reconocido un derecho superior al solicitar, el 12 de octubre de 2007, la **venta directa** del predio mediante una comunicación dirigida a dicha entidad.

Posteriormente, el 7 de enero de 2013, mediante la Resolución N°5, el Juzgado declaró inadmisibles la contestación de la demanda presentada por la SBN, debido a que no se adjuntó la papeleta de habilitación de su procuradora.

2.1.8 Demandante: precisa la finalidad de la notificación a terceros dentro del proceso

El 9 de noviembre de 2012, la demandante indicó que solicitaba la notificación a terceros debido a la existencia de inscripciones en la partida registral del predio a favor de estos. En ese sentido, considero necesario que sea notificados para que puedan incorporarse al proceso como litisconsortes facultativos.

2.1.9 Juzgado: declara improcedente la respuesta al traslado

El 7 de enero de 2013, mediante la resolución N°6, el juzgado declaró improcedente la solicitud de la demandante para absolver el traslado respecto a la intervención de terceros, al considerar que no había precisado adecuadamente la razón de su incorporación al proceso, conforme a lo establecido en la Sección Segunda, Título II, Capítulo VII del C.P.C.

2.1.10 Demandante: responde al pedido de nulidad del auto admisorio.

El 9 de noviembre de 2012, mediante escrito, la señora Ancco sostuvo que su demanda o puede ser considerada improcedente, ya que el ordenamiento jurídico se rige por la teoría de los hechos cumplidos. En ese sentido, señaló que la ley N°29618 no resulta aplicable de manera retroactiva.

2.1.11 Juzgado: declara improcedente la solicitud de nulidad presentada por la SBN

El 7 de enero de 2023, mediante Resolución N°7, el juzgado decidió rechazar el pedido de nulidad presentada por la SBN, al considerar que no se había demostrado el perjuicio que ocasionaría la admisión de la demanda.

2.1.12 SBN: interpone recurso de apelación contra la resolución que rechaza su pedido de nulidad

El 6 de febrero de 2013, la SBN presentó un recurso de apelación contra la Resolución N°7, que había rechazado su pedido de nulidad. En dicho recurso, reiteró los argumentos expuestos previamente y sostuvo que el juzgado no realizó un análisis adecuado.

El 27 de marzo de 2012, mediante la Resolución N°8, el Juzgado admitió el recurso de apelación interpuesto por la SBN, concediendo sin efecto suspensivo y sin calidad de diferido y dispuso la elevación del cuaderno al órgano superior correspondiente.

2.1.13 SBN y Juzgado: se tiene por presentada la contestación de la demanda

El 5 de febrero de 2013, la SBN presentó la papeleta de habilitación de su procuradora con el propósito de subsanar la omisión advertida y lograr que se admita su contestación de demanda. Posteriormente, el 27 de marzo de 2013, mediante la Resolución N°9, el Juzgado tuvo por contestada la demanda por parte de la SBN y dispuso ponerla en conocimiento de la demandante.

2.1.14 Demandante y Juzgado: respuesta a la contestación de la demanda

El 7 de mayo de 2013, la señora Ancco formulo observaciones a la contestación de la demanda presentada por la SBN, reiterando los argumentos expuestos en su demanda inicial. Asimismo, preciso que el hecho de haber solicitado la venta directa del predio a la SBN no implica el desconocimiento de su animus domini, sino que respondió a un intento de formalizar su derecho de propiedad.

Posteriormente, el 10 de mayo de 2013, mediante la resolución N°10, el Juzgado declaro improcedente dicha absolucion, al considerar que no cumplía con las exigencias procesales establecidas en los artículos 440 y 491, inciso 6, del C.P.C.

2.1.15 Demandante: presenta y adjunta medios probatorios documentales

El 7 de mayo de 2013, la demandante presento los extractos publicados en el diario El Peruano, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 506 del C.P.C.

2.1.16 . Juzgado: realiza el saneamiento del proceso

El 10 de mayo de 2013, mediante la Resolución N°11, el Juzgado declaro saneado el proceso, reconociendo la validez de la relación jurídico-procesal. Asimismo, exhorto a ambas partes a proponer los puntos controvertidos, conforme a lo establecido en el artículo 468 del C.P.C.

2.1.17 SBN y Juzgado: organización del expediente de apelación y envió al órgano superior

El 8 de mayo del 2013, la SBN presento diversas piezas procesales con la finalidad de que sean remitidas al órgano superior, en relación con la apelación interpuesta contra la resolución que rechazo su pedido de nulidad. Posteriormente, el 10 de mayo del 2013, mediante la Resolución N°12, el juzgado dispuso la conformidad del acuerdo de apelación y su elevación al superior jerárquico.

2.1.18 Demandante y SBN: planteamiento de los puntos en controversia

El 31 de mayo de 2013, el demandante planteo como puntos controvertidos:

- Determinar si corresponde reconócela como propietaria del predio.
- Establecer de ser el caso, se procede su independización respecto de la partida matriz.

Posteriormente, el 10 de junio del 2013 mediante la Resolución N°13, el Juzgado tuvo por formulados dichos puntos.

En la misma fecha, la SBN propuso sus propios puntos controvertidos:

- Determinar si el predio es de propiedad estatal.
- Establecer las aplicaciones de la Ley N°29618.
- Verificar si la demandante cumple con los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio.
- Evaluar la existencia de animus domini, analizar si cuenta con justo título y buena fe.
- Verificar comprobar si se ha incumplido las condiciones de admisibilidad y procedencia.

Estos fueron los puntos admitidos por el juzgado el 10 de junio de 2013 mediante Resolución N°14.

Finalmente, el 25 de julio de 2013, la demandante solicito que se fijen los puntos controvertidos y se programe la audiencia de pruebas.

2.1.19 Demandante: reemplaza a su testigo propuesto

El 1 de octubre de 2013, la demandante solicitó el reemplazo de uno de sus testigos para su participación en la audiencia de pruebas, debido a que el testigo inicialmente propuesto había sido comedido a una intervención medica y se encontraba en reposo absoluto. En ese contexto, se considero lo dispuesto en el artículo 222 de C.P.C, que establece el deber de toda persona de declarar testigo, salvo que exista una justificación valida para no hacerlo, como ocurre en este caso por motivos de salud.

2.1.20 Juzgado: dispone el reemplazo del testigo y establece los puntos de controversia.

El 22 de octubre de 2013, mediante la Resolución N°15, el juzgado aprobó la sustitución de la testigo propuesta por la demandante, considerando la imposibilidad del testigo inicial de rendir su declaración. Asimismo, estableció los siguientes puntos de controversia.

- Determinar si la demandante ejerce posesión sobre el predio en condiciones que permitan cumplir con los requisitos de la prescripción adquisitiva.
- Establecer si corresponder reconocer a la demandante como propietario del predio.
- Evaluar si procede la independización del predio respecto de su partida matriz.

2.1.21 Sala: ratifica la Resolución N°7 que rechazo el pedido de nulidad presentado por la SBN

El 2 de octubre de 2013, la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, confirmo la resolución N°7, mediante la cual se había declarado improcedente el pedido de nulidad presentado por la SBN.

2.1.22 Juzgado: realización de la audiencia de pruebas

El 9 de enero del 2014, se realizo la audiencia de pruebas, con la participación de la demandante, la parte de la demandada y los testigos ofrecidos por la primera. En el

desarrollo de la audiencia, los testigos manifestaron conocer a la señora Ancco y señalaron que esta viene ejerciendo posesión sobre el predio desde el año 1998.

2.1.23 SBN y juzgado: reafirma los argumentos expuestos en su contestación de la demanda

El 17 de enero de 2014, la SBN presentó un escrito en el que volvió a sostener los argumentos desarrollados en su contestación de demanda. En dicho pronunciamiento, insistió en que no se han acreditado los requisitos necesarios para configurar una posesión apta para la prescripción adquisitiva, cuestionando además la solidez de los medios probatorios ofrecidos por la señora Ancco para demostrar una posesión efectiva.

Posteriormente, el 30 de enero de 2014, mediante la Resolución N.º 19, el Juzgado dispuso tener presentes los alegatos formulados por la SBN en el escrito antes mencionado.

2.1.24 Demandante y Juzgado: reafirmación de los argumentos expuestos en la demanda inicial

El 9 de junio de 2014, la demandante presentó un escrito en el que volvió a sostener sus principales argumentos, señalando, por un lado, que cumple con las condiciones necesarias para que su posesión sea considerada válida a efectos de la prescripción adquisitiva; y, por otro, que no corresponde aplicar la Ley N.º 29618, en atención a la teoría de los hechos cumplidos y de los derechos adquiridos.

Posteriormente, mediante la Resolución N.º 20, de fecha 20 de octubre de 2014, el Juzgado dispuso tener presentes los argumentos expuestos por la demandante en el referido escrito.

2.1.25 Juzgado: emisión de la sentencia en primera instancia

El 5 de noviembre de 2014, a través de la Resolución N.º 21, el Juzgado emitió sentencia declarando fundada la demanda en todos sus extremos. En consecuencia, dispuso la inscripción del predio a favor de la demandante, así como su independización registral. Para sustentar su decisión, consideró acreditado que la señora Ancco ejerció una posesión de carácter pacífico, continuo, público e ininterrumpido durante el plazo de diez años, conforme se desprende de los medios probatorios aportados.

Asimismo, el Juzgado concluyó que no correspondía aplicar la Ley N.º 29618 de manera retroactiva, dado que el plazo de prescripción extraordinaria ya se había cumplido en el año 2008, tomando como inicio el año 1998. En ese sentido, optó por no aplicar el plazo de cinco años previsto en el Decreto Legislativo N.º 653 para predios rústicos.

De otro lado, respecto al animus domini, el órgano jurisdiccional consideró que este sí se encontraba presente, pese a que la demandante había solicitado en su momento la venta directa del predio a la SBN. Ello fue interpretado como una acción orientada a regularizar

su situación registral, sin que implique el desconocimiento de su condición de poseedora con intención de propietaria.

2.1.26 SBN: interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia

El 6 de enero de 2015, la SBN se apersonó al proceso a través de un nuevo procurador público y presentó recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia que había declarado fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio en todos sus extremos.

Como parte de su fundamentación, sostuvo que el juez de primera instancia realizó una interpretación incorrecta de la Ley N.º 29618, la cual establece la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado. En ese sentido, indicó que, al haberse iniciado el proceso en agosto de 2012 —cuando dicha norma ya se encontraba vigente desde noviembre de 2010—, correspondía su aplicación, por lo que no sería jurídicamente posible declarar la prescripción sobre un bien estatal.

Adicionalmente, la SBN cuestionó la valoración de los medios probatorios, señalando que no se ha demostrado de manera suficiente la posesión alegada por la demandante. Entre sus observaciones, destacó que el Juzgado no llevó a cabo una inspección judicial de oficio sobre el predio en controversia y que los testimonios presentados tendrían un carácter meramente referencial, resultandos insuficientes para acreditar una posesión sólida. Por tales razones, solicitó que la sentencia sea revocada.

2.1.27 Juzgado: admite y concede el recurso de apelación

El 15 de enero de 2015, a través de la Resolución N.º 22, el Juzgado admitió el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia, otorgándole efecto suspensivo y disponiendo la remisión del expediente al órgano superior para su revisión.

2.2 ACTUACIONES PROCESALES DESARROLLADAS EN LA ETAPA DE SEGUNDA INSTANCIA

2.2.1 Sala: traslado del recurso de apelación

Una vez elevados los autos, el 28 de mayo de 2015, mediante la Resolución N.º 23, la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima dispuso poner en conocimiento de la señora Ancco el contenido del recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 373 del Código Procesal Civil.

2.2.2 Sala: programación de la vista de la causa

Posteriormente, el 14 de julio de 2015, a través de la Resolución N.º 24, la Sala dejó

constancia de que la demandante no cumplió con absolver el traslado conferido. En ese mismo acto, señaló como fecha para la vista de la causa el 3 de septiembre de 2015.

2.2.3 SBN y Sala: apersonamiento y solicitud de informe oral

El 5 de agosto de 2015, el procurador público de la SBN se presentó ante la instancia superior y solicitó hacer uso de la palabra en la audiencia de vista de la causa. Dicha solicitud fue atendida mediante la Resolución N.º 25, de fecha 7 de agosto de 2015, en la que la Sala autorizó su intervención oral.

2.2.4 Demandante y Sala: solicitud de uso de la palabra

En la misma fecha, 5 de agosto de 2015, la demandante requirió que su abogada pueda intervenir oralmente en la audiencia. Esta petición fue acogida por la Sala mediante la Resolución N.º 26, emitida el 7 de agosto de 2015, autorizando el uso de la palabra a su defensa técnica.

2.2.5 Sala: emisión de sentencia en segunda instancia

El 3 de septiembre de 2015, mediante la Resolución N.º 26, la Sala emitió pronunciamiento en segunda instancia. En su análisis, no desarrolló de manera expresa los argumentos planteados por la SBN en su recurso de apelación; en cambio, centró su evaluación en los medios probatorios del proceso, concluyendo que no se encontraba acreditado el animus domini por parte de la demandante. Esta conclusión se sustentó en el hecho de que la señora Ancco había gestionado diversas autorizaciones ante la Municipalidad de Lima a través de distintas asociaciones, lo cual, a criterio de la Sala, evidenciaba la ausencia de una conducta propia de propietaria.

En ese contexto, conforme a lo señalado en su considerando séptimo, la Sala resolvió revocar la decisión de primera instancia y, reformándola, declarar infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, así como las pretensiones accesorias, precisando demás que no correspondía imponer costas ni costos del proceso.

2.2.6 Demandante: solicita la confirmación de la sentencia de primera instancia

El 22 de septiembre de 2015, la demandante presentó un escrito de impulso procesal mediante el cual pidió que se ratifique la sentencia emitida en primera instancia, al considerar que el recurso de apelación formulado por la SBN no cuenta con sustento jurídico suficiente. En dicho escrito, retomó los argumentos expuestos previamente y añadió un nuevo planteamiento referido al control difuso de la Ley N.º 29618, sosteniendo que esta resultaría contraria a la Constitución.

2.2.7 Sala: desestima lo solicitado por la demandante

El 3 de octubre de 2015, mediante la Resolución N.º 28, la Sala dispuso estarse a lo ya resuelto en la sentencia de segunda instancia, dejando sin efecto práctico la solicitud presentada por la demandante para que se confirme el fallo de primera instancia. En ese sentido, no acogió el pedido formulado.

2.3 CORTE SUPREMA

2.3.1 Demandante: interpone recurso de casación

El 28 de octubre de 2015, la demandante presentó recurso de casación ante la Sala Superior, el cual fue posteriormente elevado a la Corte Suprema el 4 de noviembre del mismo año. Dicho recurso se sustentó en diversas causales de infracción normativa, entre las que destacan las siguientes:

- Vulneración de las normas que garantizan el debido proceso, conforme al inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. La demandante cuestiona que la Sala haya concluido la inexistencia de animus domini, basándose en una supuesta cesión en uso que, según señala, no cuenta con sustento ni documental ni fáctico.
- Aplicación incorrecta del artículo 950 del Código Civil, al considerar que, pese a haberse cumplido los requisitos exigidos para la prescripción adquisitiva de dominio, la Sala no realizó una valoración adecuada. Asimismo, se objeta que se haya interpretado su situación como una simple cesión, desconociendo que ha ejercido facultades propias de la propiedad por más de diez años.
- Inobservancia del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, relacionado con el principio *iura novit curia*, que reconoce la facultad del juez de aplicar el derecho correspondiente al caso.
- Apartamiento injustificado de los criterios establecidos en el Segundo Pleno Casatorio Civil (Casación N.º 2229-2008-Lambayeque), especialmente en lo referido a la acreditación del animus domini mediante la realización de actos de dominio exteriorizados. La demandante sostiene que la Sala Superior no evaluó este elemento conforme a dichos lineamientos.

2.3.2 Sala: eleva el recurso de casación al Tribunal Supremo

El 2 de noviembre de 2015, a través de la Resolución N.º 29, la Sala dispuso remitir el recurso de casación presentado por la demandante al Tribunal Supremo, a fin de que sea conocido por la instancia correspondiente.

2.3.3 Sede casatoria: calificación del recurso

En la etapa de calificación, la Sala Suprema advirtió que la pretensión de la demandante no se orientaba realmente a cuestionar infracciones normativas, sino a obtener un nuevo

pronunciamiento sobre el fondo del asunto en sede casatoria. En ese sentido, precisó que dicha finalidad no se ajusta a la naturaleza del recurso de casación, cuya función principal es garantizar la correcta aplicación del derecho, así como la uniformidad de criterios jurisprudenciales y la seguridad jurídica.

Asimismo, se consideró que la posesión ejercida por la demandante tuvo su origen en una autorización otorgada por el propio Estado, a través de la Municipalidad Metropolitana de Lima. A ello se suma la existencia de documentos mediante los cuales la demandante solicitó a la SBN la venta directa del predio, lo que evidenciaría que no se asumía como propietaria de este, descartándose así la presencia de animus domini.

En atención a estos fundamentos, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema declaró improcedente el recurso de casación, al estimar que no se habían expuesto de manera clara y precisa las supuestas infracciones normativas ni el apartamiento de precedentes. Del mismo modo, concluyó que no se acreditó la incidencia directa de tales alegaciones en la decisión cuestionada.

2.3.4 Juzgado: dispone el archivo definitivo del proceso

El 10 de enero de 2018, mediante la Resolución N.º 30, el Juzgado ordenó el cierre definitivo del expediente, disponiendo su archivo correspondiente.

3 IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

3.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

Problema 1: ¿Resulta aplicable la Ley N.º 29618, que establece la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado, o, por el contrario, corresponde aplicar lo previsto en el Decreto Legislativo N.º 653 para predios rústicos destinados a fines agrarios?

Problema 2: ¿Se habrían cumplido los elementos para la prescripción adquisitiva de dominio?

Problema 3: ¿Corresponde reconocer a la Sra. Ancoco como propietaria del predio?

3.2 ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

3.2.1 Formas de adquisición del derecho de propiedad

Para entender adecuadamente las formas de adquirir la propiedad, es necesario distinguir entre dos grandes categorías: la adquisición originaria y la derivada.

En el caso de la adquisición originaria, no existe vínculo con un titular anterior, ya que el derecho de propiedad surge sin depender de la voluntad de otra persona. Se trata, por tanto, de una forma constitutiva. Esta puede presentarse en dos supuestos: cuando el bien no ha tenido previamente un propietario, o cuando, habiéndolo tenido, el derecho se extingue sin que medie una transferencia voluntaria del titular inicial. Dentro de esta categoría se encuentran figuras como la ocupación, la creación de una cosa nueva, la accesión y la prescripción adquisitiva, siendo esta última la que resulta relevante para el presente análisis.

Por otro lado, la adquisición derivada implica necesariamente la existencia de un titular previo que transfiere su derecho a otra persona. En este supuesto intervienen al menos dos sujetos, como ocurre en casos de compraventa, sucesión hereditaria o adjudicación. En esencia, la propiedad se adquiere porque existe un derecho anterior que es transmitido mediante un acto jurídico.

3.2.2 Prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva de dominio, o usucapión, constituye un mecanismo jurídico mediante el cual una persona adquiere la propiedad de un bien como consecuencia del ejercicio prolongado de la posesión. Este modo de adquisición se basa en la relación directa entre el sujeto y la cosa, consolidándose el derecho a partir del transcurso del tiempo previsto por la ley.

En el ordenamiento peruano, esta figura se encuentra regulada en los artículos 950 y siguientes del Código Civil, y exige que la posesión reúna determinadas características: debe ser continua, pacífica y pública, además de ejercerse con comportamiento de propietario. Estas condiciones resultan indispensables para que la posesión sea considerada idónea y pueda generar efectos jurídicos en términos de adquisición de propiedad.

En ese sentido, la usucapión se configura como un modo originario de adquisición, en el que el elemento temporal cumple un rol determinante. Dicho plazo varía en función de factores como la buena fe del poseedor y la naturaleza del bien, ya sea mueble o inmueble.

En esa línea, la Corte Suprema señala que *“la prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad mediante el ejercicio de la posesión...”* (Casación N.º 3070-2016, Arequipa).

3.2.3 Fundamento constitucional de la prescripción adquisitiva de dominio

En concordancia con el principio de legalidad, el Código Civil reconoce la prescripción adquisitiva como un mecanismo válido para acceder al derecho de propiedad, siempre que

la posesión reúna las condiciones exigidas por la ley. Esta figura cumple una función relevante, ya que permite evitar la inactividad o abandono de los bienes por parte de sus titulares, promoviendo que estos sean aprovechados de manera efectiva. De este modo, se posibilita que quien ejerce una posesión calificada pueda consolidar un derecho de propiedad, en coherencia con el interés social y el bien común.

En palabras de Gonzales Barrón (2015), *“la propiedad debe ejercerse en armonía con el bien común, lo que implica no solo su titularidad, sino también su uso, disfrute y aprovechamiento efectivo. En ese sentido, el derecho de propiedad no tiene un carácter absoluto, sino que se encuentra condicionado por su función social, conforme a lo previsto en el artículo 70 de la Constitución y el artículo 923 del Código Civil. Asimismo, el autor sostiene que el derecho a la vivienda comprende la seguridad en la posesión, lo que justifica que quien ocupa un predio como hogar pueda recibir protección incluso frente a formalidades legales, vinculándose ello con la prescripción adquisitiva como manifestación de dicha función social”*.

En ese mismo sentido, resulta pertinente hacer referencia a El Tribunal Constitucional (2010), *“señala que el derecho de propiedad faculta a su titular a usar, disfrutar, disponer y aprovechar el bien, siempre que su ejercicio se realice en armonía con el bien común”*.

A partir de lo expuesto, la prescripción adquisitiva cumple una función relevante al evitar la inactividad de los bienes, permitiendo que estos sean incorporados al circuito económico y generen utilidad. En efecto, una propiedad que permanece sin uso no aporta beneficios, mientras que quien posee con la intención de usucapir busca darle un aprovechamiento efectivo.

En esa misma línea, este mecanismo posibilita que el nuevo titular ejerza su derecho de propiedad y su libertad económica en concordancia con el bien común, contribuyendo al desarrollo de una sociedad organizada. Cabe precisar que la Constitución no prohíbe la prescripción respecto de bienes de dominio privado pertenecientes a particulares; por el contrario, el propio Tribunal Constitucional ha reconocido que el derecho de propiedad no es absoluto y puede ser objeto de limitaciones establecidas por ley, como ocurre con lo dispuesto en el artículo 950 del Código Civil.

Desde esta perspectiva, la concepción individualista de la propiedad cede frente a su función social, orientada al uso y aprovechamiento del bien, así como a su utilidad en la vida de las personas, por ejemplo, en la formación de un hogar. En consecuencia, la falta de uso o abandono de un bien no puede gozar de una protección indefinida, en tanto no contribuye al dinamismo económico. Por ello, la usucapión se presenta como una institución compatible con el marco constitucional, al responder a la exigencia del bien común.

Finalmente, debe considerarse que la Cuarta Disposición Final y Transitoria de la Constitución reconoce los tratados internacionales, como el Pacto de San José de Costa

Rica, el cual admite que la ley pueda regular y, en determinados casos, subordinar el uso y disfrute de los bienes al interés social.

3.2.4 La posesión como elemento esencial en la prescripción adquisitiva de dominio

La posesión puede entenderse como el ejercicio de control efectivo sobre un bien, realizado de manera voluntaria y en beneficio propio, lo que permite el uso y disfrute del mismo de forma estable y prolongada en el tiempo.

Para que dicha posesión sea relevante en el ámbito de la prescripción adquisitiva, debe ejercerse con ánimo de propietario (*animus domini*). Esto implica no solo comportarse como tal, sino mantener una conducta coherente y continua en el tiempo. En ese sentido, no resulta compatible reconocer el derecho de un tercero durante el periodo posesorio y luego retomar una conducta de propietario, ya que ello desvirtúa el ánimo de dominio, tal como ha sido señalado por la Corte Suprema (Casación N.º 1280-2010, Lima).

Por otro lado, Según el Código Civil (1984, arts. 896 y 950), la posesión se clasifica en posesión simple y posesión calificada. La primera corresponde a quien detenta el bien en virtud de un título distinto al de propietario, como ocurre en el caso del arrendatario, por lo que no genera efectos para la prescripción adquisitiva. En cambio, la posesión calificada es aquella que se ejerce con ánimo de dueño, constituyendo el presupuesto indispensable para que opere la adquisición de la propiedad mediante usucapión.

En consecuencia, no basta la mera tenencia del bien para que opere la usucapión, sino que se requiere una posesión que reúna determinadas características: debe ser pública, pacífica, continua y ejercida como propietario durante el plazo establecido por la ley.

En síntesis, para que proceda la prescripción adquisitiva de dominio, es necesario que la posesión cumpla con determinados requisitos establecidos por la ley, tales como ser pacífica, pública, continua y ejercerse con *animus domini*. Estos elementos serán desarrollados a continuación.

a) Pacífica

La posesión pacífica implica ejercer dominio sobre un bien sin recurrir a la violencia o intimidación. Se opone a la posesión violenta y, desde una perspectiva doctrinaria, se entiende que cuando cesan los actos de violencia, la posesión deja de ser viciada y puede considerarse apta para iniciar el cómputo del plazo requerido para la prescripción adquisitiva.

En la doctrina tradicional se sostenía que la posesión debía ser pacífica desde su inicio, lo que implicaba no haber recurrido a actos de violencia para adquirir el bien ni haber mantenido la posesión mediante el uso de la fuerza. Bajo este enfoque, si una persona

ingresaba a un inmueble utilizando medios violentos, como forzar una cerradura, dicha posesión quedaba marcada por ese vicio originario, aun cuando posteriormente se desarrollará de manera tranquila durante todo el plazo rescriptorio.

No obstante, una posición más actual plantea que la posesión puede haber tenido un origen violento y, aun así, transformarse con el tiempo en una posesión pacífica. En esa línea, *“Ramírez sostiene que no resulta razonable exigir que la posesión sea permanentemente pacífica desde su inicio, ya que ello permitiría que cualquier perturbación interrumpa el cómputo del plazo. Por el contrario, considera que una posesión inicialmente viciada puede adquirir aptitud para usucapir una vez que cesan los actos de violencia”* (Ramírez Cruz, 2016, pp. 97–98).

b) Publica

La publicidad de la posesión implica que esta se ejerza de manera visible frente a terceros, a través de actos que reflejen el comportamiento propio de un propietario. En otras palabras, quien posee un bien no lo hace de forma oculta ni clandestina, sino que actúa abiertamente, sin ocultar su relación con el predio ni temer que otros adviertan dicha condición.

En el Segundo Pleno Casatorio Civil ha señalado que *“la posesión, para efectos de la usucapión, debe exteriorizarse de manera tal que no resulte oculta ni clandestina, sino perceptible para terceros. En ese sentido, se exige que el comportamiento del poseedor sea conocido en el entorno, en la medida en que su posición resulta incompatible con la del propietario”* (Corte Suprema de Justicia de la República, 2008).

La posesión pública se manifiesta a través de un uso ordinario y visible del bien, sin recurrir a ocultamientos, de modo que cualquier persona pueda advertir que quien lo detenta actúa como propietario. En efecto, si la utilización del bien se realiza de forma encubierta, difícilmente puede sostenerse que exista una conducta propia de dueño. Además, esta exteriorización no debe ser esporádica, sino mantenerse en el tiempo, permitiendo que terceros reconozcan de manera efectiva que el bien se encuentra bajo el poder del poseedor.

En suma, la publicidad de la posesión se concreta mediante actos notorios que evidencian un aprovechamiento económico del bien y que permiten su reconocimiento social como tal.

c) Continua

La continuidad en la posesión no implica que el poseedor deba ejercer control permanente sobre el bien las veinticuatro horas del día, sino que esta se mantenga sin interrupciones

relevantes a lo largo del tiempo. En otras palabras, basta con que el sujeto ejerza actos de dominio cuando resulte necesario, siempre que no exista una ruptura en la posesión.

Sin embargo, dicha continuidad se ve afectada cuando el poseedor abandona el bien por un periodo determinado, ya que, aun cuando posteriormente retome el control, ello no supone la continuación de la posesión anterior, sino el inicio de una nueva.

En relación con la interrupción de la posesión, la jurisprudencia nacional distingue dos modalidades: la natural y la civil. La primera se presenta cuando el poseedor pierde o abandona el control sobre el bien, generándose una ruptura en la continuidad posesoria. Por su parte, la interrupción civil ocurre cuando el titular del derecho interpone una acción destinada a cuestionar dicha posesión, manifestando su oposición a través de los mecanismos legales correspondientes.

d) *Animus domini*

En cuanto al *animus domini*, este alude a la intención de conducirse como propietario respecto del bien. No se exige que el poseedor sea titular del derecho, sino que su comportamiento refleje una actuación propia de dueño, sin reconocer en otra persona un derecho superior sobre la cosa.

Ramírez dice que *“el hecho de actuar como propietario constituye un elemento indispensable para que opere la prescripción adquisitiva. En esa línea, la Corte Suprema ha precisado que, si la posesión no se encuentra acompañada del animus domini, no es posible adquirir la propiedad por esta vía. En consecuencia, la ausencia de este componente subjetivo impide que la posesión produzca efectos jurídicos orientados a la usucapión”* (Corte Suprema de Justicia de la República, 2010; Ramírez Cruz, 2016, p. 129).

3.2.5 Tipos de prescripción adquisitiva de dominio

- **Prescripción Adquisitiva de Dominio Ordinaria**

La prescripción adquisitiva ordinaria, conocida también como prescripción de corto plazo, se caracteriza por exigir una posesión calificada durante un periodo menor, siempre que concurren elementos como el justo título y la buena fe, los cuales varían en función del tipo de bien que se pretende adquirir.

De acuerdo con lo señalado por la Corte Suprema, *el justo título, en concordancia con el artículo 960 del Código Civil, debe entenderse como aquel acto jurídico orientado a la transferencia de un derecho real a título singular; es decir, un acto con vocación traslativa de dominio* (Corte Suprema de Justicia de la República, 2017; Código Civil, 1984, art. 960).

En otras palabras, el justo título busca transferir un derecho a otra persona bajo la presunción de buena fe. Un ejemplo de ello sería una compraventa afectada por algún defecto, lo que la convierte en un acto imperfecto; en tales casos, la prescripción adquisitiva ordinaria opera como un mecanismo que permite consolidar esa situación jurídica, siempre que concurren el justo título y la buena fe.

- **Prescripción Adquisitiva de Dominio Extraordinaria**

La prescripción adquisitiva extraordinaria, también conocida como de largo plazo, se configura aun cuando no exista justo título ni buena fe, e incluso en supuestos en los que el poseedor es consciente de la irregularidad de su situación. En este tipo de prescripción, se exige que la posesión se ejerza durante un periodo de diez años, de manera continua, pacífica y pública, actuando como propietario del bien.

En ese contexto, la mala fe se presenta cuando la persona, por sus propias condiciones, se encuentra en capacidad de advertir que su situación no se ajusta al ordenamiento jurídico, ya sea por el conocimiento de hechos o circunstancias que evidencian la falta de legitimidad de su posesión.

3.2.6 Formas de prescripción adquisitiva de dominio

- **Notarial**

El trámite puede llevarse a cabo ante notario público mediante un procedimiento no contencioso. En esencia, este sigue una lógica similar a la vía judicial, ya que los fundamentos de hecho y de derecho que sustentarían una demanda son igualmente desarrollados en la solicitud presentada en sede notarial.

La prescripción adquisitiva tramitada en sede notarial se desarrolla como un procedimiento no contencioso; sin embargo, en caso de que el titular registral o algún tercero formule oposición, el notario pierde competencia, debiendo remitir el caso al Poder Judicial para que sea resuelto en la vía correspondiente.

- **Judicial**

La vía judicial resulta necesaria en aquellos casos en los que existe controversia entre las partes, se trata de predios de naturaleza rural o no es posible acudir al procedimiento notarial. En estos supuestos, el interesado debe iniciar el proceso mediante la interposición de una demanda ante el Poder Judicial.

La prescripción adquisitiva también puede hacerse valer mediante una acción judicial, lo que implica la interposición de una demanda ante el Poder Judicial. Para ello, es necesario cumplir con los requisitos previstos en el Código Civil y el Código Procesal Civil, adjuntando la documentación correspondiente, como el documento de identidad del

solicitante, la partida registral del inmueble, los planos de ubicación y perimétricos, declaraciones de colindantes, adjuntar el pago de los aranceles judiciales, entre otros.

- **Administrativa**

El Artículo 4 de la Ley N° 28923 (Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos en Perú) *establece la posibilidad de que COFOPRI y las Municipalidades Provinciales suscriban convenios de delegación para la formalización. Estos convenios permiten delegar facultades para realizar procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio y regularización de tracto sucesivo en predios informales.* (Ley N.º 28923, 2006).

En el contexto peruano, la prescripción adquisitiva de dominio en sede administrativa se configura como un mecanismo especial destinado a la formalización de predios urbanos ocupados de manera informal o por lotes individuales, cuyo trámite se realiza ante las Municipalidades Provinciales o a través de COFOPRI.

3.2.7 Sujetos intervinientes en la prescripción adquisitiva de dominio

En el proceso de prescripción adquisitiva de dominio intervienen diversos sujetos, cada uno con un rol específico dentro de la relación procesal:

a) Demandante (usucapiente)

Es la persona que ejerce la posesión sobre el bien y solicita el reconocimiento de su derecho de propiedad. Para ello, *debe acreditar que su posesión cumple con los requisitos legales, esto es, que sea continua, pacífica, pública y ejercida con animus domini durante el plazo correspondiente* (Código Civil, 1984, art. 950). *La jurisprudencia ha precisado que la ausencia de estos elementos impide la configuración de la usucapión* (Corte Suprema de Justicia de la República, Casación N.º 3722-2010-Santa).

b) Demandado

Generalmente es el titular registral del bien o quien aparece como propietario en los registros públicos. Su participación resulta fundamental, ya que puede oponerse a la pretensión, cuestionando la posesión alegada por el demandante. Conforme al Código Procesal Civil, *el demandado tiene derecho a ejercer su defensa dentro del proceso* (Código Procesal Civil, 1993, art. 139).

c) Terceros interesados

Comprende a aquellas personas que, sin ser parte originaria del proceso, pueden verse afectadas por el resultado de este, como otros poseedores o quienes aleguen algún derecho

sobre el bien. *El ordenamiento procesal permite su intervención cuando acrediten interés legítimo en el proceso* (Código Procesal Civil, 1993).

d) Órgano jurisdiccional

Es el Juzgado competente encargado de conocer la demanda, valorar los medios probatorios y emitir pronunciamiento sobre la procedencia de la prescripción adquisitiva. Su función es garantizar el debido proceso y resolver conforme a derecho, en aplicación de las normas sustantivas y procesales pertinentes.

3.2.8 Bienes Estatales

Los bienes estatales comprenden tanto bienes muebles como inmuebles, ya sean de dominio público o privado, cuya titularidad corresponde al Estado en sus distintos niveles de gobierno o a las entidades que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE). Su regulación se encuentra prevista en la Ley N.º 29151 y responde a la finalidad de atender el interés general.

En cuanto a su clasificación, se distinguen dos categorías principales. Por un lado, los bienes de dominio público, también denominados demaniales, están destinados al uso colectivo o a la prestación de servicios públicos, como ocurre con parques o playas. Estos se caracterizan por ser inalienables, imprescriptibles e inembargables. Por otro lado, los bienes de dominio privado o patrimoniales pertenecen al Estado, pero no se encuentran afectados a un uso público ni a un servicio específico, manteniéndose bajo su administración.

3.2.9 Imprescriptibilidad de los bienes estatales

La imprescriptibilidad de los bienes estatales constituye una regla fundamental dentro del ordenamiento jurídico peruano, orientada a proteger el patrimonio del Estado. En esa línea, la Ley N.º 29151 *establece el marco general para la administración de los bienes estatales, diferenciando entre aquellos de dominio público y privado* (Ley N.º 29151). Asimismo, la Ley N.º 29618 *refuerza este régimen al disponer expresamente la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado, excluyendo la posibilidad de que estos puedan ser adquiridos mediante prescripción adquisitiva* (Ley N.º 29618).

Marcial Rubio Correa explica que *la teoría de los derechos adquiridos implica que, una vez que un derecho se ha incorporado a la esfera jurídica de una persona, no puede ser afectado por normas posteriores. Por su parte, la teoría de los hechos cumplidos sostiene que las normas se aplican de manera inmediata a las situaciones que se producen durante su vigencia* (Rubio Correa, 2014, p. 54).

4 POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE CADA PROBLEMA JURÍDICO IDENTIFICADO

4.1 Determinar si resulta aplicable la Ley N.º 29618, que establece la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado, o si, por el contrario, corresponde aplicar lo previsto en el Decreto Legislativo N.º 653 para predios rústicos destinados a fines agrarios.

En relación con la aplicación de la Ley N.º 29618 al caso concreto, no resultaría procedente su aplicación retroactiva, en la medida en que los hechos relevantes se produjeron con anterioridad a su entrada en vigencia. En efecto, la señora Ancco inició la posesión del predio en el año 1998, por lo que, al año 2008, ya habría cumplido el plazo de diez años exigido para la prescripción adquisitiva extraordinaria. En esa misma línea, incluso bajo el supuesto de aplicación del Decreto Legislativo N.º 653, el plazo se habría cumplido en el año 2003.

Pese a ello, la SBN sostiene que la Ley N.º 29618 resulta aplicable por encontrarse vigente al momento de interposición de la demanda (agosto de 2012), concluyendo que la pretensión constituye un imposible jurídico. No obstante, dicho argumento desconoce que la situación jurídica relevante esto es, el cumplimiento del plazo posesorio ya se había consolidado con anterioridad a la entrada en vigencia de la referida norma, publicada el 24 de noviembre de 2010.

En concordancia con ello, nuestro ordenamiento adopta las teorías de los derechos adquiridos y de los hechos cumplidos, según las cuales los derechos ya incorporados al patrimonio de una persona no pueden ser desconocidos por normas posteriores, y las leyes se aplican únicamente a los hechos que ocurren durante su vigencia.

Bajo este marco, resulta relevante considerar tres momentos clave:

- El inicio de la posesión en 1998
- La entrada en vigencia de la Ley N.º 29618 en noviembre de 2010.
- La interposición de la demanda en agosto de 2012.

A partir de ello, la posición de la SBN parecería sustentarse en que la demandante no ejerció oportunamente su derecho antes de la vigencia de la nueva ley. Sin embargo, este razonamiento no resulta atendible, en tanto el derecho a usucapir ya se había configurado previamente, como consecuencia del cumplimiento del plazo y de las condiciones exigidas por la ley.

En consecuencia, el hecho de que la demanda haya sido presentada con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N.º 29618 no habilita su aplicación al caso, ya que la situación jurídica se encontraba consolidada con anterioridad.

Por tanto, no corresponde aplicar dicha norma al presente supuesto.

4.2 Determinar si se han cumplido los elementos para la prescripción adquisitiva de dominio

- **Cumplimiento de los requisitos de la usucapión extraordinaria**

Para verificar si se configuran los presupuestos de la usucapión, resulta necesario analizar de manera individual cada uno de sus requisitos.

- a) **Posesión pacífica:** En el año 1998, la señora Ancco se estableció en el predio junto con otros miembros de la Asociación de Criadores de Ganado Porcino de Punta Negra, ubicado en Pachacámac. En ese momento, el terreno se encontraba desocupado, sin edificaciones y de libre acceso, por lo que no se advierte el uso de violencia para su ingreso. Incluso en el supuesto de que hubiera existido algún acto inicial de fuerza, lo relevante es que la posesión se haya mantenido sin violencia, lo cual se verifica en el presente caso. En efecto, la demandante ha ejercido su posesión de manera pacífica, sin recurrir a medios coactivos para conservarla, lo que evidencia el cumplimiento de este requisito
- b) **Posesión continua:** Durante el tiempo en que la señora Ancco ejerció posesión sobre el predio, no se advierte la existencia de actos que hayan interrumpido dicha situación. No se le remitieron cartas notariales, ni fue notificada con proceso judicial alguno orientado a su desalojo, así como tampoco se evidencia abandono del bien. Incluso, cuando en el año 2007 solicitó a la SBN la venta directa del predio, dicha entidad no realizó acción alguna para exigir su retiro. En consecuencia, se verifica que la posesión se ha mantenido de manera ininterrumpida por un periodo superior a diez años, cumpliéndose este requisito.
- c) **Posesión pública:** De la revisión del expediente se aprecia que la señora Ancco no mantuvo una relación oculta con el predio, sino todo lo contrario. Durante el tiempo que lo ocupó, realizó diversas actividades que evidencian un comportamiento propio de quien se asume como dueño, como la implementación de construcciones sencillas, la crianza de su ganado y el uso del espacio con fines comerciales. A ello se suman las declaraciones de vecinos, quienes reconocen que su presencia en el lugar era conocida y constante. Todo esto permite advertir que la posesión se desarrolló de manera abierta, sin ocultamientos, siendo percibida por su entorno inmediato.
- d) **Animus domini:** A partir de los medios probatorios presentados, se advierte que la señora Ancco desarrolló una posesión que, en apariencia, reunía las características de una posesión calificada, es decir, ejercida de manera pacífica, pública y continua, proyectando una conducta propia de quien se considera dueño. Esta conclusión inicial se sustenta en diversos documentos, como planos catastrales y perimétricos a su nombre, constancias de predio urbano (PU/HR), recibos de pago de tributos municipales, así como comprobantes vinculados a la actividad ganadera

y al mantenimiento del predio. A ello se suman las declaraciones de vecinos, quienes reconocen que la demandante actuaba frente al bien como si fuera su propietaria.

En conjunto, estos elementos permiten construir una imagen coherente de posesión con vocación de dominio, pues no solo acreditan permanencia en el tiempo, sino también una vinculación directa y personal con el predio. Sin embargo, este escenario se ve debilitado por un hecho puntual que resulta determinante en el análisis del animus domini.

En efecto, el 12 de octubre de 2007, la señora Ancco solicitó a la SBN la venta directa del predio, lo que pone en evidencia el reconocimiento de un derecho superior en favor del Estado. Este acto rompe la lógica de quien se comporta como propietario, ya que resulta contradictorio pretender adquirir, mediante compraventa, un bien respecto del cual se afirma tener dominio. En términos simples, dicha conducta desdice la intención de poseer como dueña y afecta directamente la configuración del elemento subjetivo exigido para la usucapión.

Este aspecto cobra especial relevancia si se tiene en cuenta el plazo de la prescripción extraordinaria, que en el presente caso se computa entre los años 1998 y 2008. Si bien el tiempo requerido se habría cumplido, el acto realizado en 2007 introduce una inconsistencia dentro del periodo posesorio, al evidenciar que, en ese momento, la demandante no se asumía plenamente como propietaria.

Por ello, aun cuando en primera instancia se declaró fundada la demanda, lo cierto es que no se configura una posesión útil para usucapir bajo la modalidad extraordinaria, debido a la ausencia de animus domini de forma sostenida. En ese contexto, una estrategia más adecuada habría sido encaminar la pretensión hacia la aplicación del Decreto Legislativo N.º 653.

- **Cumplimiento de los requisitos en base al Decreto Legislativo N° 653**

El Decreto Legislativo N.º 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, establece un plazo especial de cinco años para la prescripción adquisitiva de predios rústicos, sin exigir una distinción expresa entre buena o mala fe. En el presente caso, y conforme a lo ya desarrollado, se advierte que la demandante cumple con los requisitos de posesión pacífica, continua y pública, por lo que no resulta necesario reiterar dichos fundamentos.

No obstante, corresponde evaluar si durante ese periodo se configuró el animus domini. Para ello, es clave delimitar el cómputo del plazo prescriptorio: la posesión se inicia en 1998 y alcanzaría el plazo requerido en el año 2003. En ese intervalo no se aprecia actuación alguna que desvirtúe la intención de comportarse como propietaria. Por el contrario, el hecho que podría afectar este elemento la solicitud de venta directa del predio ocurre recién en el año 2007, es decir, con posterioridad al cumplimiento del plazo. En consecuencia, dicha circunstancia no incide en la configuración del animus domini dentro del periodo relevante para la prescripción bajo este régimen.

Se advierte que la señora Ancco ejerció la posesión con animus domini desde 1998 hasta, por lo menos, el año 2003, periodo en el cual se habrían configurado plenamente los requisitos exigidos para la usucapión. Incluso, de la revisión del expediente, su comportamiento como propietaria se mantiene de forma consistente hasta el año 2006. Considerando que el Decreto Legislativo N.º 653 exige únicamente un plazo de cinco años, es posible sostener que el derecho a usucapir se habría consolidado ya en el año 2003, es decir, con anterioridad a cualquier hecho que pudiera afectar el elemento subjetivo de la posesión.

En materia posesoria, son los hechos los que permiten determinar la existencia del derecho. En ese sentido, el animus domini entendido como la voluntad de ejercer actos propios de dominio sobre el bien se encuentra respaldado por los medios probatorios aportados, los cuales evidencian una actuación constante como propietaria. Recién en el año 2007 se presenta un hecho que podría interpretarse como una ruptura de dicho elemento; sin embargo, este ocurre cuando el plazo prescriptorio ya se encontraba cumplido.

Por tanto, se concluye que la señora Ancco reúne los presupuestos necesarios para adquirir la propiedad del predio rústico conforme al régimen previsto en el Decreto Legislativo N.º 653.

Año	Prescripción extraordinaria	Prescripción en base al DL. 653	Plazo posesorio hasta demanda
1998	Toma de posesión del predio.	Toma de posesión del predio.	Toma de posesión del predio.
2003	—	Cumple plazo posesorio (5 años).	—
2007	Solicita la venta directa del predio a la SBN.	Solicita la venta directa del predio a la SBN.	—
2008	Cumple plazo posesorio (10 años).	—	—
2012	Interpone demanda de usucapión.	Interpone demanda de usucapión.	Interposición de demanda de usucapión mientras sigue en posesión del predio.

4.3 Determinar si corresponde reconocer a la Sra. Ancco como propietaria del predio

De acuerdo con lo establecido en el Código Civil, la prescripción adquisitiva de dominio exige la concurrencia de una posesión que sea pacífica, continua, pública y ejercida a título de propietario. En el caso concreto, si bien la demandante logra acreditar de manera suficiente los elementos objetivos de la posesión esto es, su continuidad en el tiempo, su ejercicio sin violencia y su carácter público frente a terceros, el análisis del elemento subjetivo revela una inconsistencia relevante.

En efecto, el animus domini, entendido como la intención de comportarse como propietario sin reconocer un derecho superior en otra persona, no se mantiene de manera uniforme durante todo el periodo posesorio. Esto se evidencia claramente cuando, en el año 2007, la señora Ancco solicita a la SBN la venta directa del predio, acto que supone el reconocimiento expreso de que la titularidad del bien recaía en el Estado. Dicha conducta resulta incompatible con la posición de quien se considera dueño, generando una ruptura en la configuración de la posesión calificada exigida por la ley.

En consecuencia, aunque el plazo de posesión requerido para la prescripción extraordinaria podría considerarse cumplido, la falta de persistencia del animus domini impide consolidar una posesión útil para usucapir. Por ello, no corresponde declarar a la demandante como propietaria del predio bajo esta modalidad, en concordancia con lo desarrollado en los apartados precedentes.

5 VALORACIÓN JURÍDICA PERSONAL DE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE

5.1 Pronunciamiento en primera instancia

Primero: En primer lugar, no se acogió el pedido de la SBN orientado a que se declare improcedente la demanda interpuesta por la señora Ancco, bajo el argumento de una supuesta imposibilidad jurídica sustentada en la Ley N.º 29618, la cual establece la imprescriptibilidad de los bienes estatales y presume al Estado como poseedor de los bienes de su propiedad. Al respecto, el Juzgado consideró que la aplicación de dicha norma generaría una situación de desventaja para los particulares, en la medida en que el Estado podría ampararse en una protección legal sin ejercer una posesión efectiva sobre el bien. Por ello, optó por inaplicar la ley mediante control difuso. No obstante, dicha medida no resultaba estrictamente necesaria, dado que los presupuestos de la usucapión ya se habrían cumplido antes de la entrada en vigor de la norma.

En ese sentido, resulta acertado el razonamiento del Juzgado al apoyarse en las teorías de los hechos cumplidos y de los derechos adquiridos. En efecto, si la Ley N.º 29618 fue promulgada en el año 2010 y el plazo de posesión requerido para la prescripción extraordinaria se habría completado en el año 2008, no corresponde aplicar dicha norma al caso concreto. Por tanto, no resultaba procedente declarar la improcedencia de la demanda, como lo sostenía la SBN.

Esto guarda concordancia con lo señalado en la Casación N.º 291-2014 Callao, en la cual se establece que:

“La Ley N.º 29618 no puede aplicarse a hechos anteriores, pues ninguna ley tiene eficacia retroactiva; en consecuencia, los bienes de dominio del Estado sí pueden ser adquiridos por prescripción bajo la legislación anterior”, lo que se vincula con la naturaleza declarativa de la prescripción” (Corte Suprema de Justicia de la República, 2014).

En ese contexto, el hecho de que la demanda haya sido interpuesta en el año 2012, es decir, con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N.º 29618, no desvirtúa el petitorio planteado. Ello se debe a que los hechos que sustentan la pretensión en particular, el cumplimiento del plazo posesorio se produjo antes de la promulgación de dicha norma, configurando así una situación jurídica ya consolidada. En tal sentido, corresponde aplicar las teorías de los derechos adquiridos y de los hechos cumplidos, según las cuales las normas no pueden afectar situaciones perfeccionadas con anterioridad y solo rigen respecto de los hechos que ocurren durante su vigencia.

En consecuencia, la Ley N.º 29618 no puede ser aplicada de manera retroactiva al presente caso. Una interpretación en sentido contrario no solo desconocería la jurisprudencia existente, sino que también entraría en contradicción con lo dispuesto en los artículos 103 y 109 de la Constitución Política del Perú, así como con el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, que consagran el principio de aplicación inmediata de la ley hacia el futuro y la imposibilidad de afectar efectos jurídicos ya producidos.

Segundo: En relación con la posesión calificada de la señora Ancco, el Juzgado concluye que sí se habría configurado una posesión útil para la usucapión, al considerar que los medios probatorios aportados —incluyendo declaraciones testimoniales— acreditan el cumplimiento de los requisitos exigidos. Asimismo, sostiene que el *animus domini* no se ve afectado por la solicitud de compra presentada ante la SBN en el año 2007, interpretando dicho acto como un intento de regularizar su situación frente al titular registral, sin que ello implique desconocer el comportamiento de propietaria que venía ejerciendo sobre el bien.

No obstante, esta posición solo resulta atendible de manera parcial. Si bien se advierte el cumplimiento de los elementos de pacificidad, continuidad y publicidad conforme a lo previsto en el artículo 950 del Código Civil, no ocurre lo mismo con el *animus domini*. Este elemento exige una actuación coherente y sostenida como propietario, sin reconocer derechos superiores en terceros. En ese sentido, el hecho de solicitar la compra del predio a la SBN resulta incompatible con dicha exigencia, ya que implica admitir la titularidad de otro sobre el bien. Por ello, en el presente caso, dicho comportamiento termina por desvirtuar la intención de poseer como dueño y, en consecuencia, rompe la configuración del *animus domini*.

Tercero: El Juzgado ratifica su postura al considerar que la demandante cumplió con todos los requisitos exigidos para ser declarada propietaria mediante prescripción adquisitiva de dominio. En consecuencia, concluye que corresponde amparar la demanda y reconocer el derecho de propiedad a favor de la señora Ancco.

Sin embargo, no comparto dicha conclusión. Si bien se acreditan varios de los presupuestos requeridos para la usucapión, considero que el elemento del *animus domini* se vio afectado con la solicitud de venta directa presentada ante la SBN, situación que impide sostener una

posesión ejercida de manera constante a título de propietaria, conforme ya se ha desarrollado anteriormente.

Cuarto: El Juzgado considera que, al haberse acreditado la prescripción adquisitiva de dominio, corresponde también amparar la pretensión accesoria referida a la independización del predio ocupado por la señora Ancco. Para ello, toma en cuenta que la demandante presentó documentación técnica suficiente, como planos visados, memoria descriptiva y la delimitación de linderos, elementos que permiten identificar con precisión el área materia de posesión dentro de un terreno de mayor extensión.

Asimismo, el Juzgado sostiene que la independización resulta necesaria para que el derecho de propiedad pueda acceder al registro y ser oponible frente a terceros. En efecto, la finalidad de la usucapión no solo es obtener el reconocimiento judicial de la propiedad, sino también permitir su adecuada publicidad registral mediante la apertura de una partida independiente.

Sobre este punto, sí comparto el razonamiento del Juzgado respecto a la finalidad de la independización, pues constituye una consecuencia lógica del eventual reconocimiento del derecho de propiedad. La creación de una partida registral autónoma permite individualizar el inmueble y formalizar su situación jurídica ante los Registros Públicos. Sin embargo, ello no implica coincidir con la decisión de declarar fundada la demanda de usucapión, ya que, como se ha desarrollado previamente, considero que en el presente caso no se configuró plenamente el *animus domini*.

Quinto: El Juzgado finalmente declara propietaria a la señora Ancco y dispone la independización del predio materia de controversia. Para sustentar esta decisión, considera acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos para la prescripción adquisitiva de dominio.

No obstante, resulta pertinente recordar lo señalado por el Segundo Pleno Casatorio Civil respecto a la posesión a título de dueño, entendida como aquella situación en la que el poseedor actúa exteriormente como propietario y ejerce actos de dominio sobre el bien, proyectando frente a terceros una conducta propia de quien se considera titular del derecho. Bajo esa premisa, el análisis del *animus domini* adquiere especial relevancia dentro de la usucapión extraordinaria, modalidad que fue tomada en cuenta por el Juzgado.

Desde mi perspectiva, en este caso sí existe un hecho que desvirtúa la posesión a título de propietario: la solicitud de compraventa presentada por la señora Ancco ante la SBN. Este acto implica reconocer un derecho superior en favor del Estado y resulta incompatible con la intención de poseer como dueña de manera continua. Por ello, al no mantenerse el *animus domini* durante el plazo prescriptorio, no se configuran plenamente los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil para la prescripción extraordinaria.

Distinta habría sido la situación bajo el régimen del Decreto Legislativo N.º 653, en el cual el plazo de cinco años ya se habría cumplido antes de la ruptura del elemento subjetivo de la posesión. Sin embargo, este aspecto no fue materia de un pronunciamiento específico por parte del Juzgado, ni tampoco fue cuestionado oportunamente por la demandante.

5.2 Pronunciamiento en segunda instancia

Primero: La Sala concluye que la señora Ancco no actuó con *animus domini* al considerar, por un lado, que ingresó al predio en virtud de una cesión en uso otorgada por el titular y, ella misma en todo el proceso hace hincapié que la solicitud de reubicación fue realizada por la Municipalidad de Lima.

Segundo: Por otro considero acertada la posición de la Sala al concluir que la solicitud de venta directa presentada ante la SBN en el año 2007 afecta la configuración del *animus domini*. Ello se debe a que, mediante dicho acto, la señora Ancco reconoce implícitamente la existencia de un derecho superior en favor del Estado sobre el predio materia de controversia.

En efecto, quien se considera propietario de un bien no tendría necesidad de solicitar su adquisición a un tercero. Por tanto, esta conducta resulta incompatible con una posesión ejercida plenamente a título de dueña y termina debilitando uno de los elementos esenciales requeridos para la prescripción adquisitiva de dominio.

Tercero: Con base en los fundamentos desarrollados en la sentencia, la Sala decidió revocar el fallo de primera instancia y, reformándolo, declarar infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por la señora Ancco.

En lo que respecta a la prescripción adquisitiva extraordinaria régimen tomado en consideración tanto por el Juzgado como por la Sala y cuyo plazo comprende el periodo entre 1998 y 2008, considero acertada la decisión adoptada en segunda instancia. Ello debido a que el *animus domini* se ve afectado con la solicitud de venta directa presentada ante la SBN en el año 2007, acto que implica el reconocimiento de un derecho superior en favor del Estado y que resulta incompatible con una posesión mantenida a título de propietaria durante todo el plazo prescriptorio.

5.3 Recurso de casación

La señora Ancco interpuso recurso de casación ante la Corte Suprema sustentándolo en diversas infracciones normativas vinculadas, principalmente, al análisis del *animus domini* efectuado por la Sala Superior.

- En primer lugar, alegó la vulneración del derecho al debido proceso reconocido en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Según sostiene, la

Sala concluyó que ingresó a poseer el predio en virtud de una cesión en uso otorgada por el titular del bien, pese a que no existiría documento alguno que respalde dicha afirmación.

- Como segundo agravio, invocó la infracción del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución y del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, relacionados con la debida motivación de las resoluciones judiciales y el principio *iura novit curia*. Sobre este punto, argumentó que la Sala afirmó, sin sustento suficiente, que su ingreso al predio se produjo por autorización expresa del Estado, a través de la Municipalidad de Lima, y que los documentos vinculados a la posesión fueron obtenidos únicamente en su condición de integrante de la Asociación Punta Negra y no a título personal.
- Asimismo, denunció la errónea aplicación del artículo 950 del Código Civil, señalando que la Sala no realizó una valoración integral de los hechos y centró la inexistencia del *animus domini* en circunstancias aisladas, como la solicitud de venta presentada ante la SBN y la supuesta cesión en uso del predio.
- Finalmente, sostuvo que la Sala se apartó injustificadamente del criterio establecido en el Segundo Pleno Casatorio Civil (Casación N.º 2229-2008-Lambayeque), el cual reconoce que la posesión a título de dueño se configura cuando el poseedor exterioriza actos dominicales propios de quien se considera propietario. En ese sentido, la demandante cuestiona que la Sala haya limitado su análisis únicamente a determinados actos, sin valorar el conjunto de conductas que evidenciarían una posesión con apariencia de dominio.

Considero que la decisión adoptada por la Corte Suprema al declarar improcedente el recurso de casación interpuesto por la señora Ancco resulta jurídicamente correcta. Ello debido a que el recurso presentado no desarrolló de manera concreta las infracciones normativas denunciadas, sino que se centró en cuestionar la valoración de los hechos y medios probatorios efectuada por la Sala Superior, pretendiendo que la Corte realice una nueva revisión del caso.

En efecto, el recurso de casación no constituye una tercera instancia destinada al reexamen de los hechos del proceso, sino un mecanismo extraordinario orientado a verificar la correcta aplicación e interpretación del derecho. Por ello, era necesario que la demandante explique de manera clara cómo se habría producido la vulneración normativa alegada, aspecto que no se advierte en el recurso interpuesto.

Asimismo, comparto el criterio desarrollado tanto por la Sala como por la Corte Suprema respecto al análisis del *animus domini*. La posesión requerida para usucapir debe mantenerse de manera continua y ejercerse a título de propietario durante todo el plazo prescriptorio. En consecuencia, no resulta coherente que quien se considera dueño del bien solicite posteriormente al titular registral la venta directa del predio, pues dicho acto implica reconocer un derecho superior en favor de otro sujeto.

En ese sentido, considero que la Sala no se apartó del criterio establecido por el Segundo Pleno Casatorio Civil. Por el contrario, aplicó adecuadamente el entendimiento de que el *animus domini* supone exteriorizar actos dominicales que evidencien, de manera inequívoca, una conducta propia de propietario frente a terceros. Sin embargo, este elemento se vio afectado cuando la señora Ancco solicitó a la SBN la venta directa del terreno en el año 2007, hecho que debilita la posesión a título de dueña dentro del plazo de la prescripción extraordinaria. Por ello, no se advierte un apartamiento injustificado del precedente judicial, sino una interpretación coherente con los criterios desarrollados por la Corte Suprema.

6 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 CONCLUSIONES

- En el caso analizado se presentan dos regímenes jurídicos aplicables a una misma situación. Por un lado, la prescripción adquisitiva extraordinaria regulada en el artículo 950 del Código Civil y, por otro, el régimen especial previsto en el Decreto Legislativo N.º 653, que permite adquirir la propiedad de predios rústicos en un plazo de cinco años, sin diferenciar entre buena o mala fe, siempre que se acredite una posesión que reúna las características exigidas por la ley.

En este escenario, la demandante no adoptó una estrategia favorable, ya que centró su pretensión en la vía de la usucapión extraordinaria sin desarrollar adecuadamente la posibilidad de acogerse al régimen especial. Esta omisión resultó determinante, pues el Decreto Legislativo N.º 653 ofrecía una alternativa más ventajosa en función del tiempo de posesión acreditado. Como consecuencia, los pronunciamientos emitidos tanto en primera como en segunda instancia no le resultaron favorables al haberse evaluado su caso bajo un enfoque menos beneficioso para sus intereses.

- En la etapa casatoria, la demandante no logró precisar de manera adecuada cuáles eran las infracciones normativas atribuibles al órgano de segunda instancia ni cómo estas le generaban un perjuicio concreto. Su argumentación se mantuvo en un nivel general, sin desarrollar con claridad el sustento jurídico requerido.

En ese sentido, es importante recordar que la casación no está diseñada para reabrir el debate sobre los hechos del proceso, sino para examinar cuestiones estrictamente jurídicas y asegurar la correcta aplicación del derecho al caso concreto. Bajo esa lógica, los planteamientos formulados resultaron insuficientes, pues se limitaron a afirmaciones débiles respecto de las supuestas infracciones, sin cumplir con el nivel de precisión que exige este tipo de recurso.

- El principal obstáculo para el reconocimiento del derecho de propiedad bajo la prescripción adquisitiva extraordinaria radica en la afectación del *animus domini*,

elemento indispensable de esta figura. Conforme a lo establecido por el Segundo Pleno Casatorio Civil, dicho componente se desvirtúa cuando el poseedor realiza actos que evidencian el reconocimiento de un derecho superior en favor de otro.

En el caso concreto, esta situación se configura con la solicitud de venta del predio presentada por la demandante ante la SBN, conducta que resulta incompatible con una posesión ejercida a título de propietaria. No obstante, este hecho fue interpretado de manera distinta por el juez de primera instancia y por la Sala Superior, quienes arribaron a conclusiones divergentes, evidenciando una falta de uniformidad en la valoración de un elemento determinante para la resolución del caso.

- El presente informe evidencia cómo una defensa legal deficiente, puede incidir negativamente en la correcta resolución de una controversia. Por un lado, la asesoría brindada a la señora Ancco no fue la más adecuada, pues no se advirtió oportunamente que la solicitud de venta dirigida a la SBN afectaría el *animus domini*. Asimismo, no se desarrolló con la debida profundidad la posible aplicación del Decreto Legislativo N.º 653, pese a que constituía una alternativa relevante para sustentar la pretensión de adquisición de propiedad.

6.2 RECOMENDACIONES

- Resulta necesario avanzar hacia criterios más uniformes en la jurisprudencia relacionada con la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes estatales de dominio privado, a fin de reforzar la seguridad jurídica. Ello permitiría que las partes involucradas en un proceso cuenten con mayor previsibilidad respecto a la forma en que los órganos jurisdiccionales resolverán este tipo de controversias.

En esa línea, pueden plantearse algunas medidas. En primer lugar, es fundamental mejorar la difusión de las restricciones existentes para adquirir por prescripción este tipo de bienes. A partir de la entrada en vigencia de la Ley N.º 29618, se establece la presunción de posesión del Estado sobre sus inmuebles y su carácter imprescriptible, lo que impide el cómputo de plazos prescriptorio desde su publicación. Por ello, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) debería fortalecer los mecanismos de información y difusión de estos alcances, especialmente en zonas rurales donde suele existir menor conocimiento y control sobre los predios estatales.

- En casos como el analizado, donde la posesión se inicia antes de la entrada en vigencia de la Ley N.º 29618 y bajo un contexto normativo distinto, debería priorizarse un análisis basado en la teoría de los derechos adquiridos y los hechos cumplidos, evitando la aplicación retroactiva de normas que puedan afectar situaciones jurídicas ya consolidadas. Asimismo, debe precisarse cuándo corresponde aplicar el régimen especial del Decreto Legislativo N.º 653 frente al

Código Civil, especialmente en función de la naturaleza del predio y el plazo de posesión.

La ausencia de criterios uniformes en este punto genera decisiones dispares y afecta la seguridad jurídica, por lo que su desarrollo contribuiría a una aplicación más coherente del derecho en materia de prescripción adquisitiva de dominio.

7 REFERENCIAS

Corte Suprema de Justicia de la República. (2016). *Casación N.º 3070-2016, Arequipa*. Perú.

Gonzales Barrón, G. (2015). *La usucapión*. Lima: Jurista Editores.

Tribunal Constitucional del Perú. (2010). *Expediente N.º 03258-2010-PA/TC*. Perú.

Corte Suprema de Justicia de la República. *Casación N.º 1280-2010 Lima*.

Congreso de la República del Perú. (1984). *Código Civil*. Perú.

Ramírez, E. (2016). *Prescripción adquisitiva de dominio: Los conceptos del justo título y la posesión, y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional*. Lima: Editorial Rodhas.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2008). *Casación N.º 2229-2008-Lambayeque (Segundo Pleno Casatorio Civil)*. Perú.

Ramírez Cruz, E. M. (2016). *Prescripción adquisitiva de dominio: Los conceptos del justo título y la posesión, y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional*. Lima: Editorial Rodhas.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2017). *Casación N.º 3905-2017-La Libertad*. Perú.

Congreso de la República del Perú. (1984). *Código Civil*. Perú.

Congreso de la República del Perú. (1999). *Ley N.º 27157*. Perú.

Congreso de la República del Perú. (2000). *Ley N.º 27333*. Perú.

Congreso de la República del Perú. (2006). *Ley N.º 28923*. Perú.}

Congreso de la República del Perú. (2006). *Ley N.º 28687*. Perú.

Congreso de la República del Perú. (1984). *Código Civil*. Perú.

Congreso de la República del Perú. (1993). *Código Procesal Civil*. Perú.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2010). *Casación N.º 3722-2010-Santa*. Perú.

Congreso de la República del Perú. (2007). *Ley N.º 29151*. Perú.

Congreso de la República del Perú. (2010). *Ley N.º 29618*. Perú.

Rubio Correa, M. (2014). *Aplicación de la norma jurídica en el tiempo*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2014). *Casación N.º 291-2014 Callao*

Corte Suprema de Justicia de la República. Casación N° 2229-2008 Lambayeque (Segundo Pleno Casatorio Civil)

14% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Texto citado
- Texto mencionado
- Coincidencias menores (menos de 8 palabras)

Fuentes principales

- 12%  Fuentes de Internet
- 3%  Publicaciones
- 8%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alerta de integridad para revisión

-  **Texto oculto**
1 caracteres sospechosos en N.º de página
El texto es alterado para mezclarse con el fondo blanco del documento.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Fuentes principales

- 12% Fuentes de Internet
- 3% Publicaciones
- 8% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	Internet	repositorio.esan.edu.pe	7%
2	Internet	jurisprudenciacivil.com	<1%
3	Trabajos entregados	Universidad Wiener on 2026-04-30	<1%
4	Trabajos entregados	Universidad Wiener on 2026-03-23	<1%
5	Internet	qdoc.tips	<1%
6	Trabajos entregados	Universidad Andina del Cusco on 2026-05-06	<1%
7	Internet	img.lpderecho.pe	<1%
8	Trabajos entregados	Universidad Wiener on 2026-05-05	<1%
9	Trabajos entregados	Universidad del Istmo de Panamá on 2025-10-07	<1%
10	Trabajos entregados	Universidad Privada San Juan Bautista on 2025-11-22	<1%
11	Trabajos entregados	Universidad Católica San Pablo on 2021-11-24	<1%