



# CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE SELVA CENTRAL

Primera Sala Mixta – Sala de Apelaciones en lo Penal  
La Merced - Chanchamayo

**EXPEDIENTE** : 00002-2015-0-1505-JR-CI-01  
**MATERIA** : PRESCRIPCION ADQUISITIVA  
**DEMANDANTE** : ROSALES NINAHUANCA, ZORAIDA ALBERTINA  
**DEMANDADO** : SAN JOSE, SOCIEDAD CIVIL DE RESPONSABILIDAD  
LIMITADA  
**JUEZ PONENTE** : GONZALES BARBARAN, JULIO CESAR

---

## **SENTENCIA DE VISTA N° -2021-CI**

**SUMILLA:** los medios probatorios en cuanto a su información probatoria tiene que guardar concordancia entre sí para declarar un derecho; en ese sentido, no hay concordancia en lo que señala la constancia de posesión pues al declararse nula, no hay constancia de ser poseionario del bien materia de litis; no siendo concordante con el Contrato de Transferencia de Posesión que acreditaría la posesión del transferente del bien materia de litis.

### **Resolución N° 32**

La Merced, veinticuatro de agosto

Del año dos mil veintiuno. -

#### **I. VISTOS:**

##### **1.1. Materia de grado:**

Es materia de apelación la **Sentencia** contenida en la resolución N° 26, del 17 de enero de 2020, que obra a folios 326 y siguientes, que resuelve:

*DECLARO: INFUNDADA la tacha interpuesta por la demandante contra la minuta de fecha 28 de enero de 1992, que obra a fojas cien e INFUNDADA la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por doña Zoraida Albertina Rosales Ninahuanca, mediante escrito de fojas sesenta y cuatro, su fecha seis de enero del dos mil diecinueve. Sin costas ni costos. Avocándose al conocimiento de la presente causa, el juez que suscribe por disposición superior.- Notifíquese.-*

##### **1.2. Pretensión impugnatoria y fundamentos de la apelación:**



La demandante *Zoraida Albertina Rosales Ninahuanca*, a través del escrito de folios 343 y siguientes, impugna la **sentencia de primera instancia en todos sus extremos**; expresando como pretensión que se revoque la resolución impugnada y reformándola se declare fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, bajo los siguientes fundamentos:

- a) Que. para la usucapión larga de predios se tiene el contrato de transferencia de posesión de terreno urbano de fecha 13 de marzo del año 2013.
- b) El A-quo señala que la resolución N° 02-2013-G-DUR/MPCH ha sido declarada nula, pero existe el formato de declaración jurada de silencio administrativo positivo – Ley N° 29060 por lo que la constancia de posesión mantiene su vigencia legal y jurídica. No mereció declararse nula la constancia de posesión N° 002/2013/GDUR/MPCH del 14 de febrero de 2014, pero al utilizarse el silencio administrativo positivo, hay documento con justo título por eso merece ampararse la demanda.
- c) No ha sido considerado por el A-quo el acta de inspección judicial, realizada el 14 de junio de 2018.
- d) Con respecto a la minuta de fecha 28 de enero de 1992, la misma que carece de valor al no haber sido protocolizada ante un Notario Público ni autorizada por abogada por lo que resulta ineficaz para las partes y no puede superponerse a la constancia de posesión de fecha 14 de febrero de 2013.
- e) Asimismo, no existe pronunciamiento sobre la solicitud de Mario Aliaga Guerra.

## **II. FUNDAMENTOS**

### **PRIMERO.-**

- 1.1.** *Del principio **Tantum appellatum quantum devolutum***: Este aforismo latino señala que el órgano jurisdiccional superior únicamente podrá examinar, los agravios señalados en el escrito de apelación, los cuales forman parte de la resolución apelada.
- 1.2.** De conformidad con el artículo 364° del Código Procesal Civil; el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional Superior examine los fundamentos vertidos por el órgano jurisdiccional de primera instancia, a solicitud de parte o tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. Así, en aplicación del Principio contenido en el aforismo latino ***tantum devolutum, quantum apellatum***, la competencia del Superior sólo alcanzará a ésta y a su tramitación; por lo que, corresponderá a este órgano jurisdiccional circunscribirse únicamente al análisis de la resolución impugnada, pronunciándose respecto a los agravios contenidos en el escrito de apelación; salvo que se evidencie una vulneración al debido proceso o exista indefensión.
- 1.3.** El Principio de la necesidad de probar los hechos alegados por las partes preconiza la necesidad de que los hechos sobre los cuales debe apoyarse la decisión jurisdiccional tienen que estar demostrados con medios probatorios aportados al proceso por

cualquiera de las partes o por el propio Juez en los casos y dentro de las condiciones que señala la ley. Para alcanzar la Tutela Jurisdiccional Efectiva solicitada no es suficiente alegar hechos, sino que hay que probarlos. Es que se impone la necesidad de acreditarlos. Como las partes son las que conocen los hechos sobre los que se sustentan sus pretensiones, por lógica para alcanzar la tutela solicitada, tiene que demostrarlos. El ordenamiento Procesal no obliga a las partes acreditarlos, pues, sino lo hacen, simplemente se atenderán a las consecuencias que la propia ley señala, esto es, a no ser atendidos en su pedido.<sup>1</sup>

- I.4.** Sobre la carga de la prueba el artículo 196° del Código Procesal Civil establece que *“salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuren su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos”* norma procesal que normativiza que a fin de poder tener amparo en la pretensión o contradicción debe acreditarse las afirmaciones, por cuanto la sola afirmación resulta insuficiente sin medios probatorios que la sustenten, y como consecuencia de no haber acreditado los hechos alegados en la demanda es que la misma resulta infundada conforme lo dispone el artículo 200° del mismo cuerpo de leyes.

**SEGUNDO.-** En el presente caso, la demandante **ZORAIDA ALBERTINA, ROSALES NINAHUANCA**, presenta demanda de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO y la dirige contra VIDAL ROSALES CARRILLO. Los fundamentos de la pretensión de mejor derecho de propiedad que alega la demandante son los siguientes: 1) Que la recurrente viene a ser hija biológica del demandado quien mediante CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE POSESIÓN DE UN TERRENO de fecha 13 de marzo de 2013, le transfirió la posesión DEL LOTE N° 10, MANZANA “F” y su edificación existente, ubicado en la calle Independencia de la urbanización San Antonio Distrito y Provincia de Chanchamayo. 2) El demandado adquirió derecho de posesión y propiedad del bien inmueble a través de LA CONSTANCIA DE POSESIÓN de fecha 14/02/2013 expedida por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, carta de 01/02/2013, acta de inspección de fecha 06/02/2013, constancia de posesión de fecha 15/09/2010 y constancia de vecindad de diciembre de 2012, documentos con los cuales el demandado ostentaba el derecho de posesión desde el 11 de mayo de 1990. 3) la demandada cuenta con certificado de visación de planos y memoria descriptiva, certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de fecha 10 de octubre de 2013, expedidos por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Chanchamayo. Asimismo, el bien inmueble se encuentra inscrito en la Gerencia de Administración Tributaria de la MPCH con código de contribuyente N° 005423 además de contar con energía eléctrica y servicio de agua y desagüe, cumpliéndose con el requisito del artículo 505° numeral 2 del Código Procesal Civil. 4) El bien inmueble no cuenta con inscripción registral solo con cuenta con constancia de posesión, por lo que se ofrece la declaración de testigos quienes certificarán la posesión del demandado y de la recurrente cumpliéndose con el requisito exigido en el artículo 505°, numeral 4 del Código Procesal Civil.

---

<sup>1</sup> CARRION LUGO, Jorge, Tratado de Derecho Procesal Civil, Tomo II, Editora Jurídica Grijley, Pág. 12



A folios 149, mediante Resolución N° 06 de fecha 08 de setiembre de 2015, se declara procedente la solicitud de intervención excluyente principal efectuada por CELIA VICTORIA PECHO MORALES en representación de MARIO ALBERTO ALIAGA GUERRA, considerándosele parte y por ofrecidos sus medios probatorios adjuntados.

En el escrito de inscripción excluyente principal, se señala los siguientes fundamentos: 1) Que MARIO ALBERTO ALIAGA GUERRA, ha adquirido la propiedad del inmueble ubicado en el lote N° 10 Mz “F” de la calle Independencia de la urbanización San Antonio, sector Pampa del Carmen, distrito y provincia de Chanchamayo, mediante contrato de compra-venta celebrada con su anterior propietario “San José Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada”, según minuta de compra-venta celebrada con fecha 28 de enero de 1992. 2) Al ausentarse por motivos de trabajos el poderdante VIDAL ROSALES CARRILLO invadió y ocupó el lote materia de referencia y construyó una vivienda precaria con materiales rústicos. 3) Con fecha 23 de enero de 2013 VIDAL ROSALES CARRILLO solicitó la Municipalidad Provincial de Chanchamayo una constancia de posesión por que se solicitó la nulidad de dicho documento y mediante resolución gerencial de fecha 27 de noviembre de 2014, se declaró nula la constancia de posesión. 4) Que luego, VIDAL ROSALES CARRILLO y ZORAIDA ALBERTINA ROSALES NINAHUANCA el 13 de marzo de 2013 simularon un CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE POSESIÓN DE UN TERRENO URBANO. 5) En los antecedentes registrales del predio aparece como propietaria de un predio de mayor extensión la persona jurídica SAN JOSE SOCIEDAD CIVIL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA y el lote que pretende se le declara propietaria a la demandante forma parte de dicho predio en mayor extensión.

**TERCERO.-** Que, a folios 231 del expediente, en la audiencia de conciliación o fijación de puntos controvertidos, se señaló lo siguiente:

1. *DETERMINAR si corresponde declarar propietario por prescripción a la demandante ZORAIDA ALBERTINA ROSALES NINAHUANCA del inmueble identificado como lote N° 10; Mz “F: de una extensión de 160.00 M2, perímetro de 36 ml, ubicado en la Calle Calle Independencia de la urbanización San Antonio –Sector Pampa del Carmen – La Merced – Chanchamayo – Junín; y si esta reúne los requisitos exigidos por el artículo 950 del Código Civil y 505 del Código Procesal Civil.*

Punto controvertido que tiene su origen en la pretensión principal de la demandante ZORAIDA ALBERTINA ROSALES NINAHUANCA sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISTIVA DE DOMINIO que debe declararse sobre el predio descrito en el punto controvertido.

**CUARTO.-** En la recurrida, el A-quo resolvió infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, bajo los siguientes argumentos:

**QUINTO.** (...) *No obstante conforme se aprecia de fojas ciento dos, la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, por Resolución Gerencial N° 183/2014/GDUR/MPCH, de fecha 27 de noviembre de*

2014, ha resuelto declarar nula la mencionada constancia de posesión, por no enmarcarse a lo estipulado por la Ley N° 28687 –Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelto y dotación de servicios básicos; que aun cuando en autos obre el recurso de apelación interpuesto por don Vidal Rosales Carrillo contra la referida Resolución Gerencial ante la Municipalidad Provincial de Chanchamayo y su ampliación a fojas ciento cincuenta y seis y ciento cincuenta y tres respectivamente, lo cierto y concreto es que en autos se encuentra demostrado que la Constancia de Posesión en la que la demandante basa su pretensión, no tiene valor legal alguno y por tanto, no puede ser tomado en cuenta como medio de prueba para acreditar posesión en favor del padre de la demandante y por ende la suma de plazos que pretende en su escrito de demanda.

(...)

**SEPTIMO.** Del mismo modo, constituye medio de prueba esencial de la demanda sobre todo para la suma de plazos posesorios que la accionante pretende en relación al tiempo de posesión ejercido por su padre don Vidal Rosales Carillo, el documento de fojas siete, denominado “Contrato de Transferencia de Posesión de un Terreno Urbano”, de cuyo contenido se advierte que con fecha 13 de marzo del 2013, el mencionado habría transferido la posesión del terreno urbano materia de litis a favor de la accionante; sin embargo, a decir del interviniente excluyente principal, don Mario Alberto Aliaga Guerra, cuya legitimidad para obrar como tal en el presente proceso descansa en la compra-venta que le otorga la propietaria registral San José Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, respecto del bien sub litis y cuyo escrito obra a fojas ciento siete, que dicho documento devendría en inválido, estando a que en su cláusula octava se señala que la compradora manifiesta que se encuentra en posesión del bien inmueble desde el mes de enero del año 2006, lo que se tomara en cuenta para cual efecto legal, pero al mismo tiempo la propia accionante ha sostenido que su padre y transferente don Vidal Rosales Carillo cuenta con una constancia de posesión del 23 de enero del 2013.

**OCTAVO.** En efecto, de la lectura del contrato de transferencia de posesión de terreno urbano de fojas siete, se advierte que en su cláusula octava se consigna textualmente: “La compradora manifiesta que se encuentra en posesión del bien inmueble que se pone a la transferencia desde el mes de enero del año 2006 hasta la actualidad, lo que se tomará en cuenta para cualquier efecto legal (...)”, lo que evidentemente contradice a la supuesta constancia de posesión solicitada por el padre de la demandante el 23 de enero del 2013 según el documento de fojas uno; sin embargo, dicha declaración no torna per se nulo el contrato materia de análisis y menos, por la causal de simulación como lo señala el interviniente excluyente principal a fojas ciento nueve, debiendo en todo caso hacerse uso de la nulidad oficiosa prevista en el artículo 220 del Código Civil, solo cuando resulte manifiesta y en decisión debidamente fundamentada, supuesto que no se configura en el caso de autos, contexto en el que mientras que la invalidez del contrato de transferencia de posesión de terreno urbano de fojas siete no haya sido declarada judicialmente, el mismo conserva su validez y por ende procedería la suma de plazos posesorios invocada por la demandante al amparo del artículo 898 del Código Civil.

**NOVENO.** De las instrumentales de fojas quince y dieciséis, relativas a la declaración jurada de auto avalúo con las que la demandante pretende acreditar la posesión del inmueble a favor de su padre, no se advierte que las mismas se encuentren referidas al inmueble sublitis, sino al de la calle Colombo S/n manzana H lote 16, de la urbanización San Antonio, Pampa del Carmen – la Merced, por lo que no se puede tener en cuenta; en tanto que, de las demás instrumentales que obran de fojas veinticuatro a cuarenta y nueve, aún cuando puedan referirse al mismo predio cuya usucapion se pretende, el más antiguo data del año 2007, y al haber presentado la demanda en el año 2015, es evidente que no cumple el plazo de diez años que establece el artículo 950° del Código Civil para que la demanda pueda ser amparada; en ese mismo sentido se toman en cuenta los recibos de luz y agua que obran a fojas cincuenta a cincuenta y dos; en tanto que, la constancia de posesión y la constancia de vecindad de fojas cinco y seis, igualmente no pueden acreditar una posesión continua por el tiempo establecido en la ley. Finalmente en lo que concierne a la prueba testimonial actuada en la audiencia de pruebas de fojas doscientos cuarenta y dos, la misma no persuade a este despacho, estando a que no se encuentra corroborada con documento alguno, debiendo estarse al principio de prueba escrita, dada la rigurosidad que exige la ley para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva.

De los fundamentos señalados, el A-quo considera que la Constancia de Posesión otorgada por la Municipalidad de Chanchamayo, no tiene valor alguno, por lo que no es un medio de prueba para acreditar la posesión en favor del padre de la demandante y la suma de plazos que pretende. Asimismo, que las instrumentales de fojas 15 y 16 no corresponden al inmueble que pretende usucapir y en cuanto a las instrumentales de folios 24/49, el más antiguo data del año 2007 y



estando a la demanda el año 2015, no cumple el plazo de diez años y las testimoniales no se encuentran corroboradas.

**QUINTO.-** De los agravios.

**5.1.** Señala el apelante que El A-quo ha considerado que la resolución N° 02-2013-G-DUR/MPCH (Constancia de Posesión) ha sido declarada nula, pero existe el formato de declaración jurada de silencio administrativo positivo – Ley N° 29060 por lo que la constancia de posesión mantiene su vigencia legal y jurídica.

Al respecto, la constancia de Posesión, N° 02-2013-G-DUR/MPCH de fecha 14/02/2013, dejaba constancia que el señor VIDAL ROSALES CARRILLO es poseedor del predio, la misma que fue declarada nula por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo mediante Resolución Gerencial N° 183/2014/GDUR/MPCH de fecha 27 de noviembre de 2014 (folios 102/103). Contra esta Resolución, el apelante interpone recurso de apelación (folios 156 y siguientes) con fecha 19 de diciembre de 2014 y amplía su recurso con fecha 22 de diciembre de 2014. Sostiene que ha operado el silencio administrativo positivo conforme al Formato de Declaración Jurada de Silencio Administrativo Positivo de folios 152, con fecha de recepción 09 de febrero de 2015 por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo, con lo que sostiene que mantiene vigencia legal la constancia de posesión declarada nula. Sin embargo, la ley de silencio administrativo N° 29060 estableció supuestos reglados de los procedimientos sujetos a silencio positivo, en el artículo 1 literal b) se señala sobre los “recursos destinados a cuestionar la desestimación de una solicitud o actos administrativos anteriores”, pero en el caso, no se trata de un recurso que se haya presentado para cuestionar la desestimación de una solicitud presentada por el recurrente; si no, se trata de un recurso de apelación para cuestionar la petición formulada por otra persona, como es Celia Pecho Morales, representante de Mario Aliaga, pues en base a esta petición se declara la nulidad de la Constancia de Posesión. Por tanto, no tratándose de un caso en que se haya desestimado la solicitud del recurrente, pues se entiende que el verbo “desestimar” tiene como significado “denegar o rechazar”, entendiéndose que se refiere al solicitante para lo cual se le habilita el recurso y la posibilidad de acogerse al silencio administrativo positivo, lo que no es el caso. En este sentido, este extremo del agravio debe ser desestimado.

**5.2.** En cuanto al agravio de que la minuta de fecha 28 de enero de 1992, carece de valor al no haber sido protocolizada ante un Notario Público ni autorizada por abogado por lo que resulta ineficaz para las partes, y que es un documento simple y no puede superponerse a la constancia de posesión de fecha 14 de febrero de 2013.

Al respecto de ese documento, se trata de una minuta de compraventa que otorga “San José, Sociedad de Responsabilidad Limitada” a favor de Mario Aliaga Guerra, respecto del lote que se pretende usucapir. Así, si bien el referido documento no está autorizado por abogado ni protocolizado por un Notario; su ausencia no convierte al documento en ineficaz, dado que los



bienes inmuebles se adquieren de conformidad al artículo 949° del código civil *“la sola obligación de enajenar un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”*. Asimismo, en la resolución, el A-quo no ha considerado este documento para declarar infundada la prescripción sino para declarar infundada la tacha interpuesta contra este documento. En este sentido, corresponde desestimar el extremo de este agravio.

**5.3.** En cuanto al acta de inspección judicial, que según el apelante no ha sido considerado; en la referida acta realizada el 14 de junio de 2018, solo se constata que en el predio a usucapir se encuentra ocupado por la demandante, que hay construcciones precarias, que cuenta con servicios básicos de luz, agua y desagüe. Este documento en sí, no adiciona algún merito probatorio pues el A-quo ha considerado que la demandante es poseedora del inmueble pero que las instrumentales que ofrece como prueba no le alcanzan para la prescripción larga.

**5.4.** En cuanto a que el A-quo, no ha considerado el CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE POSESION DE UN TERRENO de fecha 13 de marzo de 2013. Sin embargo, se tiene que dicho contrato encuentra relación inmediata con la CONSTANCIA DE POSESION de fecha 14/02/2013 otorgada a VIDAL ROSALES CARRILLO por la Municipalidad Provincial de Chanchamayo días antes de que se realice el referido contrato; por tanto, dicho contrato de transferencia tenía un vínculo con la referida constancia de posesión, la misma que fue declarada nula. Siendo así, los medios probatorios en cuanto a su información probatoria tiene que guardar concordancia entre sí para declarar un derecho; en ese sentido no hay concordancia en lo que señala la constancia de posesión pues al declararse nula, resultaría incongruente otorgarle valor al Contrato de Transferencia de Posesión que acreditaría que hasta el 13 de marzo de 2013 resultaría poseionario del bien materia de litis cuando la constancia de posesión declarada posteriormente NULA, no acredita como poseionario al señor Vidal Rosales.

**5.5** En cuanto al agravio de que no existe pronunciamiento sobre la solicitud de Mario Alberto Aliaga Guerra, incurriéndose en un indebido proceso. Al respecto, no se precisa en que documento consta el pedido de esta persona, en qué consiste su solicitud y si el no pronunciamiento resulta trascendente para declarar su nulidad. Estando a que este presunto agravio carece de evidente motivación, debe desestimarse.

## **DECISION**

Por lo expuesto. Administrando justicia a nombre de la nación, con el criterio de conciencia que aconseja la ley, la Primera Sala Mixta y de Apelaciones de la Merced de la Corte Superior de Justicia de Selva Central, integrada por los magistrados Héctor Villalobos Mendoza, Julio César Gonzales Barbarán y Lidya Soraya Denegri Mayaute

## **RESUELVEN:**



**CONFIRMARON** la **Sentencia** contenida en la resolución N° 26, del 17 de enero de 2020, que obra a folios 326 y siguientes, que resuelve: **DECLARO: INFUNDADA** la tacha interpuesta por la demandante contra la minuta de fecha 28 de enero de 1992, que obra a fojas cien e **INFUNDADA** la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por doña Zoraida Albertina Rosales Ninahuanca (...) con lo demás que contiene.

**Devuélvase y notifíquese.**

Señores

Villalobos Mendoza

**Gonzales Barbaran**

Denegri Mayaute