



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA
SALA CIVIL PERMANENTE

EXPEDIENTE : 01047-2017-0-1301-JR-CI-01
DEMANDANTE : POLO RAMIREZ, NELSON RAÚL.
DEMANDADO : MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
PROCEDENCIA : JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE BARRANCA

Sumilla: En este contexto, al no haberse acreditado cinco años de posesión con anterioridad a la vigencia de la Ley 2961 (por tratarse de un predio rural), la demanda resulta improcedente por la causal prevista en el artículo 427 numeral 5 del Código Procesal Civil, al contener una pretensión jurídicamente imposible, pues tratándose de bienes inmuebles de dominio privado estatal, son imprescriptibles según el artículo 2 de la Ley 29618.

Resolución número treinta y cuatro.

Huacho, diez de agosto del año dos mil veintidós.

VISTOS, en audiencia pública, y **CONSIDERANDO:**

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Viene en apelación la sentencia contenida en la resolución número veintisiete de fecha veintitrés de julio del año dos mil veintiuno, obrante de fojas trescientos cincuenta y nueve a trescientos sesenta y ocho de autos, que resuelve: *1. Declarar IMPROCEDENTE la demanda interpuesta por NELSON RAÚL POLO RAMIREZ contra el MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. 2. EXONERAR a las partes del pago de costas y costos del proceso. 3. Archivándose definitivamente los actuados una vez que quede consentida y/o ejecutoriada la presente resolución.*

SEGUNDO: Don Nelson Raúl Polo Ramírez, con escrito de fojas trescientos setenta y uno a trescientos setenta y seis de autos, como fundamento de su pretensión impugnatoria manifiesta lo siguiente: **a)** Lo expresado en el considerando décimo tercero no es válido, porque evidencia una indebida aplicación de la causal de



improcedencia de falta de conexión de los hechos y el petitorio prevista en el numeral 4 del artículo 427° del Código Procesal Civil, por cuanto, dicha calificación debe ser efectuada sin valorar los medios probatorios, sino tan solo con la redacción de la demanda y la pretensión, sobre el cual mi demanda fue clara y precisa desde un inicio;

b) El Juez emite una decisión inhibitoria, cuando debió pronunciarse si mi persona cumplía o no el plazo mínimo de cinco años de posesión conforme lo dispone el artículo 39 del Decreto Supremo N° 009-2017-MINAGRI que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo 1089 que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, lo cual puse como sustento de mi demanda y ello se puede entender fácilmente en el fundamento 3.3 punto g) donde indiqué que no recurría a la vía administrativa porque opté recurrir directamente a la vía judicial para solicitar la declaración de propiedad, tal como lo estatuye el artículo 952 del Código Civil; **c)** Si bien también se citó el artículo 950 del Código Civil, sin embargo, era solo para el nomen juris que emplea dicha norma para acudir a la vía judicial, que, coincidentemente contemplan el mismo plazo (05), pero en una y otra norma difiere el supuesto de hecho a acreditar, pues en el artículo 950 del C.C se sustenta en el justo título, que no es lo que he alegado fácticamente, en tanto, en la otra, es sobre la posesión del predio rústico y explotación económica por el plazo de cinco años, que sí he alegado expresamente como sustento fáctico de mi demanda, conforme consta en mis fundamentos 3.3 g), h) e i) de mi demanda (Pag. 4 y 5), pero, lamentablemente el Juez no analizó el caso concreto, pese a la claridad de mi demanda; **d)** Discrepo con el razonamiento señalado en el undécimo considerando, dado que, nada impide al Juzgador pronunciarse con normas administrativas en sede judicial, porque forman parte del ordenamiento jurídico, además, no ha motivado porqué razones tendría que necesariamente recurrir a la vía administrativa, si las decisiones en este tipo de procesos no son constitutivas de derecho sino solo declarativas; **e)** El Juez incurre en incongruencia fáctica e innecesaria en el fundamento duodécimo de la apelada cuando argumenta sobre “justo título” a que hace referencia el artículo 950 del Código Civil, cuando en ningún momento en la demanda se hizo alegación fáctica que la Constancia de Posesión emitida por el presidente ejecutivo de la Asociación de Ganaderos Virgen de Fátima de fecha 30 de setiembre de 2004, era el justo título con el cual se solicitaba la prescripción adquisitiva a nivel judicial, sino era mi posesión publica, continua, pública y que he logrado la explotación económica de un terreno eriazo, conforme lo sostuve en mi fundamento fáctico de mi



demanda, conforme consta en mis fundamentos 3.3 g), h) e i) de la misma, más bien, ello es requisito de la demanda, donde da cuenta sobre mi forma de ingreso al predio que vengo poseyendo desde el año 2004; **f)** El Juez en el fundamento décimo efectúa una indebida valoración de la opinión remitida por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que no cumple con el estándar mínimo para su valoración, puesto que, dicho documento, no fue admitido como medio probatorio alguno, incurriendo en una vulneración al debido proceso; peor aún el Juez ha omitido valorar el certificado de búsqueda catastral de fecha 26-05- 2017, emitido por la Zona Registral N° IX-SEDE LIMA Oficina Registral de Barranca, anexo 1-L de la demanda, donde concluye que el predio materia de prescripción adquisitiva se encuentra completamente dentro del predio bajo la partida 50001479 (Huacho), documento público que goza de autenticidad y veracidad; tampoco, ha valorado el informe del perito judicial, de fecha 26 de diciembre de 2019, admitido como medio probatorio y ratificado en la audiencia de pruebas que da el mismo resultado, existiendo mayor peso probatorio y técnico de mi parte para sustentar mi posición versus una simple opinión de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que no tiene respaldo alguno, y el Juez no ha motivado por qué razones los dos medios probatorios admitidos no tienen peso probatorio; **g)** En el transcurso del proceso he acreditado mi posesión sobre el bien inmueble materia de prescripción, y si dicho inmueble abarca otra partida registral no es relevante ni justifica que se declare improcedente porque es propiedad de la misma demandada, igual se cancelaría la inscripción de la parte que corresponda porque ese es el efecto saneador de la prescripción adquisitiva de dominio, distinto sería que sea propiedad de terceros no comprendidos en el presente proceso, que por cierto, ni aun así se puede rechazar la demanda, porque el juez tiene la facultad de incorporarlo como litisconsorte necesario pasivo al tercero perjudicado; **h)** La sentencia apelada me causa perjuicio porque atenta contra las normas del debido proceso formal, porque no motiva adecuadamente y me deniega acceso a obtener una sentencia arreglado a derecho, y al emitir un pronunciamiento inhibitorio no ha valorado los medios probatorios presentados, vulnerando de esa manera mi derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso.

TERCERO: Se trata de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, incoada por Nelson Raúl Polo Ramírez contra el Ministerio de Agricultura y Riego, cuya pretensión es que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio, del predio agropecuario denominado “La Huerta de Polo” (Parcela UC-90401) que forma



parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 50001479 del Registro de Predios de Barranca, ubicado en el Lote 120 en el sector Tutumo “El Porvenir”, del distrito de Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima, encerrándose en un área total de tres hectáreas (3.0000 Has) y tiene como vías de acceso la Carretera Panamericana Norte hasta llegar al Kilómetro 179 más quinientos metros (500.00 ml), para luego doblar por la derecha por un camino interno con un tramo de dos mil doscientos metros lineales (2,200.00 ml) encontrándose dicho terreno al lado izquierdo.

CONSIDERACIONES PARA RESOLVER:

CUARTO: En su escrito de demanda de fojas treinta y siete a cuarenta y tres, subsanada con escrito de fojas cincuenta y ocho y cincuenta y nueve y de fojas noventa, el demandante Nelson Paúl Polo Ramírez señala que viene poseyendo en forma continua, pública, pacífica y como propietario por más de cinco años, el predio agropecuario denominado “La Huerta de Polo” (Parcela UC-90401) que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 50001479 del Registro de Predios de Barranca, ubicado en el Lote 120 en el sector Tutumo “El Porvenir”, del distrito de Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima, encerrándose en un área total de tres hectáreas (3.0000 Has) y tiene como vías de acceso la Carretera Panamericana Norte hasta llegar al Kilómetro 179 más quinientos metros lineales (500.00 ml).

QUINTO: El Procurador Público a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Agricultura y Riego ha contestado la demanda mediante escrito que obra de fojas ciento diez a ciento dieciocho, en el cual en esencia señala que: a) El inmueble materia de la litis forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 50001479 del Registro de Predios de Barranca, cuya titularidad corresponde a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural-Ministerio de Agricultura y Riego, en cuyo caso corresponde aplicar la Ley 29618 cuyo artículo 2 establece la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal, por lo que la demanda es improcedente por ser jurídicamente imposible; b) Del Asiento B00002 de la Partida N° 50001479 del Registro de Predios de Barranca, se aprecia que el predio se encuentra independizado en diversas áreas y registrado en doce partidas registrales inscritas a favor del Ministerio de Agricultura y Riego y otras a favor de Agropecuaria San Ramón S.A.C., por lo que debió precisarse en la demanda si el predio sub litis se encuentra dentro del ámbito de la



partida matriz o dentro del ámbito de una de las partidas independizadas; c) El demandante apela a la suma de plazos posesorios como consecuencia de la transferencia de posesión suscrita el quince de noviembre del dos mil tres, empero en la medida que la propietaria registral del predio es el Ministerio de Agricultura y Riego, dicha entidad pública no intervino en dicha transferencia, por lo que dicha transferencia carece de validez de acuerdo con el artículo 219 numerales 1, 4 y 8 del Código Civil; d) La instrumental presentada por el demandante, lejos de acreditar la posesión continua, pacífica y pública como propietario, demuestra su mala fe, al pretender hacerse de un bien estatal vulnerando los procedimientos administrativos establecidos en el Decreto Legislativo N° 1089 reglamentado por el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA.

SEXTO: En la sentencia apelada, el juez de primera instancia ha declarado improcedente la demanda por la causal prevista en el artículo 427 numeral 4 del Código Procesal Civil, por dos razones: a) Se invoca el plazo de cinco años de posesión previsto en el artículo 39 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA y el Decreto Legislativo N° 1089, lo que solo es aplicable para los procedimientos administrativos y no para los procesos judiciales y tampoco puede acogerse a la prescripción ordinaria prevista en el artículo 950 del Código Civil, pues no cuenta con justo título; b) No está plenamente identificada la ubicación del inmueble cuya usucapión se pretende, pues el demandante señala que el predio materia de la litis forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 50001479 del Registro de Predios de Barranca, mientras que en el Informe N° 00112-2021/SBN-DNR de fecha trece de junio del dos mil veintiuno, que obra de fojas trescientos uno a trescientos cuarenta y tres (incluidos sus anexos), se señala que el predio materia de la litis se halla en el ámbito de dos predios registrados en las Partidas N° 50137269 y N° 50235244 del Registro de Predios de Barranca.

SÉTIMO: Según nuestro ordenamiento jurídico vigente, quien posee un bien en forma continua, pacífica, pública y como propietario por el término que establece la ley, lo adquiere por usucapión y puede entablar proceso judicial para que se le declare propietario, es decir que en estos procesos las sentencias no son constitutivas sino meramente declarativas, pues el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva surge por el solo transcurso del tiempo de la posesión en el modo y forma que señala la Ley, ello se desprende del texto del artículo 952 del Código Civil que establece lo siguiente: “*Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se*



le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”.

OCTAVO: Actualmente, tratándose de bienes inmuebles el artículo 950 del Código Civil fija el plazo de prescripción en cinco años si hay justo título y buena fe y en diez años si no hay dichos requisitos, sin embargo tratándose de predios rurales, el Decreto Legislativo 653 en su novena disposición complementaria estableció el plazo de prescripción en cinco años, disposición que concuerda con lo establecido anteriormente en el artículo 8 del Texto Único Ordenado de la Ley de Reforma Agraria, Decreto Ley 17716. Asimismo, en la actualidad se puede tramitar la prescripción adquisitiva de dominio en la vía judicial de acuerdo con lo previsto en el Código Procesal Civil, en la vía notarial según lo dispuesto en la Ley 27333 o en la vía administrativa de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1089 y el Decreto Legislativo 803 y sus modificatorias, según se trate de predios rústicos o urbanos.

NOVENO: En tal sentido para efectos de declararse fundada una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, corresponde a la parte accionante acreditar la posesión por el plazo de ley y además que dicha posesión haya sido continua, pacífica, pública y como propietario. En el caso que nos ocupa, en la sentencia apelada, el juez inferior en grado ha declarado improcedente la demanda, por cuanto el plazo de posesión de cinco años a que se refiere el artículo 39 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA y el Decreto Legislativo N° 1089, lo que solo es aplicable para los procedimientos administrativos y no para los procesos judiciales y tampoco puede acogerse a la prescripción ordinaria prevista en el artículo 950 del Código Civil, pues no cuenta con justo título. Al respecto, el juez de la causa no ha tenido en cuenta que tratándose de predios rurales el plazo de prescripción es de cinco años, conforme a las normas citadas en el octavo considerando de la presente sentencia de vista, específicamente la novena disposición complementaria del Decreto Legislativo, por lo que dicho extremo de la sentencia apelada debe desestimarse.

DÉCIMO: Con respecto a la ubicación del inmueble materia de la litis, en el Memorándum N° 01058-2021/SBN-DNR-SDRC de fecha diecinueve de mayo del dos mil veintiuno que obra a fojas trescientos siete y trescientos ocho, se aprecia que la Partida N° 50001479 del Registro de Predios de Barranca se halla inscrita a nombre del



Ministerio de Agricultura y Riego, de dicha partida matriz se independizó un área de nueve mil doscientos ochenta y tres punto quince hectáreas (9,283.15 Has) en la Partida N° 50004666 del Registro de Predios de Barranca a favor de la Dirección General de Agricultura del Ministerio de Agricultura y Riego, a su vez de dicha partida se independizó un área de dos mil veinte hectáreas con cuatro mil quinientos ochenta y nueve metros cuadrados (2,020.4589 Has) en la Partida N° 50137269 del Registro de Predios de Barranca a nombre del Ministerio de Agricultura y Riego y de esa partida se independizó un área de seiscientos ocho hectáreas con tres mil ochocientos tres metros cuadrados (608.3803 Has) en la Partida N° 50235244 del Registro de Predios de Barranca a nombre del Ministerio de Agricultura y Riego. De lo expuesto anteriormente, queda claro que sí está plenamente identificado el inmueble materia de la usucapión y sus antecedentes registrales, conforme lo exige el artículo 505 numeral 3 del Código Procesal Civil, por lo que dicho extremo de la sentencia apelada también debe desestimarse.

UNDÉCIMO: La Ley 29618 en su artículo 2 señala: “*Declárase la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal.*”, sin embargo, dicha norma no puede aplicarse retroactivamente para los hechos consumados con la normatividad anterior, dado que nuestro ordenamiento jurídico se adscribe a la teoría de los hechos cumplidos, de modo tal que, si a la entrada en vigencia de dicha norma (veinticinco de noviembre del dos mil diez), ya se había cumplido el plazo prescriptorio de cinco años previsto en la novena disposición complementaria del Decreto Legislativo 653, corresponderá declarar fundada la demanda, sin que ello signifique contravenir la Ley 29618, pues al respecto inclusive existen pronunciamiento de la Corte Suprema como la Casación N° 1673-2015-Moquegua.

DUODÉCIMO: Corresponde analizar si el demandante cumple con los cinco años de posesión con anterioridad al veinticinco de noviembre del dos mil diez y al respecto, la única prueba con la que se pretende acreditar la posesión anterior a la fecha antes referida, es la constancia de posesión de fecha treinta de setiembre del dos mil cuatro que obra a fojas cuatro. Sobre el tema, debemos señalar que dicho documento no es un documento de fecha cierta, pues se trata de un documento privado, pero además de su contenido se puede establecer que la fecha de expedición es predatada, por cuanto en dicha constancia se hace referencia al Informe Legal N° 001-2008-Mza otorgada por COFOPRI y se hace mención también a una inspección ocular de fecha diecinueve de



diciembre del dos mil siete, razón por la cual, es material y jurídicamente imposible que dicha constancia de posesión se haya emitido el treinta de setiembre del dos mil cuatro, pues dicho documento solo pudo ser emitido en el año dos mil ocho para adelante. Las declaraciones testimoniales de los testigos ofrecidos por el demandante que obran en el acta de audiencia de fojas doscientos ochenta y dos a doscientos ochenta y cinco, si bien señalan que conocen al demandante desde el año dos mil cinco, no causan convicción a esta Sala Superior.

DÉCIMO TERCERO: En este contexto, al no haberse acreditado cinco años de posesión con anterioridad a la vigencia de la Ley 29618 (por tratarse de un predio rural), la demanda resulta improcedente por la causal prevista en el artículo 427 numeral 5 del Código Procesal Civil, al contener una pretensión jurídicamente imposible, pues tratándose de bienes inmueble de dominio privado estatal, son imprescriptibles según el artículo 2 de la Ley 29618. En consecuencia, modificándose las razones de la decisión, debe confirmarse la sentencia de primera instancia que declaró improcedente la demanda.

DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas, siendo ponente el Juez Superior Titular Víctor Raúl Mosqueira Neira, la Sala Civil Permanente de Huaura, **HA RESUELTO:**

CONFIRMAR la sentencia contenida en la resolución número veintisiete de fecha veintitrés de julio del año dos mil veintiuno, obrante de fojas trescientos cincuenta y nueve a trescientos sesenta y ocho de autos, que resuelve: 1. Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda interpuesta por NELSON RAÚL POLO RAMIREZ contra el MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio. 2. **EXONERAR** a las partes del pago de costas y costos del proceso. 3. Archivándose definitivamente los actuados una vez que quede consentida y/o ejecutoriada la presente resolución.

S.s.

MOSQUEIRA NEIRA

SÁNCHEZ ANGULO

MACEDO ROJAS