



EXPEDIENTE N°00029-2019-0-2603-JM-CI-01.

PROCEDENCIA : JUZGADO MIXTO DE CONTRALMIRANTE VILLAR.
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.
DEMANDADO : SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES Y OTROS.
DEMANDANTE : ROMAN HUAMAN SAUÑE Y OTRO.

SENTENCIA DE VISTA

Resolución número TREINTA Y UNO.

Tumbes, cuatro de marzo de dos mil veintidós.-

VISTOS; en audiencia pública de la fecha, conforme el acta de vista de la causa que antecede, y **CONSIDERANDO:**

I. ASUNTO:

Viene en grado con recurso de apelación la **SENTENCIA contenida en la resolución número TRES** de fecha 26 de enero de 2021, emitida por el Juzgado Civil de la provincia de Contralmirante Villar, obrante de folios 306 a 332, que resuelve declarar **INFUNDADA** la demanda interpuesta por **Román Huamán Sauñe y otros** contra la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales** sobre prescripción adquisitiva de dominio; con lo demás que contiene.

De otro lado, es pertinente señalar que mediante resolución número NUEVE, se concedió apelación sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida a la Procuraduría Pública de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales contra la resolución número SIETE, sin embargo, estando a que la sentencia solo ha sido apelada por la parte demandante, por lo que a tenor del artículo 369° de I Código Procesal Civil, corresponde determinar que la apelación diferida es ineficaz.

II. FUNDAMENTOS DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA:

El Juzgador sustenta su decisión principalmente con los siguientes fundamentos:

“(…)

Establecer si los demandantes han adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el bien inmueble ubicado en Avenida Mariscal Castilla del sector La Tucilla, lote E, distrito de Zorritos, Provincia de Contralmirante Villar – Tumbes, con un área de 140.25 metros cuadrados, el mismo que forma parte de una de mayor extensión inscrito en la Partida Electrónica N° 04001365 de la Zona Registral N° I - Sede Piura, Oficina Registral Tumbes al haberlo poseído en forma pública, pacífica y continua e ininterrumpida como propietario por más de diez años, como consecuencia si corresponde declarar judicialmente como propietarios ordenando su inscripción registral.-.-.-.-

Poseción continua, con animus domini:.....

(…)

5.11. En resumen, el inicio de la posesión de Roman Huaman Sauñe y Nancy Maza Calderon de Huaman, demandantes, se reconduce en el mejor de los casos como propietario según aporte probatorio en vía de regularización al pago el impuesto predial el diecinueve de septiembre del año 2008 en delante de un área de 139.75 metros cuadrados, con la declaración asimilada en los documentos fehacientes de pago al impuesto predial, mientras que el periodo anterior se descarta,



por tratarse de alegaciones de los demandantes sin corroboración probatoria que no producen certeza sobre la posesión se conducía como propietario, sin requerir de tercero o autoridad le otorgue derecho alguno, conforme se ha considerado, por tanto, si la demanda de prescripción adquisitiva se planteó el quince de mayo del año dos mil diecinueve, según fojas sesenta, para esta fecha la usucapión ya debió estar completada, pero la posesión se comprueba su inicio con el aporte probatorio desde el diecinueve de septiembre del año 2008 en adelante sobre 140.25 metros cuadrados, correspondiendo verificar si a partir de esta fecha le alcanza el plazo para prescribir, entonces, la conclusión evidente es que no se cumplió el plazo decenal que exige el artículo 950 del Código Civil, a la fecha de vigencia de la Ley 29618, que ha establecido la imprescriptibilidad de los predios del Estado a partir del veinticinco de noviembre del dos mil diez, por lo que la demanda es infundada, máxime si se trata de un periodo tan prolongado (diez años para la prescripción extraordinaria), que exige que la parte demandante cuente con diversos medios de prueba para fundar su pretensión.-.-.-.-.-

Posesión pública.-.-.-.-.-

(...) dicha declaraciones sobre una posesión de hace veinte años no tienen corroboración periféricas en las pruebas documentales incluso en el inicio de la posesión en forma pública el año 1998, como tal, no tienen credibilidad suficiente porque no identifican la posesión en totalidad del terreno materia del presente proceso de 140.25 metros cuadrados, por tanto, se descartan, pues sus versiones son idénticas, demuestra un paralelismo de voluntades inciertas, no precisan la fecha del inicio de la posesión, la forma del área, sus construcciones anteriores, que permitan apreciar que la posesión fue pública como tal, una presunción nacida de una máxima de experiencia nos lleva a señalar que la posesión de la cabida objeto de prescripción en el presente proceso, no expresaba un comportamiento externo, pues de ser así, la conducta que compruebe la condición posesoria de titular se debió acreditar inequívocamente, sobre toda la extensión de los 140.25 metros cuadrados.-.-.-.-.-

Posesión pacífica.-.-.-.-.-

(...) por lo que, en una aplicación inmediata de la teoría de los hechos cumplidos al caso presente, solo resulta prescriptible los bienes privados del Estado cuando el requisito de ejercicio de la posesión por un periodo de diez años se haya cumplido antes de la entrada en vigencia de la Ley número 29618 el veinticinco de noviembre de dos mil diez, habiendo comprobado el inicio de la posesión en concepto de propietario con el aporte probatorio desde el diecinueve de septiembre del año 2008 en adelante sobre 140.25 metros cuadrados, a partir de esta fecha no se cumplió el plazo decenal que exige el artículo 950 del Código Civil, a la fecha de vigencia de la Ley 29618, que ha establecido la imprescriptibilidad de los predios del Estado a partir del veinticinco de noviembre del dos mil diez;-.-.-.-.-

Falta del requisito de posesión como propietario.-.-.-.-.-

(...) **8.5.** La conclusión evidente es que no se cumplió con el plazo decenal que exige el artículo 950 del Código Civil, manifestando ese comportamiento dominical sobre la cosa, en la extensión de los 140.25 metros cuadrados, según su pretensión de declaración judicial de propietario, exige que para que proceda la prescripción adquisitiva extraordinaria debe poseerse como propietario en forma *continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, antes de la interposición de la demanda*, porque la usucapión nunca deja de ser un hecho y por ello la prueba siempre debe tener en cuenta este dato comprobable sobre la extensión de 140.25 metros cuadrados, en otras palabras, la prueba no puede ser formalista; en ausencia de cualquiera de estas condiciones no opera la usucapión postulada; por lo que, estando a lo dispuesto por el artículo 200 del Código Procesal Civil *-no habiendo demostrado los fundamentos de su pretensión-* corresponde declarar infundada la demandada en todos sus extremos.-.-.-.-.-

Del justo título alegado.-.-.-.-.-

(...) 9.4. En igual sentido no existe por parte de los demandantes prueba de la alegación de propiedad como hecho constitutivo de dominio, causa remota o modo originario de adquirir a la fecha de 1998 de su transferente de la posesión, seguidamente se advierte una tradición de la posesión sobre la vigencia de la Ley número 29618, con relación al predio materia de prescripción, como tal tampoco existe titularidad actual de la parte demandante en su existencia y subsistencia de dominio sobre los 140.25 metros cuadrados, adquirida, esto es, verificando el tracto regresivo, no existe sobre lo adquirido, como instrumento, que acredite un acto o negocio jurídico válido, verdadero y que constituya un justo título, como instrumento de transmisión de la propiedad, pues, bajo el principio general que rige los modos derivados de transmisión del derecho que es el *nemo plus iuris*, esto es, nadie da más derecho del que tiene, en dicho caso Jacinta Mafalda Maceda Jimenez no ostentaba titularidad alguna, como tal, el modo derivado de adquisición invocado sobre



140.25 metros cuadrados, está sujeto y condicionado a que el transmitente sea titular del derecho, para dar lugar a un justo título, en el presente caso la vinculación causal invocada el transmitente Maceda Jimenez al no ser titular del derecho nada transfiere eficazmente y los hoy demandantes nada reciben o adquiere, en el presente caso no se cumple con el requisito de justo título, para consumir la usucapación ordinaria de por lo menos 140.25 metros cuadrados que alega poseer, pues nadie puede tener la creencia en una situación aparentemente legítima, sin título sobre 140.25 metros cuadrados;.....

Del requisito de buena fe.....

(...) conforme lo establece el artículo 907 del Código Civil la buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente, lo que determina que los actores no puedan alegar buena fe para la prescripción ordinaria, con lo cual no se dan los elementos necesarios para tutelar la confianza del adquirente de buena fe, que se ha desvanecido en virtud de apreciarse en la documentación que el propio demandante ofrece como prueba un contrato de transferencia de posesión, que no trasfiere propiedad alguna, sin embargo, resulta incongruente a partir de que se invoca ha existido una transferencia, de tal forma que su actuación motivado por una apariencia legitimadora no ha sido creada por el mismo titular real del derecho, circunstancia que descredita la buena fe invocada.....

Precisión sobre la vigencia de la Ley 29618:.....

(...) **10.2.** La Ley 29618 ha establecido la imprescriptibilidad de los predios del Estado a partir de su vigencia el veinticinco de noviembre del dos mil diez, ampliando la protección del artículo 73 de la Constitución a los bienes de dominio privado, con la imposibilidad de adquirir bienes estatales de dominio privado mediante la prescripción, aún cuando se posibilite su uso de buena fe, advirtiéndose que los bienes de dominio privado pueden ser adquiridos por otros medios, como lo es a título oneroso, lo que genera que el Estado reciba una contraprestación por la transferencia de tal propiedad, la informalidad en las invasiones de terreno ha venido siendo afrontada por el Estado, es de tal forma que Ley 29618 que mantiene su vigencia, incluso al haberse ratificado su constitucionalidad en el expediente 0014-2015-PI/TC".....

3

III. SUSTENTO DE LA PRETENSIÓN IMPUGNATORIA:

El demandante **Román Huamán Sauñe y otros**, mediante escrito impugnatorio de apelación de folios 340 a 349, precisa básicamente lo siguiente:

- a) El A quo no ha tomado en cuenta que el inmueble materia de *litis* tiene como antecedente haber estar en posesión de Doña Jacinta Mafalda Maceda Jiménez, quien transfirió la posesión del mismo a los hoy demandantes con fecha 10 de agosto de 2016, aunado a ello manifiesta que han pagado arbitrios municipales desde el año 1998 a la fecha.
- b) La resolución impugnada niega el derecho a la protección jurídica sobre un derecho de propiedad ya ganado y a su vez acceder al Sistema Registral y proteger el derecho adquirido y otorgado por la Municipalidad Provincial de Zorritos.
- c) El Juzgador sostiene que desde la entrada en vigencia de la Ley N°29618, los propietarios de buena fe han perdido la facultad de acceder a la propiedad por medio de la prescripción adquisitiva, dejando sin protección a los poseedores.
- d) En la resolución objeto de apelación, el Juez considera el certificado posesión como un simple documento, sin embargo, agrega que, aquellos documentos son expedidos por las entidades municipales quien a cargo la administración de bienes municipales. Existiendo falta de motivación al emitir la resolución.

IV. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN SUPERIOR:

PRIMERO.- SOBRE EL RECURSO DE APELACIÓN.

El Tribunal Constitucional tiene expuesto, en reiterada jurisprudencia, que el derecho de acceso a los recursos o a recurrir las resoluciones judiciales es una manifestación implícita del derecho fundamental a la pluralidad de la instancia, reconocido en el artículo 139, inciso 6, de la Constitución, el cual, a su vez, forma parte del derecho fundamental al



debido proceso, reconocido en el artículo 139, inciso 3, de la Norma Fundamental (Sentencias emitidas en los Expedientes 1243-2008-PHC/TC, fundamento 2; 5019-2009-PHC/TC, fundamento 2; y 2596- 2010-PA/TC, fundamento 4).

Con relación al contenido del derecho a la pluralidad de la instancia, el Tribunal tiene establecido que se trata de un derecho fundamental que "tiene por objeto garantizar que las personas, naturales o jurídicas, que participen en un proceso judicial tengan la oportunidad de que lo resuelto por un órgano jurisdiccional sea revisado por un órgano superior de la misma naturaleza, siempre que se haya hecho uso de los medios impugnatorios pertinentes, formulados dentro del plazo legal" (Resoluciones emitidas en los Expedientes 3261-2005-PA/TC, fundamento 3; 5 108-2008-PA/TC, fundamento 5; y 5415-2008-PA/TC, fundamento 6, así como en la Sentencia recaída en el Expediente 0607-2009- PA/TC, fundamento 51).

En el presente caso, el Superior Colegiado estima que sí se ha cumplido con las normas procesales precitadas, y, por tanto, corresponde revisar la resolución venida en grado y emitir pronunciamiento respectivo.

SEGUNDO.- LA FIGURA DE LA USUCAPION: DOCTRINA BÁSICA.

2.1. La prescripción adquisitiva de dominio, conocida también como "*usucapión*" en la denominación del derecho romano (deriva del latín *usucapio*, de *usus*, uso o posesión, y de *capere*, de tomar o adquirir), es la institución del Derecho Civil mediante la cual un poseionario o poseionaria adquiere la propiedad de un bien cuando ha ejercido la posesión del mismo en las condiciones y por los plazos previstos en la ley; es decir, de manera continua, pacífica, pública y en concepto de dueño o como si fuera propietario (artículo 950° C.C.).

2.2. Es un mecanismo a través del cual el derecho busca reconocer y sanear la calidad de nuevo propietario o propietaria de aquellas personas que en la realidad se han comportado como si fuesen los dueños sobre el bien a usucapir, en desmedro de los derechos de los propietarios formales; pues, la lógica y racionalidad del derecho civil en este tema es que la finalidad de los bienes es su uso efectivo, su aprovechamiento y comercialización (tráfico), entendiéndose que dicha finalidad no se cumple cuando el propietario no asume diligentemente las cargas derivadas de la posesión del mismo, de ahí que muchos estudiosos asumen que la prescripción adquisitiva es una "sanción" civil impuesta por el orden legal a los propietarios que no ejercen de manera objetiva, su derecho real de propiedad por falta de diligencia o de necesidad.

2.3. En nuestro país la prescripción adquisitiva de dominio se encuentra regulada en los artículos 950° y siguientes del Código Civil. Señala que "***La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como***



propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe".

2.4. ¿QUIÉNES TIENE DERECHO A USUCAPIR INMUEBLES?

Tienen derecho a solicitar la prescripción adquisitiva de propiedad las personas que cumplen los requisitos ya mencionados, es decir, que posean de manera continua, pacífica, pública y en concepto de propietario.

a) Posesión continúa.- Es decir, la posesión debe ser constante y sin interrupciones en el tiempo (no debe mediar interrupción natural o jurídica).

b) Posesión pública.- Es decir, la posesión debe ejercerse a vista de todos o por lo menos de las entidades representativas y competentes del Estado rectoras del uso y disfrute de la propiedad privada.

c) Posesión pacífica.- Es decir, la posesión debe ejercerse sin mediar hechos de violencia o de conflicto que puedan turbar el disfrute tranquilo de la posesión.

d) Posesión en concepto de dueño o como si fuese propietario.- Es decir, quien pretende ser declarado propietario por prescripción debe actuar y comportarse activamente en los hechos, en el seno de la comunidad, como si fuera propietario del bien; es decir, no debe reconocer título ni potestad mayor que la suya en relación al bien. Este requisito se refiere al "**ánimus domini**" como elemento subjetivo de la posesión, esto es, la intencionalidad permanente en el tiempo de poseer el bien y comportarse respecto de él como si fuese el propietario. "*La simple posesión del bien aunado al transcurso del tiempo no da derecho a adquirirlo en propiedad, sino que para ello se requiere que el ejercicio de aquel poder sea a nombre propio en calidad de propietario*" (Casación N° 135-98-Santa, El Peruano, 21-03-2000, p. 4975).

"La acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa, pues busca el reconocimiento de un derecho, a partir de una situación jurídica de hecho determinada, o un pronunciamiento de contenido probatorio, que adquirirá certidumbre mediante la sentencia, de tal forma que la norma abstracta de la ley se convierte en una decisión concreta, estableciendo una relación de derecho entre las partes, limitándose la sentencia a declarar o negar la existencia de la situación jurídica (...)" (Casación N° 2092-99-Lambayeque, el Peruano, 07-04-2000, p. 4975).

2.5. CLASES:

La usucapión puede ser de dos clases: a) Usucapión Ordinaria o corta y b) Usucapión Extraordinaria o larga.

a) Usucapión ordinaria. -Es la que se produce mediando **justo título y buena fe**. El "justo título" existe cuando el poseedor ha tomado el control del bien en base a una causa concreta de adquisición, es decir, mediante un acto legítimo cuya finalidad es transmitir el bien. La "buena fe" es la creencia de que el título fundante de la posesión es válido o suficiente para transmitir la propiedad del bien. Nuestro Código Civil en su



artículo 950° establece que un inmueble se adquiere en propiedad por prescripción “a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.

b) Usucapión extraordinaria. -Es aquella que procede **sin mediar justo título ni buena fe**, o que existiendo título este es de **mala fe**. Se basa en la posesión de mala fe. Conforme al artículo 950° del Código Civil “*la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años*” (usucapión decenal).

2.6. Finalmente, a los fines del presente proceso, cabe anotar que nuestro ordenamiento jurídico reconoce la llamada “**usucapión contra tabulas**” (o sea aquella que versa sobre un inmueble inscrito previamente en el Registro de la Propiedad Inmueble) cuando el artículo 505° del Código Procesal Civil exige como requisito indispensable de procedencia de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, consignar el nombre de la persona que tiene derecho inscrito en el Registro para su correspondiente emplazamiento; admitiendo de esta manera la usucapión contra inmuebles inscritos.

2.7. Es una figura que implica un modo de adquirir la propiedad de una cosa a través de la prolongada posesión de un bien, **sobre la base de un comportamiento que denota el dominio privado y como si fuese propietario por parte del solicitante**; cuyo fundamento tiene raigambre constitucional, en la medida que el derecho de propiedad en nuestro país no es absoluto sino relativo (véase artículo 70° de la Constitución que señala que el derecho de propiedad en el Perú: “(...) *se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites ley (...)*”, autorizando al legislador a fijar el régimen jurídico de la propiedad e incluso permite la expropiación), así como en la **seguridad jurídica** de quien se beneficia del **uso real** de los bienes y en la necesidad de proteger una situación estable frente a una falta de diligencia en el ejercicio de los derechos de los titulares.

6

TERCERO.- LA USUCAPIO RESPECTO A LOS BIENES DEL ESTADO.

3.1. De acuerdo al artículo 73° de la Constitución, por regla general, los bienes del Estado son de dos clases: **a) bienes de dominio público o demaniales y b) bienes de dominio privado o patrimoniales**. Sobre los primeros señala el texto constitucional: “*Los bienes de dominio público son **inalienables e imprescriptibles**. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico*”. Por tanto, haciendo una interpretación a *contrario sensu* del referido texto constitucional, los bienes de dominio privado pueden ser transferibles y prescriptibles. Esta clasificación ha sido confirmada por el Tribunal Constitucional en la **STC N° 006-97-AI/TC LIMA**, donde sostiene: “(...) *los bienes del Estado se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público; sobre los primeros el Estado ejerce su propiedad como cualquier persona de derecho privado; sobre los segundos ejerce administración de carácter tuitivo y público (...)*”.



José Bermejo Vera define a los **bienes de dominio público o demaniales** como aquellos “...que son bienes de propiedad pública sometidos a una peculiar afectación a un fin público (uso, servicio público o fomento de la riqueza nacional) y a un régimen exorbitante del Derecho Privado, caracterizado por sus notas de imprescriptibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad”; y los **bienes de dominio privado del Estado** “...como bienes patrimoniales son bienes de propiedad privada de titularidad de una Administración Pública, que sirven de soporte para la realización de funciones públicas pero que, a diferencia de los bienes demaniales, no están afectos a un uso o fin público”¹.

Por otro lado, la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento – Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, artículo 2° inciso 2.2., sigue la clasificación y definiciones antes citadas, señalando lo siguiente:

Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como **playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad, aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, palacios, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.**

Bienes de dominio privado del Estado: Aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos.

Tanto los bienes de dominio público como los privados **son bienes del Estado**, es decir pertenecen a la esfera patrimonial del Estado, pudiendo estar bajo la administración de gobiernos regionales o locales o cualquier entidad pública (Poder Ejecutivo, Legislativo, Judicial, Organismos Públicos descentralizados u otros).

La característica fundamental de los bienes de dominio privado del Estado, es que estos no gozan de las características de inalienables e imprescriptibilidad de los bienes demaniales, lo cual ha sido objeto de pronunciamiento por parte del Tribunal Constitucional señalando que “el artículo 73° de la Constitución Política del Estado establece que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, deduciéndose de ello que no gozan de aquellas inmunidades los bienes que conforman el patrimonio privado del Estado”². Bajo este contexto normativo, **los bienes de dominio privado del Estado si pueden ser objeto de transferencias y adquiridos por**

¹Derecho Administrativo Parte Especial. En: Materiales de estudio Curso Bienes Estatales de la Maestría en Derecho Registral y Notarial, USMP, 2010.

²Sentencia del Tribunal Constitucional No. 006-97-AI/TC-Lima



usucapión, puesto que los titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos, esto es, como cualquier bien particular y/o privado. Por ello, siempre debe partirse de la verificación que el bien no se encuentre destinado al uso público, afectado a algún servicio público o reservados y afectados para la defensa nacional, ya que de darse alguno de estos se generaría que tenga la calidad de dominio público del Estado con lo cual, en principio, **no procedería la usucapión**³.

No obstante, debe señalarse que el artículo 103° de la Constitución dispone, como atribución de legislador en general, que: “**Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas... La Ley desde la entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo...**”. Entonces, si el Legislador estatal estimara, aún en el caso de bienes de propiedad estatal de dominio privado, establecer un régimen jurídico de excepción o sometido a condiciones restrictivas especiales, por la naturaleza de las cosas, las autoridades y ciudadanos se encuentran obligados a respetarlo, bajo sanción de nulidad o ineficacia de los actos que contravengan dicha normatividad de excepción. Expresión de estas atribuciones constitucionales son la Ley de Playas N° 26856 y la Ley 29618.

8

3.2. LA USUCAPIO Y LA LEY N° 29618.

El Congreso Nacional en el año 2010 aprobó la Ley N° 29618, publicada el diario oficial el 24 de noviembre de 2010, estableciendo la presunción legal de que el Estado es **poseedor** de los inmuebles de su propiedad y declara **imprescriptibles** los bienes inmuebles de **dominio privado** estatal con el siguiente texto:

Artículo 1.- Presunción de la posesión del Estado respecto de los inmuebles de su propiedad.

Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad.

Artículo 2.- Declaración de imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

Declárese la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

Disposición Complementaria Final

Única.- Exclusión de los predios de las comunidades campesinas y nativas del país.

La presente Ley no es de aplicación a los predios en propiedad, en posesión o en uso tradicional de las comunidades campesinas y nativas, los cuales se rigen por las leyes de la materia.

Disposición Complementaria Transitoria

Única. - Aplicación de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su reglamento.

Las personas naturales o jurídicas que, a la fecha de la entrada en vigencia de la presente ley, se encuentren ocupando inmuebles de propiedad estatal, con excepción de bienes municipales, que

³Usucapio en Bienes Privados del Estado y la Ley N° 29618, derechopedia.pe/98-noticica 5/204, Abogado del Estudio Olaechea, integrante de la Comisión de Estudios de Derechos Reales del C.A.L. 2016.



cumplan con los requisitos establecidos en la ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes estatales, y su reglamento pueden acogerse a los mecanismos de compraventa a valor comercial establecidos en dichas normas.

3.2.1. ANÁLISIS DE LA LEY: LA PRESUNCIÓN DE POSESIÓN EN LA LEY N° 29618: UNA FICCIÓN LEGAL Y NO UNA PRESUNCIÓN.

En primer lugar, la ley se refiere a “inmuebles” por lo tanto su aplicación recae sobre **todos los inmuebles de propiedad estatal** (sean estos de dominio público o privado), en armonía con lo normado en el artículo 885° del Código Civil (“*Son inmuebles...*”). Por otro lado, al no establecer el texto la condicionante “*no se admite prueba en contrario*”, algunos afirman que contiene una presunción legal *juris tantum*, es decir, lo regulado tiene valor en tanto no se demuestre lo contrario.

Al respecto Jiménez Murillo sostiene:

*“La presunción legal de la norma bajo comentario, en el marco de la teoría general del Derecho y de la lógica jurídica, califica como una presunción *juris tantum*, la que admite prueba en contrario, mientras que las presunciones *juris et de jure*, no la admiten. Aún si así fuera el caso, en nuestra opinión, tampoco podría cumplirse esta última condición, pues el Estado: I) fácticamente no puede poseer todos los inmuebles de su propiedad y II) porque el Estado ejerce potestades y atribuciones de administración y disposición solamente respecto de los bienes de su propiedad, por lo que técnicamente no es “poseedor” de todos ellos, sino que conforme al ordenamiento los utiliza o los administra o dispone en casos concretos para que la Administración Pública cumpla sus fines estatutarios”⁴.*

Sin embargo para otros autores, a pesar del sentido del texto legal en comento, la ley no contiene en realidad una “presunción” sino una “**ficción legal**” (algo inexistente a lo que se le da valor y consecuencias jurídicas), porque el concepto “posesión” en el sentido utilizado en esta Ley es contrario a lo que esa categoría jurídica significa en nuestro Derecho (**dominio real, uso real y disfrute real de una persona sobre un determinado bien mueble o inmueble**); nuestro ordenamiento jurídico no acepta la existencia de una “posesión” sin dominio, uso y disfrute real y concreto de las cosas; por lo tanto la presunta “posesión” inmobiliaria a que se refiere la ley debe contener un hecho (la posesión) comprobable (el dominio, uso y disfrute real) sobre el bien, sin embargo ello no es así porque **el Estado, ni ninguna entidad estatal, ejercen señorío real, ni mucho menos usan y disfrutan de todos los bienes inmuebles que no son propiedad de terceros existentes en el territorio nacional, eso es materialmente imposible a la razón común**, por lo que en el fondo el Estado se ha creado un privilegio usando una categoría que no es acorde al uso jurídico correcto del concepto.

Zavala Toya nos dice: “*En primer lugar, la presunción legal establece una consecuencia que cabe dentro de lo normal (según las máximas de la experiencia que son subsumidas*

⁴ JIMÉNEZ MURILLO, Roberto. Comentarios al artículo 73° de la Constitución Política. En: *La Constitución Comentada*, Tomo II, Gaceta Jurídica, 2015, p. 551).



en la norma en concreto), producto de una relación que enlaza entre sí un hecho conocido y cierto con un hecho desconocido e incierto (una afirmación base con una afirmación resultado, que es lo que se presume). En segundo lugar, para que la presunción legal exista –tal como su nombre lo indica- debe estar contenida o establecida en una norma (en nuestro caso en el Código Civil). Y, por último, la presunción siempre admite la prueba en de lo contrario, o, lo que es lo mismo, tiene validez mientras no ocurra la prueba de lo contrario⁵.

De lo expuesto se colige que los inmuebles de propiedad del Estado son todos aquellos lagos, ríos, minas, diques, suelos, subsuelos, sobresuelos, y todos los bienes que se consideran dentro del término inmuebles conforme al artículo 885° del Código Civil; **pero en la realidad poseer todo estos bienes es imposible**, puesto que existen zonas en donde ni siquiera persona alguna podría ejercer posesión, piénsese por ejemplo en la agreste selva peruana o los nevados de la sierra o en los campos abiertos e inhóspitos de Tumbes. En realidad, **el Estado sólo posee de manera efectiva algunos inmuebles en el territorio nacional, y esta posesión exige existencia de prueba en cada caso**. Es por ello que al ser este supuesto uno de inexistencia no puede generar una presunción legal, puesto que para ello se requiere que el supuesto fáctico normativo sea compatible y congruente con la realidad, es decir que sea cierto y comprobable fácticamente. Mientras que la “**invención legal**” (creación o invento de la ley, ficción legal) es coyuntural, se presenta al momento en que un determinado caso requiere de una ley que Cree el efecto jurídico.

10

Zavala explica la diferencia entre una presunción y una ficción citando a tres grandes autores:

“Alzamora explica la ficción como una suposición que hace el derecho sobre la existencia o la realidad de algo que no existe de diversa manera, a fin de lograr, mediante una aplicación de determinadas normas, consecuencias jurídicas que no se obtendrían de otro modo; y que mientras las presunciones se fundan en leyes de probabilidad, las ficciones “son verdaderos artificios, es decir, puras creaciones del derecho”.

Amplía la idea de las leyes de probabilidad, Chiovenda, al decir que “cuando, según la experiencia que tenemos del orden normal de las cosas, un hecho es causa o efecto de otro hecho, o cuando acompaña a otro hecho, nosotros, conocida la existencia de uno de ellos, presumimos la existencia del otro. La presunción es, pues, una convicción fundada en el orden normal de las cosas y que dura mientras no se pruebe lo contrario”.

Alsina, justificando su existencia, diferencia ambos conceptos diciendo que la presunción es la consecuencia jurídica que se saca de un hecho que se tiene por existente, en tanto que la ficción se funda en un hecho consecuentemente inexistente, y

⁵ ZAVALA TOYA, Salvador. Las presunciones en el Derecho Civil, p. 98. En: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5084567.pdf>.



*mientras aquella tiene por objeto suplir la insuficiencia de la prueba directa, ésta “corresponde a las exigencias de un sistema jurídico, por lo que **Ihering** ha definido a las ficciones como mentiras técnicas consagradas por la necesidad”⁶.*

De lo expuesto se tiene claramente que cuando en el texto “*se presume la posesión*” usado en el artículo 1° de la Ley 29618, en realidad se trata de una **ficción legal**, es decir **un hecho inexistente**, al que el legislador le ha otorgado efectos jurídicos, por lo tanto se refiere a una **posesión sui generis que no existe en la realidad**; conclusión que no quiere decir que la Ley no exista y no se aplique, sino que la ficción legal en ella regulada debe ser aplicada desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley y no en forma retroactiva en aplicación del artículo 109° de la Constitución que dispone (“*La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte*”), en concordancia con el artículo 2120° del Código Civil que establece: “*Ultractividad de legislación anterior.- Se rigen por la legislación anterior los derechos nacidos, según ella, de hechos realizados bajo su imperio, aunque este Código no los reconozca*” y con el artículo 2° inciso 24 numeral a) de la propia Constitución que señala: “*Toda persona tiene derecho:… 24. A la libertad y seguridad personales. En consecuencia: a. Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe…*”.

3.2.2. LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO SEGÚN LA LEY N° 29618.

11

El artículo 950° del Código Civil dispone que: “*La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe*”.

CARÁCTER DECLARATIVO DE LA USUCAPIÓN:

Recordemos el artículo 952° del Código Civil dispone que “*Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le **DECLARE** propietario*”, agregando: “*La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño*”. Es decir, para que una persona natural o jurídica adquiera la propiedad de un bien inmueble por usucapión, la legislación civil permite recurrir a un proceso judicial donde el juez declara la prescripción y, el poseedor convertido en propietario por el transcurso del tiempo, cuente con un título que acredite su derecho, entendiéndose como “título” la sentencia final emitida por el Juez. Siendo ello así, en el proceso de usucapión no se emite una sentencia constitutiva de derechos, sino meramente **declarativa del derecho** que ya existe por disposición directa de la ley. La prescripción adquisitiva de dominio empieza a configurarse desde el momento en que se inicia la posesión y no desde que vence el plazo previsto para su operatividad, lo que tiene sustento debido a que **el poseedor se comportó permanentemente como si**

⁶ ZAVALA TOYA, Salvador. Las presunciones en el Derecho Civil, p. 103. En: <https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/5084567.pdf>.



hubiera sido el legítimo propietario del bien, resultando cierto la postura en el sentido que la propiedad se adquiere con la **posesión cualificada**, sin necesidad de existencia formal por parte de la autoridad o funcionario público⁷.

3.2.3. APLICACIÓN DE LAS LEYES EN EL TIEMPO: DOCTRINAS APLICABLES.

Las leyes (en sentido amplio del término) pueden ser aplicadas en el tiempo de las siguientes formas:

- a) **Retroactiva.-** En este caso la norma se aplica a hechos o relaciones jurídicas que se produjeron antes de su entrada en vigencia (con efecto ex tunc).
- b) **Inmediata.-** En esta forma la ley se aplica a los hechos o relaciones jurídicas que se produzcan durante el tiempo que esté vigente (con efectos ex nunc).
- c) **Ultractiva.-** En esta forma la ley se aplica a los hechos o relaciones jurídicas que se producen después de su modificatoria o derogatoria.

Las dos teorías que guían la aplicación de una norma jurídica en el tiempo son: la teoría de los **derechos adquiridos** y la teoría de los **hechos cumplidos**. El jurista Marcial Rubio Correa explica la concepción de cada una: respecto a la **primera**: “... sostiene que una vez que un derecho ha nacido y se ha establecido en la esfera de un sujeto, las normas posteriores que se dicten no pueden afectarlo. En consecuencia, el derecho seguirá produciendo los efectos que le dio origen, bien por la legislación vigente cuando tal derecho quedo establecido. Es de origen privatista y busca proteger la seguridad de los derechos de las personas⁸. Sobre la **segunda** dice: “...esta teoría sostiene que cada norma jurídica debe aplicarse a los **hechos que ocurren durante su vigencia, es decir, bajo su aplicación inmediata**. Entonces, si se genera un derecho bajo una primera ley y luego de producir cierto número de efectos esa ley es modificada por una segunda, a partir de la vigencia de esta nueva ley los nuevos efectos del derecho se deben adecuar a esta y ya no ser regidos más por la norma anterior bajo cuya vigencia fue establecido el derecho de que se trate (Ibídem, p. 27).

En el Perú, el artículo 103° de la Constitución, modificado por la Ley N° 28389, vigente desde el 18 de noviembre de 2004, dispone: *Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de las diferencias de las personas. **La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo.** La ley se deroga sólo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad. La Constitución no ampara el abuso del derecho*” (subrayado nuestro); es decir, no cabe duda que en nuestro país rige respecto a la aplicación de la ley en el tiempo la **teoría de los hechos cumplidos** y así lo ha confirmado el Tribunal Constitucional en doctrina

⁷GONZALES BARRÓN, Gunther. *Curso de Derechos Reales*. Juristas Editores, 2003, p. 548.

⁸RUBIO CORREA, Marcial. *Aplicación de la norma jurídica en el tiempo*. Fondo Editorial PUCP, 2013, p. 29]



constitucional vinculante contenida en la **sentencia** emitida en el **Expediente N° 0020-2012-PI/TC**, fundamentos jurídicos 5 al 8; consecuentemente, la aplicación de la norma en nuestro país se realiza de forma inmediata, desde el momento en que entra en vigencia, regulando las **situaciones y relaciones jurídicas** que se presenten en la vida cotidiana de los sujetos.

La pregunta que se genera entonces es ***¿qué pasa con las situaciones y relaciones jurídicas que fueron materializadas, perfeccionadas y consolidadas antes de la entrada en vigencia de la nueva norma?***

En este punto la **Sala** se adhiere a la corriente que considera que **una nueva norma no puede regular las situaciones y relaciones jurídicas materializadas, perfeccionadas y consolidadas antes de su vigencia**, puesto que de darse ello se estaría dando su aplicación **retroactiva**, lo cual se encuentra **prohibido** por nuestro ordenamiento constitucional. Sin embargo, **la nueva norma si puede regular las consecuencias que se deriven de las situaciones y relaciones jurídicas creadas o nacidas antes de su vigencia**. Vale decir, solo regulará las consecuencias de aquellas, pero no a la propia relación jurídica que fue creada o generada con la vigencia de normas anteriores (derogadas o modificadas), vigentes en el momento en que se perfecciono la misma.

En este punto resulta esclarecedor lo sostenido por el Doctor Rubio Correa, quien señala que hay que notar que el artículo 103° de la Constitución ordena que la norma general, desde su vigencia, se aplique a **las consecuencias** de estas situaciones y relaciones existentes. **La situación o la relación en sí misma no son alteradas por la norma; solo sus consecuencias**⁹ (El resaltado es nuestro).

Max Arias Schreiber señala que: *“Lo que la Constitución debe haber establecido es que ninguna ley puede modificar los términos y condiciones de un contrato ya ejecutado, pues se estaría atentando contra derechos adquiridos y destruyendo la seguridad jurídica”*¹⁰.

En este orden de ideas, se puede concluir que **la Ley no puede ser aplicada en los procesos de usucapión en trámite, toda vez que en estos solo se verifica si una persona poseyó de manera pública, pacífica y continua como propietario durante diez años, no pudiéndose aplicar una nueva normativa a hechos que ya se configuraron y los cuales solo es necesario declararlo más no constituir algún tipo de derecho**. Establecer lo contrario generaría aplicar la norma de manera **retroactiva**, acción que la propia Constitución lo prohíbe en su artículo 103°. Y en lo que concierne a la Ley N° 29618, que declara que los bienes privados del Estado son imprescriptibles, no puede ser aplicada cuando ya se ostenta el derecho de propiedad antes de su vigencia, no solo porque la legislación anterior lo permitía, sino que aún lo permite, en ese supuesto, la Constitución Política vigente. En este sentido concurre el artículo 2120° del Código Civil cuando dispone: *“Se rigen por la legislación anterior los*

⁹RUBIO CORREA, Marcial. Ob. cit., p. 34.

¹⁰ARIAS SCHREIBER, Max. *Exégesis*. Tomo I, Normas Legales, Lima, 2011, p. 89 y 89.



derechos nacidos, según ella, de hechos realizados bajo su imperio, aun cuando este Código no los reconozca”, reiterando que una norma legal no puede ser aplicada retroactivamente.

La posición de la **Sala** concuerda con las conclusiones arribadas por la magistratura en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil realizado en la ciudad de Lima los días 8 y 9 de julio de 2016, en el cual se analizó la prescripción de bienes inmuebles del Estado (Tema 3), y a la pregunta: **¿Es factible que las personas puedan obtener prescripción de inmuebles del Estado o con la entrada en vigencia de la Ley No. 29618, todos los inmuebles indistintamente del tiempo, se vuelven imprescriptibles?** Para responder esta interrogante se formularon dos ponencias: **Primera Ponencia:** Que la prescripción de inmuebles del Estado si pueden ser adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio, siempre y cuando hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley No. 29618 ya hayan cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción. **Segunda Ponencia:** Que, los inmuebles del Estado constituyen bienes de dominio público, por tanto, son imprescriptibles. Los Jueces Superiores aprobaron por mayoría el criterio de la primera ponencia, mediante la siguiente **Conclusión Plenaria:** **“Puede declararse la prescripción adquisitiva del dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción”¹¹**. Dicho esto, corresponde ahora evaluar el caso concreto.

14

CUARTO.- ANALISIS DEL CASO CONCRETO:

4.1. De autos, se aprecia que Román Huaman Sauñe y Nancy Maza Calderón interponen demanda de prescripción adquisitiva contra la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar Zorritos, a fin de que sean declarados legalmente propietarios del inmueble urbano ubicado en *Avenida Mariscal Castilla del Sector La Tucilla, Lote “E” distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, con un área superficial de 140.25 m² y un perímetro de 47.60 m² con Partida Electrónica N°4001365-ORT*. Funda su demanda en el hecho de que ha venido poseyendo el inmueble de forma pacífica, continua y pública, desde el año de 2016, sin embargo, manifiesta que tiene como antecedente la posesión de Jacinta Malfada Maceda Jimenez, quien transfirió con Escritura de Transferencia de posesión N° 211 de fecha 10 de agosto de 2016 (Fs.09 a 13), quien habiendo pagado sus autovalúo y otros impuestos municipales desde 1998 a la fecha (15 de mayo de 2019, fecha de interposición de la demanda)¹². Asimismo, adjunta el certificado de posesión de fecha 28 de diciembre de 2015, emitido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar a nombre de Jacinta Mafalda Maceda Jiménez (folios

¹¹En:<http://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d88b1f804dd73a0eaca0fe73e0b6364e/Nacional+civil+y+procesal+civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d88b1f804dd73a0eaca0fe73e0b6364e>.

¹²Véase a folios 23 a 60.



79), memoria descriptiva de terreno de fecha julio de 2015, que detalla que el inmueble cuenta con servicios de agua potable, y red de energía eléctrica; no obstante, no se detalla si cuenta con edificaciones. Asimismo, adjunta diversos documentos administrativos en su demanda a efectos de corroborar su justo título y buena fe.

Respecto a lo previamente detallado, es menester realizar las precisiones sobre bienes de dominio privado y de dominio público del Estado, en consecuencia, los primeros son aquellos que, siendo propiedad de entidades públicas o del Estado en sí, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, mientras que los **bienes de dominio público** del Estado son aquellos que tienen una finalidad pública determinada, ya sea de uso o servicio público, para lo cual se hallan dotados de un régimen jurídico especial; en ese sentido se tiene que respecto del **bien materia de litis es de dominio público**, tal como consta en las documentales ofrecidas (Medios Probatorios) por la demandante. En ese contexto, este Colegiado procederá a realizar la valoración de los medios probatorios actuados en el presente proceso, para poder determinar si el inmueble poseído tiene la calidad de bien privado o no y si la accionante está facultada para prescribir el inmueble materia de *litis*, siempre y cuando haya cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 505^o del Código Procesal Civil y el artículo 950^o del Código Civil. Análisis que se desarrollara en los considerandos posteriores.

15

4.2. Siendo así las cosas, es importante indicar que el inmueble materia de usucapión con un área de 140.25 m² y un perímetro de 47.60 m², pertenece a un total de 1, 176 m², el cual se encuentra inscrito en Registros Públicos a favor del Estado – Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, en mérito de la transferencia aprobada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, tal como consta en la copia literal de la partida N^o4001365, del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura(Fs. 94 y siguientes), por lo tanto, la accionante, no puede pretender que se le declare propietaria de un bien que le pertenece al **ESTADO PERUANO**, siendo ello así, resulta necesario ajustarnos a lo normado en la **Ley 29618 - Ley de Presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad (vigente desde el 24 de noviembre del año 2010)**, en su artículo 1^o prescribe que: "*Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad*", y en su artículo 2^o declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal, con lo cual, la pretensión de la accionante devendría en improcedente de plano; sin embargo, los Jueces Superiores de todas las cortes del país, en el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil del año 2016, celebrado en la ciudad de Lima los días 8 y 9 de agosto, acordó por mayoría que: "Puede declararse la prescripción adquisitiva del dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N^o 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción".



4.3. Siendo coherentes con lo expuesto, se aprecia del acervo probatorio ofrecido por la demandante y de lo actuado, que la accionante no cumple con los requisitos expuestos en el artículo 505^o del Código Procesal Civil y los presupuestos establecidos taxativamente en el artículo 950^o del Código Civil (*posesión pacífica, continua y pública como propietario*) para que pueda obtener la propiedad por prescripción adquisitiva, toda vez que, si bien es cierto la accionante sostiene que; *el inmueble materia de litis tiene como antecedente haber estar en posesión de Jacinta Mafalda Maceda Jiménez, quien transfirió la posesión del mismo a los hoy demandantes con fecha 10 de agosto de 2016, aunado a ello manifiesta que han pagado arbitrios municipales desde el año 1998 a la fecha.* Sin embargo, se observa que ha adjuntado Declaraciones Jurada de Impuesto al Valor de Patrimonio Predial desde el año 2004 hasta 2006 sobre el inmueble ubicado en Av. Mariscal Castilla S/N, no obstante, el nombre de contribuyente es María Isabel Flores de Olaya, sin perjuicio de ello, la dirección consignada en tales documentos resulta ser muy genérica, y no determina sobre qué bien recae el pago referido, así como, la persona que aparece como contribuyente. Aunado a ello, es partir del 2010 que se agrega a la dirección antes descrita lo referente a “Lote E” (folios 23 a 37). Es a partir del 2011 hasta el 2016 que tales documentos consignan el nombre de Jacinta Mafalda Maceda Jiménez, detallando el inmueble ubicado en av. Mariscal Castilla – Tucillal, lote “E” (folios 39 a 53). Posteriormente, a consecuencia de la transferencia de posesión, se identifican como contribuyentes a los demandantes, identificando el predio objeto de *litis*. Ahora bien, si bien en la memoria descriptiva se detalla que cuentan con los servicios básicos, los accionantes no han proporcionado recibo de luz y agua correspondiente.

Bajo, ese lineamiento, ello no quiere decir, que en principio pretenda ostentar la propiedad del bien materia de *litis*, en razón a que la posesión continua, pacífica y pública como casa-habitación no se dio desde el año 1998, sino recién, el 10 de agosto de 2016 conforme al testimonio agregado (folios 09 a 13). Asimismo, la constancia de posesión a nombre de Jacinta Mafalda Maceda Jimenez (anterior posesionaria) es de 28 de diciembre de 2015, en ese estadio, no se colige que dicha posesión del bien inmueble materia de usucapión, cumpla con los 10 años exigidos por la normatividad vigente, *contrario sensu* el tiempo aproximado de la posesión sería de 3 años hasta la fecha que interpuso la demanda; más aún si conforme a su ficha RENIEC, éste tiene como dirección domiciliaria **Jr. San Martín 104, provincia de Zarumilla – Tumbes**, que es una dirección domiciliaria totalmente diferente a la que dice habitar, y que es materia de la presente acción.

4.4. Ahora bien, respecto a las declaraciones testimoniales, se tiene que de fojas 286 a 291, corre la audiencia de pruebas, de fecha 28 de setiembre de 2020, concurriendo y prestando declaración a favor de los demandantes, Luis Augusto León Lama, Francisco Colan Alvarado y Cesar Augusto Gómez Gómez. Si bien manifiestan conocer a los demandantes desde hace 5 o 6 años y a Jacinta Mafalda Maceda Jiménez desde hace 20



años, sin embargo, no se especifica la ubicación en detalle del inmueble. Agregado a ello, manifiestan que los actores llegan al bien inmueble los días lunes y miércoles. Por lo que, la continuidad de posesión en el predio a la que refieren los demandantes queda desvirtuada.

4.5. En cuanto a lo señalado por la apelante en su escrito impugnatorio sobre que, en el presente caso (...) *En la resolución objeto de apelación, el Juez considera el certificado posesión como un simple documento, sin embargo, agrega que, aquellos documentos son expedidos por las entidades municipales quien a cargo la administración de bienes municipales. Existiendo falta de motivación al emitir la resolución (...)*, en ese entendido se tiene que el Principio de la Motivación de los Fallos Judiciales constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrada en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, este principio se transgrede con la expedición de una resolución incongruente. Al respecto el Tribunal Constitucional, precisando el contenido del derecho constitucional a la Debida Motivación de las Resoluciones Judiciales, ha señalado que éste "(...) se respeta, *prima facie*, siempre que exista: a) fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y **c) que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión**"¹³ En concordancia con lo expuesto, el mismo Tribunal ha señalado también que una debida motivación de las resoluciones judiciales "(...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa) (...). El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate jurídico generando indefensión, constituye vulneración del Derecho a la Tutela Judicial y también del Derecho a la Motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)"¹⁴ En este sentido, se debe precisar que respecto del presente caso, no existe motivación parcializada o aparente, en tanto se da cuenta de las razones mínimas que sustenta la decisión y responde a las alegaciones de la demandada, máxime, sí el bien materia de usucapión, pertenece al dominio privado del Estado, dado que **se encuentra inscrito en**

¹³TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia recaída en el Expediente número 04348-2005-PA/TC, del 21 de julio de 2005, fundamento dos.

¹⁴TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia recaída en el Expediente N° 4295-2007-PHC/ TC, del 22 de setiembre de 2008, fundamento cinco.



Registros Públicos a favor de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, Zorritos, tal como consta en la copia literal de la partida N°4001365, del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura.

SEXTO.- A MODO DE CONCLUSION.

Por los motivos expuestos, se evidencia que la decisión tomada por el Juez de la causa ha sido con arreglo a ley y no resulta de recibo las alegaciones expuestas por la parte apelante, en ese sentido deberá confirmarse la resolución venida en grado de apelación.

V. DECISIÓN DE SALA.

Por las consideraciones expuestas, la Sala Civil De La Corte Superior de Justicia de Tumbes, impartiendo justicia a nombre de la Nación, **DECIDE**:

- **CONFIRMAR** la **SENTENCIA** contenida en la resolución número **TRES** (o sentencia número 03-2021-JMCMV) de folios 206 a 332, emitida por el Juzgado Civil de la provincia de Contralmirante Villar que declara **INFUNDADA** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio promovida por el ciudadano **Román Huamán Sauñe y otros** contra la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y otros** sobre prescripción adquisitiva de dominio; con lo demás que contiene; archivándose lo actuado en el modo y forma de ley.
 - **SE DISPONE** la notificación de partes y la devolución del expediente al Juzgado de origen en su oportunidad. **ACTUÓ** como ponente, la Magistrada Espíritu Cataño.
- S.S.**

MEJÍA NOVOA

FERNANDEZ CHUQUILÍN

ESPÍRITU CATAÑO