



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS SALA CIVIL

EXPEDIENTE : 00781-2013-0-2701-JM-CI-01
Materia : Prescripción Adquisitiva
Demandante : Julia Arredondo de Saire
Nicanor Saire Quispe
Demandado : Municipalidad Provincial de Tambopata y otro
Ponente : Juez Loayza Torreblanca

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN N° 59

Puerto Maldonado, tres de Mayo
del dos mil veintitrés. -

I. VISTOS:

El presente proceso sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO seguido por Julia Arredondo de Saire y Nicanor Saire Quispe, en contra de la Municipalidad Provincial de Tambopata y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

II. MATERIA DE GRADO:

Es materia de revisión la Sentencia contenida en la Resolución N° 53 de fecha 21 de Octubre de 2022 (fojas 520/532), que resolvió: "**PRIMERO.- Declarar FUNDADA la demanda sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, interpuesta mediante escrito de demanda obrante a fojas 43 y siguientes de autos por Julia Arredondo De Saire y Nicanor Saire Quispe en contra de LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TAMBOPATA y en contra de la PROCURADURÍA PÚBLICA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES-SBN; SEGUNDO:** En consecuencia **DECLARO LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** Respecto del lote no inscrito en una área de 1,000.00m² y un perímetro de 140.00ml, ubicado en la Av. Elmer Faucett, del Centro Poblado Menor la Joya, con Código catastral N° 02605105007 a favor de Julia Arredondo De Saire y Nicanor Saire Quispe; y lo demás que contiene."

III. PRETENSIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DEL IMPUGNANTE:

Contra la sentencia aludida previamente, se ha interpuesto dos recursos de apelación que procederán a exponerse:

- Con escrito de fecha 08 de noviembre de 2022 (fojas 538/546), Carlos Antonio Rodríguez Meléndez, Procurador Público de la



Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, apeló la sentencia citada a fin de que se revoque la apelada, exponiendo como principales agravios los siguientes:

- El Juzgador ha incurrido en errores de hecho y derecho al señalar que la escritura pública referida, evidencia una posesión en calidad de propietario; pues no ha observado que dicha documentación por sí no acredita posesión efectiva sobre el predio, sólo acreditaría que adquieren un predio, que además se identifica como un áreas de 1,000.00 m² que se desmiembra del predio matriz, Fundo denominado “Bélgica”, ubicado en el Caserío La Joya, predio que difiere del que es materia del presente proceso identificado como el Lote s/n de la Manzana s/n con frente a la Av. Elmer Faucett del Centro Poblado Menor La Joya, de un área de 1,000.00 m², ubicado en la zona de expansión urbana de la Ciudad de Puerto Maldonado, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, tanto más si en autos no obra informe pericial que haya identificado plenamente el predio sub litis y que establezca identidad entre el predio adquirido y el que es sub materia.
 - De los recibos de pago por impuesto predial desde el 2002 al 2013, efectivamente se evidencia que la actora ha pagado dichos impuestos, pero tal hecho no acredita posesión, pues de acuerdo con la Resolución del Tribunal Fiscal N° 11330-7-2008, señala en torno a la recepción de las declaraciones juradas del Impuesto Predial que las mismas no constituyen un atributo del derecho de propiedad.
 - En el caso negado, acreditaría el pago desde el año 2002 y no desde febrero de 2000, fecha en la que el Juzgador considera erróneamente inicio de posesión de los actores; igualmente con los recibos de energía eléctrica, una vez más yerra, pues no advierte que la acreditación recién data del 26 de agosto de 2004 y un consumo del mismo desde el 26.12.2004 hasta el 28 de abril de 2013, por lo que de cada uno de los medios probatorios referidos no acreditan posesión efectiva ni corroboran entre sí, posesión desde el 08 de febrero del año 2000 como erróneamente lo señala el Juzgador.
- Con escrito de fecha 08 de noviembre de 2022 (fojas 548/555), Pedro Rito Gamarra Calsín, Procurador Público de la Municipalidad Provincial de Tambopata, apeló la sentencia citada a fin de que se revoque la apelada y/o se declare la nulidad de la misma alternativamente, exponiendo como principales agravios los siguientes:
 - Si bien el accionante ha estado en posesión en el bien, y su escrito de demanda cumple con los requisitos para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio; sin embargo debe tenerse en cuenta, a la fecha de presentación de su demanda, esto es el



año dos mil trece, ya había entrado en vigencia la Ley N° 29618, cuya promulgación data del 24 de noviembre del 2010, mediante la cual se declara la imprescriptibilidad de los bienes de dominio del Estado, por lo tanto el inmueble que se pretende usucapir se encuentra de los alcances de esta norma.

- Los actores no han probado los pagos de los años 2001 y 2008.
- La parte actora no ha presentado el certificado de posesión que acredite su posesión, de allí que no se ha realizado una debida valoración conjunta de los medios probatorios.
- No ha verificado los datos de la inscripción del predio Fundo Bélgica, a la demanda no se ha adjuntado copia literal de la misma, ni tampoco una certificación que dicho inmueble (Fundo Bélgica), no está inscrito, sino solo se ha adjuntado un certificado de búsqueda catastral del predio de una extensión de 1000 m², el mismo que señala que no es posible determinar superposición con otros predios colindantes inscritos, cuando el predio Fundo Bélgica, según la escritura pública tiene una extensión de 116,164.43 m³.

IV. CONSIDERANDO:

PRIMERO: Límites de las facultades de este órgano jurisdiccional revisor.-

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, conforme a la aplicación del principio contenido en el aforismo latino *tantum devolutum quantum appellatum*, 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.

SEGUNDO: De esa forma, el principio *tantum devolutum quantum appellatum* "está contenido en el artículo 370° del Código Procesal Civil y deriva del principio de congruencia. Al respecto cabe precisar que de conformidad con lo estipulado por el artículo 366° del Código Procesal Civil, al interponer recurso de apelación, el impugnante debe exponer en qué modo le agravia la resolución que cuestiona, indicando el error de hecho y de derecho incurrido por el juez, precisando su naturaleza, de tal manera que el agravio fija el *thema decidendum* de la Sala de Revisión"¹.

TERCERO: El debido proceso.- El debido proceso es un derecho fundamental cuyo contenido esencial está conformado por la facultad

¹ Casación N° 3643-2013/ Del Santa, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 02 de marzo de 2015



de acceder a los órganos encargados de administrar justicia, por el conjunto de garantías procesales y materiales del procesamiento propiamente dicho y la ejecución eficaz y oportuna de la sentencia firme. Cada uno de estos componentes del contenido esencial es posible ser reconocidos como derechos. De manera que el derecho fundamental al debido proceso viene conformado en su contenido esencial por un conjunto de otros derechos fundamentales que se desprenden de cada uno de estos tres componentes.² Por ello se dice que es un derecho continente.

CUARTO: La motivación de las resoluciones.- El Tribunal Constitucional ha indicado que *"el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso. Sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente una violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales"*³.

QUINTO: Sobre la prescripción adquisitiva. El código sustantivo civil tiene establecido en el artículo 950° 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"*, lo cual se infiere de dicho precepto que la prescripción adquisitiva de dominio es una forma originaria de adquirir la propiedad basada y sustentada en el ejercicio posesorio de un bien inmueble por un determinado lapso de tiempo, siempre que se cumpla con los requisitos exigidos por ley, esto es, que se trate de una posesión continua, pacífica, pública y con *animus domini*.

SEXTO: A mayor razón, en comentario de la institución anterior, la Corte Suprema en la Casación N° 2229-2008-Lambayeque –II Pleno Casatorio Civil- expresó en los fundamentos 42 y 43 lo siguiente: *"La usucapión es una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. Esta normalmente se sacrifica ante la propiedad u otro derecho real (de ahí que se considere un derecho real provisional). Pero cuando de una parte la propiedad o el derecho real de que se trate se alían con el abandono y, en cambio, la posesión se alía con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real. En cierto sentido, la usucapión representa también la superposición del hecho sobre el derecho. En suma, la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo*

² CASTILLO-CÓRDOVA, Luis "DEBIDO PROCESO Y TUTELA JURISDICCIONAL" Lima-2013

³ STC Expediente N° 896-2009-PHC/TC Fundamento 7.



el tiempo fijado por ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria)”.

SÉTIMO: De igual forma, en la doctrina se expresa que dicho instituto “es la adquisición del dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley”⁴, “es la adquisición, por el poseedor de un bien, del derecho de propiedad u otro derecho real sobre ese bien, por el efecto de la posesión prolongada”⁵, “viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley”⁶. De todo ello, se colige que la prescripción adquisitiva es la forma de otorgar derecho de propiedad a un poseedor que logró la posesión de un bien debido al abandono realizado por el anterior propietario o poseedor. En suma, “surge la usucapión como hecho jurídico calificado de preclusivo, esto es, que pone fin a los debates interminables sobre la legalidad de las adquisiciones, pues dentro de un razonable marco de tiempo transcurrido el derecho legítimamente deduce que del pasado remoto no sobrevive ningún interés jurídico que solicite su garantía (el del antiguo dueño); y más bien se manifiesta como preferente el interés encamado por la situación de hecho presente (el del poseedor). Para superar este conflicto, el ordenamiento crea un mecanismo de prueba absoluta de la propiedad por la que todos los debates potenciales o reales sobre la titularidad de los bienes quedan concluidos”⁷.

OCTAVO: En ese mismo pleno, quedó afirmado en el fundamento cuarenta y cuatro lo siguiente: “(...) se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen este derecho, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisitos para su constitución: **a)** la continuidad de la posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por

⁴ RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. “Prescripción Adquisitiva de Dominio, los conceptos del justo título y la posesión, y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional”. Editorial Rodhas, Lima, 2016, p. 81.

⁵ MAZEUD, Henry, Leon y Jean. “Lecciones de Derecho Civil”, Parte segunda, volumen IV, traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo, Editorial Ejea, Buenos Aires, 1960, p. 188.

⁶ PAPAÑO, Ricardo; KIPER, Claudio; DILLON, Gregorio; CAUSSE, Jorge. “Manual de Derechos Reales”. Editorial Astrea, Buenos Aires, 2007, p. 666.

⁷ GONZALES BARRÓN, Gunther. “Usucapión y Coposesión en la sentencia del Pleno Casatorio de la Corte Suprema”, publicado en Segundo Pleno Casatorio Civil, Fondo Editorial del Poder Judicial, Lima, 2012, p. 119.



los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley; **b)** la posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas; **c)** la posesión pública, será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida; **d)** como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapición. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado. Por lo tanto, como se anota en doctrina: ¿Cuál es la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo? Se trata exclusivamente de la posesión como de dueño, conocida como possessio ad usucapionem; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otra (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión".

EVALUACIÓN DE LA CONTROVERSIA

NOVENO: Conforme ya se ha reseñado, el análisis de la resolución venida en grado se encuentra circunscrito específicamente a la revisión de los agravios denunciados por quién apela. El principio de impugnación limitada fija los márgenes de revisión por este Tribunal Superior, en cuya virtud se reducen al ámbito de la presente resolución únicamente aquellas cuestiones promovidas en el recurso interpuesto. Esta es la denominada competencia recursal del órgano de alzada. De esa forma, en el caso de autos, se analizarán los agravios formulados por los recurrentes, quiénes han procedido a señalar como argumentos de impugnación dos temas centrales: por un lado, no se ha acreditado



fehacientemente el tiempo de posesión por 10 años necesarios para fundar la prescripción adquisitiva de dominio; y, en segundo lugar, no se ha podido identificar correctamente el predio. Sobre estos aspectos versará la absolucón de la alzada.

DÉCIMO: El juzgador declaró fundada la demanda dado que, según su parecer, sí se encuentra acreditado en autos los elementos necesarios de la prescripción, todo ello en mérito a la valoración de medios de prueba en compulsa con los presupuestos normativos fijados, razonamiento el cual se encuentra expresado en los considerandos octavo, noveno y décimo de la recurrida. No obstante, éste Colegiado Superior no concuerda con dicha valoración efectuada por el Juzgado por los motivos que se pasaran a detallar.

UNDÉCIMO: En autos se tiene que el predio que se pretende prescribir si bien ha sido alegado como uno cuya naturaleza ha provenido de una transferencia realizada por un particular –Cristobal Tapia Vargas-, constaría de 1,000.00 m² y estaría bajo posesión desde el año 1955 en razón y mérito del derecho posesorio ejercido por su transferente, y posesión directa suya desde el año 1988, este Colegiado Superior considera que, en torno a los linderos, no existiría duda de que el mismo es de 1,000.00 m², sin embargo, no es adecuado asumir que la transferencia del mismo proviene de un privado ya que, como bien se ha llegado a apreciar en autos, el predio es uno de naturaleza rural, no inscrito en Registros Públicos, y, por tanto, se encuentra bajo propiedad estatal. Por lo que, como ya es algo tácitamente aceptado a nivel jurisprudencial, los predios rústicos del estado pueden ser materia de prescripción si se satisfacen los presupuestos de su fundabilidad antes de que entrará en vigencia la Ley 29618, que estableció que los bienes inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles.

DUODÉCIMO: Ya que no se ha discrepado el descarte de la posesión del accionante desde el año 1988 hasta el año 2000, como fue enunciado por el Juzgado en el considerando noveno, queda sentado el mismo y sólo se evaluará si, desde el 01 de enero del año 2000 hasta el 25 de Noviembre del 2010, el demandante ha satisfecho su ejercicio posesorio como corresponde.

DÉCIMO TERCERO: La A quo en concreto indicó que tendría que asumirse el inicio y la continuidad de la posesión desde el 08 de febrero del año 2000, fecha en la cual se suscribió la escritura pública de compraventa de transferencia del predio entre Nicanor Saire Quispe y Cristobal Tapia Vargas, porque a través de dicho acto jurídico se efectúa la transferencia de propiedad y, en complemento con las declaraciones de los testigos Epifanio Pérez Quispe, Dela Luz Tapia Iloka y Jorge David Loayza Saire, quienes indicaron que los accionantes empezaron la posesión del inmueble desde el año 1988, y junto con los recibos de pago del impuesto predial desde el año 2002, aplicando la presunción de continuidad de posesión –artículo 915° del Código Civil-, se verifican los 10 años respectivos.



DÉCIMO CUARTO: Ante ello, este Colegiado Superior discrepa de tal convicción por lo siguiente. En primer lugar, tiene razón el impugnante - Procurador Público de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN- cuando indica que la suscripción y conformación de la escritura pública de compraventa de transferencia del predio entre Nicanor Saire Quispe y Cristobal Tapia Vargas llevada a cabo el 08 de febrero del año 2000 se constituye en un indicio para tomarlo por acreditado respecto al inicio del ejercicio posesorio del predio. En efecto, la suscripción de tal contrato no da indicación o señal de ejercicio posesorio alguno, máxime si el mismo no se encuentra vinculado o relacionado con algún comportamiento objetivo que acredite precisamente tal posesión, como lo es, por ejemplo, la instalación y consumo de servicios básicos elementales, de agua y luz, por ejemplo, o algún otro signo, como lo es alguna denuncia, constatación u otra referencia objetiva del hecho.

DÉCIMO QUINTO: En autos no se aprecia ningún medio de prueba que pueda acreditar y sostener precisamente tal inicio del ejercicio posesorio como ha sido considerado por el Juzgado. Las testimoniales brindadas que han sido aludidas por el Juzgado si bien pueden servir como referencia sobre el inicio como el propio ejercicio posesorio de los accionantes, al igual que lo dicho en el considerando anterior, deben verse acompañadas de elementos probatorios que complementen y brinden acreditación a las versiones consignadas en ellas.

DÉCIMO SEXTO: Con lo que, es evidente que, después de haber revisado exhaustivamente los autos y en compulsas con los agravios formulados, se tiene como primer señal o dato objetivo del inicio del ejercicio posesorio de los demandantes el pago realizado por éstos respecto al impuesto predial a la Municipalidad Provincial de Tambopata en el año 2002. Asimismo, tal como se dijo en fundamentos previos, otra señal o rasgo efectivo del ejercicio de posesión que se realiza en un predio es la satisfacción de aquellos servicios básicos, tales como agua y luz, y que en autos se tiene como inicio del consumo del mismo desde el 26 de agosto del 2004, es decir, dos años después del pago del impuesto predial hecho alusión. Fuera de esos medios de prueba indicados, no existen otros que permitan apreciar un rasgo objetivo del ejercicio posesorio desde el año 2000 como fue referido por la Jueza.

DÉCIMO SÉTIMO: Y tal convicción se enuncia así porque este Colegiado Superior, tomando los argumentos de la propia parte accionante, no le resulta verosímil ni menos aún sostenible que la parte demandante no ostente medio probatorio alguno que acredite su versión e inicio del ejercicio de tal derecho desde la simple suscripción de transferencia del predio.

DÉCIMO OCTAVO: Es de verse, por lo tanto, la parte demandante no ha podido acreditar el ejercicio posesorio por 10 años previos a la expedición de la Ley N° 29618 en fecha 25 de Noviembre del 2010 del predio que se pretende prescribir, ya que, acorde a lo dicho en fundamentos previos, el inicio del ejercicio posesorio de los



demandantes podría considerarse desde el 01 de enero del año 2002, considerando como fecha el inicio del impuesto predial pagado, o, alternativamente, fecha concomitante al 26 de agosto del 2004, data en la cual los accionantes empezaron a contar con servicio eléctrico en el predio. Así, descartado el ejercicio posesorio por 10 o más años del bien inmueble, es irrelevante el análisis de los otros requisitos, puesto que no se ha acreditado el plazo necesario señalado por ley, para la fundabilidad de la demanda.

DÉCIMO NOVENO: Consecuentemente, por los considerandos indicados previamente, entonces, es de recibo estimar los recursos de impugnación formulados en contra de la sentencia emitida, debiéndose revocar la misma y reformando declarar infundada la demanda en todos sus extremos.

POR ESTOS FUNDAMENTOS:

Los Jueces integrantes de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, resuelven:

PRIMERO.- DECLARAR FUNDADO el recurso de apelación interpuesto por Pedro Rito Gamarra Calsín, Procurador Público de la Municipalidad Provincial de Tambopata, y, Carlos Antonio Rodríguez Meléndez, Procurador Público de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, contra la sentencia contenida en la Resolución N° 53 del 21 de octubre del 2022, en consecuencia,

SEGUNDO.- REVOCAR la Sentencia contenida en la Resolución N° 53 de fecha 21 de Octubre de 2022 (fojas 520/532) y, **REFORMÁNDOLA**, declarar **INFUNDADA** la demanda sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** seguido por Julia Arredondo de Saire y Nicanor Saire Quispe, en contra de la Municipalidad Provincial de Tambopata y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. Sin costas ni costos. Y lo demás que contiene.-

TERCERO.- DISPUSIERON que en su oportunidad estos autos sean devueltos al juzgado de origen, con nota de atención.- NOTIFIQUESE.

LOAYZA TORREBLANCA

ADUVIRI JALIRI

BARRIOS FLORES