



**SALA CIVIL**

**EXPEDIENTE : 00300-2018-0-2701-JM-CI-01**

**MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

**RELATOR : LAJO FLORES LINDER WILANDER**

**DEMANDADO : TOREN DIAZ, PERCY**

**DEMANDANTE : VILLA TTUPA FRANCISCA**

**LITISCONSORTE : PROCURADOR PUBLICO DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES SBN**

**JUEZ PONENTE:** [REDACTED]

**SENTENCIA DE VISTA**

**RESOLUCIÓN N° 31**

Puerto Maldonado, veinticinco de febrero  
del año dos mil veintidós -

**AUTOS Y VISTOS:**

El presente proceso abreviado sobre prescripción adquisitiva de bien inmueble interpuesto por **VILLA TTUPA FRANCISCA**, seguido contra **TOREN DIAZ PERCY** y litisconsorte **PROCURADOR PUBLICO DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES SBN**.

**I. ANTECEDENTES:**

**PRIMERO:** El demandante solicita como pretensión principal la prescripción Adquisitiva de dominio del bien inmueble urbano, cuya área es de 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta metros cuadrados) y un perímetro de 70.00 metros lineales del inmueble signado como lote N° 07 fracción B-2 de la manzana "3- E", ubicado en el Jirón Piura S/N cuadra 14 de la ciudad de Puerto Maldonado, del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, con código catastral N° 02092407004 de la Municipalidad Provincial de Tambopata, cuyo plano perimétrico, de ubicación y memoria descriptiva tienen como linderos y medidas perimétricas siguientes: por el frente de izquierda a derecha en línea recta con el Jirón Piura con 10.00 metros lineales, por el costado derecho entrando en línea recta con el lote 5 con 25.00 metros lineales de propiedad de Pablo Tinoco Ovalle, por el costado izquierdo entrando en línea recta con el lote 7B-1 con 25.00 metros lineales de propiedad de Percy Toren Diaz y por el fondo entrando en línea recta con el Lote 8 con 10.00 metros lineales de propiedad de Jesús Ocola



Lancha, por cuanto viene poseyendo de manera, pacífica, pública, de buena fe y con justo título, por un lapso de más de 23 años, de conformidad con el artículo 950º del Código Civil.

**SEGUNDO:** Asimismo, solicita como pretensión accesoria se ordene la inscripción de dicha propiedad a favor de la demandante, debiendo cursarse las partes respectivas a la Oficina Registral de Madre de Dios para su debida inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de conformidad a lo establecido en el inciso 2) del artículo 504º del Código Procesal Civil.

### **EXPRESIÓN DE AGRAVIOS.**

**PRIMERO:** El litisconsorte CARLOS ANTONIO RODRIGUEZ MELENDEZ, Procurador Público de la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES -SBN**, interpone recurso de apelación contra la sentencia contenida en la resolución N°24 de fecha 16 de abril de 2021 emitida en autos, la misma que declara **fundada** la demanda de Prescripción Adquisitiva de bien inmueble, interpuesta por **VILLA TTUPA FRANCISCA**, a fs. 46 y siguientes dirigida contra **PERCY TOREN DIAZ** y contra el apelante en su calidad de litis consorte **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES SBN** a efecto de que sea revocada o declarada nula por el Superior Jerárquico.

**SEGUNDO:** Sostiene la SBN que, el A QUO no ha efectuado el debido análisis jurídico y fáctico sobre la titularidad del predio materia de litis, ya que se trataría de un predio que no se encuentra inscrito en el Registro Público, por lo cual partiendo de lo indicado taxativamente en el artículo 36º del T.U.O de la Ley 29151 *“los predios que no se encuentren inscritos en el registro de predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales”*-SBN, en tal sentido afirma que el predio materia de litis le pertenece al Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

**TERCERO:** Asimismo, el apelante indica que tampoco se habría valorado la disposición contenida en la Ley N° 29618, por lo cual se declara la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado, presumiendo al Estado como poseedor de todos los inmuebles de su propiedad; siendo así, que a través de la presente norma se restringe la aplicación de dicha figura sobre los bienes que son de propiedad estatal, sean de dominio público o privado; en tal sentido, el apelante indica que el Juzgador no habría tomado en cuenta lo regulado en ninguna de las dos normas citadas, contradiciendo de esta manera a lo dispuesto por mandato legal.



**CUARTO:** Por otro lado, sostiene que el fallo materia de apelación habría contravenido lo indicado por el artículo 950º del Código Civil, que establece una serie de requisitos copulativos para poder declarar la prescripción adquisitiva de dominio a favor de los solicitantes; no obstante, también señala que la accionante carecía de la concurrencia de todos los requisitos que requiere la norma sustantiva, y, por ende, no resultaría pasible estimar la demanda.

**QUINTO:** Finalmente el apelante alega que existe incongruencia en el fallo e insuficiencia en la motivación; debido a que en la sentencia no se habría probado los principios básicos de una prescripción como la **temporalidad, continuidad y posesión pacífica**, por lo que el apelante manifiesta que el Juzgado no habría cumplido con analizar todos los aspectos controvertidos en el presente proceso y de los medios probatorios en general inclusive a los presentados por la demandante, por lo que el apelante hace mención a la casación Nº621-2001: *“Es requisito lógico de las sentencias el principio de congruencia procesal, pues entre lo razonado y lo resuelto debe haber congruencia, de manera que no se presenten contradicciones”*.

## II. CONSIDERANDO:

**PRIMERO:** En lo que respecta a los límites de las facultades de este colegiado al resolver el recurso de apelación. - De conformidad con el Artículo 364º 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 appellatum, quantum devolutum*, la competencia del Juzgado 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:** Que en este estado de cosas, esta sala superior debe decantar los medios probatorios que han sido valorados por la segunda instancia, a efecto de obtener un razonamiento que lo haya llevado a declarar fundada esta demanda; por consiguiente debemos tener en cuenta en principio que a pesar de que la Ley 29151 establece que *los predios que no se encuentren inscritos en el registro de predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales* “-SBN, esta Ley corresponde al año 2010, por consiguiente si se demuestra que la posesión por parte de la demandante, se ha consolidado en una prescripción adquisitiva antes de ese año, si cabría la posibilidad de



declarar fundada la demanda, teniendo en cuenta que las leyes no son retroactivas, conforme a la teoría de los hechos cumplidos normada en nuestra constitución política.

**TERCERO:** En ese entender, se debe dejar en claro que las posesiones de predios antes del año 2000 si podrían eventualmente prescribirse, por ser un acto declarativo; por tanto, en resumen la demanda se circunscribe a la evaluación de los requisitos que establece los artículo 951 del Código civil y 505 del código procesal civil; y, si estos se han cumplido cabalmente por la demandante, para cuyo efecto deberán ser valorados, sobre todo que la fecha en que se acredite la posesión a parte de lo ya dicho, que cumpla con el requisito de temporalidad, que pueda beneficiar su posición jurídica frente a la ley de la SBN; para cuyo efecto se desarrollará un análisis, primero sobre el requisito de la temporalidad y luego si se acredita dicho extremo, se verificara los requisitos generales y especiales para la prescripción adquisitiva.

**CUARTO:** Se advierte que a fojas 04/05 existe un contrato privado de compra venta de inmueble urbano fracción, **con fecha cierta del 30 de noviembre de 2017**, cuyas partes son el señor **PERCY TOREN DIAZ** (el vendedor) y la señora **FRANCISCA VILLA TTUPA** (la compradora) sobre el bien inmueble lote N°07, fracción "B-2", el mismo que tiene una área de 250.00 m<sup>2</sup>, con un perímetro de 70.00 Metros lineales ubicado en el Jirón Piura S/N. cuadra 14, de la Manzana "3-E", de la Ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios. El mismo que es inoficioso para este proceso, ya que no acredita el tiempo necesario para Prescribir.

**QUINTO:** También a fojas 06 **con fecha cierta el 20 de diciembre de 2017** la Municipalidad de Tambopata expide un Certificado de Posesión a favor de **FRANCISCA VILLA TTUPA**, en que señala como poseionaria a la demandante en el lote N° "7B-2" Mz. "3-E", con área de 250.00 m<sup>2</sup> y un perímetro de 70.00 ml, ubicado en el Jirón Piura, a 30.00 ml. De distancia más corta relación a la intersección con el Jirón Libertad, ZONA URBANA, de la Ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, con los mismos linderos y colindantes anteriormente señalados. Que tampoco guarda relación con la pretensión que se intenta de Prescripción Adquisitiva.

**SEXTO:** Asimismo, a fojas 40 se aprecia la existencia de una Declaración Jurada, con **fecha cierta del 05 de Diciembre de 2017**, en donde **FRANCISCA VILLA TTUPA** Declara bajo Juramento ser poseedora de un lote de terreno urbano signado como lote N° 7 "B-2"-FRACCION, Manzana 3-E, de un área de 250.00 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS) con un perímetro de 70 metros lineales, ubicado en el Jirón Piura S/N, cuadra 14 de esta ciudad,



Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios. Que tampoco reúne las condiciones de Ley que debe ser desestimada.

**SEPTIMO.** - Se aprecia que la demandante presenta a fojas 13/14 anexa la Resolución de licencia de construcción de **fecha cierta 19 de abril de 2018**, así como la resolución de licencia de edificación emitida con **fecha cierta el 19 de abril de 2018**; apreciando que ambas licencias muestran al bien inmueble materia de litis en el Jirón Piura lote "7-B2" manzana "3-E". Lo que no causa convicción de la pretensión como las anteriores.

**OCTAVO.** - Con respecto a la supuesta Declaración de Autoevalúo de fs. 15 y la de fs 16, se puede apreciar que no guarda verosimilitud alguna para este proceso ya que ésta parece, ha sido adulterada hecho que se puede apreciar fácilmente por la presencia de dos colores de tinta azul y negro, lo que no ha tomado en cuenta el A quo. **No guarda ninguna verosimilitud estos documentos.**

**NOVENO.** - Lo mismo ocurre con el documento de fs. 18 que tiene dos fechas y hasta tres en un mismo documento; asimismo el Autoevalúo de fs. 20 **que tiene un sello de fecha ilegible** y otro del 04 de Julio de 1997, que en este como **en ningún otro documento presentado de autoevalúo denota ningún tipo de construcción**, lo que pretende acreditar es que con el mero hecho de pagar un autoevalúo no es prueba de posesión que pueda esgrimirse como única prueba, en este proceso y sobre todo que los documentos no son fiables y no se ha recabado ninguna corroboración de parte de la Municipalidad, aunque sólo es un documento declarativo, éste no puede ofrecerse como prueba indubitable.

**NOVENA.** - Que conforme a los actuados se puede determinar que, en cuanto a la prescripción adquisitiva de dominio, existe unanimidad en la doctrina sobre los elementos de dicha prescripción, estos son: el tiempo y la posesión. Siendo esta última "el contenido esencial de la usucapión (...) para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna determinados requisitos con los que se construye una verdadera categoría de posesión"<sup>1</sup>.

**DECIMO.** - Los artículos 950 y 951 del Código Civil, distinguen dos clases de prescripción, la ordinaria (corta) y la extraordinaria (larga), necesitando de ambas clases lo siguiente: i) la posesión, que debe ser continua, pacífica, pública y como propietario; y, ii) el tiempo, pero este no es igual para ambas clases, ya que para la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se necesita 10 años y para bienes muebles 4 años. En cambio, para la prescripción ordinaria de

---

<sup>1</sup> HERNANDEZ GIL, P.407.



bienes inmuebles se necesita 5 años y para bienes muebles 2 años. Los plazos son menores para los bienes muebles debido a la celeridad de su tráfico y a la idea de que suelen ser menos valiosos.

**DECIMO PRIMERO.** - Asimismo, la prescripción ordinaria sea de bienes muebles o inmuebles, necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y como propietario, dos requisitos especiales que son el justo título y la buena fe. La prescripción extraordinaria en cambio, no necesita estos dos últimos requisitos, ya que por ilegítima que sea la posesión útil, vale para prescribir, siempre que se cumplan los plazos previstos en los artículos.

**DECIMO SEGUNDO.** - En el segundo Pleno Casatorio Civil en el literal a) del considerando 44 establece que la posesión continua se dará si la misma se ejerce por medio de actos posesorios realizados en la cosa y sin contradictorio alguno durante todo el tiempo exigido por ley. Al respecto, es importante precisar que la continuidad es de difícil probanza (por eso existe la presunción de continuidad), y en tal sentido no todas las pruebas que se presentan consisten en sentido estricto actos posesorios realizados en la cosa puesto que es imprescindible por ejemplo la declaración testimonial como prueba o cualquier otro medio probatorio que se estime conveniente para acreditar la posesión, es por ello que la valoración tiene realizarse de manera conjunta. Asimismo, consideramos que la existencia de un contradictorio (por ejemplo, una demanda de reivindicación) más que perjudicar la posesión continua, interrumpe el plazo prescriptorio.

**DECIMO TERCERO.-** De esta manera se puede apreciar que para obtener la prescripción adquisitiva de dominio, el posesionario debe acreditar indubitablemente la posesión pública, pacífica y continua y la delimitación del bien adquirido, así como el tiempo de 10 años como mínimo en calidad de propietario; sin embargo en el presente caso, tratándose de un bien no inmatriculado, existen cuestiones de orden legal que impedirían la prescripción por ser un bien de dominio privado del estado conforme a la ley de la Superintendencia de Bienes Nacionales.

**DECIMO CUARTO.-** De otro lado, habiéndose analizado los medios probatorios presentados en esta demanda y actuados en la Audiencia de Pruebas no se encuentra acreditado una posesión que pueda enervar de modo alguno la ley de Imprescriptibilidad de Bienes Nacionales; **primero porque es un predio no inmatriculado**, segundo en el análisis efectuado previamente se colige que para efectos de demostrar la posesión, debe contar con documentos **de fecha cierta**, mas no de documentos que no guardan verosimilitud para este tipo de procesos.



**DECIMO QUINTO.** - Conforme se ha descrito anteriormente bajo el principio "*tempus regis actum*", y conforme a Sentencias Casatorias de la Corte Suprema y al artículo 103 de la Constitución, las Normas Legales no tienen efectos retroactivos, entonces lo que puede dar un viso de licitud, sería contar con una posesión antes del año 1999, lo cual en este expediente no se encuentra acreditado en absoluto.

**DECIMO SEXTO.** - Se da cuenta que ninguno de los medios probatorios que aparece en la Demanda tiene una antigüedad como la requerida, toda vez que el contrato privado de transferencia de bien urbano, tiene fecha cierta el 30 de noviembre de 2017; el certificado de posesión también tiene como fecha el año 2017, la memoria descriptiva y el plano que se acompaña es del año 2018, la licencia de edificación, su fecha cierta es 2018 al igual que la licencia de construcción y demás documentos privados que no tienen valor probatorio para acreditar la antigüedad requerida, todo ello hace que la presente demanda no tenga sustento legal ante la ley que declara imprescriptible los bienes de dominio privado estatal.

**FALLO.** -

**DECIMO.** - **REVOCAR** la sentencia venida en grado y **REFORMÁNDOLA** declaran **INFUNDADA** la demanda interpuesta por **VILLA TTUPA FRANCISCA**, seguido contra **TOREN DIAZ PERCY** y litisconsorte **PROCURADOR PUBLICO DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES SBN**, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio.

**DECIMO SEGUNDO.** - Notifíquese conforme a ley. **Descárguese en el sistema, cúmplase DEVUÉLVASE** al Juzgado de origen. **T.R. y H.S.**

LOAYZA TORREBLANCA.



CHOQUE LLAMOSAS.