



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
CIVIL N° 01417-2016-0-0401-JR-CI-09**



**PRESENTADO POR
MARICIELO LLIUYACC GARCIA**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

LIMA – PERÚ

2022



CC BY-NC-SA

Reconocimiento – No comercial – Compartir igual

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad
de Derecho

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada

Informe Jurídico sobre Expediente N° 01417-2016-0-0401-JR-CI-09

Materia : **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Entidad : **PODER JUDICIAL**

Bachiller : **LLIUYACC GARCIA MARICIELO**

Código : **2014112332**

LIMA – PERÚ

2022

En el presente informe jurídico se ha analizado un expediente civil de prescripción adquisitiva de dominio, alegando la demandante que adquirió la propiedad del inmueble sub litis mediante una posesión pacífica, pública y continua como propietaria por más de 16 años, por lo que, exige que se le declare propietaria y, en consecuencia, se cancele el asiento registral del anterior propietario y se inscriba la propiedad a su nombre. Ante el cual, la demandada contesta y adjunta una sentencia de desalojo por ocupante precario declarada fundada y un acta de lanzamiento que acreditan que la demandante no ha cumplido con una posesión continúa ni pacífica. En la primera parte del informe se realiza un recuento de los principales actos procesales que se llevaron a cabo en un proceso abreviado. La sentencia de primera instancia declaró infundada en todos sus extremos la demanda, siendo el fundamento principal el que la constancia de posesión de fecha 10 de junio de 1999, que supuestamente es la fecha de inicio de la posesión de la demandante, es un documento privado que no genera convicción ni certeza pues no adquiere fecha cierta y no cuenta con medios probatorios que acrediten la fecha que se consigna. Además, que en el año 2015 se interrumpió el plazo prescriptorio ante la interposición de la demanda favorable de desalojo por ocupante precario. Ante lo cual la demandante interpuso recurso de apelación contra la misma que fue resuelto por la Segunda Sala Civil, quien confirmó la sentencia apelada. En la segunda parte del informe se identificaron y analizaron los problemas jurídicos del expediente, se consideró relevante analizar los medios probatorios idóneos que deben ofrecer las partes procesales en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, así como analizar si la demanda de desalojo ha afectado la pacificidad de la posesión ejercida por la prescribiente, o en todo caso, si se ha interrumpido la continuidad de la posesión conforme los criterios establecidos en varias jurisprudencias y plenos. En la última parte del informe se establece un análisis de las cada una de las decisiones de cada instancia para luego emitir opinión y postura respecto de estas, encontrándose conforme con las dos. Asimismo, se establecen conclusiones en base a lo expuesto en el informe y toda la información utilizada para elaborar el presente trabajo.

ÍNDICE GENERAL

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	4
1. Demanda	4
2. Inadmisibilidad del escrito de demanda, subsanación y auto admisorio.....	6
3. Contestación del escrito de demanda.....	6
4. Fijación de puntos controvertidos y Audiencia de Pruebas	7
5. Sentencia N° 124-2019 emitida por el Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.....	7
6. Recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia	8
7. Sentencia de Vista N° 633-2020 de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa	8
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	10
1. Determinar la idoneidad de los medios probatorios en el proceso de usucapión	10
2. Determinar si la notificación de la demanda y el requerimiento extrajudicial interrumpen el plazo de la prescripción adquisitiva de dominio o afecta la pacificidad de la posesión	14
3. Determinar si el plazo prescriptorio se interrumpe con la presentación o la notificación de la demanda, y si la carta notarial es una vía inidónea para interrumpir la usucapión.....	16
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	20
1. Breve resumen de la sentencia expedida en primera instancia	20
2. Postura respecto a la sentencia expedida en primera instancia	21
3. Breve resumen de la sentencia de vista emitida en segunda instancia	22
4. Postura respecto a la sentencia de vista emitida en segunda instancia	23
IV. CONCLUSIONES.....	25
V. BIBLIOGRAFÍA.....	26
VI. ANEXOS	27

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.

1. Demanda

a. Inicio del proceso judicial y petitorio

Con fecha cinco de abril del año dos mil dieciséis, la señora J.J.V. (en adelante, la “Demandante”) interpone en la vía de proceso abreviado una demanda de prescripción adquisitiva de dominio en contra de la señora M.C.V. (en adelante, la “Demandada”), planteando las siguientes pretensiones: a) se le declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en el distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa; y b) se ordene la cancelación del asiento registral del anterior propietario y se inscriba la propiedad a su nombre en los Registros Públicos.

b. De la fundamentación fáctica y jurídica de la demanda

La Demandante expone y afirma, como parte de la fundamentación fáctica del escrito de su demanda, los siguientes hechos:

- i. Que, la recurrente ejerce dominio en calidad de posesionaria y actuando como propietaria por más de 16 años en forma pacífica, publica e ininterrumpida respecto del lote inscrito en el registro de propiedad inmueble de SUNARP Zona Registral XII sede Arequipa. Dicho predio tiene un área de 200 m², una construcción de dos habitaciones, ambiente de usos múltiples y baños construidos con madera y techo de calamina, además de un patio amplio y cerco perimétrico de material noble.
- ii. Que, el inmueble materia de prescripción adquisitiva aparece registrado a nombre de la demandada, quien no ha ejercido dominio alguno sobre el inmueble, habiéndolo abandonado absolutamente por causas que desconoce.
- iii. Respecto al tiempo de posesión, la recurrente afirma que la vivencia en el inmueble es desde hace dieciséis (16) años y nueve (9) meses. Asegura que viene ejerciendo dominio posesorio pleno sobre el inmueble desde el 10 de junio de 1999, fecha en que el señor Ubaldo Coaquira Quispe, presidente de la Junta Directiva de la Asociación Pro-Vivienda Eduardo de la Pinella, le otorgó un Certificado de Posesión.
- iv. Que, transcurrido más de cinco (5) años de vivencia actuando como propietaria y, a pedido de la recurrente, el juez de Paz de la jurisdicción emitió una constatación judicial de fecha dieciséis (16) de julio de 2004, dejando constancia de la existencia de una habitación con sillas sobrepuesto, utensilios y bienes en el predio en cuestión.

- v. Posteriormente, la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado expidió con fecha veintitrés (23) de setiembre de 2011 la Constancia de Posesión N° 3315-2011-GIDU-MDCC, dejando constancia que la recurrente seguía en posesión de dicho inmueble.
- vi. Asimismo, otro medio probatorio es la Constancia Judicial de fecha dos (02) de octubre de 2013 expedida por un juez de Paz de la jurisdicción.
- vii. Que, se encuentra al día en el pago de autovalúo desde el año 2007 hasta el 2015, además del pago de arbitrios municipales por concepto de servicio público de recojo de basura, servicio de agua potable y energía eléctrica contratados por la recurrente.
- viii. Que, respecto a la posesión continua, la recurrente afirma que viene poseyendo el inmueble materia del presente proceso desde el diez (10) de junio de 1999 hasta la fecha que se presentó la demanda. Respecto a la posesión pacífica, la recurrente viene ejerciendo la posesión en forma pacífica sin ningún tipo de violencia ni conflicto con el propietario ni con ninguna otra persona. Respecto a la posesión pública, asevera que es conocida como propietaria por todos sus vecinos. Respecto al plazo legal exigido, afirma que se ha corroborado su posesión con la Constancia Judicial de fecha 16 de julio de 2004, teniendo a la fecha más de 16 años de posesión en el inmueble.
- ix. Señala como fundamentación jurídica el artículo 952 y 950 del Código Civil, así también, la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial y demás normas modificatorias y concurrentes y el D.S N° 035-2006-VIVIENDA, que sustentan su derecho para recurrir al órgano jurisdiccional al haberse presentado oposición contra el proceso de prescripción adquisitiva iniciado en sede notarial.

c. Ofrecimiento de medios probatorios

La Demandante ofrece como medios probatorios los siguientes:

1. Copia certificada de la Partida Registral.
2. Constancia Judicial de fecha 16 de julio de 2004.
3. Constancia Municipal de Posesión N° 3315-2011-GIDU-MDCC, expedida por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, de fecha 23 de setiembre de 2011.
4. Constancia Judicial (vista de ojos) de fecha 02 de octubre de 2013.
5. Certificado de Posesión expedida por el presidente de la Asociación Pro-Vivienda Eduardo de la Pinella, de fecha 10 de junio de 1999.
6. Declaración jurada de impuesto predial desde el año 2007 hasta el 2015.
7. Veinte (20) recibos de pagos de arbitrios a la Municipalidad de Cerro Colorado.
8. Ofrece la declaración de cuatro (4) testigos.
9. Contrato de servicio de agua potable suscrito con SEDAPAR, con fecha 09 de noviembre de 2011; el contrato de obra de asfalto suscrito con la Municipalidad de Cerro Colorado, de fecha 10 de setiembre de 2012, y demás recibos de pagos.

10. Dos (2) juegos de plano perimétrico y memoria descriptiva debidamente suscrito por arquitecto colegiado y debidamente visados por la Municipalidad distrital de Cerro Colorado.

2. Inadmisibilidad del escrito de demanda, subsanación y auto admisorio

Mediante Resolución N° 01 de fecha ocho de abril del año dos mil dieciséis, el Noveno Juzgado Especializado en lo Civil (en adelante, el “Juzgado” o el “Juez”) declara inadmisibile la demanda, debiendo la Demandante consignar el nombre y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.

La Demandante procede a subsanar lo advertido por el Juez, ofreciendo como nuevo medio probatorio los testimonios de Lourdes Zapana Puntara, Alfonso Coronado Silva, Juana Queta Valdivia y Jose Quispe Muñoz, quienes son ocupantes de los bienes colindantes.

Por lo que, mediante resolución número dos (02) de fecha veintidós de abril del año dos mil dieciséis, el Juez declara admitir la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio y cancelación de asiento registral, en la vía del proceso abreviado.

3. Contestación del escrito de demanda

La Demandada se apersona al proceso y contesta en su escrito lo siguiente:

- i. Que, adquirió el inmueble de su anterior propietaria, inscribiendo su propiedad ante Registro Público el trece (13) de marzo de 2015. Posteriormente, invitó a conciliar a la Demandante conforme al acta N° 0064-2015 del centro de conciliación “SECONCILIA”.
- ii. Que, la Demandada interpone demanda de desalojo contra la ahora Demandante, tramitado por ante el Séptimo Juzgado Civil en el expediente N° 02938-2015, por lo cual la posesión de la recurrente carece de pacificidad. Dicha demanda se declaró fundada y se realizó el lanzamiento con fecha seis (06) de noviembre de 2017, por lo que la Demandante ha perdido la posesión del bien materia de litis.
- iii. En consecuencia, la Demandante no cumple con el requisito del plazo de diez (10) años que establece el artículo 950 del Código Civil, toda vez que la constancia de posesión del diez (10) de junio del año 1999 no tiene fecha cierta, aún más, la propietaria primigenia adquirió la propiedad del Concejo Provisional de Arequipa en abril de 1999, unos meses antes de la supuesta constancia de posesión presentada por la Demandante.
- iv. En otras palabras, el supuesto presidente de la asociación no puede vender una propiedad que se encontraba inscrita en registros públicos a nombre de Cila Olinda

Tejada Paricahua, de igual manera, la posesionaria no puede adquirir una propiedad que se encuentra inscrita a nombre de terceros, para eso existe publicidad registral.

En su escrito de demanda adjunta, entre otros, siguientes medios probatorios:

1. Sentencia N° 107-2016 sobre proceso de desalojo por ocupación precaria formulada en contra de J.J.V.
2. Acta de lanzamiento con fecha seis (06) de noviembre de 2017.
3. Dos (02) fotografías del inmueble materia de litis en donde se demuestra que la Demandada ha construido una edificación de dos pisos con material noble.

4. Fijación de puntos controvertidos y Audiencia de Pruebas

El Juez establece como puntos controvertidos lo siguiente: **Primero.-** Establecer si la demandante ostenta la posesión en forma continua, pacífica y pública por más de diez años del inmueble ubicado en el distrito de Yura, inscrito en la Partida Registral del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, y por tanto, si corresponde se le declare propietaria del mismo; y **Segundo.-** Establecer si, como consecuencia del punto anterior, corresponde disponer la cancelación del asiento registral 0004 de la Partida Registral, y disponer la inscripción del predio a nombre de la demandante.

Mediante Acta de Audiencia de Pruebas, de fecha cinco (05) de junio de 2019, se deja constancia expresa de la inasistencia de los cuatro testigos ofrecidos por la Demandante, además de la inspección judicial realizada al inmueble materia de autos, donde se constata la construcción reciente de tres niveles.

5. Sentencia N° 124-2019 emitida por el Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.

Mediante resolución N° 17 de fecha dos (02) de diciembre de 2019, el Juez declara INFUNDADO en todos sus extremos la demanda, habiendo actuado los medios probatorios aportados al proceso a fin de establecer el cumplimiento de los elementos de la usucapión extraordinaria, y si se han dado durante el lapso de 10 años.

El juez expresa en su sexto considerando que el Certificado de Posesión expedida por la Asociación Pro-Vivienda Eduardo de la Pinella, de fecha diez (10) de junio de 1999, y la constancia expedida por el Juzgado de Paz de Zamácola, de fecha 16 de julio de 2004, no determinan el inicio de la posesión de la Demandante pues no obra ningún medio probatorio corrobore la posesión de la demandante a dichos años; más aún, el certificado expedido por la asociación es un documento de carácter privado que no genera convicción y certidumbre, solo es considerado un indicio. Sin embargo, la Constancia Judicial (Vista de Ojos), de fecha dos

(02) de octubre de 2013, expedido por el Juzgado de Paz de Zámacola sí genera convicción pues se corrobora con los pagos de tributos y servicios que datan de fecha 2011 en adelante.

Por lo tanto, el Juez considera que la posesión de la demandante ha sido dada sobre el inmueble desde el año 2011, empero la presente demanda ha sido interpuesta en el año 2016, por lo que la Demandante no cumple con los 10 años de posesión que exige la norma.

Asimismo, se ha interrumpido la posesión de la Demandante en el año 2015 mediante Sentencia N° 107-2016, de fecha diez (10) de noviembre de 2016, expedida por el Séptimo Juzgado Civil de Arequipa, que resuelve declarar fundada la demanda de desalojo por precario interpuesta por la ahora demandada en contra de la ahora demandante y tramitado con número de proceso judicial N° 2938-2015, el cual se corrobora con el Acta de Lanzamiento de fecha seis (06) de noviembre de 2017.

6. Recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia

Con fecha diecinueve (19) de diciembre de 2019, la Demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia N° 124-2019, en el cual alega, entre otros fundamentos de hecho, que su derecho de usucapir el predio fue adquirido con fecha 10 de junio de 1999, momento en el que la original propietaria abandonó el predio; y que la Constancia de Posesión N° 3315-2011-GIDUM-MSCC otorgada por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, de fecha 23 de setiembre de 2011, acredita su derecho de posesión como propietaria por más de diez años; finalmente, que el Juez de primera instancia no ha valorado la Constancia Judicial de fecha 16 de julio de 2004.

7. Sentencia de Vista N° 633-2020 de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa

Los jueces superiores de la referida Sala civil determinaron que la constancia emitida por el presidente de la Junta Directiva de la Asociación Pro-Vivienda Eduardo de la Piniella, si bien tiene fecha de diez (10) de junio 1999, no obra otro medio de prueba que corrobore la posesión en dicho momento, tanto más, dicho documento privado no adquiere fecha cierta ni produce eficacia jurídica en el proceso a tenor de lo dispuesto por el artículo 245° del Código Procesal Civil.

Que, respecto a la constatación realizada por el juez de paz de Zámacola, de fecha dieciséis (16) de julio de 2004, no obra otro medio de prueba que lo corrobore, a diferencia de la constatación de fecha dos (02) de octubre de 2013 que está corroborada con los contratos con la empresa SEDAPAR, SEAL, contrato de asfalto con la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.

Por tanto, la sentencia impugnada es confirmada al no haberse acreditado un mínimo de diez años de posesión a la fecha de interposición de la demandada.

II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

1. Determinar la idoneidad de los medios probatorios en el proceso de usucapión

En el presente caso, el Juez concluye en su último considerando lo siguiente: *“Se tendría que la demandante ha poseído el inmueble desde el año 2011 hasta el año 2015; fecha en la que se ha interrumpido el lapso prescriptorio por la interposición de la demanda de desalojo. Razón por la cual, atendiendo a que no se cumple con el requisito de posesión continua por más de 10 años, la demanda debe ser declarada infundada; pues al no concurrir este elemento, es que no concurrían copulativamente los elementos de la posesión continua, pacífica y pública (...).”* El fundamento jurídico es el artículo 950° que establece: *“(...) La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante posesión continua, pacífica y publica como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando media justo título y buena fe.”*

El caso materia de litis versa sobre prescripción adquisitiva de dominio sobre un bien inmueble inscrito. Siendo ello así, resulta indispensable conocer sus alcances, requisitos y consecuencias para tener una base teórica sobre la cual emitir mis opiniones respecto al caso materia de exposición.

Se define a la “prescripción adquisitiva de propiedad” o “usucapión” como un modo de adquirir la propiedad de un bien, mueble o inmueble, por medio de una posesión cualificada (pacífica, pública y continua y como propietaria) que se prolonga en el tiempo, es decir, una posesión a título de dueño o, si se quiere, como propietario. Cabe precisar que la prescripción es un modo originario y gratuito de adquirir un bien, es decir como si fuera el titular primigenio, y en consecuencia genera la cancelación registral de los propietarios anteriores. Es originario porque solo se requiere la posesión y el transcurso del tiempo, además que no se paga por el derecho adquirido.

En cuanto al fundamento de la tutela de la usucapión, no se limita a que la ley premia al poseedor, que brinda utilidad y provecho al bien, concediéndole la titularidad del derecho sobre ese bien, o a que sanciona la negligencia del propietario que no ejercita sus facultades, sino que es más que un medio de prueba de la propiedad, es la realidad misma de la propiedad y del derecho; pues al proteger la usucapión, en el fondo se tutela a la propiedad, ya que el hecho llega a convertirse en derecho.

Entonces, se advierte los siguientes requisitos que se deben cumplir copulativamente para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio:

- a. Posesión continua:** Se funda en la posesión ejercida sin interrupción durante todo el plazo de la posesión. Existe la presunción de continuidad regulada en el artículo 915° del Código Civil, en virtud de la cual si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio. Sin embargo, se puede dar actos de interrupción como los previstos en los artículos 904° y 953° del Código Civil que vienen a constituir hechos excepcionales (Casación N° 7164-2012-La Libertad).
- b. Posesión pacífica:** Se funda en la ausencia de violencia tanto física como moral, durante todo el plazo de la posesión. Cabe resaltar que, no importa si el inicio de la posesión ha sido violenta, pues la prescripción se empieza a computar desde que se torna en pacífica.
- c. Posesión pública:** El poseedor debe comportarse respecto del bien como lo haría usualmente el propietario, con la finalidad de que cualquier tercero advierta la existencia de esa posesión. Sin embargo, la publicidad no requiere que el propietario tome conocimiento de la situación ajena.
- d. Posesión como propietario:** Se materializa en el *animus domini*, elemento subjetivo de la doctrina posesoria de Savigny, que es definido como una actitud o comportamiento.

Ahora bien, el ofrecimiento de pruebas es una carga indispensable para las partes quienes deben ofrecer documentos, inspecciones, declaración de testigos, entre otros medios probatorios típicos y atípicos, que acrediten sus argumentos expuestos con la finalidad de producir certeza y convicción en el Juez al momento de fundamentar sus decisiones.

El artículo 505 del Código Procesal Civil establece como requisitos especiales que la demanda debe cumplir los siguientes:

- 1) Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición;** la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.
- 2) Se describirá el bien con la mayor exactitud posible.** En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las

edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.

- 3) **Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado**, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, **si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles**, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.
- 4) Se ofrecerá necesariamente como **prueba la declaración testimonial** de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.
- 5) Tratándose de deslinde se ofrecerá como prueba, además, **la inspección judicial del predio**.

Ahora bien, la demandante afirma que ha cumplido con todos los requisitos exigidos por ley para adquirir la propiedad materia de litis, esto es, posesión continua desde el diez (10) de junio de 1999, posesión pacífica, posesión pública y como propietaria por más de dieciséis (16) años. Además, presenta como medio probatorio que inicia su plazo de prescripción el Certificado de Posesión expedido por la Asociación Pro-Vivienda Eduardo de la Piniella, de fecha 10 de junio de 1999. Así también, entre sus otros medios probatorios se encuentra la Constatación Judicial expedida por el Juzgado de Paz de Zamácola, de fecha 16 de julio de 2004; la Constancia de Posesión N° 3315-2011-GIDU-MDCC, de fecha 23 de setiembre de 2011; una Constancia Judicial (Vista de ojo) expedida por el Juez de Paz Zamácola, de fecha 02 de octubre de 2013; recibos de los pagos de auto avalúos y arbitrios emitidos en los años 2013 y 2015 referidos al inmueble materia de litis ante la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado; el Contrato de Prestación de Servicio de Saneamiento de fecha 09 de noviembre de 2012; el Contrato de Asfaltado celebrado con la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, de fecha 10 de setiembre de 2012; el Contrato de Suministro Eléctrico, de fecha 08 de noviembre de 2011; y diversos recibos de pagos de servicio de luz y agua.

Cabe resaltar que el Certificado de Posesión expedido por la Asociación Pro-Vivienda Eduardo de la Piniella, de fecha 10 de junio de 1999, es un documento privado que no cuenta con fecha cierta. Siendo uno de los requisitos especiales que la Demandante puede ofrecer, conforme el inciso 2 del artículo 505 antes, el certificado municipal o administrativo de

posesión de la persona que figura como propietaria o poseedora del bien, pues al ser un documento público gozan de presunción de autenticidad, además que otorga veracidad y seguridad al acto jurídico.

El A quo argumenta que el certificado de posesión expedido por la asociación no le ha generado convicción y certidumbre pues solo es un indicio. La misma suerte corrió la constatación judicial expedida por el Juez de Paz de Zamácola de fecha 16 de julio de 2004, pues no obra ningún medio probatorio que corrobore la posesión de la demandante en el año 1999 y 2004. En ese mismo orden de ideas, el Ad quem argumenta que la constancia de posesión en cuestión, si bien tiene fecha 10 de junio de 1999, no puede considerarse como cierta a tenor de lo dispuesto por el artículo 245° del Código Procesal Civil, mas aún no obra otro medio de prueba que corrobore la posesión en dicho momento.

De lo expuesto, se puede afirmar que la seguridad que se obtiene de un documento público no se le puede otorgar a un documento privado; sin embargo, si la demandante ofrece un documento privado sin fecha cierta, pero con un caudal probatorio suficiente que acredite que este fue suscrito en la fecha que se consigna, va a otorgar seguridad al juez para considerarlo válido y como si tuviera fecha cierta. En ese sentido, no solo lo regulado por el artículo 245 del CPC puede brindar seguridad jurídica, también lo puede hacer un documento privado con la valoración probatoria suficiente.

Sin embargo, la Demandante presenta, como único medio probatorio que da inicio a su posesión en 1999, el Certificado de Posesión expedido por la Asociación Pro-Vivienda Eduardo de la Piniella, de fecha 10 de junio de 1999, sin contar con otros medios probatorios que brinden seguridad de la fecha que consigna. Respecto al Constatación Judicial expedida por el Juzgado de Paz de Zamácola, de fecha 16 de julio de 2004, su contenido es borroso y no se visualiza la fecha, además que tampoco cuenta con otros medios probatorios que acrediten posesión en esa fecha.

Bien es cierto, la Demandante presenta declaraciones juradas de autoavalúo de los años 2007 hasta el 2015, recepcionadas el año 2013 y certificadas el año 2015, así también, los recibos de pagos de dichos impuestos y de los arbitrios emitidos tanto el año 2013 y 2015. Sin embargo, solo se debe tomar en cuenta las fechas en que se emitieron dichos recibos de pagos, esto es el año 2013 y 2015, pues primero es uno de los requisitos especiales, y segundo el Juez tendrá mayor certeza de la posesión con la fecha del comprobante de pago, porque se considera que el poseedor actúa como propietaria al realizar la cancelación de los arbitrios y demás tributos que afectan al inmueble.

Para culminar el ítem, respecto al cumplimiento de los requisitos de posesión continua, publica y pacífica por 10 años, y los requisitos especiales que la demanda debe cumplir, uno de ellos el de establecer la fecha de la posesión y la forma de su adquisición, la Demandante no ofrece un medio probatorio adicional que acredite que adquirió la posesión del inmueble en el año 1999, y por lo tanto no genera convicción al juez respecto del inicio de su posesión; por el contrario, sí generan convicción el Contrato de Suministro Eléctrico, de fecha 08 de noviembre de 2011, la Constancia de Posesión N° 3315-2011-GIDU-MDCC, de fecha 23 de setiembre de 2011; la Constancia Judicial (Vista de ojo) expedida por el Juez de Paz Zamácola, de fecha 02 de octubre de 2013, es por ello que, considero concuerdo que la posesión de la Demandante ha sido dada sobre el inmueble desde el año 2011 hasta el 2015, fecha en el que se interrumpió el plazo prescriptorio por la interposición de la demanda de desalojo.

2. Determinar si la notificación de la demanda y el requerimiento extrajudicial interrumpen el plazo de la prescripción adquisitiva de dominio o afecta la pacificidad de la posesión

Se define a la **posesión continua** como aquella ejercida sin interrupción durante todo el plazo de la posesión, mientras que la **posesión pacífica** se funda en la ausencia de violencia física o moral o intimidación en el inicio y durante todo el plazo de la posesión.

En doctrina contemporánea, se reconoce la existencia de la interrupción natural y la interrupción civil. La primera es cuando el poseedor pierde la posesión voluntariamente, por abandono o renuncia a su derecho, o cuando la el bien es privado por un tercero. Mientras que la interrupción civil es cuando se produce la citación judicial contra el poseedor. Ahora bien, nuestro Código Civil reconoce sólo la interrupción natural en el artículo 953°, señala que: *“Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye”*. El artículo 904° del Código en mención refiere que se conserva la posesión, aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera, como un caso fortuito o de fuerza mayor; el artículo 915° del código en mención refiere a la presunción de continuidad posesoria, esto es, que si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el lapso intermedio. En ese sentido, se entiende que existe posesión continua cuando ella se ejerce sin interrupción; cuando la interrupción es menor de un año; o cuando a pesar de durar más de un año, le es restituida por sentencia.

En esa línea, al no encontrarse la interrupción civil regulado en nuestro ordenamiento jurídico, el plazo de prescripción adquisitiva de dominio no se interrumpe cuando se le cita judicialmente al poseedor, es decir, nuestro ordenamiento asegura la continuidad en la

posesión aun cuando el poseedor sea citado judicialmente con una demanda en la que un tercero o el propietario le requiera la entrega del bien o someta ante el juez su derecho a poseer el bien; siempre que no sea privado de la posesión del bien. Sin embargo, de la definición de posesión continua que da la sentencia del II Pleno Casatorio (Casación N.º 2229-2008-Lambayeque), de fecha 18 de setiembre de 2008, esto es: “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”, se infiere que se está refiriendo a una interrupción civil.

Lo referido por la Corte Suprema fue discutido y precisado en los dos siguientes Plenos Jurisdiccionales Distritales:

1. Pleno Distrital de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla del 07 de junio de 2018.

Los magistrados concluyeron que, en los procesos de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, no se afecta la posesión pacífica cuando, judicial o extrajudicialmente, se le requiere al poseedor la desocupación del bien.

2. Pleno Distrital de la Corte Superior de Justicia del Santa del 17 de octubre de 2018.

En esta ocasión, los magistrados aprobaron la posición respecto sobre que el emplazamiento con la demanda o extrajudicial en la que se requiere la restitución del bien inmueble no afecta el carácter pacífico de la posesión, sin embargo, sí interrumpe el plazo ya transcurrido.

Bien es cierto que la pacificidad de la posesión no se afecta por el inicio de procesos judiciales o la remisión de cartas notariales solicitando la desocupación del bien, pues no hay nada más pacífico que los antes mencionados, más aún, ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza. (Casación N° 2434 -2014 – Cusco, fecha 03 de setiembre de 2015).

En cuanto a la continuidad de la posesión, los Plenos Jurisdiccionales antes mencionados han logrado determinar un criterio más apropiado referente a la interrupción civil, ante la insuficiencia de normas referidas a la interrupción de la usucapión y para abarcar las hipótesis que se puedan presentar en la realidad, han aplicado por analogía las normas previstas para la interrupción de la prescripción extintiva, es específico el inciso 3 del artículo 1996° del Código Civil, según el cual la prescripción se interrumpe con la “citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un juez o autoridad incompetente”.

En cuanto a las demás causales de interrupción regulado en el artículo 1996, solo se reconoce al inciso 1 y 3 como causales de interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio, por lo siguiente: El inciso 1 refiere al reconocimiento de la obligación, en aplicación analógica se entiende que es cuando el poseedor reconoce un título mayor al suyo, con el cual elimina el concepto de poseedor con animus domini; y el inciso 3 cuando el poseedor es citado judicialmente con una demanda o por reclamos extrajudiciales requiriéndole la posesión del bien. Esto último lo menciono tal cual se ha interpretado en muchas jurisprudencias (salvo excepciones) y aprobado en plenos jurisdiccionales, sin embargo, expreso mis serias y fundadas dudas en cuanto a que la remisión de cartas notariales (requerimientos extrajudiciales) interrumpen la consumación de la usucapión, pues considero que esos debates sin formalidad no alteran la situación del hecho posesorio.

En el presente caso, la Demandada ha presentado, como medio probatorio que demuestra su interés inequívoco por recuperar la posesión del bien, y que conlleva a la interrupción del plazo prescriptorio, la Sentencia N° 107-2016, de fecha 10 de noviembre de 2016, expedida por el Séptimo Juzgado Civil de Arequipa, por medio de la cual se declaró fundada la demanda de desalojo por precario tramitado con número de proceso N° 2938-2015, interpuesta contra la ahora Demandante, concluyendo con el Acta de Lanzamiento de fecha 06 de noviembre de 2017; por lo tanto la culminación exitosa del proceso judicial de desalojo ha interrumpido válidamente la prescripción adquisitiva, y en consecuencia se pierde todo el tiempo avanzado, pudiendo solo reiniciarse cuando culmina el hecho impeditivo.

3. Determinar si el plazo prescriptorio se interrumpe con la presentación o la notificación de la demanda, y si la carta notarial es una vía inidónea para interrumpir la usucapión

Mediante sentencia de la Casación N° 12736-2016 de Lima Este, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema se ha pronunciado respecto a que el **inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil** obliga al demandante a soportar las consecuencias de la demora judicial en la calificación de la demanda, admisión y posterior notificación, circunstancias que constituyen externalidades que no están al alcance de los justiciables de poder controlarlos, lo cual evidentemente vulnera su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, además que las demoras en que incurra el personal encargado de las notificaciones no pueden ser de responsabilidad del justiciable, debido a que afecta el ejercicio del derecho de acción; por lo que, realizando una interpretación sistemática de dicho artículo y valorando principios y derechos constitucionales, como el de tutela jurisdiccional efectiva, concluyó que la correcta interpretación es que la sola interposición de la demanda interrumpe el término prescriptorio, aun cuando haya presentado ante un juez incompetente.

A mayor abundamiento, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año dos mil dieciséis concluyó que: *“En el caso de interposición de la demanda dentro del plazo prescriptorio que establece la ley, pero notificada después de transcurrido el mismo, no se produce la prescripción de la acción”*.

En cuanto a lo resuelto por el Pleno Distrital de la Corte Superior de Justicia del Santa, de fecha 17 de octubre del 2018: *“El emplazamiento con la demanda o extrajudicial en que se requiere la restitución del bien inmueble, interrumpe el plazo ya transcurrido”*. Existe controversia respecto a que el requerimiento extrajudicial (remisión de cartas notariales) interrumpe el plazo de la usucapión, hay dos posiciones enfrentadas:

Ricardo Geldres Campos (2017) refiere que, desde la posición del propietario, la interrupción de la usucapión se presenta través de actos que manifiestan la voluntad inequívoca del propietario de ejercitar su derecho, esto es, cuando inicia un proceso judicial solicitando la restitución del bien. Por ejemplo, si el propietario demanda la reivindicación del bien, éste es un acto que permite la interrupción de la usucapión ya que, a través de ella, el propietario muestra su interés sobre el bien y rompe con esa situación de inactividad en la que se encontraba. Así también, cuando el propietario intima o requiere, mediante carta notarial, la restitución del bien al *poseedor ad usucapionem* pues considera que está manifestando su voluntad inequívoca de pretender la posesión del bien: *que la cosa entre a su esfera de dominio de hecho, a fin de que pueda ejercer todos los atributos sobre la propiedad*. Concluye que sería del todo injustificado que se admitiese que la demanda judicial sí interrumpe la usucapión, y no la remisión de una carta notarial dirigida a la restitución del bien, teniendo en cuenta que ambas son manifestaciones inequívocas del propietario de pretender la posesión del bien.

Ninamanco Cordova (2018) ha expresado en su libro titulado *Jurisprudencia Civil vinculante de la Corte Suprema* publicada en junio del 2018 que, tanto en doctrina como en jurisprudencia, es dominante la idea de que un requerimiento extrajudicial es capaz de impedir la consumación de la usucapión. Se fundamenta en el Derecho Comparado, pues refiere que los códigos civiles de Argentina, Brasil e Italia en sus artículos 2532, 1244, 1165 respectivamente, establecen que tanto la prescripción adquisitiva como la prescripción extintiva se someten a la misma regulación. Y, en cuanto a la remisión de cartas notariales, menciona que logra interrumpe la usucapión pues dicho accionar elimina la “desidia” del propietario.

No obstante, el jurista español Jose Luis Lacruz, señala que: *“La distinción entre la prescripción extintiva –como resultado de la inercia del titular– y la adquisición –como fruto de*

la actividad del poseedor y a la apariencia creada— se prolonga en tema de interrupción; para la de la prescripción extintiva basta la mera reclamación del perjudicado, mientras que para la de la usucapación es necesario el cese de la possessio ad usucapionem. Es decir, que mientras, en el terreno de los derechos de crédito la mera reclamación, extrajudicial informal (con tal que se demuestre) mantiene en vida las acciones, la prescripción adquisitiva solo se interrumpe con el cese efectivo de la posesión en calidad de dueño, no bastando para ello las peticiones y las protestas del verus dominus: mientras en la vía judicial no obtenga sentencia, favorable definitiva (y, entonces, con referencia a la citación válida).” (Pág.163)

Es menester precisar que la prescripción extintiva tiene como fuente principal la inacción del titular del derecho, mientras que la prescripción adquisitiva tiene como fuente principal la actividad del *poseedor ad usucapionem*, quien debe poseer en forma pacífica, pública, continua y como propietario durante el tiempo exigido por ley, por lo que el propietario podrá interrumpir únicamente dirigiéndose contra la posesión de una forma que asegure para sí mismo la recuperación del bien, como lo es un reclamo judicial.

Ahora bien, las vías judiciales que mediante el cual el propietario pueda lograr la restitución posesoria son la acción reivindicatoria, desalojo o cualquier otra acción posesoria; además, la eficacia de la interrupción debe estar supeditada al éxito de la acción judicial, pues producida la desestimación de la demanda, se entiende que el plazo no se ha interrumpido en ningún momento. En ese sentido, siendo que la existencia del acto de interrupción ejercida por el propietario frente al poseedor solo le es imputable al primero, sostengo que si la sentencia es favorable para el propietario se va a producir la interrupción civil, siendo que sus efectos interruptivos se retrotraen al momento inicial del proceso, es decir, a la demanda.

En cuanto al derecho comparado, el artículo 2532 del Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina hace un reconocimiento de disposiciones comunes que son aplicables tanto para la prescripción extintiva como para la prescripción adquisitiva. Sin embargo, el artículo 2541 del mismo código señala que el curso de la prescripción se suspende, por una sola vez, por la interpelación fehaciente hecha por el titular del derecho contra el deudor o el poseedor. Esta suspensión solo tiene efecto durante seis meses o el plazo menor que corresponda a la prescripción de la acción.

Se entiende a las interpelaciones fehacientes como requerimientos extrajudiciales, que cuentan con el poder de suspender el decurso prescriptorio, por única vez y durante seis meses; la norma en mención tiene como finalidad desincentivar que el propietario realice reiteradamente solo requerimientos extrajudiciales, ya que estos no cuentan con la capacidad de asegurarles seriamente la recuperación de la posesión.

En cuanto a nuestra realidad jurídica, los elementos de la usucapión son: la posesión cualificada, tiempo e inercia del propietario. Para analizar la interrupción de la posesión, se toma en cuenta la inercia del propietario prolongada en el tiempo, el cual va a generar que el poseedor se convierta en propietario, siempre que haya cumplido con una posesión cualificada. Entonces, para que el propietario salga de su estado de inercia, debe realizar un acto calificado que manifiesta la voluntad inequívoca de ejercer su derecho, es decir, no puede ser una simple manifestación de voluntad de recobrar su posesión, sino debe estar notoriamente orientado a privar al poseedor del poder de hecho sobre la cosa (disponibilidad material del bien). El acto calificado constituye pues el punto de quiebre entre la inercia del propietario y el interés en conservar su derecho, y ello se ve materializado a través de una acción judicial que contenga la pretensión de restitución de la posesión, pues su efectividad está garantizada por medios coercitivos. Por los motivos expuestos, el requerimiento extrajudicial no constituye un mecanismo idóneo para privar materialmente del poder factico que ejerce el *poseedor ad usucapionem* sobre el bien y, por ende, no manifiesta inequívocamente la voluntad de conseguir o conservar el derecho

Así las cosas, en lo que atañe al problema jurídico materia de análisis, las acciones judiciales (posesorias o reivindicatorias) contra el poseedor, siempre que sean favorable al propietario, aseguran para el segundo la recuperación del bien; contrariamente, los actos extrajudiciales no son actos idóneos para la privación de la posesión ya que el prescribiente puede seguir ejerciendo posesión en contraposición a la voluntad del titular del derecho; empero, si enviado la carta notarial el poseedor decide retirarse, el plazo prescriptorio se interrumpirá aunque no por el actuar del propietario ni por su interés sobre el bien, sino porque el poseedor ha abandonado el bien, es decir, se ha producido una interrupción natural

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

1. Breve resumen de la sentencia expedida en primera instancia

Mediante resolución número diecisiete de fecha dos de diciembre del año dos mil diecinueve, el Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, resolvió declarar infundada en todos sus extremos la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio, basándose en ocho fundamentos de los cuales únicamente procedo a observar y analizar los más relevantes, los mismos que paso a citar:

- **“SEXTO: (...)**

6.1) *Sobre la Posesión continua, la continuidad o continuación de la posesión debe fundarse en la posesión que ha ejercido la demandante sin interrupción de por medio. (...)*

6.2) *Bajo este contexto jurisprudencial, se tiene – conforme a los medios probatorios aportados al proceso- que, la demandante, si bien ha presentado el certificado de posesión expedido por la Asociación Pro-Vivienda Eduardo de la Piniella, de fecha 10 de junio de 1999 (fojas53), y la constatación expedida por el Juzgado de Paz de Zamácola, de fecha 16 de julio del 2004 (foja 52), dichos medios probatorios no determinan el inicio de la posesión de la demandante a dicha fecha (1999 o 2004); pues, es de considerarse, que no obra ningún medio probatorio que corrobore la posesión de la demandante a dichos años, es decir: 1999 y 2044, máxime, si se consideraba que el certificado de posesión expedido por la Asociación Pro-Vivienda Eduardo de la Piniella, de fecha 10 de junio de 1999, es un documento expedido por una institución de carácter privado como es una asociación, el cual no genera convicción y certidumbre en el presente Juzgado sobre la fecha señalada, por ser solo indicios. Sin embargo, respecto a la Constancia Judicial (Vista de Ojos), de fecha 02 de octubre del 2013, expedida por el Juzgado de Paz de Zamácola (fojas 60), se debe considerar que la misma sí genera convicción en este Magistrado, pues dicha constancia se corrobora con los pagos de tributos y servicios ya nombrados anteriormente y que datan de fecha 2011 en adelante. Por tanto se debe considerar que la posesión de la demandante ha sido dada sobre el inmueble sublitis ha sido interpuesta en el año 2016, se tendría que la demandante no cumple con los 10 años de posesión que exige la norma.*

6.3) *De otro lado, no pasa desapercibido que, con los medios probatorios presentados por la demandante, se ha interrumpido la posesión de la demandante en el año 2015, pues esto se desprendería de la Sentencia N° 107-2016, de fecha 10 de noviembre de*

2016, expedida por el Séptimo Juzgado Civil de Arequipa, por medio de la cual, se ha declarado fundada la demanda de desalojo por precario interpuesta por la demanda en contra de la demandante y tramitado con número de proceso judicial 2938-2015; hecho que se corrobora con lo obrante a foja 223, es decir, con el Acta de Lanzamiento de fecha 06 de noviembre de 2017. (...)

Se tendría que la demandante ha poseído el inmueble sublitis desde el año 2011 hasta el año 2015, fecha en la que se le ha interrumpido el lapso prescriptorio por la interposición de la demanda de desalojo. Razón por la cual, atendiendo a que no se cumple con el requisito de posesión continua por más de 10 años, la demanda debe ser declarada infundada; pues al no concurrir este elemento, es que no concurrían copulativamente los elementos de la posesión continua, pacífica y pública, y, es por ello, que carece de objeto que se analice los otros dos elementos.

2. Postura respecto a la sentencia expedida en primera instancia

Estoy conforme con el fallo emitido por el juez de primera instancia, postura que procedo a fundamentar:

Nuestro Código Civil en su artículo 950° señala que “(...) *La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante posesión continua, pacífica y publica como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando media justo título y buena fe.*” Son requisitos que se deben cumplir copulativamente.

El inciso 2 del artículo 505 del Código Procesal Civil establece que, cuando sea el caso, se puede ofrecer como medio probatorio el certificado municipal o administrativo de posesión, pues al ser un documento público gozan de presunción de autenticidad, además que otorga veracidad y seguridad al acto jurídico.

El artículo 235° del código en mención establece que es documento público el otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; la escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y todo aquel que las leyes especiales le otorguen dicha condición. La copia del documento público tiene el mismo valor que la original, si está certificada por el auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda. Así también, el artículo 236° establece que el documento privado no tiene las mismas características del documento público, la legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público.

Ahora bien, referente a la fecha cierta, el artículo 245° del mismo cuerpo normativo refiere que un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal

en el proceso desde la presentación del documento ante funcionario público; la presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; entre otros. Excepcionalmente, el juez puede considerar fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

En ese sentido, podemos concluir que son documentos de fecha cierta aquellos en los que haya intervenido el Notario Público dando fe de la misma, tales como escrituraras públicas, las minutas con fecha o firma legalizadas y los documentos privados con fecha o firma legalizadas. Se debe tener claro que la seguridad que se obtiene de un documento público no se le puede otorgar a un documento privado; sin embargo, en un proceso como el de prescripción adquisitiva de dominio, si la prescribiente ofrece un documento privado sin fecha cierta, pero con un caudal probatorio suficiente que acredite que este fue suscrito en la fecha que se consigna, va otorgar seguridad al juez para considerarlo válido y como si tuviera fecha cierta. Por lo tanto, no solo lo regulado por el artículo 245 del CPC puede brindar seguridad jurídica, también lo puede hacer un documento privado con la valoración probatoria suficiente.

En el presente proceso, la Demandante presentó como medio probatorio que da inicio a su plazo de prescripción el Certificado de Posesión expedido por la Asociación Pro-Vivienda Eduardo de la Piniella, de fecha 10 de junio de 1999; pero sin ningún otro medio probatorio que acrediten fehacientemente la fecha indicada como inicio de su posesión. Respecto al Constatación Judicial expedida por el Juzgado de Paz de Zamácola, de fecha 16 de julio de 2004, su contenido es borroso y no se visualiza la fecha, además que tampoco cuenta con otros medios probatorios que acrediten posesión en esa fecha.

En conclusión, los documentos presentados por la Demandante que supuestamente dan inicio a su plazo prescriptorio son insuficientes y no generan convicción ni certeza en el Juez.

3. Breve resumen de la sentencia de vista emitida en segunda instancia

Mediante resolución número cuatro de fecha treinta de diciembre del año dos mil veinte, los jueces superiores que conformaban la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa resolvieron confirmar la sentencia de primera instancia que declara infundada en todos sus extremos, basándose en cuatro fundamentos de los cuales procedo a citar el principal:

- **Cuarto. – (...).**

4.2.- De igual forma, no le ha causado convicción al Juez de Primera instancia, la constatación realizada por el juez de paz de Zamácola de fecha dieciséis de julio de dos

mil cuatro, por cuanto tampoco obra otro medio de prueba que lo corrobore, tal como sí sucede con la constatación de fecha dos de octubre de dos mil trece que está corroborada con los contratos con la empresa SEDAPAR, SEAL, contrato de asfalto con la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, criterio que comparte ante Colegiado habiendo valorado el juez los medios probatorios en forma conjunta conforme lo dispone el artículo 197° del CPC, por lo que la sentencia impugnada debe ser confirmada al no haberse acreditado un mínimo de diez años de posesión a la fecha de interposición de la demanda por cuanto no se alegó la existencia de un justo título para considerar la posesión mínima de cinco años como lo dispone el artículo 950° del CC.”

4. Postura respecto a la sentencia de vista emitida en segunda instancia

Estoy conforme con la sentencia de vista emitida por los jueces superiores de segunda instancia, aunque hubiera sido enriquecedor que se expusiera más afondo la interrupción del plazo prescriptorio, postura que procedo a fundamentar:

En el presente caso, la Demandante no ha acreditado un mínimo de diez años de posesión a la fecha de interposición de la demanda, al haberse interrumpido la posesión en el año 2015 conforme la Sentencia N° 107-2016, de fecha 10 de noviembre de 2016, que declara fundada la demanda de desalojo por precario interpuesta por la ahora Demandada en contra de la Demandante, y consecuentemente mediante Acta de Lanzamiento de fecha 06 de noviembre de 2017, se le restituyó la posesión.

Lo mencionado en el párrafo anterior se fundamenta en la aplicación analógica del inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil, según el cual la prescripción se interrumpe con la *“citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un juez o autoridad incompetente”*. Sin embargo, como se ha mencionado en párrafos anteriores, en amparo al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva de los justiciables, se concluyó que la correcta interpretación del inciso 3 es que la sola interposición de la demanda interrumpía el término prescriptorio, aun cuando haya presentado ante un juez incompetente. Además, en el caso de la usucapión, la interrupción debe estar supeditada al éxito de la acción judicial, pues producida la desestimación de la demanda, se entiende que el plazo no se ha interrumpido en ningún momento.

En cuanto a las demás causales de interrupción regulado en el artículo 1996°, se puede reconocer además al inciso 1 como causal de interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio, por lo siguiente: El inciso 1 refiere al reconocimiento de la obligación, en aplicación analógica se entiende que es cuando el poseedor reconoce un título mayor al suyo, con el cual elimina el concepto de poseedor con *animus domini*.

En palabras del maestro Gonzales Barrón (2014): *“El demandado deberá probar que ha interrumpido la usucapión, principalmente por el inicio de procesos judiciales referidos a la propiedad o posesión del bien, o por el reconocimiento del poseedor de la condición jurídica superior del titular, con lo cual elimina la posesión en concepto de dueño. Es decir, este requisito no es materia de prueba por el demandante, en vista a su carácter de hecho negativo. Por el contrario, la carga de la prueba recae en el demandado. (...) Las gestiones administrativas del titular, e incluso los requerimientos extrajudiciales, carecen de la entidad para interrumpir los efectos de la usucapión (91). Por tanto, se considera que solo una acción judicial, ya sea reivindicatoria o posesoria, puede lograr la interrupción de la usucapión en vías de consumarse.”*

Y es que, no cualquier acto de manifestación de voluntad de recobrar su posesión es eficaz e idónea para interrumpir el plazo de prescripción adquisitiva; en otras palabras, el propietario debe realizar un acto calificado, como es la interposición de una demanda judicial de desalojo por ocupante precario, declarada fundada y con acta de lanzamiento, el cual constituye el punto de quiebre entre la inercia del propietario y el interés en conservar su derecho, pues está orientado a privar al poseedor del poder de hecho sobre la cosa.

Con base en lo expuesto, se tiene por bien argumentado que la demandante ha poseído el inmueble sublitis desde el año 2011 hasta el año 2015, fecha en la que se le ha interrumpido el lapso prescriptorio por la interposición de la demanda de desalojo, pues la prescripción adquisitiva de dominio busca siempre que la propiedad y la posesión se mantengan unidas, ya sea por el lado del propietario que interpone una acción judicial para recuperar la posesión, o por el prescribiente, quien ejerciendo una posesión cualificada logrará consumir la usucapión

IV. CONCLUSIONES

1. Las partes deben ofrecer medios probatorios (documentos, declaración de testigos, inspección judicial, etc.) que acrediten sus fundamentos de hecho y jurídicos y de derecho; en el caso de los documentos de carácter privado, aunque no tengan fecha cierta conforme el artículo 245° del Código Procesal Civil, van a poder brindar seguridad jurídica, certeza respecto al contenido y convicción al juez, siempre que cuenten con un caudal probatorio suficiente que acredite la fecha consignada.
2. Se adquiere un bien inmueble por prescripción adquisitiva de dominio siempre que se cumpla de forma copulativa con los requisitos de posesión pacífica, pública y continua como propietario; en cuanto a la posesión pacífica, no hay nada más pacífico que el inicio de procesos judiciales o la remisión de cartas notariales solicitando la desocupación del bien.
3. En cuanto a la continuidad de la posesión, nuestro Código Civil reconoce la interrupción natural en el artículo 953°; mientras que en doctrina y recientemente los Plenos Jurisdiccionales distritales reconocen además la interrupción civil, en aplicación analógica de las normas previstas para la interrupción de la prescripción extintiva, en específico el inciso 3 del artículo 1996° del Código Civil, según el cual la prescripción se interrumpe con la “citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un juez o autoridad incompetente”
4. La prescripción extintiva tiene como fuente principal la inacción del titular del derecho, mientras que la prescripción adquisitiva tiene como fuente principal la actividad del poseedor ad usucapionem, quien debe poseer en forma pacífica, pública, continua y como propietario durante el tiempo exigido por ley, por lo tanto el propietario podrá interrumpir únicamente dirigiéndose contra la posesión de una forma que asegure para sí mismo la recuperación del bien, como lo es un reclamo judicial favorable.
5. En el terreno de la prescripción adquisitiva de dominio, la correcta interpretación del inciso 3 artículo 1996° es que se interrumpe el plazo prescriptorio desde la interposición de la demanda judicial (reivindicación, desalojo u otra pretensión posesoria) realizada por el titular del derecho contra el poseedor, siempre que sea favorable al propietario.
6. Finalmente, en cuanto al requerimiento extrajudicial, este no constituye un mecanismo idóneo para interrumpir el plazo prescriptorio pues no va a privar materialmente del poder factico que ejerce el poseedor ad usucapionem sobre el bien y, por ende, no manifiesta inequívocamente la voluntad de ejercitar el derecho

V. BIBLIOGRAFÍA

- Ramírez, E.M. (2021). *Prescripción Adquisitiva de Dominio Los Conceptos del Justo Título y la Posesión, y la Ambigüedad de la Jurisprudencia Nacional*. Segunda Edición. Lima: Gaceta Jurídica, setiembre 2021.
- Arámbulo, M. (2021). *La Prescripción Adquisitiva de Dominio en la Jurisprudencia de la Corte Suprema*. Lima: Gaceta Jurídica, febrero 2021.
- Casación N° 2229-2008-Lambayeque. 23 de octubre de 2008. Sentencia Dictada en el Segundo Pleno Casatorio Civil realizado por las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú.
- Casación N° 2434 -2014 – Cusco.03 de setiembre de 2015. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de Lima.
- Casación N° 12736-2016 de Lima Este. 28 de setiembre de 2017. La Sala De Derecho Constitucional Y Social Permanente De La Corte Suprema De Justicia De La República.
- Geldres, R. (2017). *La usucapión y los actos extrajudiciales como causales de interrupción. Comentario a la Casación N.º 2434-2014 Cusco*. Lima: Instituto Pacífico, Comentario de Jurisprudencia, mayo 2017.
- Ninamancco, F. (2018). *Jurisprudencia civil vinculante de la corte suprema: Análisis de todos los plenos casatorios civiles*. Lima: Gaceta Jurídica, 2018.
- Lacruz, J.L. (2003). *Elementos de Derecho Civil (2º ed. Revisada y puesta al día por Agustín Luna Serrano, T.III: Derechos Reales, Vol. 1 Posesión y Propiedad)*. Madrid: Dykinson.
- Pesantes, D.A. (2021). *¿La Usucapión venida a menos? Críticas a la tesis que le otorga eficacia interruptiva a la remisión de cartas notariales*. Lima: Gaceta Jurídica y Procesal Civil, Propiedad y Derechos Reales Análisis Jurídico, agosto 2021.
- Avedaño, F. (2017). *La Prescripción Adquisitiva según la Corte Suprema*. Primera Edición. Lima: Gaceta Jurídica, enero 2017.
- Gonzales, G.H. (2014). *La propiedad: mecanismos de defensa. Primera Edición*. Lima: Gaceta Jurídica, 2014. Pag 65-71.

VI. ANEXOS

1. Escrito de demanda.
2. Medios probatorios.
3. Resolución que admite a trámite el escrito de demanda.
4. Escrito de contestación de demanda.
5. Resolución de fijación de puntos controvertidos, de saneamiento probatorio y admisión de pruebas.
6. Acta de Audiencia de pruebas.
7. Sentencia de primera instancia.
8. Escrito de apelación de la sentencia de primera instancia.
9. Sentencia de segunda instancia



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

1417-2016/9JC/Meza Miranda / García / Prescripción Adquisitiva

1 de 4

CAUSA N° 01417-2016-0-0401-JR-CI-09

SENTENCIA DE VISTA NRO. 633 -2020-2SC

RESOLUCION N° 23 (CUATRO - 2SC)

Arequipa, dos mil veinte

Diciembre, treinta. -

I. VISTOS: -----

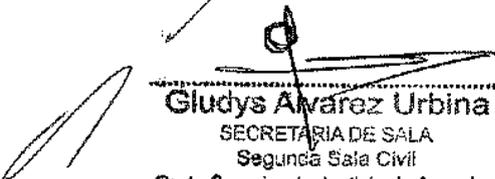
Viene en apelación la sentencia N° 124-2019 de fecha dos de diciembre de dos mil diecinueve que declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por Julia Justo Villca en contra de María Cuelva Vargas con citación de los colindantes y dispuso el expediente. -----

Se concedió el recurso de apelación con efecto suspensivo a la demandante mediante resolución 18 de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte. -----

II. CONSIDERANDO: -----

PRIMERO. - Fundamentos del recurso de apelación.-----

La demandante pretende que se revoque la sentencia y se declare fundada la demanda, alegando lo siguiente: -----


Gludys Álvarez Urbina
SECRETARIA DE SALA
Segunda Sala Civil
Corte Superior de Justicia de Arequipa



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

1417-2016/9JC/Meza Miranda/García/Prescripción Adquisitiva

2 de 4

1.1. Su derecho a usucapir el predio materia del proceso, ya fue adquirido con fecha diecinueve de junio de mil novecientos noventa y nueve; es decir, desde el mismo momento en el que la original propietaria doña _____ abandonó el predio. ----

1.2. Reconociendo una realidad fáctica, la Asociación Pro Vivienda Eduardo de la Piniella desde la fecha indicada le otorgó el certificado de posesión que así lo acredita, por tanto, no se puede desconocer ese derecho adquirido desde antes de la presentación de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio. -----

1.3. Corroborando tales hechos, con fecha dieciséis de julio del año dos mil cuatro, estos fueron constatados por el personal del juzgado de paz competente, documento que no ha sido valorado por el Juez Civil. -----

1.4. Con el mismo efecto corroborativo, es menester apreciar el mérito de la constancia de posesión N° 3315-2011-GIDU-MSCC otorgada por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado de fecha veintitrés de septiembre de dos mil once. -----

1.5. No es de considerar plazo de suspensión alguno, que menoscabe su derecho de posesión como propietaria. -----

1.6. La titulación supuestamente adquirida por la demandante (sic), es definitivamente titulación irrita por cuanto no fue materia de transferencia, derecho de posesión alguno, del que estaba absolutamente desprovista la parte transfiriente. -----

1.7. El juez civil no ha tomado en cuenta, que la demandante ha acreditado que existe aún un cuarto de madrea, construido por la demandante, el mismo que ha sido reconocido por la demandada, conforme puede verse del acta de audiencia de pruebas de fecha cinco de junio de dos mil diecinueve. -----

1.8. En la inspección ocular (sic), el Juez Civil, ha constatado que los servicios básicos de luz, agua y desagüe, aún estaban a nombre de la demandante. -----

1.9. Los colindantes no han sido citados ara participar de los diferentes actos judiciales. ----

SEGUNDO. – Marco normativo -----

2.1. El artículo 950° del Código Civil regula 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. -----



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

1417-2016/ OJC / Meza Miranda / García / Prescripción Adquisitiva

3 de 4

2.2. El artículo 200° del Código Procesal Civil establece que si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvencción, éstos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada. -----

TERCERO.- Finalidad del recurso de apelación -----

El objeto del recurso de apelación consiste en que el Órgano Jurisdiccional Superior, a solicitud de parte o de tercero legitimado, examine la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente, tal como dispone el artículo 364 del Código Procesal Civil de aplicación supletoria. La competencia de la función jurisdiccional del Juez superior, se halla delimitada por los siguientes principios: el *tantum devolutum quantum appellatum* (sólo puede ser revisado lo apelado), el de personalidad o comunidad del recurso y el de *non reformatio in peius* (prohibición de la reforma en peor). ----

CUARTO.- Análisis. -----

4.1.- El principal argumento del señor juez de primera instancia para desestimar la demanda, es que tanto el certificado de posesión expedido por la Asociación Pro-Vivienda Eduardo de la Piniella de fecha diez de junio de mil novecientos noventa y nueve (folio 53) y la constatación expedida por el Juzgado de Paz de Zamácola, de fecha dieciséis de julio de dos mil cuatro (folio 52) no determinan el inicio de la posesión de la demandante, pues considera, que no existe ningún otro medio probatorio que corrobore la posesión de la demandante en dichos años. Por el contrario, sí le causa convicción y certidumbre la constancia judicial (vista de ojos) de fecha dos de octubre de dos mil trece (folio 60) pues se corrobora con los pagos de tributos y servicios ya nombrados. -----

4.2. La apelante señala en su recurso de apelación que tomó posesión a partir del diecinueve (debe ser 10) de junio de mil novecientos noventa y nueve; es decir, desde el mismo momento en el que la original propietaria doña Zaira Mercedes Valdón Tejeda abandonó el inmueble; sin embargo, como bien lo indica el juez de la causa, la constancia emitida por el presidente de la Junta Directiva de la Asociación Pro-Vivienda Eduardo de la Piniella, si bien tiene fecha diez de junio de mil novecientos noventa y nueve, no obra otro medio de prueba que corrobore la posesión en dicho momento, tanto más, que dicha fecha, no puede considerarse como cierta a tenor de lo dispuesto por el artículo 245° del CPC. -----



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

4.2.- De igual forma, no le ha causado convicción al Juez de Primera instancia, la constatación realizada por el juez de paz de Zamácola de fecha dieciséis de julio de dos mil cuatro, por cuanto tampoco obra otro medio de prueba que lo corrobore, tal como sí sucede con la constatación de fecha dos de octubre de dos mil trece que está corroborada con los contratos con la empresa SEDAPAR, SEAL, contrato de asfalto con la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, criterio que comparte este Colegiado habiendo valorado el juez los medios probatorios en forma conjunta conforme lo dispone el artículo 197 del CPC, por lo que la sentencia impugnada debe ser confirmada al no haberse acreditado un mínimo de diez años de posesión a la fecha de interposición de la demanda por cuanto no se alegó la existencia de un justo título para considerar la posesión mínima de cinco años como lo dispone el artículo 950° del CC. -----

4.3. La no citación de los colindantes a los diversos actos procesales en nada enerva lo actuado, por cuanto la demanda ha sido declarada infundada. -----

4.4.- A mayor abundamiento, la sentencia se encuentra debidamente fundamentada conforme al artículo 139° numeral 5 de la Constitución Política del Perú, al precisar la norma jurídica, jurisprudencia y los hechos que la sustenta, valorando los medios probatorios válidamente admitidos emitiendo pronunciamiento respecto de todos los puntos controvertidos. -----

III. PARTE RESOLUTIVA. -----

Por los considerandos que anteceden **RESOLVIERON:** -----

CONFIRMAR la **sentencia** N°124-2019 de fecha dos de diciembre del año dos mil diecinueve que declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio seguida por Julia Justo V... en contra de María Cuelo Vargas sobre prescripción adquisitiva de dominio de los colindantes, con las cosas que contiene y es materia de grado; y los devolvieron. **Juez Superior Ponente: Señor Rodríguez Pantigoso.**

SS.

Barrera Benavides

Cervantes López

Rodríguez Pantigoso.

19 ENE. 2021



Gludys Alvarez Urbina
SECRETARIA DE SALA
Segunda Sala Civil
Corte Superior de Justicia de Arequipa



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
NOVENO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
AREQUIPA - Sistema de
Notificaciones Electrónicas SINOE

PÁGINA 1 DE 1

PALACIO DE JUSTICIA
Secretario: GARCIA JURADO
Marisol FAU 20456310959 soft
Fecha: 02/06/2022 10:35:31, Razón:
RESOLUCIÓN
JUDICIAL, D. Judicial: AREQUIPA /
AREQUIPA, FIRMA DIGITAL

9º JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 01417-2016-0-0401-JR-CI-09
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
JUEZ : TALAVERA UGARTE JAVIER ALONSO
ESPECIALISTA : GARCIA JURADO MARISOL
DEMANDADO : U A
DEMANDANTE : J A

Resolución Nro. 28

Arequipa, dos mil veintidós
Junio uno.-

*Puesto en la fecha por la excesiva carga procesal que soporta el Juzgado, atendiendo al estado de emergencia declarado por el Gobierno Central, teniendo en cuenta además las vacaciones del 03 al 06 de mayo del presente año otorgada a la Especialista Legal que suscribe la presente. - **Al escrito N° 25183-2022.** - Téngase por recibido expediente remitido por el Archivo Central de la Corte Superior de Justicia de Arequipa mediante oficio N° 1367-2022-ARCH-CSJA, a conocimiento de las partes.//*