

FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
CIVIL N° 1722-2012**



**PRESENTADO POR
ALEJANDRO MANUEL DEL CASTILLO RICCIO**

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

LIMA – PERÚ

2021



CC BY

Reconocimiento

El autor permite a otros distribuir y transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra, incluso con fines comerciales, siempre que sea reconocida la autoría de la creación original

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado

Informe Jurídico sobre Expediente N° 1722-2012

Materia : **PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Entidad : **PODER JUDICIAL**

Bachiller : **DEL CASTILLO RICCIO,
ALEJANDRO MANUEL**

Código : **2008126771**

LIMA – PERÚ

2021

Este informe jurídico tiene por objeto el examen de un proceso civil seguido en el año 2012, sobre la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble. En el caso de análisis, la demandante postulaba tener una posesión calificada desde 1995 hasta el año en que presentó su demanda (2012), pretendiendo además tener por sumados los plazos posesorios de su transferente, quien supuestamente había poseído desde 1985 y finalmente adquirido la propiedad del predio en 1988. En respuesta, el Demandado trae a colación una circunstancia excepcional pero inicialmente ignorada por las instancias de mérito: el supuesto transferente habría tenido la edad de 14 años en el año 1988. Ello, aunado a una nueva valoración del Supremo respecto del objeto de la pretensión, inicialmente enfocada por las instancias en la usucapión extraordinaria, implicó una reconducción del debate al examen de la usucapión ordinaria desde la perspectiva de la validez y eficacia de los negocios jurídicos que sirven de causa a la cadena de posesiones. Así, el análisis del caso permite desarrollar ideas centrales en torno al derecho procesal y a la institución de la usucapión: el aforismo del iura novit curia, la probanza del elemento temporal, la suma de plazos posesorios, el justo título, y el examen de títulos desde la teoría normativa de la validez y eficacia de los negocios jurídicos.

INDICE

I. RELACION DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO O PROCEDIMIENTO	3
II. IDENTIFICACION Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDIENTE	11
III. POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	26
VI. CONCLUSIONES	32
V. BIBLIOGRAFÍA	33
VI. ANEXOS (PIEZA PROCESALES)	35

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

1.1. RELACION DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LA DEMANDANTE EN LA DEMANDA

Con fecha 25 de octubre de 2012, la señora N.M.T.S. (en adelante, la "Demandante"), interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio por la vía del Proceso Abreviado, contra la sociedad conyugal conformada por los señores M.T.L.R. y N.M.V.D.L. (en adelante, denominados conjuntamente los "Demandados" e individualmente como el "Demandado y la "Demandada"), demanda que fue subsanada con fecha 12 de diciembre de 2012.

El **PETITORIO** de la demanda estuvo dirigido a que se declare a la Demandante como propietaria del bien inmueble ubicado en A.V.G.V.S., Manzana C, Lote 9, del distrito de Socabaya, Arequipa, (en adelante, el "Inmueble"), por haberlo adquirido por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública "por un espacio de más de 5 años" (sic).

La Demandante fundamenta su petitorio en atención a los siguientes **FUNDAMENTOS DE HECHO**:

- Que la propiedad sobre el Inmueble fue primero adquirida por el señor J.D. mediante un contrato de transferencia de dominio de fecha 22 de julio de 1988, celebrado con la Municipalidad Provincial de Arequipa. Tal adquirente, habría iniciado su posesión en el año 1985, año en que este inicio también a declarar y pagar el impuesto predial que corresponde al Inmueble.
- Que, posteriormente, el señor J.D. celebró verbalmente un contrato de compraventa con la Demandante en octubre del año 1995, en virtud del cual está última adquiere la propiedad sobre el Inmueble, el que fuera luego formalizado mediante una "Escritura Pública de Reconocimiento de Transferencia de Bien Inmueble vía Compraventa" otorgada el 9 de agosto de 2011 ante Notario. Manifiesta que así adquiere de su anterior dueño no sólo la propiedad, sino también la posesión, ganando para efectos de su pretensión, el plazo de la que hubiera ejercicio su anterior poseedor.
- En ese sentido, alega acreditar la posesión sobre el inmueble de manera continua, pacífica y pública como propietaria, no sólo desde la supuesta adquisición (1995), sino desde el año 1985, fecha desde la cual su transferente posee el inmueble y paga impuestos municipales como signo de su posesión.

- Alega que debido a una supuesta transferencia de la Municipalidad Provincial de Arequipa a favor de los Demandados en el año 1996, la Demandante y su transferente no habrían podido formalizar su adquisición.

La Demandante fundamenta su petitorio en atención a los siguientes **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

- Código Civil: arts. 896, 900, 912, 913, 950 y 952.

La demandante pretende acreditar los hechos expuestos en su demanda con los siguientes **MEDIOS PROBATORIOS:**

- Testimonio de la Escritura Pública de Reconocimiento de Transferencia de Bien Inmueble vía Compraventa otorgada el 9 de agosto de 2011 ante Notario, por la Demandante y su anterior poseedor (señor J.D.).
- Copia del Contrato de transferencia de dominio de fecha 22 de julio de 1988, celebrado entre la Municipalidad Provincial de Arequipa y el señor J.D.
- Acta de verificación de posesión efectuada por Juzgado de Paz de Socabaya el 15 de julio de 2010.
- Certificado literal del 24 de septiembre de 2014 de la Partida Electrónica del bien Inmueble.
- Copia legalizada de las Declaraciones juradas y comprobantes de pago del impuesto predial sobre el Inmueble del señor J.D. desde el año 1985 al 2007.
- Copia legalizada de las Declaraciones juradas y comprobantes de pago de impuesto predial sobre el Inmueble de la Demandante desde el año 2005 al 2011.
- Plano Perimétrico, de Ubicación y Memoria descriptiva del Inmueble.
- Constancia Municipal de pagos de impuesto predial del 1985 al 2005.
- Declaración de 3 testigos para que corroboren el tiempo de posesión del demandante y sobre sí o no conocen a la Demandante y Demandados.
- Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Socabaya del 12 de diciembre de 2012.

1.2. HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR EL DEMANDADO EN LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Admitida la demanda mediante Resolución N° 06 por la vía del Proceso Abreviado, se corrió traslado a los Demandados por el plazo de 10 días, disponiendo la publicación de la dicha

resolución por tres veces en el Diario Oficial El Peruano y en el de mayor circulación de la ciudad. En tal sentido, con fecha 12 de marzo de 2013, el Demandado formula cuestiones probatorias y contesta la demanda, según la siguiente síntesis:

El demandado interpone las siguientes **TACHAS**:

- Tacha de Nulidad contra el Contrato de transferencia de dominio de fecha 22 de julio de 1988, celebrado entre la Municipalidad Provincial de Arequipa y el señor J.D., por tratarse de un acto jurídico celebrado por un Incapaz absoluto, y en consecuencia nulo, habida cuenta que el señor J.D. habría tenido la edad de 14 años a la celebración de acto.
- Tacha por Nulidad y por Falsedad contra la Escritura Pública de Reconocimiento de Transferencia de Bien Inmueble vía Compraventa" otorgada por el señor J.D. y la Demandante el 9 de agosto de 2011, ante Notario, i) bajo la consideración de que el enajenante no podría haber transferido un derecho que no tenía, lo que implicaría la nulidad del referido instrumento, y ii) la firma del señor J.D. habría sido adulterada.
- Tacha por Falsedad contra la Constancia Municipal de pagos de impuesto predial del 1985 al 2005 postulada por la Demandante, puesto que sólo recogería los pagos del impuesto predial realizados por la Demandante y el señor J.D., y no recogería los pagos de impuesto predial realizados por los Demandados entre los años 2005 y 2011.

Asimismo, el Demandado contesta la demanda en base a los **FUNDAMENTOS DE HECHO**:

- Que, en el espacio temporal que correspondería al supuesto Contrato celebrado entre el señor J.D. y la Municipalidad Provincial de Arequipa del 22 de julio de 1988, el pretendido -primer- adquirente habría tenido la edad de 14 años, pues nació en el año 1974, de modo que tampoco podría haber estado identificado con el documento de identidad consignado en el referido contrato, puesto que dicho documento de identidad no habría sido emitido aún en el año 1988, y que, además, teniendo en cuenta el incumplimiento de las condiciones resolutorias de dicho instrumento (obligación de construcción de vivienda y otros), en consecuencia, no podría haber adquirido la propiedad sobre el Inmueble (J.D. y Demandante), no mereciendo valor probatorio, ni tampoco la Demandante acreditaría tener el justo

título para la prescripción corta, puesto que, el otorgado por el señor J.D. a su favor, sería ilegal, por ser una adjunción a *non dominus*.

- Que es falso que la Demandante habría adquirido verbalmente la propiedad y posesión sobre el Inmueble en octubre del año 1995, lo que se deduciría del hecho que está recién obtuvo la mayoría de edad en julio de dicho año, lo que no permitiría explicar con que recursos habría pagado tal negocio.
- Niega que la Demandante pueda invocar haber adquirido la posesión en el año 1985, habida cuenta que en dicho espacio de tiempo está última tendría la edad de 8 años.
- Niega que la declaración y pago de impuestos municipales respecto de la propiedad del Inmueble, tenga el efecto de probar la posesión invocada por la Demandante, considerando que los propios Demandados también han declarado y pagado impuestos municipales en periodos que no tenían la posesión sobre el Inmueble.
- Sostienen que la Demandante sólo tiene la posesión sobre el Inmueble desde el año 2010, lo que se corroboraría con la verificación del Juez de Paz de Socabaya, de manera tal que no acreditaría la posesión de 5 años.
- Afirma que las declaraciones testimoniales ofrecidas por el Demandante no tienen suficiente valor probatorio para determinar la posesión de está.

El Demandado sustenta la contestación de la demanda en base a los siguientes **FUNDAMENTOS DE DERECHO**:

- Artículo 950 del Código Civil.

El Demandado , a efectos de acreditar los hechos expuestos en su defensa, ofrecen los siguientes **MEDIOS PROBATORIOS**:

- Certificado de inscripción de J.D. emitido por el RENIEC, que acreditaría su nacimiento en 1974, y que por lo tanto, a la fecha de la supuesta celebración del Contrato de Compraventa celebrado con la Municipalidad de provincial de Arequipa, el señor J.D. tenía 14 años.
- Recibos de pago del impuesto predial, hojas de resumen y declaraciones de autovaluo de los años 1996, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011.
- Copia del Contrato de celebrado entre los Demandados y la Municipalidad Provincial de Arequipa el 12 de marzo de 1996, el mismo que consta inscrito en la Partida Registral del Inmueble.

1.3. HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR EL DEMANDADO EN SU RECURSO DE APELACIÓN

Con fecha 13 de julio de 2016, el Demandante interpuso recurso de apelación contra la Sentencia contenida en la Resolución N° 41 de fecha 27 de mayo de 2016, que declara FUNDADA la demanda, solicitando se revoque la apelada y se declare INFUNDADA, según la siguiente fundamentación del agravio:

- Existiría una contradicción en la valoración respecto de los medios probatorios que acreditarían la continuidad de la posesión, pues se dio crédito al reconocimiento hacen el Demandante y su anterior poseedor (señor J.D.) respecto a que el primero recibió el Inmueble de parte del ultimo en el año 1995, al tiempo que tiene como cierto que el anterior poseedor habría continuado con el cumplimiento con la declaración y pago del impuesto predial sobre el Inmueble hasta el año 2007, dado que no tendría explicación que el anterior poseedor haya transferido el Inmueble en el año 1995 pero haya continuado declarando y pagando los impuestos del mismo hasta el año 2007.
- Que tanto en que todos los impuestos municipales pagados por el Demandante (2005-2011) han sido efectuados en vía de regularización el año 2011, no se explicaría como estos si generan convicción de la posesión de este, y no respecto de los Demandados que también habrían pagado impuestos el 2011 respecto de periodos anteriores (2005-2011).
- No se habría establecido si la posesión del Demandante ha sido de buena fe o de mala fe, lo que sería importante a efectos de establecer los años de posesión.
- Los pagos impuestos municipales no servirían para acreditar posesión, especialmente teniendo en cuenta que estos fueron realizados por distintas personas.
- Las declaraciones juradas de impuesto predial actuadas por la Demandante corresponderían al Lote C-9, no obstante, los pagos habrían sido efectuados respecto del impuesto predial que grava el Lote C-13.
- La verificación efectuado por el Juez de Paz demostraría que en la Demandante no vivía en el terreno ni efectuaba actividad comercial en el, sino que sólo habría construido un cerco y cultivado plantas, lo no podría ser interpretado como posesión, y que además, dicha autoridad no sería competente para verificar la posesión del Demandante.

- Que la Demandante viviría en un Lote colindante, lo que habría llevado a los testigos a declarar que la Demandante vive en el Inmueble hace 15 años, sin especificar cuál de los lotes habitó.
- Que no es cierto que no se haya demostrado la mala fe de la posesión, habida cuenta que la Municipalidad no ha reconocido la existencia del supuesto Contrato de transferencia celebrado con el primer poseedor (señor J.D.), considerando además que en la supuesta fecha de su celebración, este último habría tenido minoría de edad, por lo que no podría ser propietario.
- Que la Demandante habría Demandado al hijo de los Demandados en otro proceso de prescripción adquisitiva respecto del Lote C-10 colindante, la que ha sido declarada INFUNDADA, anexando copia simple la Sentencia para mejor apreciación, y que igualmente, que los Demandados habrían Demandado al Demandante en otro proceso de reivindicación respecto del Inmueble materia de esta controversia, la que ha sido declarada FUNDADA, anexando copia simple la Sentencia de primera instancia para mejor apreciación.

El Demandado sostuvo que el agravio causado en su contra el demandado es de naturaleza patrimonial, ya que privaría su derecho de poseer el inmueble de su propiedad.

1.4. HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR EL DEMANDADO EN SU RECURSO DE CASACION

Con fecha 30 de mayo de 2017, el Demandado interpuso recurso de casación contra la Sentencia de vista contenida en la Resolución N° 59 de fecha 28 de abril de 2017, que declara FUNDADA la demanda, solicitando el Demandado la anulación de las sentencias de primera y segunda instancia.

Los **fundamentos** del recurso de casación son los siguientes:

- Se habrían inaplicado los art. 242 y 243, respecto de las tachas formuladas por falsedad y nulidad de diversos documentos actuados por la Demandante, pues estaría acreditada la nulidad manifiesta del Contrato de Transferencia celebrado en el año 1988 entre el adquirente primer poseedor (J.D.) y la Municipalidad, teniendo en cuenta que en dicha fecha, el otorgante habría tenido la edad de 14 años, nulidad que alcanzaría a la Constancia Municipal de pago de impuestos y a

la posterior transferencia a favor de la Demandante del año 1995, debiendo restarles eficacia probatoria.

- Que las Sentencias de primera instancia y de Vista, no habrían aplicado el art. 950 del C.C., puesto que no se pronunciaron sobre si el asunto materia de debate en este proceso se refiere a la prescripción corta o la larga, considerando que ambos exigen requisitos diferentes.
- Alega además que la Demandada (su esposa), no habría sido correctamente emplazada, ya que su nombre no sería N.O.N., sino N.O.M.N., y además, habiendo sido notificada en un domicilio procesal que no le corresponde, invocando la inaplicación de los art. 171 y 459 del C.P.C., lo que perjudicaría su derecho de defensa, y por lo tanto, resultando nulo todo lo actuado desde la calificación de la demanda.

1.4. HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LA DEMANDANTE EN SU RECURSO DE CASACION

Con fecha 9 de julio de 2019, la Demandante interpuso recurso de casación contra la Sentencia de vista contenida en la Resolución N° 72 de fecha 12 de junio de 2019, que REVOCÓ la sentencia de primera instancia, REFORMANDOLA y declarando INFUNDADA la demanda en todos sus extremos, para que se REVOQUE en su totalidad y se declare FUNDADA la demanda.

La Demandante sustenta su recurso en base a lo siguientes **FUNDAMENTOS DE AGRAVIO:**

- En primer término, la Demandante invocó infracción normativa procesal, en tanto la resolución impugnada manifestaría incongruencia procesal, afectando el debido proceso, al no realizar una valoración conjunta de los medios probatorios y emitir un pronunciamiento más allá del petitorio.
- Sostuvo que la Sala fundamentó su decisión en la ineficacia del negocio en transferir la propiedad y no se pronuncia sobre la transferencia de la posesión derivada de dicho instrumento y que es materia de discusión en este proceso, en función de la cual la Demandante pretendería adicionar a su plazo posesorio el de su transferente, apartándose la Sala del debate que correspondería a los puntos controvertidos ya fijados.

- Que en tanto la Sala no ha declarado la nulidad de la citada transferencia, ni habiéndose cuestionado su validez en otro proceso judicial, debe tenerse como válida y ser valorada como tal.
- Que, al amparo de IX Pleno Casorio, la nulidad manifiesta se podría declarar siempre que se haya promovido el contradictorio antes del saneamiento del proceso, y que en la etapa de saneamiento, se habrían rechazado las tachas formuladas por el Demandado, por lo que en atención al principio de preclusión, la Sala habría incurrido en error no valorar los documentos cuestionados por el Demandado.
- En consecuencia, la Sala debía valorar el reconocimiento de transferencia otorgado por la Demandante y su anterior poseedor, a efectos de sumar su plazo posesorio, con lo cual acreditaría el plazo de posesión para la prescripción larga.
- Como segundo término, la Demandante invoco el apartamiento del II Pleno Casatorio (Casación 2229-2008-Lambayeque), pues la Sala habría omitido fundamentar el no haber considerado las precisiones hechas por el Supremo respecto de las formas de adquirir la posesión (a título derivativo y a título originario), y sobre los elementos configurados de la usucapión (posesión calificada).

II. IDENTIFICACION Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDIENTE

Habiendo expuesto los hechos principales alegados por las partes, corresponde ahora identificar y analizar los que han sido considerados por el autor, a la luz de las decisiones adoptadas en el caso y siguiendo el orden cronológico en que se han presentado, los principales problemas jurídicos del expediente: **i)** Sobre la acreditación de la posesión calificada y su elemento temporal, **ii)** Sobre la nueva calificación jurídica de la pretensión: iura novit curia y el principio de congruencia; y **iii)** Sobre el justo título y buena fe y su relación con los presupuestos de validez y eficacia del negocio

I) SOBRE LA ACREDITACION DE LA POSESION CALIFICADA Y SU ELEMENTO TEMPORAL.

IDENTIFICACION

Primero, considerando las valoraciones realizadas por las instancia de mérito sobre los hechos postulados en la demanda y su contradicción, corresponde hacerle un primer espacio a analizar la valoración en el caso de la posesión calificada y su elemento temporal, en contraste con la calificación jurídica que correspondería sobre los hechos, con el objeto de fundamentar la posición del autor respecto de las decisiones adoptadas. En consecuencia, el primer problema jurídico identificado tiene el objeto de analizar los hechos que apoyaban la tesis del demandante: la posesión calificada, la suma de plazos posesiones y la acreditación del elemento temporal.

ANALISIS

Prescripción adquisitiva de dominio: Posesión calificada

Con el fin de establecer una correcta aplicación, constituye de suma importancia presentar el tema con una explicación del rol cumple la institución de la usucapión dentro de nuestro sistema, como modo originario para adquirir la propiedad y elemento fundamental que dota de seguridad jurídica a las relaciones patrimoniales.

Desde el derecho romano, ya se advertía la dificultad de demostrar la cadena de transmisiones que serían necesarias para la legitimidad del tráfico de bienes. A esto se le conocía como la prueba diabólica. Frente a esta problemática, el sistema jurídico establece

la usucapión como una vía alternativa a tener que probar la propiedad (Bullard, 1996), soportado por elementos que brindan seguridad jurídica y que justifican la excepcionalidad de su aplicación: i) la posesión, como manifestación de la realidad, ii) el tiempo, como elemento consolidador de situaciones de contenido jurídico, y iii) la inactividad del propietario que justificaría la expoliación de su derecho, como una cuestión de justicia material (Gonzales Barrón, 2015). Tal institución se encuentra regulada en el artículo 950 del Código Civil (1984), que establece que la *"propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años."*

Se entiende que la posesión es **continua** cuando se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, sin interrupciones, *"...no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de posesión sobre el bien, basta que se comporte como cualquier propietario lo haría..."*(Casación Nro. 3317-2007). Significa mantener, al menos potencialmente, un control constante sobre el bien durante el plazo prescriptorio. Según la doctrina clásica, la posesión para usucapir puede interrumpirse de forma natural y de forma civil. La primera se refiere a la pérdida material del bien, por abono o por despojo, regulada en el artículo 953 del Código Civil de 1984. La segunda, en cambio, se refiere a la interrupción asumida del reclamo del propietario, que en nuestro Código, se aplicaría por analogía lo dispuesto por el artículo 1996 del Código Civil (sobre la prescripción extintiva) (Gonzales Barrón, 2015). La doctrina francesa recoge esta misma idea, pues el cumplimiento de la prescripción exige dos condiciones necesarias: la posesión del usucapiente y que la propietaria no ha reclamado el bien. La interrupción implica por tanto que la posesión se ha perdido, o que el propietario la ha reclamado (Plainol y Ripert, 1940).

Asimismo, la posesión se tiene como **pacífica** cuando no se mantenga por medio de la fuerza, y aún cuando haya sido obtenida violentamente, tal situación haya cesado. La violencia puede ser física o moral (Avendaño y Avendaño, 2017). Es importante anotar que, en nuestro país, existe una larga tradición de la Cortes de Justicia, contraria a la doctrina clásica, de interpretar que la interposición de acciones reivindicatorias o de desalojo por sus propietarios, desvirtuarían la pacificidad de la posesión, bajo el entendimiento que la pacificidad se refiere a una posesión ejercida sin contradictorio. Los retractores de tal posición alegan que no existe nada más pacífico la solución de conflictos a través del sistema de justicia. La Sentencia del II Pleno Casatorio Civil fundamentó en sus

consideraciones en contra de esta errónea interpretación, sin perjuicio de lo cual aún no se ha logrado uniformizar este criterio (Gonzales Barrón, 2015).

Por otro lado, la posesión se considera **pública** cuando sea ejercida de forma contraria a toda clandestinidad, que sea visible de modo que pueda ser conocida por todos y revelar la voluntad de la intención de sujetar la cosa (Gonzales Barrón, 2015), "*que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por el propietario o el poseedor anterior, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad*" (Casación Nro.3317-2007-TUMBES). Avendaño y Avendaño(2017) señalan que resulta contradictorio hablar de posesión pública, porque la publicidad es inherente a la posesión, interpretando que este requisito en realidad estaría estrechamente vinculado al de ejercerla como propietario.

Finalmente, la posesión **como propietario**, es la de quien se comporta como lo haría un propietario, sea porque cree en su legitimidad, o porque tiene la intención de serlo. Recoge así el elemento subjetivo de la doctrina posesoria de Savigny (Avendaño y Avendaño, 2017). Como bien lo señala el Supremo Tribunal, el *animus domini* constituye "*la intención, justificada o no, de comportarse con una cosa a título de propietario...*" (Casación Nro. 0647-99-DEL SANTA). Gonzales Barrón (2015) ensaya su propia definición de como interpretar la *possessio ad usucapionem*, esto es, a aquella posesión acompañada de la "*voluntad dirigida a apropiarse la cosa como suya, sin reconocer posesión superior, la que se manifiesta mediante la causa posesoria y, en forma complementaria, por los actos externos, notorios y constantes del poseedor.*"(p.171) Nótese que el autor otorga un rol protagonista a la partida de nacimiento de la posesión (causa posesoria), dado su capacidad de determinar inequívocamente el concepto posesorio, y no obstante, aún cuando está no pueda ser probada, puede ser aclarada por los actos externos del agente.

Sobre la accesión de posesiones

De acuerdo con Varsi (2019), la suma de plazos posesorios es un derecho facultativo que tiene el poseedor, teniendo el tiempo de la posesión como materia de transmisión, y su importancia está en consolidación de la propiedad a través de la acumulación del plazo posesorio. Es así como debe ser leído el artículo 898 del Código Civil de 1984 establece que "El poseedor **puede** adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien"(énfasis agregado).

La Corte Suprema fundamenta la accesión posesoria de la siguiente manera:

"La suma o adición de plazos posesorios ha sido establecido por razones practicas que conciernen a la propiedad y a la circulación de riqueza. En efecto, ella facilita la usucapión o prescripción adquisitiva, con las ventajas que ello supone para la consolidación del dominio, siendo uno de los elementos para su configuración la continuidad del tiempo."

(Casación N 2162-2014-UCAYALI)

A decir de Mejorada (2003), el ejercicio de este derecho, requiere que se cumplan los siguientes presupuestos: i) Ser ejercido por el poseedor, haberlo sido o ser acreedor de este, ii) debe existir un anterior poseedor cuyo plazo será acumulado, iii) entre ambos poseedores debe haberse producido una entrega válida del bien, y vi) Debe existir homogeneidad entre las posesiones que se suman.

Respecto de la transmisión válida del bien, existen dos ideas de influencia en la doctrina nacional. Mejorada (2003) sostiene que por válida se debe considerar en realidad por una entrega válida de la posesión y no de la propiedad, a través de la tradición, derivada de un título valido, *"exento de cualquier vicio que anule o haga anulable el acto"*. (p.305) Avendaño y Avendaño (2017) coinciden en que la transmisión válida a que hace referencia el 898 del Código Civil (1984) exige únicamente que título válido implique una entrega de la posesión (independientemente si el título tiene el objeto de transmitir la propiedad o posesión plena).

Gonzales Barrón (2015) en cambio, niega esta posición. Sostiene que el único negocio jurídico que puede sostener una posesión superior, es aquel que tiene por objeto trasladar la propiedad, negando los efectos obligaciones de un negocio destinado a transmitir sólo posesión, y marcando una especial diferencia respecto del justo título, pues según el autor, se admitiría la suma de plazos posesorios aún cuando los otorgantes del título lo han concluido de mala fe. Bajo esta lógica, sin embargo, no se comprendería la distinción entre que los otorgantes hayan pretendido transferir un derecho que saben que no tienen, respecto del que saben que pueden transferir a pesar de ser ajena.

Bullard (1996) sostiene dos argumentos que parecen superar esta cuestión. La primera, que se desprende de una lectura literal del propio artículo 898 cuando señala *"el de aquel"*

que le transmitió válidamente el bien". Al respecto, dice que el "*consenso transfiere, valga la redundancia, propiedad, pero no transfiere el bien, pues este queda en poder del deudor.*" (p.44) En consecuencia, es lógico sostener que el mencionado artículo no podría sino referirse con esto a la *traditio* y no a un título traslativo de propiedad. La segunda idea que reconoce que, si bien es cierto que el citado artículo tiene utilidad principal en la usucapión, también lo tiene para efectos de las defensas posesorias. Es claro que si la regla está pensada también para que los poseedores puedan sumar posesiones para efectos de los interdictos, aquellos que adquieren por título distinto a la transferencia de dominio quedarían descartados de plano y desprotegidos de su posesión inicial (véase, por ejemplo, arrendatarios, comodatarios, entre otros), lo que no parece ser el espíritu del citado artículo.

En suma, lo que se debe tener en cuenta a efectos de la suma del plazo posesorio, es que el i) título que sirva como causa de la nueva posesión no debe estar viciado con nulidad (ausencia de elementos esenciales del negocio, simulación absoluta) o haya sido anulado por haberlo adquirido por dolo, intimidación, violencia, y demás causales de anulabilidad, y ii) que la posesión que se transmite sea homogénea, es decir, que para efectos de la usucapión, sólo se podrá sumar la de aquel que también ha ejercido como propietario, de forma continua, pacífica y pública. De ello se desprende que la Escritura Pública de Reconocimiento otorgada por la Demandante y su transferente acredita que, como menos, la transmisión de la cosa habría sido válida, sin embargo, ello no debe llevar a pensar que aquello es suficiente para sumar los plazos posteriores, lo que se desarrollará más adelante en el análisis al caso del problema aquí identificado.

Sobre la prueba de la posesión calificada y el elemento temporal

De conformidad con lo establecido en el artículo 188 del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad "*acreditar los hechos expuestos por las partes*", "*producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos*" y "*fundamentar sus decisiones*". El artículo 197 siguiente, agrega que, estos "*son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada*", y el artículo 200, condiciona a que si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda, "*estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada*".

Respecto a la prueba de la posesión y su elemento temporal, Gonzales Barrón (2015) refiere que si la posesión es un hecho, la prueba debe "*concentrarse en la evidencia de*

actos materiales que denoten el control autónomo y permanente de la cosa. (p.447) Señala que, la mayoría de pruebas dirigidas a tal fin (declaraciones juradas y pagos de impuestos y otros servicios públicos, declaraciones testimoniales, entre otros), son de carácter indirecto, puesto que sólo *“permiten verificar un hecho que sólo en forma deductiva permite suponer la existencia de la posesión”*(p.448-449). Explica que, dado la dificultad de demostrar una posesión por un largo periodo, se requiere que existan diversos elementos de juicio, abundantes y coincidentes que permitan concluir lo mismo.

Por ejemplo, en la Sentencia de Vista del proceso tramitado bajo el Expediente 87154-2004, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima desestimó la consideración de tener por acreditada la posesión con el pago de impuesto de fechas anteriores, argumentando que "las pruebas acreditativas de la posesión deben corresponder al momento histórico en el cual se fue desarrollando la posesión, pues, en caso contrario, no son pre-constituidas y carecen de verosimilitud." (Citado en Gonzales Barrón, 2015, p.693)

Análisis al caso sobre la acreditación de la posesión calificada

Del análisis de la acreditación de los requisitos para la prescripción adquisitiva, corresponde señalar que: i) la posesión de la Demandante ha sido **como propietaria**, pues ha demostrado que poseía con la intención de apropiarse del bien y como lo hace un dueño, no sólo por los actos materiales que ha realizado, sino porque además es evidente que desconoce cualquier derecho superior al suyo y que controlaría el bien con autonomía, hecho que incluso, puede ser confirmada de la propia declaración del Demandado cuando dice que la Demandante ha ocupado el bien con el objeto de apropiarse de él. ii) ha sido **pacífica**, pues no se ha acreditado (ni siquiera alegado) en el proceso ningún hecho de violencia física o mental que hubiera sido ejercida por la demandante para mantener su posesión. iii) ha sido ejercida de forma **pública**, pues no ha sido clandestina, al punto que, de la propia acta de verificación ofrecida por el Demandado, se desprende que los vecinos alertaron que quien se encontraba ocupando dicho lote era la Demandante, por lo tanto, cabe concluir que su conocimiento era público.

Sin embargo, en cuanto al requisito de continuidad de la posesión durante el plazo prescriptorio, cabe apreciar el hecho transcendental que la narrativa presentada por la Demandante en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, no ha podido ser sostenido en

contraste con el caudal probatorio que ha sido actuado, no habiendo suficientes elementos que permitan formar convicción sobre su causa posesoria, lo que no permitiría amparar tampoco la suma de plazos posesorios, pues lejos de aportar otro elemento que pueda confirmar su teoría del caso sobre el inicio de la posesión en el año 1995, ni la de su transferente de 1985, salvo las declaraciones de terceros, que tienen un valor probatorio relativo, se desvirtúan por las contradicciones que fluyen del contraste con otros medios probatorios. La única prueba que apoya su narrativa de forma inequívoca, es pues, la declaración de su transferente y la de sus testigos. Este contenido, sin embargo, no permite conocer una explicación lógica de porque su transferente declaraba y pagaba impuestos desde los 11 años, ni porque habría continuado aquello hasta 15 años luego de dicha transferencia. Hubiera correspondido a la Demandante aportar una narrativa y pruebas, que permitan comprender tales contradicciones. De manera que, del análisis realizado, se tiene que el elemento temporal de la posesión no ha podido ser acreditado.

ii) SOBRE LA CALIFICACION JURIDICA DE LA PRETENSION: IURA NOVIT CURIA Y EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA

IDENTIFICACION

Tal como se ha apreciado del expediente, las instancias de mérito habían puesto en el centro del debate probatorio determinar genéricamente la Demandante habría adquirido el Inmueble por prescripción, fijando los puntos controvertidos en función de definir cual había sido el tiempo y calidad de la posesión de la Demandante sobre el Inmueble, y además, sobre si tal posesión había sido continua, pacífica, pública y como propietaria. Luego que fuera casada la Sentencia de Vista, la Sala Suprema ordenó a la Sala Superior que emita una nueva resolución, teniendo en cuenta, entre otras consideraciones, que el petitorio en el presente caso se circunscribe a la prescripción corta y no a la prescripción larga. Por tanto, el segundo problema jurídico identificado tiene el objeto de analizar los alcances del artículo VII del Título Preliminar del CPC, a efectos de valorar luego, en la posición del autor respecto de la calificación jurídica hechas por las instancias de mérito sobre el petitorio y sus repercusiones en la solución del caso.

ANALISIS

El artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, establece que *“El juez debe aplicar el derecho que corresponde al proceso, aún cuando no haya sido invocado por las*

partes, o lo haya sido invocado erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos a los alegados por las partes". De la última parte, se desprende que el principio de congruencia procesal está finamente vinculado a los elementos constitutivos de la estructura de la pretensión procesal, por lo cual corresponde hacer un breve desarrollo de tales elementos.

El primero de estos, es la pretensión u objeto (*petitum*). El objeto del petitorio está integrado a su vez por dos elementos: el objeto inmediato, es decir, la clase de pronunciamiento que se solicita, y el bien perseguido, que sería la relación jurídica cuya existencia (o inexistencia) corresponda declarar (Taípe, 2016). El segundo es la razón de pedir, compuesta por los hechos y derechos que justifican el pedido (*causa petendi*). Como señala Apolin(2004), la exposición de los fundamentos de hecho y los de derecho en la demanda, tienen por finalidad "*informar metodológicamente el conflicto y la posición del demandante al órgano jurisdiccional*" (p.91).

Se postula en la doctrina que el principio de congruencia puede llegar a ceder en determinadas situaciones dando lugar a asegurar la tutela judicial efectiva. La flexibilización de este principio, sin embargo, debe darse siempre en un contexto de respeto de los derechos fundamentales (debido proceso, derecho de defensa y el contradictorio). Uno de los supuestos en que se admite la flexibilización de este principio es en cuanto a la aplicación del *lura Novit Curia*. Esta posición admitiría que el juez pueda adecuar la pretensión a los hechos cuando la primera ha sido hecha con error. Esto sucedería, por ejemplo, cuando el juez decide conceder una demanda por divorcio fundada en una causal no invocada expresamente pero si amparada en los hechos expuestos. Lo mismo sucedería en la concesión de una nulidad absoluta fundada en una causal diferente. La regla para la validez de esta aplicación, sería siempre que se funde en los hechos postulados por las partes y que el juez haya puesto oportunamente en conocimiento de ellas la nueva calificación jurídica que hace, de forma que la "reconducción" sea compatible con el respeto de los derechos fundamentales (Hurtado, 2011).

Frente al problema de la imprecisión de las pretensiones, cabe la aplicación del aforismo *lura Novit Curia*, siempre que:

“i) Que los hechos se sustenten en dos causales distintas pero que del petitorio fluya que se alega sólo uno de ellas, ii) Que los medios probatorios

acreditan la causal no invocada en el petitorio, y iii) ambas causales originan consecuencias análogas.” (Taipe, 2016, p.91)

Finalmente, es importante tener en consideración lo señalado por el Tribunal Constitucional cuando señala que *"(...)el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)." (STC 04295-2007-PHC/TC)*

Análisis sobre la calificación jurídica

Del análisis de la demanda, se tiene que el objeto de la pretensión es la declaración como propietario de la Demandante, debiéndose entender la referencia de 5 años como parte del encuadramiento normativo que hizo la demandante, la que en ningún caso debe ser leída rígidamente y omitiendo la narrativa de los hechos postulados. La referencia temporal, es en todo caso, un elemento de la causa petendi, que no puede desprenderse del contenido de la demanda.

Por tanto, una correcta calificación jurídica de la pretensión procesal por el Supremo debería haber llevado a reexaminar el cumplimiento de la prescripción extraordinaria, o en el peor de los casos, ambas pretensiones, principalmente por lo siguiente: i) de los hechos expuestos en la demanda, fluye que la causa de pedir estaría sostenida principalmente en una posesión directa que dataría, por lo menos, desde el año 1995, y desde 1985, tomando en cuenta la invocación de la Demandante de tener por sumados los plazos posesorios de su transferente, tanto es así que los medios probatorios ofrecidos están dirigidos a probar su posesión desde la data más antigua posible ii) la referencia temporal debe ser interpretada como parte de la causa de pedir, que no puede desprenderse del contenido integral de los hechos postulados iii) porque la Demandante no ha postulado haber adquirido por justo título, iv) y finalmente, porque los puntos controvertidos no habían sido fijados sobre la prescripción corta (ordinaria), sino de un modo general. De tal manera, una reconducción del proceso sin la oportunidad de las partes de valorar la nueva calificación jurídica del caso, implica una vulneración a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, incluyendo al propio principio de congruencia (incongruencia fáctica).

iii) SOBRE EL JUSTO TITULO Y SU RELACION CON LOS PRESUPUESTOS DE VALIDEZ Y EFICACIA DEL NEGOCIO

IDENTIFICACION

Siguiendo el punto anterior, el emitir una nueva decisión la Sala Revisora, se tomó como punto de consideración la valoración jurídica sobre el título por el cual la Demandante pretendería acceder a la prescripción corta, es decir, si había adquirido la posesión en virtud de un Justo Título desde el análisis de su validez como negocio jurídico. En consecuencia, el tercer problema jurídico identificado tener el objeto de analizar los alcances del Justo Título y su relación con los presupuestos de validez y eficacia.

ANALISIS

Justo título y buena fe

De conformidad con el artículo 950 del Código Civil de 1984, además de los requisitos ya establecidos para la prescripción extraordinaria (posesión calificada), en el caso de la ordinaria, establece que "Se adquiere a los 5 años cuando median justo título y buena fe".

Los artículos 906, 907 y 914 del Código Civil (1984) disponen, que la posesión será de **buena fe** "cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título", la que durará "mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente", o hasta que sea citado en juicio, y la que se "presume" salvo cuando se encuentre inscrito a nombre de otra persona, presunción, que vale aclarar, no es absoluta. Respecto de este requisito, corresponde marcar una diferencia respecto otras legislaciones, como es el caso, por ejemplo, del Código Italiano y del Francés. En éstas últimas, lo importante para efectos de la prescripción, es que el adquirente haya creído que ha recibido la cosa de su propietaria sólo al momento de su adquisición, sin perjuicio que luego se revelara su ilegitimidad (Gonzales Barrón, 2015). En el caso peruano, teniendo en cuenta que no existe una regla como en el caso de los citados que restringe la valoración sobre la buena fe al momento de la adquisición, para efectos de la usucapión, se obliga a que la buena fe deba mantenerse durante todo el plazo posesorio, esto es, si quiere adquirir por la prescripción corta.

Gonzales Barrón(2015) aclara que la figura de la prescripción ordinaria sirve para subsanar la irregularidad de un enajenante que no es propietario del bien, y que en ese contexto, debe considerarse como **justo título** a aquel negocio jurídico, a título individual y no universal, estructuralmente válido, con finalidad de transferencia, es decir, con vocación traslativa del derecho de propiedad, cuyo único defecto sea la falta de titularidad del enajenante. No sólo descalificaría como justo título a aquellos cuya ineficacia derive de defectos en su propia estructura, es decir, los negocios inválidos (nulos o anulados por efectos de una sentencia, no así lo anulables, en tanto tienen validez provisoria), sino descalifica también a aquellos cuya ineficacia comercial derive de factores externos al negocio, distintos del ya mencionado (falta de titularidad). Es así que, la usucapión ordinaria, no podría servir para subsanar la falta de efectos de contratos preparativos, de los resueltos o rescindidos, o de los celebrados bajo una condición suspensiva no cumplida, entre otros, y que incluso, comenta el autor, diversos tribunales han denegado la usucapión ordinaria para subsanar la ineficacia del negocio celebrado por falso procurador.

Los Mazeaud (1960) sentencian que, para invocar la usucapión ordinaria, hay que haber adquirido "a non domino", pues el título justo debe emanar de un no propietario, no resultando aplicable a otra situación. A decir de Avendaño y Avendaño (2017), el título es ineficaz en cuanto transferencia de propiedad, pero el adquirente entra a poseer amparado en el título. Ahí cabe la siguiente explicación de los Mazeaud: "(...)privado de su efecto normal, la ley le reconoce otro: la usucapión abreviada al beneficiario. ¿Por qué? Porque el poseedor no se ha apoderado de la cosa; esa cosa se le ha transmitido, irregularmente sin duda, **pero no ha habido usurpación**". (p.213) (énfasis agregado) Habría que agregar, además, porque creyó en la legitimidad de su transferencia.

Otra aclaración importante que vale destacar es sobre las confusiones que derivan de la terminología de "justo" título, la que abona a generar una incorrecta percepción de su significado, pues llevaría a entender que si un título es justo, debe suponerse que transfiere la propiedad, lo que volvería innecesaria la figura de la usucapión ordinaria. En realidad, debe entenderse que el título debe ser justo en abstracto, "ajustado", desde la perspectiva obligacional y no desde la real (Gonzales Barrón, 2015). "La expresión está mal elegida, por prestarse a confusión. Y tanto más por cuanto no existe en el Código francés la definición de "Justo título", los redactores se han referido a la noción admitida en su época,

es decir, a la que deducida por los jurisconsultos romanos, había sido reiterada por Pothier”(Prescription, u. 16, como se citó en Mazeaud et al., 1960, p.212)

En consecuencia, se tiene que para que un poseedor pueda adquirir por la usucapión ordinaria, tiene que haber adquirido la posesión en virtud de un negocio destinado a la transferencia de propiedad, pero ineficaz por falta de titularidad del enajenante, y bajo la creencia en la legitimidad del título para convertirlo en propietario, la que debe perdurar por un periodo de 5 años. Así también lo entiende la Corte Suprema, cuando señala que el justo título " *es entendido como el título traslativo que por sí habría bastado para operar la transferencia de dominio, reuniendo las condiciones legales, pero en el que falta la calidad de dueño en la persona que efectuó la transmisión.*"(Casación Nro. 2528-2005-LIMA)

Finalmente, teniendo en cuenta la exigencia de validez determinada por la doctrina respecto del negocio que se presenta a ser examinado como justo título, corresponde hacerle breve lugar al fundamento que explicaría la imposibilidad de tener a un negocio nulo como un justo título, para efectos de la usucapión ordinaria.

Sobre este asunto, Gonzales Barrón (2015) fundamenta que si la ley supedita la abreviación del plazo a la existencia de un título, como menos debería ser uno válido, pues de otra forma implicaría convalidar cualquier supuesto negocio con objeto de defraudar a la ley. Los hermanos Mazeaud (1960) desarrollan a tal argumento: admitir tales efectos a los negocios nulos, permitiría consolidar su posición jurídica, antes de la expiración del plazo de prescripción previsto para la acción de nulidad absoluta. Ello anudaría a la tesis de que, el que haya adquirido la posesión por un título nulo, sólo podrá adquirir la propiedad por la usucapión extraordinaria y no por lo ordinaria.

Siguiendo esa misma línea, valga agregar que, si tenemos que la nulidad es una sanción legal que tiene como fin de evitar abusos e injusticias, castigando a aquellos negocios que contravienen los intereses que el sistema quiere proteger, y por ende, privándolos de sus efectos propios y queridos por las partes (Lohmann, 1986), cabría preguntarse entonces, ¿por que se debe beneficiar a aquellos que trasgredieron el marco de validez, justamente, premiándolos con aquello que ha sido negado como castigo? Es bajo tal lógica que debe negársele la condición de justo título a aquel negocio que no ha sido válidamente conformado, o anulado por efectos de una sentencia (en los supuestos de anulabilidad)

Apuntes sobre la invalidez e ineficacia y la falta de legitimación

La ineficacia del acto jurídico es la incapacidad de este para producir los efectos propios y queridos por las partes, porque ha sido mal constituido o porque circunstancias externas a él impiden sus efectos (Rubio Correa, 1995). La doctrina suele así clasificar la ineficacia según estas dos causas que determinan la ausencia de efectos.

La primera, cuando la ineficacia obedece a una causa intrínseca a la formación del negocio, sea por la ausencia de alguno de sus requisitos esenciales, o porque estando estos, uno de ellos se encuentra viciado, o porque colisiona con una norma de orden público. En este supuesto, es preferible hablar de invalidez (Lohmann, 1986). Es lo que se conoce también como ineficacia estructural, dado que tiene lugar en el génesis del negocio, y se encuentra regulado en nuestro Código Civil bajo las categorías de nulidad y anulabilidad. La segunda, cuando la ausencia de efectos está determinada por un factor externo a la formación del negocio, denominada ineficacia en sentido estricto (e.g. contratos sujetos a condición suspensiva, ineficacia por resolución contractual, por falsa procuración, entre otros).

Su distinción importa, sin embargo, no por una cuestión meramente conceptual, sino en función al tratamiento distintivo que nuestro ordenamiento otorga a ambas categorías y cuyo desarrollo merecería un estudio aparte, la que se tratará sumariamente en este párrafo. En el caso puntual de la falta de legitimación, nuestro ordenamiento otorga 3 características particulares: Primero, que el contrato no produce efectos jurídicos en la esfera jurídica del verdadero titular (efecto que se repite en los casos de nulidad, y no en la anulabilidad). Segundo, que el verdadero titular puede solicitar la inoponibilidad del título, o excepcionarla. Y tercero, que la acción de inoponibilidad es imprescriptible (Morales, 2010). En cambio, la nulidad repite este primer ejemplo, por no la anulabilidad. Sin embargo, la nulidad no puede ser ratificada ni confirmada. La ineficacia puede ser ratificada, y la anulabilidad confirmada. El efecto de ello es que, en la primera, los efectos surtirán plenamente, y en la segunda, su posibilidad de destrucción desaparecerá. La segunda característica, resulta aplicable al acto nulo, y no tanto al anulable, hasta que no sea declarado judicialmente. La tercera, sin embargo, representa una diferencia característica entre los supuestos de invalidez e ineficacia en sentido estricto, dado que ambas acciones (nulidad y anulabilidad) están sujetos a un término prescriptorio. Por lo pronto, a propósito

de lo señalado por la Sentencia del IX Pleno Casatorio, parecería de la excepción de anulabilidad no se encuentra admitida, o al menos no por nuestras Cortes de Justicia.

Ahora, desde el punto de vista doctrinario, algunos autores hacen una distinción de la capacidad respecto de la legitimación, siendo la primera una cualidad natural del sujeto que permite dar vida al negocio jurídico (causa intrínseca), y la legitimación, en cambio, como la posición de un sujeto respecto de la cosa (causa extrínseca). La legitimación se concibe como *"competencia para alcanzar o soportar los efectos jurídicos de la reglamentación de intereses a que se ha aspirado, la cual resulta de una posición específica del sujeto respecto a los intereses que se trata de regular"*. (Cuenca, 1996, como se citó en Mendoza del Maestro, 2014 p.244)

Respecto al caso puntual de la **venta de bien ajeno**, Castillo Freyre(2002) narra, a partir de la revisión de las Instituciones y el Digesto del Emperador Justiniano, y de las instituciones de Gayo, como tal negocio se reputa como válido desde los antecedentes del mismo Derecho romano, quienes consideraban al contrato de compraventa como meramente obligacional y no traslativo de la propiedad. El derecho civil Español y Francés habrían seguido tal tradición, hasta que el Código de Napoleón la sancionó como un supuesto de nulidad, influenciado por jurisconsultos de la época que abonaban a favor de la idea de dar mayor relevancia al consentimiento contractual como elemento suficiente para su eficacia. El Proyecto de Código de Andrés Bello y las demás codificaciones que siguieron su ejemplo, adoptaron la anulabilidad como remedio sanción, y otros, como el italiano (1942), el boliviano (1976) y el paraguayo (1987), optaron la resolución. Como puntualiza el autor, el caso peruano (1984) fue el único que considero tratarlo como un supuesto de rescisión. Plenamente eficaz (desde la perspectiva obligacional) y válido, e ineficaz respecto de la cosa (inoponible). Según narra el autor, la iniciativa de adoptar dicho modelo y apartarse del de Andrés Bello, surgió del distinguido Manuel de la Puente y Lavalle, principalmente porque el plazo prescriptivo es más largo en la rescisión que en la anulabilidad, y que resultaría más fácil probar el desconocimiento del carácter ajeno del bien para efectos de la rescisión, que el error y el dolo como vicios de la voluntad para efectos de la anulabilidad.

Como se puede advertir, la pregunta de donde reside el poder de disposición, es, sin duda, una cuestión de derecho positivo, más que una puramente doctrinaria. Nuestro Código Civil

es meridianamente claro en tratar el problema de la falta de legitimación como un presupuesto de ineficacia (salvo en lo regulado por el art. 315 del C.C.) y no como uno de invalidez, puesto que la titularidad, legitimación y/o poder de disposición, no han sido configurados como elementos esenciales para la validez del acto jurídico (art. 140 del C.C.), tal como se condice con las reglas establecidas sobre la ineficacia del acto jurídico por exceso de facultades o falso procurador, y de la venta de bien ajeno, entre otras.

Análisis del caso sobre el justo título

Del caso de análisis, se tiene que la Demandante alega haber adquirido el Inmueble de un tercero quien, evidentemente, carece de titularidad respecto del poder de disposición sobre la cosa, es decir, no tenía el derecho de propiedad, sea por que los Demandados han inscrito primero su derecho, porque no la puede acreditar, o porque, tal como ha sido valorado por la Sala Revisora, la adquisición de su enajenante (antecedente dominal) estaría viciada con nulidad, al menos así pareciera, por haber sido celebrado por un incapaz absoluto, y sobre el cual, además, existen serios indicios de que se trataría de un documento adulterado.

Sin embargo, según los términos aquí expuestos, cualquiera que sean los motivos que determinan la falta de legitimidad del transferente que ha transmitido la cosa a la Demandante, aquello no afecta en nada la validez de esta segunda transferencia, o al menos, no por las razones alegadas por el Demandado y sostenidas por las instancias de mérito (no se ha alegado causal de nulidad o anulabilidad sobre este segundo acto). Pues si el tercero no tenía el derecho de propiedad, ello es ajeno a la estructura del negocio por el cual la Demandante adquirió su derecho, pues la legitimación no constituye un presupuesto de validez en nuestro ordenamiento. Si el único defecto es pues, que el transferente no tenía la propiedad que pretendía transferir, estamos frente a un negocio ineficaz por falta de legitimación (rescindible, desde el punto de vista obligacional) y no frente a uno inválido, de manera tal que la Escritura Pública de Reconocimiento otorgada por la Demandante y su transferente, constituiría el caso típico de justo título, para efectos de la usucapión corta.

III. POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS.

SOBRE LAS SENTENCIAS DE PRIMERA INSTANCIA Y SEGUNDA INSTANCIA Y LA ACREDITACION DE LA POSESION CALIFICADA

El Juzgado de Primera Instancia resolvió conceder la demanda formulada por la Demandante, confirmada (en principio) por la Segunda Instancia, principalmente sostenida sobre la premisa que estaría acreditada la posesión de la Demandante desde el año 1985, por continuidad de su anterior poseedor, quien le habría transferido la posesión en el año 1995 en virtud de la compraventa reconocida por ellas en el año 2011.

En tal sentido, cabe fundamentar la primera crítica a tal decisión principalmente desde la perspectiva de la corrección lógica de las premisas establecidas por las instancias de mérito en virtud en la valoración de la prueba, en el sentido que existen dos hechos establecidos por éstas que no se sostienen en contraste con la narrativa postulada por la Demandante y los medios probatorios actuados (especialmente los ofrecidos por el Demandado), que inciden directamente en la decisión adoptado al caso por estos. El primero de ellos, es respecto del inicio de la posesión de su transferente, y el segundo, con relación al momento de la entrega física del inmueble a la Demandante, esto es, el momento en que está última inicia su posesión.

En cuanto a la primera, es de advertir que la posesión que habría ejercido el transferente de la Demandante entre los años 1985 y 1995, no puede ser corroborada por el sólo mérito de declaraciones y pagos del impuesto predial. Por el contrario, darle crédito a éstas implicaría admitir como verosímil que el supuesto transferente presentaba declaraciones de impuestos y los pagaba desde que tenía 11 años de edad. Al mismo tiempo, el Demandante no ha aportado hechos que permitan explicar tal situación, ni otros medios que pudieran corroborar su posesión (o la de su transferente) por encima de aquello. Esto lleva a tener que dudar sobre el valor probatorio de todas las declaraciones tributarias siguientes que provienen del mismo origen, especialmente bajo las circunstancias que las instancias de mérito habían tenido como cierto un Título de propiedad no reconocido por la

propia Municipalidad. De otra manera, no existe ninguna otra prueba indiciaria que colocaría a la Transferente en posesión del inmueble dentro del periodo establecido en la teoría del caso de la Demandante, ni que justifique su causa posesoria. Por lo tanto, sólo cabría acreditar la posesión de la demandante con los documentos que tiene lugar luego del año 2010, esto es, la constancia de posesión, que ha sido reconocida por el Demandado, y la Escritura Pública de reconocimiento del año 2011.

En segundo lugar, resulta extremadamente dudosa la tesis por la cual el transferente habría vendido verbalmente el inmueble en el año 1995, pero los 15 años siguientes, durante todos los años, continuo el supuesto vendedor declarando anualmente el Inmueble como si fuera suyo ante la Municipalidad y pagando los impuestos que le corresponderían a su adquirente. Por lo tanto, si la Demandante adquirió el inmueble en el año 1995 como pretenden reconocer en el 2011, deberían acreditar otro signo de posesión que guarde una coherencia lógica con la teoría del caso que presenta, y que introduzca otro elemento que de fuerza a dicha narrativa, o al menos, que corrobore la entrega de la posesión en tal año. En consecuencia, si no puede establecerse válidamente que hubo una transmisión efectiva de la posesión del Inmueble, no puede concederse tampoco la suma de plazos posesorios, respecto de periodos de los cuales no se tiene por ciertos.

En suma, si lo que se trata es de probar la prescripción adquisitiva a partir de indicios, como menos, la valoración conjunta, racional y lógica de estos deberían llegar a la misma conclusión, y en el caso concreto, tenemos que los hechos postulados por la demandante no sólo han podido ser corroborados de forma inequívoca, sino que además, existen graves contradicciones que impiden dar crédito a su teoría del caso.

Adicionalmente, otro error de apreciación del Juzgado que se advierte, es su insistencia en la incorrecta tradición jurisprudencial de interpretar que una posesión es **pacífica** sólo por el hecho que no ha sido reclamada por su propietario. Como se ha mencionado, esto está vinculado a la **continuidad** de la posesión, y debe ser valorado como una forma de interrupción de la misma, y no de otra manera (art. 1996 del Código Civil, por analogía). Incluso, la Sala revisora ahonda en el error, pues valora que la prescripción no habría sufrido interrupción, dado que la demanda de reivindicación interpuesta por los Demandados, ha sido realizada luego de culminado el periodo prescriptorio, cuando las instancias de mérito tienen prohibido valorar hechos que no han sido traídos al proceso,

esto es, el computo del plazo prescriptorio por periodos posteriores a la interposición de la demanda, pues lo contrario, vulneraría el principio de congruencia procesal, dado que el juez no puede motivar su decisión en hechos que no han sido postulados por las partes, como es el caso del periodo referido.

De igual manera, yerra el A-quo en apreciar la supuesta buena fe de la Demandante, lo que posiblemente contribuyó a la apreciación de la Suprema luego , en tanto del examen de la prescripción extraordinaria (larga), es irrelevante si está fue adquirida de buena fe. Esto, sin embargo, fue corregido por la Sala revisora.

Finalmente, a juicio del autor, el error de mayor trascendencia que cabe destacar de ambas instancias, es el hecho de haber omitido apreciar las pruebas que incidieron en la decisión del Supremo para casar la sentencia de vista, pues, efectivamente se omitió valorar el hecho que el transferente era menor de edad respecto del título que sostiene como causa posesoria y como prueba de posesión del transferente, al cual, podía haberse atribuido un efecto legal que justifique una decisión en cualquiera de los sentidos, lo que impidió que se pueda sostener una decisión definitiva al caso.

En efecto, la nulidad advertida por el Demandante era fácilmente objetable, puesto que se invocaban dos circunstancias que no podían coexistir es un mismo universo: Por un lado, se señalaba que su Transferente habría celebrado el Contrato cuando era menor de edad, y por otro, se sostenía que en el documento se había consignado el documento de identidad del Transferente, cuando dicho documento aún no había sido emitido formalmente. Esto último permite sostener, desde lo racional, que es imposible que el Transferente haya suscrito el documento en la fecha que se indica, puesto que no es materialmente posible predecir el número de documento de identidad será asignado a cada persona cuando cumpla la mayoría de edad, de manera tal que ambas situaciones son incompatibles. O el documento no fue celebrado en la fecha que se estipulaba, en cuyo caso, estaremos frente a un caso de anulabilidad por simulación parcial - datos inexactos - al amparo del artículo 192 del Código Civil y no de nulidad, o en todo caso, el documento nunca existió y/o es nulo por falta de manifestación de voluntad. Ello, sin embargo, **no constituye** un supuesto de nulidad manifiesta, lo cual debe ser ventilado en un proceso autónomo. Incluso, las instancias de mérito podían prescindir de tal análisis, tal como la hizo la nueva sentencia de vista, sobre la base de su ineficacia probatoria por no haber sido reconocido en la matriz,

y al tiempo que podía valorar las declaraciones tributarias y pagos para sostener una decisión definitiva (a favor, o en contra).

SOBRE LA CASACION Y LA RECONDUCCION DE LA PRETENSION

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, resolvió declarar FUNDADO el recurso de Casación interpuesto por el Demandado, y en consecuencia, NULA la sentencia de vista. El Supremo Tribunal sostuvo que la sentencia de vista adolecía de una debida motivación, en sus manifestaciones del derecho de probar y de la debida valoración probatoria o observando criterios lógicos del razonamiento, debido que la Sala revisora no había analizado la supuesta nulidad manifiesta invocada por el Demandado, ni había tenido en cuenta lo establecido la demanda estimada de reivindicación a favor de los Demandados, ni habría una adecuada valoración de las pruebas que acreditarían la posesión calificada de la demandante.

Es, sin embargo, lo criticable de esta decisión, no la motivación principal que se tomó como fundamento para la anulación de la sentencia de vista, la cual si ameritaría su remisión a las instancias de mérito por el *error in procedendo* advertido, sino lo señalado escuetamente sobre la calificación jurídica de la pretensión. Al respecto, el Supremo estableció, sin una motivación que justifique tal conclusión, que lo que se trataría en el presente caso es de analizar la prescripción corta (ordinaria) y no la larga (extraordinaria), lo cual condicionaría luego la decisión de la Sala Superior.

Desde tal perspectiva, dada la imprecisión del petitorio, en todo caso, hubiera correspondido que, en la calificación de la demanda, el Juez declare su inadmisibilidad, al amparo de lo establecido en el artículo 426 (inc. 3) del Código Procesal Civil, ordenando a la Demandante subsane tal omisión. Sin perjuicio de ello, ya estando a lo actuado, reconducir el proceso en el estado en que se encuentra implicaría necesariamente vulnerar el derecho de defensa de las partes, dado que en ninguna etapa del proceso se discutió sobre la calificación como título justo y la buena fe de la demandante como vehículo de su posesión.

Finalmente, tomando en cuenta la opinión de la bibliografía consultada, es de señalar que un pronunciamiento sobre la prescripción extraordinaria no hubiera vulnerado el debido

proceso y la congruencia procesal, habida cuenta que en aplicación del *lura Novit Curia*, el juez debe aplicar el derecho correspondiente, máxime teniendo en cuenta que los mismos hechos y medios probatorios acreditarían la causal supuestamente no invocada, y que ambas causales originan consecuencias análogas. Si no se admitiera la aplicación del *lura Novit Curia* en el presente caso, cabría cuestionarse entonces cual su lugar en nuestro sistema.

Finalmente, como última reflexión sobre este punto, cabría apreciar si acaso no resulta paradójico pensar que la solución al caso pasa por limitar el debate a analizar la prescripción ordinaria, dejando una "puerta abierta" para discutir nuevamente en otro proceso sobre la situación de la Demandante en cuanto a la prescripción extraordinaria, al tiempo que sostenemos en nuestro sistema una institución como la usucapión que tiene como fundamento la necesidad de liquidar situaciones pendientes de solución respecto de la titularidad de la cosa. La solución brindada por el Supremo Tribunal, sin duda, lejos de considerarse un acierto, terminaría perjudicando a ambas partes.

SOBRE LA NUEVA SENTENCIA DE VISTA Y LA VALORACION DEL JUSTO TITULO

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Arequipa, resolvió REVOCAR la sentencia de primera instancia que declaró FUNDADA la demanda interpuesta por la Demandante contra los Demandados sobre prescripción adquisitiva, REFORMANDOLA, declarando INFUNDADA la demanda en todos sus extremos, considerando lo ya precisado por la Sentencia Casatoria en cuanto que correspondía a este proceso analizar el elemento temporal de la posesión por el periodo de 5 años, y la acumulación del tiempo posesorio del transferente de la Demandante, y en especial, el cumplimiento del requisito especial de la prescripción corta referida al justo título.

Al respecto, la Sala interpretó que la VALIDEZ y EFICACIA del reconocimiento de transferencia de propiedad otorgado en el año 2011, por el cual se reconoce que el primer poseedor habría vendido verbalmente el Inmueble a la Demandante, dependería estrictamente de los derechos irrogados por su transferente, de quien se había establecido que no podría haber tenido el derecho de propiedad, principalmente por la valoración sobre capacidad de ejercicio al momento de la supuesta adquisición de su título. En consecuencia, la Sala llegó a inferir que el referido título resultaría INVALIDO, razón por la cual el referido reconocimiento no podía ser considerado como JUSTO TÍTULO.

En ese mismo sentido, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, resolvió declarar IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por la Demandante contra la sentencia antes referida, considerando que la Sala revisora había llegado a una conclusión a partir de valoración conjunta del causal probatorio, cautelando el respeto del debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, pronunciándose sobre los puntos controvertidos, y por lo tanto, existiendo congruencia en el fallo (lo que ya ha sido valorado negativamente en el subtítulo precedente), y que tampoco se configurarían los supuestos a que se contraen los puntos resolutivos del II Pleno Casatorio Civil y las disposiciones del art. 950 del Código Civil, **pues en el presente caso se habría desvirtuado la validez del contrato de transferencia**, no habiendo por tanto plazo posesorio que sumar, y que además, habiéndose dejado establecido que el plazo prescriptorio que se habría iniciado en el año 2010 y la demanda habría sido interpuesta el 2012, de manera que no habrían transcurrido los 5 años requeridos la prescripción corta.

Al respecto, cabe valorar que, según lo analizado en la sección II precedente, la falta de titularidad (por nula su adquisición, o por inexistente) del transferente que ha transmitido la cosa a la Demandante, no afecta la **validez** de su transferencia, ya que la legitimación no constituye un presupuesto de validez en nuestro ordenamiento. Como se ha concluido, este es el caso típico de justo título, en tanto se tiene frente a un negocio ineficaz (rescindible) y no uno inválido, de manera tal que la Escritura Pública de Reconocimiento otorgada por la Demandante y su transferente, si calificarían como justo título para efectos de la usucapión corta. Por tanto, cabe criticar la falta de distinción de las categorías de invalidez e ineficacia por parte de la Sala revisora, que impidieron que adopte una decisión razonada.

No obstante, como ya se ha adelantado antes, corresponde coincidir con la Sala en el extremo que sólo estaría acreditada la posesión de la Demandante desde el 15 de julio de 2010, constatada por el Juez de Paz de Socabaya, restándole (acertadamente) eficacia probatoria a la causa posesoria de su transferente por no estar acreditada su existencia, (se debe agregar además, que tampoco la posesión de su transferente, ni la traditio de la cosa) y que el reconocimiento otorgado por la Demandante y su transferente, sólo probaría existencia desde su data y no sobre la fecha que se reconoce (1995). Es sólo por esta última razón, que la decisión adoptada debería haberse sostenido.

IV. CONCLUSIONES

- La Demandante no ha acreditado el elemento temporal como condición necesaria para usucapir el inmueble materia de controversia, de forma continua por el plazo de 10 años, ni 5 años, a efectos de valorar la adquisición por la vía ordinaria, o la extraordinaria, si estando acreditados en el expediente los requisitos referidos a la pacífica, pública y como propietaria, el justo título y la buena fe.
- La dificultad de probar la prescripción adquisitiva implica ceder rigidez en la valoración de la prueba, admitiendo su acreditación a través de la prueba indiciaria, sin embargo, como estándar mínimo para su justificación, la valoración conjunta, racional y lógica de estos deberían llegar a la misma conclusión propuesta como teoría del caso, circunstancia que en el presente caso no se ha cumplido.
- La falta de legitimación no está considerada en nuestro ordenamiento como un presupuesto de invalidez del negocio jurídico, sino como uno de ineficacia. Lo contrario, volvería inaplicable la usucapión ordinaria, en tanto está no admite como justo título a aquel negocio viciado con nulidad. Una falta de entendimiento sobre tales categorías jurídicas, tiene el efecto de sostener errores como los que en el presente caso se han producido.
- Le corresponde a las instancias de mérito la calificación jurídica de la pretensión procesal. En el presente caso, la inaplicación del aforismo iura novit curia llevo a la errada solución de sostener una decisión sobre la prescripción adquisitiva ordinaria, omitiendo un pronunciamiento sobre la prescripción adquisitiva extraordinaria, no obstante que el debate procesal y las pruebas actuadas permitían sostener una decisión al respecto, lo que implicó no sólo una vulneración al debido proceso, al contradictorio, la congruencia procesal, y al derecho a la tutela judicial efectiva de ambas partes, sino que además, lejos de significar una solución al caso, ha tenido por perdurar una incertidumbre jurídica respecto del bien objeto de controversia.

V. BIBLIOGRAFÍA

1. APOLIN, D. L.(2004). Apuntes sobre la acumulación de pretensiones. En: Ius et Veritas, R. Núm. 29. Lima: Editorial IUS ET VERITAS. p.32-40.
Recuperado a partir de:
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/12434/12996>
2. AVENDAÑO, J. y AVENDAÑO, F. (2017). Derechos Reales. Colección lo esencial del Derecho 1. Primera Edición. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.
3. BULLARD, A. (1996). La Prescripción Adquisitiva y la Prueba de la Propiedad Inmueble. Estudios del Análisis Económico del Derecho. Lima: Ara Editores. p.33-47.
4. CASTILLO FREYRE, M. (2002). Comentarios al Contrato de Compraventa: Análisis Detallado de los artículos 1529 al 1601 del Código Civil. Primera Edición. Gaceta Jurídica S.A. Lima, Perú.
5. GONZALES BARRÓN, G. (2015). La Usucapión. Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Tercera Edición. Jurista Editores E.I.R.L. Lima, Perú.
6. HURTADO REYES, M. (2011). El Control de hechos en casación : Ataque frontal a los dogmas que rigen en la casación civil. Tesis para optar por el grado académico de Magister con Mención en Derecho Procesal. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
Recuperado a partir de:
https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/3139/Hurtado_rm.pdf?sequence=1&isAllowed=y
7. LOHMANN, J.G. (1986). El Negocio Jurídico. Primera Edición. Studium Editores. Lima, Perú.
8. MAZEAUD, H., L. y J. (1960). Lecciones del Derecho Civil. Parte 2. Vol. IV. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.
9. MENDOZA DEL MAESTRO, G.(2014). "Las adquisiciones a Non Domino en el ordenamiento peruano". En: La Propiedad: Mecanismos de Defensa. Primera Edición. Lima: Gaceta Jurídica. p.237-268.
10. MEJORADA, M. (2003). "Comentarios a los artículos 897, 898 y 899 del Código Civil". En: Código Civil Comentados por los Cien Mejores Especialistas. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica. p.304-306.

11. MORALES, R. (2010). Las Patologías y Remedios del Contrato. Tesis para optar por el grado académico de Doctor en Derecho. Pontificia Universidad Católica del Perú.
Recuperado a partir de:
https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/4682/MORALES_HERVIAS_ROMULO_PATOLOGIAS_CONTRATO.pdf?sequence=1&isAllowed=y
12. PLANIOL, M. y RIPERT, G. (1940). Tratado Practico del Derecho Civil Francés. Tomo III. Habana: Cultural S.A.
13. RUBIO CORREA, M. (1995). Nulidad y Anulabilidad: La Invalidez del Acto Jurídico. Cuarta Edición. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.
14. TAIPE, S. (2016) "Artículo VII: Juez y Derecho". Código Procesal Civil Comentado por los Mejores Especialistas. Tomo I. Primera Edición. Lima: Gaceta Jurídica. p.85-94.
15. VARSI, E. (2019). Tratado de Derechos Reales. Posesión y Propiedad. Tomo 2. Primera Edición Digital. Fondo Editorial de la Universidad de Lima. Lima, Perú.
Recuperado a partir de:
https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10164/Varsi_derechos_reales_posesion_propiedad.pdf?sequence=4&isAllowed=y

VI. ANEXOS

042

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 4386 - 2019
AREQUIPA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

Lima, seis de marzo
de dos mil veinte.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha nueve de julio de dos mil diecinueve¹, interpuesto por la demandante [REDACTED] contra la sentencia de vista de fecha doce de junio de dos mil diecinueve², que revocó la sentencia apelada de fecha veintisiete de mayo de dos mil dieciséis³, que declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, con lo demás que contiene; y reformándola la declararon infundada en todos sus extremos. Por lo que, deben examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387° y 388° del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Previo al análisis de los requisitos antes mencionados, es necesario precisar que en la doctrina y en algunas legislaciones, se señalan como fines del recurso de casación los que resumidamente consignamos a continuación: i) Controlar la correcta observancia (correcta interpretación y aplicación) de la norma jurídica, lo que equivale a defender la Ley contra las arbitrariedades de los jueces en su aplicación (ejerce función nomofiláctica). ii) Uniformar la jurisprudencia, en el sentido de unificar criterios de decisión, por ejemplo, en la interpretación de normas, en la aplicación de determinadas normas, en supuestos fácticos análogos, etcétera (ejerce función uniformadora de las decisiones judiciales). iii) Controlar el correcto razonamiento jurídico-fáctico de los jueces en la emisión de sus resoluciones, sobre la base de

¹ Ver fojas 828
² Ver fojas 806
³ Ver fojas 501

gub

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 4386 - 2019
AREQUIPA
Prescripción Adquisitiva de Dominio**

los hechos y el derecho que apliquen al caso (ejerce función contralora de logicidad). iv) Contribuye con una de las finalidades supremas del proceso en general, cual es, la de obtener justicia en el caso en concreto, cuando tiene que pronunciarse sobre el fondo de la controversia en sistemas como el nuestro, en el que tratándose del derecho material no cabe el reenvío de la causa (ejerce función dikelógica)⁴.

TERCERO.- Así también, es menester recalcar para los efectos del presente caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por las Cortes Superiores, en los casos previstos en la Ley, el que sólo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a la relación de hechos establecidos (el juicio de hecho) y el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. Se trata de una revisión de Derecho en que la apreciación probatoria queda excluida. La Corte Suprema en casación, no es tercera instancia⁵.

CUARTO.- En efecto, el artículo 388° del Código Procesal Civil regula como causales del recurso de casación la infracción normativa, y el apartamiento inmotivado del precedente judicial que tengan incidencia directa sobre el sentido de la decisión impugnada.

QUINTO.- El término "infracción" por su carácter genérico da flexibilidad a la Corte en la calificación y resolución de fondo del recurso; pero de acuerdo a la doctrina, solo habrá recurso de casación por infracción de la Ley cuando el fallo contenga: interpretación errónea,

⁴ Carrión, J. (2012). Recurso de Casación en el Código Procesal Civil, Ed. Grijley, pág.9.

⁵ Sánchez-Palacios P (2009). El recurso de casación civil, Ed. Jurista Editores, pág. 32.

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 4386 - 2019
AREQUIPA
Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Indebida aplicación e inaplicación de las leyes y eso necesariamente debe explicarse en la fundamentación del recurso, para dar cumplimiento a la exigencia de claridad y precisión del inciso 2 del artículo 388° del Código Procesal Civil. Esto es importante para evitar que el debate en casación se desplace al terreno de los hechos⁶.

SEXTO.- Cuando se alude a la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial, debemos remitirnos a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 400° del Código Procesal Civil, que prescribe: "La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al Pleno Casatorio, constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República hasta que sea modificado por otro precedente".

SÉTIMO.- Respecto a los requisitos de admisibilidad descritos en el artículo 387° del Código Procesal Civil, se verifica que la recurrente ha interpuesto recurso de casación: i) Contra la sentencia vista expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que como órgano jurisdiccional de segundo grado pone fin al proceso; ii) Ante el mismo órgano que emitió la resolución impugnada; iii) Dentro del plazo de diez días de notificada con la citada resolución, cuyo cargo de notificación obra a fojas ochocientos dieciséis; y iv) Cumple con presentar arancel judicial por interposición del citado recurso como se advierte a folios ochocientos veinticinco vuelta.

OCTAVO.- En lo referente a los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388° del Código Procesal Civil, se advierte que a la casante no le es exigible lo establecido en el inciso 1), puesto que, la sentencia de primera instancia fue favorable a sus intereses.

⁶ Loc.Cit

845

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 4386 - 2019
AREQUIPA
Prescripción Adquisitiva de Dominio**

NOVENO.- Para establecer el cumplimiento de los incisos 2) y 3) del precitado artículo 388 del Código Adjetivo, se debe señalar en qué consiste la infracción normativa. En ese sentido la impugnante invoca las siguientes causales casatorias:

a.- **Infracción normativa procesal** (no señala la norma). Alega que, en la sentencia de vista se manifiesta incongruencia procesal (motivación aparente), afectando el debido proceso y las garantías de administración de justicia, al no realizar una valoración conjunta de los medios probatorios y emitir un pronunciamiento más allá del petitorio (*extra petita*), no se pronuncia sobre los puntos controvertidos, no existiendo congruencia procesal con lo resuelto. A criterio de la Sala Superior el contrato de transferencia de dominio no merece mayor valor probatorio, de esta manera no media justo título; no se pronuncia sobre la posesión que supera incluso el plazo para la prescripción larga, la que es materia de debate en el proceso de prescripción adquisitiva; y señala que la posesión dejó de ser pacífica y de buena fe por existir un proceso de reivindicación en estado de ejecución.

b.- **Apartamiento inmotivado del precedente judicial** referido al Segundo Pleno Casatorio Civil sobre prescripción adquisitiva (Casación N° 2229-2008-Lambayeque). Señala que, en la sentencia de vista se afirma que la demandante solo ha acreditado la posesión desde el quince de julio de dos mil diez (constatación del Juez de Paz de Socabaya) y la demanda fue presentada el dos mil doce, no cumpliendo con el plazo requerido para la prescripción. Al respecto, para resolver una prescripción adquisitiva se debe considerar las conclusiones arribadas en el Segundo Pleno Casatorio Civil, requisitos que han quedado acreditados con los medios probatorios admitidos y que la Sala de mérito no ha valorado de manera conjunta, omitiendo fundamentar su apartamiento del pleno precitado.

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 4386 - 2019
AREQUIPA
Prescripción Adquisitiva de Dominio**

DÉCIMO.- Previo a absolver la infracción normativa denunciada y el apartamiento inmotivado del precedente judicial, debe precisarse que conforme a lo establecido en el artículo 950 del Código Civil⁷, la prescripción adquisitiva de dominio viene a ser una forma originaria de adquirir la propiedad y se sustenta en la posesión de un bien por un determinado lapso de tiempo, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por ley, esto es, que se trate de una posesión continua, pacífica y pública. En este contexto, debe entenderse que se declara propietario por prescripción adquisitiva de dominio, cuando concurren copulativamente los requisitos para acceder a la propiedad bajo dicha modalidad.

En este orden de ideas, debe puntualizarse que la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 2229-2008-Lambayeque, precedente vinculante, ha establecido respecto a los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio, lo siguiente: "[...] 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 el tiempo fijado por ley [...]. 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). [...]"⁸.

Respecto al requisito de continuidad, el fundamento 44 del citado precedente vinculante estableció que: "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

⁷ Artículo 950 del Código Civil.- 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.

⁸ Fundamento 43 del acotado precedente vinculante.

817

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 4386 - 2019
AREQUIPA
Prescripción Adquisitiva de Dominio**

posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por 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”.

DÉCIMO PRIMERO.- Del examen de la fundamentación expuesta por la recurrente, se advierte que no satisface las exigencias de procedencia establecidas en los incisos 2) y 3) del artículo 388° del Código Procesal Civil porque:

a.- La Sala revisora dejó establecido que, de acuerdo a la base fáctica del proceso, la actora [REDACTED] interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria el veinticinco de octubre de dos mil doce, contra [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] y señala como fundamentos de hecho que mediante contrato de transferencia de dominio de veintidós de julio de mil novecientos ochenta y ocho, la Municipalidad Provincial de Arequipa transfirió el predio a favor de [REDACTED] quien a su vez de forma verbal se lo transfirió a la demandante en octubre de mil novecientos noventa y cinco, venta que se formalizó mediante escritura pública de reconocimiento de transferencia el nueve de agosto de dos mil once, por lo que, le transfirió la propiedad y la posesión que ostenta desde mil novecientos noventa y cinco hasta la fecha.

b.- La Sala de mérito, arribó a la conclusión que la parte demandante sustentó su justo título en un contrato de transferencia de dominio de fecha veintidós de julio de mil novecientos ochenta y ocho, otorgado por la Municipalidad Provincial de Arequipa a favor de [REDACTED] [REDACTED] el cual obra en copia simple, y analizado dicho contrato se verificó en RENIEC que el comprador [REDACTED] contaba

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 4386 - 2019
AREQUIPA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

con catorce años de edad a la fecha de celebración del contrato, es decir, no tenía capacidad de ejercicio para realizar la transferencia de dominio; aunado que no se verifica la identificación debida del alcalde y el sello estampado de la municipalidad es borroso; en consecuencia, por estas observaciones e inconsistencias no existe justo título.

Respecto al elemento temporal, la accionante solo ha acreditado tener la posesión del inmueble desde el quince de julio de dos mil diez como lo verificó el Juez de Paz de Socabaya, es decir, por no más de dos años hasta la fecha de presentación de la demanda, por lo que no cumple con acreditar el elemento temporal de la usucapión corta.

El elemento de la pacificidad tampoco se cumple y, es que en el plazo de prescripción alegado se interpuso proceso de reivindicación, tramitado en el expediente N° 02065-2015 por ante el Segundo Juzgado Civil de Paucarpata, habiéndose emitido sentencia que ordena que el predio se reivíndique a favor de los demandados en este proceso.

c.- Siendo allí así, es de indicarse que la Sala Superior estableció la conclusión descrita a partir de la valoración conjunta y compulsal del caudal probatorio obrante en autos, igualmente se cauteló los derechos constitucionales y procesales del debido proceso, la motivación de las resoluciones judiciales, se emitió pronunciamiento sobre los puntos controvertidos, existiendo congruencia en el fallo; por lo que, la infracción normativa procesal, tal como fue expuesta, no puede prosperar porque no describe con claridad y precisión en qué consistirían tales vulneraciones, no indica los artículos del ordenamiento jurídico que se habrían infringido, deviniendo en improcedente este extremo del recurso.

d.- Tampoco se configuran los supuestos a que se contraen los referidos puntos resolutivos del Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema Justicia de la República y las disposiciones del artículo 950° del Código Civil; pues, si bien es cierto la demandante alega que ocupa

819

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 4386 - 2019
AREQUIPA
Prescripción Adquisitiva de Dominio

el bien inmueble desde mil novecientos noventa y cinco al pretender sumar el plazo posesorio de su transferente; también es verdad que se ha desvirtuado la validez del contrato de transferencia, por lo que, no hay plazo posesorio anterior para adicionar al plazo que en la práctica ella ostenta, dejándose establecido que el inicio del decurso prescriptorio es el quince de julio de dos mil diez y al haberse interpuesto la presente demanda el veinticinco de octubre de dos mil doce, el requisito de continuidad o permanencia por el plazo señalado por ley (usucapión corta de cinco años) no se ha cumplido. Aunado a ello, se tiene que en el expediente N° 02065-2015 seguido por [REDACTED] contra [REDACTED] sobre reivindicación, se declaró fundada la demanda, con sentencia ejecutoriada y el proceso se encuentra en etapa de ejecución, habiéndose ordenado el lanzamiento de la demandada y la restitución del inmueble a favor del demandante. Por lo que, este extremo del recurso también deviene en improcedente.

DÉCIMO SEGUNDO.- Acerca de la exigencia prevista en el inciso 4) del referido artículo 388° del Código Procesal Civil, la recurrente cumple con señalar que su pedido casatorio es revocatorio; lo que no es suficiente para amparar el recurso interpuesto debido a que los citados requisitos de procedencia son concurrentes. Por tanto, debe procederse conforme lo establecido en el artículo 392 del Código Adjetivo Civil.

Por los fundamentos expuestos y de conformidad con el artículo 392° del Código Procesal Civil: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación de fecha nueve de julio de dos mil diecinueve, interpuesto por la demandante [REDACTED] contra la sentencia de vista de fecha doce de junio de dos mil diecinueve; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

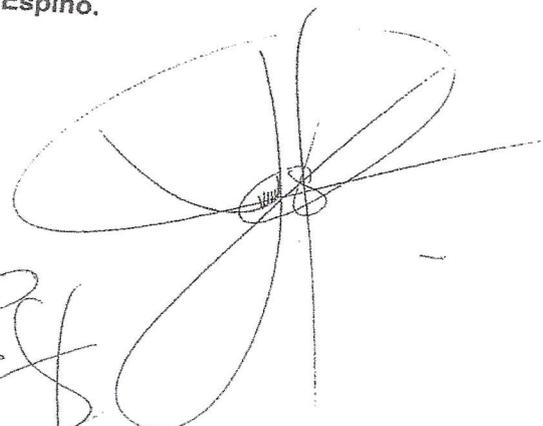
850

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO
CASACIÓN N° 4386 - 2019
AREQUIPA
Prescripción Adquisitiva de Dominio •

conforme a ley, en los seguidos con [REDACTED] y
otra, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Interviniendo como
ponente la señora Juez Suprema Arriola Espino.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA 

HURTADO REYES 

SALAZAR LIZÁRRAGA 

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA 

ARRIOLA ESPINO 

SE PUBLICÓ CONFORME A LEY

J. MANUEL PAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

05 ABO. 2020