



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 26878-
2014-0-1801-JR-CI-27**



**PRESENTADO POR
GONZALO JULIAN MAQUIN OLORTEGUI**

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

**LIMA – PERÚ
2024**



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/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° 26878-2014-0-1801-JR-CI-27

MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

ENTIDAD : PODER JUDICIAL

BACHILLER : GONZALO JULIAN MAQUIN OLORTEGUI

CÓDIGO : 2015145281

LIMA – PERÚ

2024

En el presente informe jurídico se analiza el proceso civil que recayó en el **Expediente Judicial No. 26878-2014-0-1801-JR-CI-27** sobre **prescripción adquisitiva de dominio**, proceso que inició con la demanda interpuesta por **C. O. G. H.** en contra de **L. C. I. I.**

El demandante señaló como petitorio que se le declare propietario del inmueble ubicado en el distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima. Mediante resolución No. 01, de fecha 17 de junio de 2017, el Vigésimo Séptimo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima **admitió a trámite la demanda** interpuesta y, en consecuencia, notificó la misma a la parte demandada a efectos de que realice la contestación correspondiente. En ese sentido, la demandada se apersonó al proceso y contestó la demanda negando y contradiciéndola en todos sus extremos. Seguidamente, mediante resolución No. 04, de fecha 7 de enero de 2015, el referido órgano jurisdiccional declaró saneado el proceso y estableció la existencia de una relación jurídica procesal válida. A través de la resolución No. 07, de fecha 1 de abril de 2015, el Vigésimo Séptimo Juzgado Civil fijó los puntos controvertidos, admitió los medios probatorios ofrecidos por las partes y señaló fecha para la audiencia de pruebas. Como resultado, mediante resolución No. 18, de fecha 26 de agosto de 2016, el juzgado emitió sentencia y **declaró infundada la demanda** sobre prescripción adquisitiva de dominio incoada por el accionante. No obstante, ante dicha inconformidad, el demandante interpuso recurso de apelación, el cual fue concedido y elevado al superior jerárquico. La apelación interpuesta fue resuelta por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima quien **confirmó la sentencia** emitida por el *a quo* el cual había declarado infundada la demanda. Finalmente, el demandante interpuso recurso extraordinario de casación, el mismo que fue declarado **improcedente** por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de Lima.

Así, en el presente informe se analizarán ideas y conceptos relacionados a la prescripción adquisitiva de dominio, sus requisitos, medios probatorios que lo acreditan y, en definitiva, las instituciones en general tanto del derecho civil como del derecho procesal civil.

NOMBRE DEL TRABAJO

MAQUIN OLORTEGUI.docx

RECUENTO DE PALABRAS

9213 Words

RECUENTO DE PÁGINAS

35 Pages

FECHA DE ENTREGA

Feb 12, 2024 10:34 AM GMT-5

RECUENTO DE CARACTERES

48857 Characters

TAMAÑO DEL ARCHIVO

77.4KB

FECHA DEL INFORME

Feb 12, 2024 10:35 AM GMT-5**● 18% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 16% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 12% Base de datos de trabajos entregados
- 3% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



USMP FACULTAD DE DERECHO
Dr. GINO RIOS PATIO
Director del Instituto de Investigación Jurídica

GRP/
REB

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	
1. Demanda.....	4
2. Contestación de la demanda.....	5
3. Recurso de apelación.....	7
4. Recurso de casación.....	8
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	
1. Primer problema jurídico identificado	9
2. Segundo problema jurídico identificado.....	13
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	
1. Respecto del primer problema jurídico	24
2. Respecto del segundo problema jurídico	24
IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS	
1. Respecto de la Sentencia.....	27
2. Respecto de la Sentencia de Vista.....	29
3. Respecto de la Casación No. 227-2018.....	30
V. CONCLUSIONES	31
VI. BIBLIOGRAFÍA	32
VII. ANEXOS.....	35

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

1. Demanda

El día 11 de junio de 2014, C. O. G. H. (en adelante, “el demandante”) interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio en la vía del proceso abreviado contra L. C. I. I. (en adelante, “la demandada”). La demanda tuvo como petitorio que se declare la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en el distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrito en el Registro de Predios de Lima (en adelante, “el inmueble”) por haber ejercido una posesión pacífica, continua, pública y como propietario por más de diez años.

Fundamentos de hecho

El demandante expuso una serie de eventos que se produjeron desde el año 1921, a través de los cuales detalló diversas transferencias producidas sobre el bien objeto de prescripción adquisitiva y especificó que en las fechas 6 de septiembre de 2012, 21 de mayo de 2013 y 2 de diciembre de 2013 la demandada adquirió la propiedad de una parte de la totalidad de las acciones y derechos sobre el referido inmueble.

Agregó que los anteriores propietarios nunca tuvieron la posesión del bien inmueble y que la demandada nunca ejerció reclamo alguno, por el contrario, él siempre ha vivido en dicho bien desde su nacimiento en el año 1978 y fue su madre quien inició la posesión sobre el mismo desde el año 1955, siendo ella quien le transfirió la posesión del inmueble.

Argumentó el demandante que se ha comportado como propietario dado que, además de tomar posesión del bien por más de diez años, ha venido cumpliendo con el pago de impuestos prediales y los pagos de servicios de suministros públicos.

El demandante afirmó que ha vivido en el inmueble por cerca de cuarenta años junto a otros familiares como su madre, abuelo, etc., y que por ello se ha ganado el derecho de ser reconocido como propietario.

Fundamentos de derecho

La demanda se amparó en los siguientes dispositivos legales:

- Artículos 896, 900, 901, 912, 914, 915, 950, 951, 952 del Código Civil.
- Artículos 486, 504, 505, 506 del Código Procesal Civil.

Medios probatorios

- Copia literal de la partida registral No. XXX del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.
- Copia legalizada del certificado de posesión expedida por la Municipalidad del Rímac.
- Recibos de pago del impuesto predial.
- Recibos de pago de servicios públicos.
- Actas de nacimiento y fallecimiento.
- Planos de ubicación con cuadro de coordenadas UTM visados por la Municipalidad del Rímac.
- Plano perimétrico del inmueble.
- Declaraciones testimoniales.
- Entre otros.

2. Contestación de demanda

Con fecha 30 de julio de 2014, la demandada, a través de su representante, presentó escrito de contestación mediante el cual se apersonó al proceso y formuló sus descargos, negando y contradiciendo la demanda.

Señaló la demandada que el área que viene ocupando el demandante forma parte de un solo inmueble cuyos linderos y medidas perimétricas están inscritos a su favor en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima por lo que no constituye una unidad inmobiliaria independiente del área matriz y no se encuentra independizada ni conforma un lote o una unidad inmobiliaria determinada.

La demandada indicó que adquirió la totalidad de acciones y derechos de propiedad del inmueble matriz y que ello se desprende de la partida electrónica que adjuntó a su escrito de contestación. Agregó también que, a la fecha de la adquisición del bien, no se identificó ninguna anotación preventiva donde se cuestione la legitimidad de sus anteriores transferentes.

En esa misma línea, indicó la demandada que el área ocupada por el demandante es una que pertenece a un área matriz, sobre ella no existe edificación alguna y que, por lo tanto, cualquier construcción que exista sobre la misma es clandestina y no se encuentra registrada ni tiene un código catastral a nivel municipal o registral.

Por otro lado, argumentó la demandada que la nomenclatura registral del inmueble matriz donde se ubica el área objeto de prescripción adquisitiva es una dirección diferente a la dirección descrita por el demandante.

La demandada señaló que su contraparte no ha justificado el título o la circunstancia con la que inició dicha posesión. En ese mismo sentido, tampoco ha cumplido con acreditar la fecha cierta con la cual inició su tiempo de posesión ni la forma de toma de posesión del inmueble.

Señaló la demandada que los pagos del impuesto predial y los servicios públicos del inmueble no demuestran que una persona esté ejerciendo el animus domini ya que cualquier poseedor puede pagarlos sin que ello signifique identificarlo como propietario.

Advirtió la demandada que las fechas detalladas en las boletas de pago del impuesto predial aportadas por el accionante corresponden a fechas diferentes de los años en los que el demandante afirmó se encontraba en posesión del inmueble y que, por el contrario, dichos medios probatorios fueron generados en vía de regularización. Por lo que, tratándose de documentos de fecha cierta, estos recién surten efectos a partir de su

expedición sin tener efectos retroactivos para acreditar el animus domini en forma anterior a su fecha de generación.

Sobre el certificado de posesión presentado por el demandante, expuso la demandada que también fue expedido en una fecha que no es suficiente para acreditar todo el plazo de prescripción que exige la ley y que solamente podría acreditar que el demandante se encuentra en posesión del predio a partir de la fecha de su expedición y que el mismo solo tenía validez de un año.

Finalmente, la demandada alegó que el despacho judicial debió exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos correspondientes a los últimos 10 años que afectaban al inmueble que se pretende usucapir.

Medios probatorios

- Copia literal de la Partida Registral del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral IX SEDE LIMA.
- Copia simple del R.U.C. de la demandada.
- Copia literal de la Partida Electrónica del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.
- Copia certificada de la invitación a conciliación que se le cursara al demandante.
- Copia legalizada notarial de las declaraciones juradas de autoevaluó correspondiente al ejercicio económico del año 2014.
- Copia legalizada notarial de la minuta de compraventa de fecha 12 de marzo de 2012.
- Copia fotostática simple de las páginas 169, 170, 171 y 172 del libro denominado "Comentarios del Código Procesal Civil".

3. Recurso de apelación

A raíz de su inconformidad, el día 9 de septiembre de 2016, el demandante presentó recurso de apelación contra la sentencia, que declaró infundada la demanda, por lo que solicitó sea revocada y se declare fundada la demanda sobre la base de los siguientes argumentos:

Postuló el demandante que no se han valorado los medios probatorios que le fueron admitidos, además que tampoco existió pronunciamiento sobre las declaraciones testimoniales actuadas, partidas de nacimiento, partida de defunción y recibos de suministro de energía eléctrica.

Agregó el apelante que se ha comportado como propietario, tiene posesión sobre el inmueble materia de litis por más de diez años, continúa pagando el impuesto predial y los servicios de suministros públicos asumiendo así las obligaciones como propietario.

4. Recurso de Casación

Con fecha 28 de noviembre de 2017, el demandante interpuso recurso extraordinario de casación contra la sentencia de vista, de fecha 21 de septiembre de 2017, que confirmó la sentencia, con el propósito de que sea revocada y reformándola se declare fundada la demanda. Los motivos que fundamentaron su recurso fueron los siguientes:

Cuestiona el recurrente que la Sala Civil no ha tomado en cuenta la demanda de prescripción adquisitiva y sus medios probatorios donde solicitó que se le declare propietario del inmueble por ejercer la posesión por más de diez años y de igual forma con la declaración testimonial de los testigos ofrecidos en la demanda habida cuenta que ni ha actuado ni valorado los medios probatorios y anexos admitidos en el proceso.

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

De la lectura del expediente judicial sobre prescripción adquisitiva de dominio, se observó que se han cumplido los plazos exigidos por ley y demás formalidades del proceso civil, sin embargo, se han identificado los siguientes problemas jurídicos:

1. Primer problema jurídico identificado: Determinar si las actas de nacimiento y fallecimiento ofrecidas por el demandante son pertinentes y útiles para acreditar la identificación del inmueble

Análisis

Sobre los medios probatorios

No es objetivo de este informe llevar a cabo un extenso análisis sobre los medios probatorios, sin embargo, realizaremos un breve desarrollo teórico sobre el concepto de estos.

Según el artículo 188 del Código Procesal Civil se establece que: “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”. Dada su redacción, se observa que el código adjetivo no desarrolla un concepto claro sobre los medios de prueba, de modo que es preciso traer a colación que, para la doctrina, el medio de prueba es un recurso o medio empleado por una persona para alcanzar la verdad acerca de unos determinados hechos litigiosos que pueden parecer confusos, dudosos y discutibles. (Taruffo 2008, p.16).

Sin embargo, mucho se ha discutido al respecto y se ha llegado a la conclusión que descubrir la verdad como finalidad de los medios de prueba no es materialmente posible y, por lo tanto, impreciso. Así, Ledesma (2017 p. 35) ha señalado que la prueba es un elemento fundamental dentro del proceso dado que: “La prueba tiene la finalidad de producir certeza en el juez sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados”. Esta misma postura ya había sido adoptada por Echandía (2015) cuando afirmó que la prueba judicial es el medio por el cual el juez alcanza una convicción a efectos de emitir su pronunciamiento.

Al respecto, la sentencia emitida en el Décimo Pleno Casatorio Civil ha definido con acierto el concepto de medio de prueba como “(...) el mecanismo adecuado para introducir al proceso la información relevante

contenida en las fuentes de prueba desde una realidad extraprocesal a una de dimensión procesal". (Casación No. 1242-2017 Lima Este).

Así, reiterada jurisprudencia nacional coincide en señalar que los medios de prueba son aquellos instrumentos a través de los cuales buscan acreditar los hechos o fundamentos expuestos por las partes procesales. En igual sentido, también se ha señalado que los medios de prueba aluden al procedimiento por el cual se incorpora una fuente de prueba a un determinado proceso. Es así como el concepto de medio de prueba es predominantemente procesal y se encuentra vinculado a las afirmaciones hechas por los sujetos procesales con el objetivo de generar convicción en el juzgador.

Pues bien, dado que el medio de prueba es la materialización del derecho a probar reconocidas a las partes, se entiende que, en principio, no existen reglas que coaccionen a las partes a ofrecer un específico medio de prueba en un proceso judicial, salvo las excepciones que pudiera establecer la ley para la admisión de ciertos medios probatorios. Esta situación ha sido denominada por Priori (2019) como libertad probatoria y ha señalado que: "no existe una norma que de manera predeterminada señale qué medios probatorios se deben ofrecer para la probanza de qué hecho, ni qué medios se deben admitir". (p. 105).

Sin embargo, esta libertad probatoria debe estar circunscrita a los límites que establece la ley, es decir, mientras que las partes procesales tienen el derecho a ofrecer los medios probatorios que estimen convenientes, será el juez quien decida su admisión al proceso con base en la pertinencia exigida por el artículo 190 del Código Procesal Civil.

Desde el punto de vista procesal, la prescripción adquisitiva de dominio es un proceso con un elevado estándar probatorio toda vez que, a diferencia de otros, exige la presentación de una variedad de medios de prueba que acrediten la consumación de la prescripción en las formas y plazos que la ley establece. Así, el demandante por prescripción adquisitiva ofrecerá

todos aquellos instrumentos probatorios que considere convenientes a efectos de acreditar que ha cumplido con todos los requisitos para así generar la convicción necesaria en el juez, con base en su libertad probatoria y en vista que no existe una lista taxativa de medios probatorios que el ordenamiento jurídico imponga a fin de acreditar su pretensión. Por ello, serán materia de análisis las actas de nacimiento y fallecimiento ofrecidas por el demandante como medios de prueba.

Sobre la pertinencia y utilidad de los medios probatorios

Para que un medio de prueba acometa su finalidad mucho dependerá del provecho que el demandante haya identificado en él.

Así, el Tribunal Constitucional ha señalado que: “ (...) el derecho a la prueba se encuentra sujeto a determinados principios, de tal modo que su ejercicio se realice de conformidad con los valores de pertinencia, utilidad, oportunidad y licitud”. (Expediente No. 02333-2004-HC/TC. Fundamento 5). Asimismo, Landa (2012) nos dice que, entre otras, los medios probatorios deben reunir ciertas características:

(...) iii) Utilidad de la prueba, que verifica la utilidad de la prueba siempre que ésta produzca certeza judicial para la resolución del caso; y, iv) Pertinencia de la prueba, según la cual la prueba se reputará pertinente si guarda relación directa con el objeto del procedimiento. (p. 22).

Con la consigna del problema jurídico identificado, nos enfocaremos únicamente en la pertinencia y utilidad de los medios probatorios. Priori (2019) nos indica que un medio de probatorio será pertinente cuando sea relativo a un hecho alegado por una de las partes. Otros autores coinciden con ello y señalan que pueden existir pruebas que no sean las más acordes a la pretensión planteada y a lo argumentado por lo que la pertinencia es un aspecto fundamental en el proceso. (Ledesma 2017, p. 225). Sobre la pertinencia de los medios probatorios, el Tribunal Constitucional también se ha pronunciado y nos dice que: “ (...) resulta indispensable para la resolución de la pretensión de declaración judicial y, especialmente, para

resolver los puntos controvertidos fijados en el proceso judicial". (Expediente No. 00227-2011-PA/TC. Fundamento 4). Esa misma línea de argumentación también ha sido asumida por la Corte Suprema en el Décimo Pleno Casatorio Civil.

Queda claro que los medios probatorios deben estar investidos de pertinencia y utilidad, más aún cuando ya hemos señalado que el artículo 188 del código adjetivo apunta hacia ello, sin embargo, llama especial atención si las actas de nacimiento y fallecimiento son pertinentes y útiles como medios probatorios que acreditan la prescripción adquisitiva de dominio.

Sobre las actas de nacimiento, en relación con la prescripción adquisitiva, Gonzáles (2016) ha manifestado que:

(...) una partida de nacimiento solo acredita este hecho (la posesión) y la filiación de los padres; empero, en este caso el juez puede apreciar que el domicilio del padre, consignado en la citada partida, coincide precisamente con el bien materia de la demanda. (p. 22).

El autor reconoce que la relación que pudiera existir entre un acta de nacimiento con un determinado inmueble objeto de usucapión es la dirección de este último siempre y cuando esté registrada en aquel. Así, se presume que debe existir identidad entre ambas direcciones, tanto la consignada en el acta de nacimiento y la dirección del inmueble, pues cuando se cumpla este hecho, aquel sí puede ser ofrecido como medio de prueba de la prescripción adquisitiva y, en consecuencia, probada su pertinencia y utilidad. Asumimos que este razonamiento también es aplicable a las actas de fallecimiento.

En consecuencia, las actas de nacimiento y fallecimiento serán medios de prueba pertinentes para acreditar la pretensión de la prescripción adquisitiva siempre y cuando el suceso que los origina se produzca o esté relacionada con el inmueble materia de prescripción. Superado ello, estas

actas serán medios de prueba útiles cuando la dirección descrita en ellas se corresponda con la dirección del inmueble.

En el caso, el demandante ha ofrecido actas de nacimiento, correspondientes a él y su madre, y actas de fallecimiento correspondientes a otros familiares suyos y, seguidamente, afirmó que en las mismas se encuentra registrada la dirección del inmueble que pretende prescribir. Asimismo, se desprende que ninguna de las direcciones que han sido registradas en estas actas se corresponde con la dirección del inmueble objeto de prescripción señalada por el demandante.

2. Segundo problema jurídico identificado: Determinar si el demandante ha ejercido una posesión con ánimo de propietario

Análisis:

Sobre la posesión con ánimo de propietario

El artículo 950 de nuestro código civil señala que “la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (...)”. La posesión descrita en la referida fórmula legal ha sido denominada por la doctrina como una posesión calificada o posesión ad usucapionem y que es una posesión distinta a la posesión simple o ad interdicta (Ramírez 2021, p. 103) ya que, si bien en ambos tipos de posesión podemos encontrar características comunes como la continuidad, pacificidad y publicidad, es la posesión con ánimo de propietario el elemento que diferencia la posesión que ejerce un usucapiente respecto de, por ejemplo, un arrendatario. Es decir, una persona tendrá posesión calificada siempre y cuando ejerza una posesión en la que concurra copulativamente tanto la posesión con ánimo de propietario o a título de dueño más una posesión continua, pacífica y pública.

Cabe resaltar que la posesión calificada no comprende los otros requisitos descritos en el artículo 950 del código sustantivo toda vez que estos no se

circunscriben al ejercicio de hecho que debe realizar un usucapiente, es decir, la posesión calificada únicamente comprende una posesión continua, pacífica y pública como propietario. De este modo, la posesión calificada no se debe ser desvirtuada por la adición de otros elementos. Asimismo, es necesario advertir que, en ninguna circunstancia, la posesión con ánimo de propietario debe ser concebida como una característica prescindible de la posesión calificada, muy por el contrario, el animus domini puede ser considerado como un elemento bisagra o de impulso para el ejercicio de una posesión continua, pacífica y pública que lo diferencie de otros tipos de ejercicio posesorio.

El desarrollo conceptual de la posesión como propietario no ha sido inadvertido por la doctrina, tal es así que Ramírez (2021) ha señalado que: “poseer como propietario equivale a poseer en nombre propio a título de dueño” (p. 139) y que:

La posesión en concepto de dueño o como propietario no se produce cuando quien posee un bien se comporta según el modelo o estándar de comportamiento que corresponde a un propietario y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento susciten los demás la apariencia de que el poseedor es dueño del bien. (p. 271).

En ese mismo sentido, la posesión como propietario también ha sido definida como aquella que se ejerce con animus domini, según Avendaño J. y Avendaño F. (2017). Sin embargo, Gonzáles (2013) ha expuesto lo que implica un comportamiento como propietario y postuló una definición subjetiva cuando señala que la posesión como propietario es la voluntad de ser o sentirse propietario mientras que, por otro lado, en la definición objetiva, la actuación como propietario implica un comportamiento que demuestre por sí mismo una voluntad dirigida a manifestarse como tal. Años después, el propio Gonzáles (2015) concluyó señalando que la posesión como propietario comprende una: “voluntad dirigida a apropiarse la cosa como suya, sin reconocer una 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). Pasco (2017), recurriendo también a aspectos objetivos y subjetivos, indicó que poseer como propietario significa actuar fácticamente como propietario y no reconocer a otro como propietario.

Nuestros jueces, dada su función, tampoco han sido ajenos al debate. La Corte Suprema ha señalado que el poseedor en concepto de propietario es aquella persona que, como titular de la cosa, despliega un derecho de posesión mediante un ejercicio continuado, asimismo, la posesión con ánimo de propietario se produce cuando el poseedor mantiene una conducta que genera en los demás una convicción de apariencia que es dueño. (Casación No. 1121-2017 Lima Norte). En esa misma línea, la Sala Superior Transitoria de la Corte Suprema ha asumido la teoría subjetiva del concepto y señaló que:

En ese sentido, no debe perderse de vista que uno de los requisitos exigidos por ley para que se produzca la prescripción adquisitiva es establecer si el demandante ha actuado con animus domini, el cual como elemento subjetivo se refiere a la intencionalidad de poseer el bien para sí, esto es, el comportarse como propietario. (Casación No. 3925-2014 Lima).

Sin embargo, es la sentencia emitida en el Segundo Pleno Casatorio Civil que desarrolla el concepto sobre la posesión como propietario la que debe ser tomada en consideración dado que, adoptando la postura de Díez-Picazo, concluyó que:

(...) Un poseedor en concepto de dueño será una persona que realice sobre la cosa actos inequívocamente dominiales, de los cuales puede objetivamente inducirse que se considera como y que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma, no coincidiendo el concepto de dueño con el animus domini, mientras tal ánimo se mantenga en la interioridad del poseedor, siendo necesario que ello se manifieste hacia el

exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño. (Casación No. 2229-2008 Lambayeque).

Se puede observar pues que, desde el Segundo Pleno Casatorio Civil, la Corte Suprema ya había adoptado una postura objetiva sobre el concepto de poseedor con ánimo de propietario, dejando de lado aspectos subjetivos siempre y cuando estos sean exteriorizados mediante actos materiales.

Un pronunciamiento para tener muy cuenta es el que desarrolló ejemplos sobre lo que implica ejercer una posesión con ánimo de propietario y describió que el usucapiente que realice mejoras a la propiedad, cumpla con los pagos del impuesto predial, mostrarse a terceros como propietario y ejercer defensa a su posesión frente a denuncias no puede ser acusado de no ejercer posesión con animus domini. (Casación No. 3149-2016 Lima). El pago del impuesto predial aquí mencionado será materia de análisis en lo sucesivo.

Habiendo realizado una escueta recopilación sobre lo que significa la posesión con ánimo de propietario, corresponde ahora analizar cada uno de los medios probatorios aportados por el demandante y que, a su criterio, han acreditado su posesión con tal.

Según el demandante, los medios probatorios que acreditaron su posesión con ánimo de propietario son el pago del impuesto de predial y el pago de los servicios públicos. Adicionalmente, pese a que fue ofrecido y admitido, pero no desarrollado en el escrito de demanda, se analizará si el certificado de posesión es un medio probatorio que acredita la posesión con ánimo de propietario, dado que fue cuestionado por la demandada y fue objeto de pronunciamiento por las instancias de mérito.

Sobre el impuesto predial:

Para Acosta, O., Tapia, A. y Wong, C. (2013), el impuesto predial:

Es un impuesto directo y de carácter real que grava el valor de determinados inmuebles de forma anual. Es un impuesto sobre la propiedad que intenta gravar a quien tenga su titularidad jurídica. Su hecho imponible está constituido por la titularidad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana en el respectivo territorio municipal. (p. 163).

Existen diversos pronunciamientos en la jurisprudencia sobre la relevancia que tiene el pago del impuesto predial como medio de prueba que acredita una prescripción adquisitiva. Se destaca lo desarrollado por la Corte Suprema cuando afirmó que:

“(…) Se desprende que el análisis respecto al cumplimiento del requisito de posesión en concepto de dueño no puede restringirse únicamente al cumplimiento del pago de impuesto predial y arbitrios correspondientes al bien en disputa, sino que debe extenderse necesariamente al examen de los distintos actos posesorios realizados por el poseedor, a efectos de determinar si éstos evidencian comportamientos que correspondan a un propietario y que hayan provocado esa apariencia en los demás”. (Casación No. 12179-2015 Lima).

De este pronunciamiento se infiere que los actos que reflejan un comportamiento con ánimo de propietario no deben estar circunscritos únicamente al pago del impuesto predial, sino que debe ser reforzado en conjunto con la incorporación de otros medios de prueba. Sobre este extremo, Ramírez (2021) manifiesta que:

La posición en concepto de dueño debe ser identificada por el juez a partir de la apreciación conjunta de los diversos actos a través de los cuales la parte demandante ha materializado dicha posición, a fin de determinar si éstos corresponden con el modo usual de comportamiento que identifica a un propietario según las circunstancias del caso. (p. 271).

Ahora bien, el autor citado describe la forma en que los jueces deben llevar a cabo la valoración de los medios de prueba que fueron admitidos en el proceso. La apreciación conjunta a la que hace referencia no es sino la valoración conjunta de los medios de prueba que el Código Procesal Civil establece. Así, debe distinguirse que será insuficiente generar certeza sobre la posesión con ánimo de propietario si es que únicamente se han ofrecido los pagos del impuesto predial.

Sin embargo, así como la valoración conjunta no es de aplicación exclusiva a los medios de prueba que acreditan una posesión calificada tampoco es cierto que el pago del impuesto predial acredite por sí misma una posesión con ánimo de propietario. Tal es así que doctrina autorizada tiene una posición firme sobre este escenario. Así lo expuesto González (citado en Varsi 2016):

El pago del impuesto predial o arbitrios municipales es un medio probatorio típico a efectos de acreditar el ejercicio de la posesión (...), pero no es un medio probatorio destinado a probar si dicha posesión es realizada en calidad de propietario (animus domini) siendo, meramente, uno de los tantos medios que puede utilizar el juez. (p. 2).

Pese a lo expuesto, existen pronunciamientos que difieren sobre qué extremo de la posesión calificada acredita el pago del impuesto predial. Así, la Corte Suprema sostuvo que:

Sobre si el pago de impuesto predial constituye o no un medio de prueba que acredite la posesión con ánimo de propietario, se ha señalado que la persecución del cumplimiento de la obligación de pago de impuesto predial no significa la exteriorización de un cambio de la intencionalidad con la que empezó a poseer sino la continuidad de una conducta iniciada durante la vigencia de una relación contractual en la que se reconocía a otra persona un derecho superior sobre el bien ocupado. (Casación No. 5432-2018 La Libertad).

El órgano jurisdiccional que emitió dicho pronunciamiento, lejos encasillar a los pagos del impuesto predial como medio de prueba de la posesión como propietario o una manifestación de la interversión posesoria, no los desmerece como medio de prueba y concluye que acreditan la posesión continua y, en definitiva, la prescripción adquisitiva. Se colige pues que, tanto los demandantes por prescripción adquisitiva como el órgano jurisdiccional aún no tienen clara una postura unánime sobre los medio de prueba destinadas a acreditar la prescripción adquisitiva.

Finalmente, el segundo párrafo del numeral 2 del artículo 505 del Código Procesal Civil ha establecido como facultad del juez del proceso exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afectan al bien siempre y cuando así lo considere necesario. Se puede colegir entonces que el legislador ha delegado la injerencia de los pagos del impuesto predial a la discrecionalidad del juez y su criterio a efectos de la declaración como propietario a través del proceso de prescripción adquisitiva de dominio, pero que en principio no es un requisito imprescindible.

Sobre los servicios de públicos:

El demandante ha señalado que se ha comportado como propietario dado que, además de poseer el inmueble por más de diez años, ha cumplido con el pago de impuestos y el pago de servicios de suministros públicos.

Dada la complejidad de asumir una postura precisa respecto del concepto de los servicios públicos, adoptaremos lo postulado por Huapaya (2015) quien describe a los servicios públicos como:

Régimen jurídico de derecho público que materializa la intervención estatal en ciertas actividades económicas vitales para la vida en sociedad, intervención que se hace con la finalidad de garantizar el bienestar de la población y la cohesión e integración de la sociedad. (p.395).

Asimismo, con base en los medios probatorios ofrecidos por el demandante y para efectos prácticos del presente informe, asumiremos que los servicios de energía eléctrica, agua, desagüe y telefonía (en adelante, “los servicios públicos”) son categorías que están comprendidas dentro los servicios públicos.

Así, Arámbulo (2021) ha señalado que:

Una de las pruebas que se suelen presentar en la práctica para acreditar la posesión actual y anterior son los recibos de las empresas prestadoras de los servicios públicos como son agua, luz, teléfono, donde se consigne que permitan ver que alguien posee. (p. 271).

En esa misma línea, la Corte Suprema ha manifestado que: “una de las pruebas que se suelen presentar para acreditar la posesión actual y anterior son los recibos de las empresas prestadoras de los servicios públicos o una constancia de posesión expedida por la Municipalidad respectiva (...). (Casación No. 1977-2016 Lima).

Sin embargo, Gonzáles (2016) precisa tal concepción y manifiesta que:

El pago de los servicios públicos de agua potable o energía eléctrica, solo constata que el sujeto es deudor de una relación jurídica de consumo y que ha cumplido con el abono correspondiente. Sin embargo, en forma indirecta lleva a inferir (por deducción) que dicha persona debe poseer el bien, ya que tiene acceso a los recibos que se entregan a domicilio y los paga todos los meses por el evidente interés de contar con la prestación que realizan las empresas concesionarias. (p. 17).

El propio Gonzáles (2016) enumera en una lista los medios de prueba que se suelen presentar en los procesos de prescripción adquisitiva, entre ellos a los recibos de pago por servicios públicos, y los califica de típicos e indirectos toda vez que no acreditan de forma inmediata los acontecimientos desplegados durante el decurso posesorio y que

solamente acreditan hechos específicos a partir de los cuales se puede inferir el ejercicio posesorio.

La postura señalada en los párrafos anteriores ya ha sido asumida por la Corte Suprema cuando determinó que:

(...) Que a efectos de acreditar la posesión de un bien materia de usucapión no es suficiente la sola existencia de recibos de servicios básicos como el de agua, luz, entre otros, por cuanto, como ya se dijo, dichos trámites administrativos, por sí solos, no pueden ser merituados como una prueba de la posesión, ya que dichos documentos solamente acreditan actos de posesión sobre un determinado bien y no actos de posesión pública que demandan este tipo de procesos. (Casación No. 250-2018 Lima Este).

Sobre el certificado de posesión:

Mediante anexos, el demandante ha presentado el certificado de posesión, de fecha 1 de marzo de 2011 expedido por la Municipalidad Distrital del Rímac.

Al respecto, el Decreto Supremo No. 015-2020-VIVIENDA, que aprobó el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo No. 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, publicado el 26 de octubre de 2020, ha definido al certificado de posesión como: “certificado, constancia o documento que acredita la posesión continua, pacífica, pública del predio y una o más pruebas complementarias establecidas en marco legal para el proceso de formalización urbana o rural”.

En esa misma línea, la Ley No. 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, publicada el 7 de marzo de 2006, ya había señalado que

los certificados o constancias de posesión constituyen documentos que son emitidos por las municipalidades distritales sin que ello signifique un reconocimiento que afecte el derecho de propiedad del titular.

Gonzáles (2016) ha manifestado que:

El certificado de posesión tiene un valor muy relativo, circunscrito a la fecha en el cual se extendió, y siempre que conste de algún mecanismo que permite fecharlo con certeza. Nunca acredita para el pasado, y aun cuando lo hace para el presente, sin embargo, su eficacia es referencial y limitada, pues en realidad se trata de una testimonial (declaración de tercero) mal actuada, ya que el sujeto no ha comparecido ante el juez con todas las garantías de certeza, fehaciencia, intermediación y contradicción de la prueba. Por tal motivo, nadie podría ser declarado usucapiente por un simple certificado de posesión. (p. 22).

En un controvertido pronunciamiento, la Corte Suprema ya ha afirmado que la presentación del certificado de posesión acredita la posesión, pero es insuficiente para determinar la posesión calificada. (Casación No. 1691-2015 Loreto).

Así, podemos afirmar que el certificado de posesión tiene por finalidad acreditar que el prescribiente se encontraba en el momento de la inspección en el bien y que tampoco constituye per se un medio probatorio que sea imprescindible para la acreditación del ejercicio posesorio con ánimo de propietario. No es título que justifica el derecho de propiedad ni el de posesión, antes bien es reputado como instrumento de constatación por una autoridad y que refleja una posesión en un momento y lugar determinado.

Sobre la temporalidad de los medios probatorios

Un aspecto técnico que no debe pasar desapercibido respecto de estos medios probatorios es que, como ya lo han señalado los referidos autores, es la temporalidad de los medios de prueba, en otras palabras, nos referimos a la fecha en que fueron expedidos. Es muy importante tener en

consideración la fecha de emisión de los referidos soportes probatorios en vista que deben ser obtenidos durante el decurso posesorio de la prescripción adquisitiva y no con posterioridad a la misma pues se asumiría que los mismos fueron producidos después de su consumación mediante, por ejemplo, un procedimiento de regularización, o incluso, habiendo sido obtenidos durante el transcurso de la prescripción adquisitiva, fueron expedidos con una anticipación muy breve a la fecha de interposición de la demanda. Al respecto, Gonzáles ha declarado que:

(...) Es evidente que, si el instrumento se extendió un mes antes de la demanda, se genera una sospecha muy seria de fraude; pero distinto sería el escenario si la distancia temporal es de diez años, pues en tal caso la declaración del actor se ha realizado hace tanto tiempo que deviene en improbable que alguien haya falseado la realidad con un efecto temporal tan lejano y futuro en el tiempo. Ese período no-sospechoso al cual pertenece la probanza, sin dudas, aumenta considerablemente su poder de convicción. (p. 22).

Ahora bien, teniendo en cuenta los medios probatorios analizados, se advierte lo siguiente:

- Los comprobantes de pago del impuesto predial fueron emitidos el día 27 de agosto de 2011 y corresponden a los años 2000 a 2011.
- Los comprobantes de pago de los servicios públicos fueron emitidos el día 11 de junio de 2001, respecto del servicio de energía eléctrica; 6 de diciembre de 2004, respecto del servicio de agua y desagüe; y 28 de diciembre de 2010, respecto del servicio de telefonía.
- El certificado de posesión fue emitido el día 1 de marzo de 2011.

En consecuencia, se observa que los medios probatorios señalados fueron obtenidos cuando el demandante ya había superado el plazo de la prescripción adquisitiva invocada, además que los mismos registran una fecha cercana al día 11 de junio de 2014, fecha de interposición de la demanda. Asimismo, se advierte que los comprobantes de pago del impuesto predial corresponden a los años 2000 a 2011 y que los

comprobantes de pago de servicios públicos corresponden a un solo mes respecto de todo el decurso prescriptorio.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

1. Respecto del primer problema jurídico

Realizado el análisis sobre la pertinencia y utilidad respecto de las actas de nacimiento y fallecimiento consideramos que sí son medios de prueba en el marco de un proceso de prescripción adquisitiva ya que, como hemos visto, los hechos que los originan deben estar vinculados al inmueble señalado como objeto de prescripción y que la dirección de este sea constatada en las referidas actas. Aun así, superado el análisis de su pertinencia y utilidad, a ninguna de ellas debe atribuírsele la calidad de elemento constitutivo de la prescripción adquisitiva, mucho menos medio de prueba de acredita una posesión calificada, simplemente deben ser reputados como medios de prueba que identifican el inmueble objeto de prescripción adquisitiva y que determinados acontecimientos se han producido en el mismo.

En el caso, el demandante ha ofrecido como medios de prueba su acta de nacimiento, el de su madre y una serie de actas de fallecimiento correspondientes a sus familiares. Sin embargo, la dirección descrita en cada una de ellas no se condice con el inmueble que pretende prescribir. En consecuencia, las actas de nacimiento y fallecimiento ofrecidas por el accionante no son medios probatorios pertinentes ni útiles para acreditar la identificación del inmueble en el proceso incoado.

2. Respecto del segundo problema jurídico

Desde nuestro punto de vista, el ejercicio de una posesión con ánimo de propietario no se reduce a ser una creencia o a una simple asunción de una posición (la de propietario), por el contrario, el usucapiente debe efectuar actos materiales con base en el ejercicio de su derecho y sin reconocer a

un tercero como propietario de su inmueble o un derecho por encima del suyo.

Sobre el caso materia del expediente, el juez del proceso ha admitido como medios de prueba la Constancia de Registro de Contribuyente y de no adeudo, de fecha 21 de septiembre de 2011, emitida por la Municipalidad Distrital del Rímac, y las declaraciones juradas del impuesto predial correspondientes a los años 2000 a 2011. De acuerdo con lo expuesto, estamos en la posición de afirmar que estos medios de prueba no acreditan la posesión con ánimo de propietario porque, en primer lugar, son requisitos sin obligatorio ofrecimiento, salvo que el juez los solicite y a partir de ellos determinar su trascendencia en el proceso; y, en segundo lugar, son medios de prueba que deben ser acompañados de otros tantos a fin de obtener una adecuada valoración sobre los mismos.

Asimismo, el demandante ha adjuntado en anexos las declaraciones juradas del impuesto predial sin explicar la forma cómo aquellos justifican su ejercicio como poseedor con ánimo de propietario, todo lo contrario, únicamente afirmó que ha realizado el pago de impuestos asumiendo con ello las obligaciones como propietario. Los pagos del impuesto predial, en opinión nuestra, no suponen el ejercicio de una posesión con ánimo de propietario, mucho menos actos imprescindibles para la consumación de la prescripción adquisitiva. Son medios de prueba que acreditan el cumplimiento de una obligación, pero nunca una posesión con ánimo de propietario, además que requieren ser acompañados con otros medios de prueba que den sustento a la posesión con ánimo de propietario en el marco de una posesión calificada.

Sobre el certificado de posesión, no se puede asumir que, siendo un instrumento que describe una situación fáctica en un determinado momento, justifique una posesión con ánimo de propietario durante un tiempo prolongado y que, a fin de cuentas, sea elemento constitutivo de la prescripción adquisitiva, es decir, no es título que acredita la propiedad y mucho menos el de posesión.

No cabe duda de que el demandante ha ejercido libertad probatoria respecto de los medios de prueba que ofreció dado que consideró eran convenientes y afirmó que mediante ellos ha ejercido como propietario respecto del inmueble materia de prescripción en vista que ha cumplido con el pago del impuesto predial y el pago de los servicios públicos. Como ya ha sido analizado, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en señalar que es usual que los demandantes por prescripción adquisitiva presenten estos medios de prueba en sus respectivos escritos y que con ellos sería suficiente caudal probatorio para acreditar un comportamiento como propietario. Esta afirmación no es cierta, en primer lugar, porque dichos medios de prueba no ostentan la categoría de título que los repute como propietario, pero sí son medios de prueba que denotan que, en principio, el demandante ha ejercido posesión y, en segundo lugar, porque es necesario que estos mismos medios de prueba requieran ser reforzados de otros tantos que puedan confirmar que el usucapiente ha ejercido tal posesión. Así las cosas, es cierto que el demandante ha presentado medios de prueba típicos en todo proceso de proceso de prescripción adquisitiva, pero no ha sabido construir un argumento sólido que fundamente haber ejercido una posesión con ánimo de propietario, ya sea porque simplemente creyó que estos serían suficientes por sí mismos, como los recibos de pago del impuesto predial y el pago de los servicios públicos, o sencillamente se limitó a ofrecerlos sin realizar fundamentación alguna, como es el caso del certificado de posesión.

Adicionalmente, con base en la temporalidad de los medios probatorios analizados, estamos en la posición de afirmar que los mismos fueron obtenidos en vía de regularización en vista que los recibos de pago del impuesto predial han sido emitidos en una fecha única respecto de años anteriores, que los recibos de pago de los servicios públicos son propios de un solo mes respecto de todos los años que el demandante afirmó posesión y que el certificado de posesión no puede acreditar posesión del inmueble respecto de años anteriores a la fecha en que se realizó la constatación.

En suma, los pagos del impuesto predial, los pagos por servicios públicos y el certificado de posesión aportados por el demandante no son medios probatorios que acrediten por sí mismos la posesión con ánimo de propietario.

IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

Una vez llevado a cabo el análisis de los problemas jurídicos identificados y expresando nuestra postura al respecto, corresponde ahora adoptar una frente a los pronunciamiento efectuados por el juzgado, Sala Superior y Sala Suprema en sus respectivas resoluciones.

1. Respecto de la Sentencia

El *a quo*, mediante resolución No. 18, de fecha 26 de agosto de 2016, falló declarando infundada la demanda pues los medios probatorios que fueron admitidos no han acreditado a cabalidad su posesión continua, pública y pacífica como propietario en vista que:

- a) El certificado de posesión emitido por la municipalidad solo estuvo vigente durante el año que fue expedido y no tendría valor al momento de la interposición de la demanda, pero sí en el tiempo anterior a la fecha de su emisión y que, a lo sumo, sí podría acreditar posesión por ocho años.
- b) Los recibos de pagos del impuesto predial fueron obtenidos en vía de regularización dado que el pago se efectuó en una determinada fecha y no durante los años que señala haber ejercicio posesión sobre el inmueble por lo que el demandante no ejerció posesión continua y, en consecuencia, tampoco como propietario.
- c) Las actas de nacimiento y fallecimiento registran la dirección de inmueble distinto del que es objeto de demanda.
- d) Los servicios públicos están registrados a nombres de personas distintas del demandante y también corresponden a un inmueble distinto del señalado en la demanda.
- e) Con base en el pago en el certificado de posesión y los recibos de pagos del impuesto predial vía regularización se acredita posesión del demandante en el inmueble, pero no durante los diez años necesarios

f) La declaración de los testigos no ha generado convicción.

Ahora bien, coincidimos con el fallo emitido, pero existen extremos de la sentencia con los cuales manifestamos nuestra inconformidad.

El juez ha reconocido ejercicio posesorio del demandante sobre el inmueble sin la calidad de ánimo de propietario, esto es, solo ejerció posesión pública, pacífica y continua. Coincidimos con este apartado dado que demuestra que el juez ha considerado la definición redactada en los cuerpos normativos citados con anterioridad (el Decreto Supremo No. 015-2020-VIVIENDA y la Ley No. 28687) toda vez que no se desprende de ninguno de ellos que el certificado de posesión reconozca la existencia de una posesión calificada, simplemente una posesión pública, pacífica y continua, por lo que dada la trascendencia de la posesión con ánimo de propietario con vistas a la declaración de propiedad a través de un proceso de prescripción adquisitiva sería un error otorgar tal atribución al certificado de posesión. Sin embargo, discrepamos del extremo de la sentencia mediante el cual el juez reconoce que el demandante ha ejercido posesión durante ocho años con anterioridad a la fecha de emisión del certificado de posesión. Con esta afirmación, el juez ha desvirtuado la temporalidad de este documento toda vez que, como ya se advirtió, solo rige para el momento en que se produjo la inspección en el inmueble, no acredita posesión con anterioridad a la fecha de su emisión y su validez con posterioridad a tal fecha es relativa.

Asimismo, también discrepamos del extremo de la sentencia que señala que el demandante sí ejerció posesión durante, a lo mucho, ocho años, pero aun así insuficiente para declarar la prescripción adquisitiva. De igual forma, hemos advertido que ningún medio probatorio ofrecido por el demandante ha acreditado su posesión como propietario o, en su defecto, con una posesión calificada por lo que si no se tiene un medio probatorio con una fecha que sugiera el inicio del cómputo de la posesión no se puede afirmar que el demandante ha ejercido posesión en un número determinado de años. Es más, es irrelevante destacar la cantidad de años en los que el

demandante supuestamente ejerció posesión porque si quien demanda la prescripción adquisitiva no ha ejercido posesión calificada en conjunto con los otros requisitos exigidos por el código adjetivo tendrá poca o nula relevancia contabilizar la posesión en el inmueble por diez años, como mínimo, o por una cantidad muy superior a la misma. Por lo tanto, no es correcto afirmar que el demandante haya ejercido posesión del inmueble y, como consecuencia de ello, tampoco es correcto que haya ejercido posesión en una cantidad determinada de años.

2. Respecto de la Sentencia de Vista

El *ad quem* confirmó lo resuelto en la sentencia que declaró infundada la demanda y lo hizo con base en los siguientes fundamentos:

- a)** El certificado de posesión acredita ejercicio posesorio del demandante con anterioridad a la fecha de su emisión por la municipalidad.
- b)** Los recibos de pagos del impuesto predial fueron obtenidos vía regularización y acreditan posesión del demandante sobre el inmueble desde la fecha de su emisión.
- c)** Las direcciones descritas en las actas de nacimiento y fallecimiento no coinciden con el inmueble que el demandante pretende prescribir.
- d)** Las declaraciones efectuadas por los testigos no formaron convicción por sí mismas para acreditar la posesión del demandante en el inmueble.

Coincidimos con el sentido en que fue resuelta la sentencia de vista, sin embargo, observamos que la Sala Superior ha cometido los mismos errores que el juzgado y respecto de las cuales ya nos hemos manifestado en el anterior punto. No obstante, se advierte que la Sala ha manifestado que el demandante ejerce posesión a partir de la fecha en que efectuó el pago del impuesto predial. Consideramos que dicha afirmación puede inducir a una equivocación toda vez que, en primer lugar, no es correcto que los recibos del pago del impuesto predial acrediten ejercicio posesorio, por el contrario, solamente reflejan el cumplimiento de una obligación. Aun así, son medios de prueba que requieren de la valoración conjunta con los otros medios probatorios para así presumir posesión. Además, estos pagos deben realizarse en el periodo que el demandante alegó ejercicio posesorio y no

mediante un procedimiento de regularización, es decir, existirá presunción de posesión siempre y cuando el pago del impuesto predial se haya efectuado en cada año durante el decurso de la prescripción.

3. Respecto de la Casación No. 227 – 2018

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema ha declarado improcedente el recurso de casación interpuesto por el demandante por los siguientes fundamentos:

- a)** El modo en que el recurrente planteó el recurso revela que buscó una nueva valoración de los hechos debatidos en el proceso en lugar de la correcta aplicación del derecho objetivo.
- b)** Con base en lo anterior, el recurrente no ha descrito con claridad la infracción normativa denunciada.

Finalmente, nos encontramos conformes con lo resuelto por Sala Civil Permanente, así como con las razones expresadas.

V. CONCLUSIONES

- Los recibos por pagos del impuesto predial y los servicios públicos, así como el certificado de posesión ofrecidos por el demandante no son medios probatorios que acreditan su posesión con ánimo de propietario.
- En relación con lo anterior, algunos los medios probatorios ofrecidos por el demandante con la finalidad de acreditar su posesión con ánimo de propietario fueron obtenidos en vía de regularización
- El demandante ejerció libertad probatoria al ofrecer como medios de prueba actas de nacimiento y fallecimiento en el proceso de prescripción adquisitiva.
- Las actas de nacimiento y fallecimiento ofrecidas por el demandante no identifican correctamente el bien inmueble objeto de prescripción adquisitiva dado que no han sido pertinentes ni útiles para el proceso.
- Aun cuando los medios probatorios ofrecidos por el demandante sean pertinentes y útiles es de vital importancia la valoración conjunta de los mismos y no como una obligación del juez sino producto de la naturaleza de la prescripción adquisitiva de dominio.
- Es adecuado el fallo emitido en la sentencia que declaró infundada la demandada dado que el juez ha realizado la valoración concreta y conjunta de los medios probatorios.
- Pese al sentido del fallo, el juez no ha expresado las razones correctas por las cuales consideró que el demandante no acreditó su pretensión.

VI. BIBLIOGRAFÍA

Acosta Bermedo, O., Tapia Quintanilla, A., y Wong Vargas, C. (2013). El impuesto predial y su impacto en las finanzas públicas. *THEMIS Revista De Derecho*, (64), pp. 157-172.

Avendaño Valdez J. y Avendaño Arana, F. (2017). *Derechos reales*. Fondo Editorial PUCP.

Congreso de la República. (2006). Ley No. 28687 - Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2009). Casación No. 2229-2008 Lambayeque. Sentencia del Segundo Pleno Casatorio Civil.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2016). Casación No. 1279-2015 Lima.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2016). Casación No. 1691-2015 Loreto.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2017). Casación No. 1977-2016 Lima.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2017). Casación No. 3925-2014 Lima.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2017). Casación No. 3149-2016 Lima.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2018). Casación No. 1121-2017 Lima Norte.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2018). Casación No. 1242-2017 Lima Este. Sentencia del Décimo Pleno Casatorio Civil.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2019). Casación No. 5432-2018 La Libertad.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2019). Casación No. 250-2018 Lima Este.

Devis Echandía, H. (2015). *Teoría general de la prueba judicial*. Temis.

Durán Rojo, L. y Mejía Acosta, M. (2015). El régimen del impuesto predial en las finanzas públicas de los gobiernos locales. *Contabilidad y Negocios*. 10(19), pp. 43-66.

Gonzáles Barrón, G. (2013). *Tratado de derechos reales*. Jurista Editores.

Gonzáles Barrón, G. (2015). *La Usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Jurista Editores.

Gonzáles Barrón, G. (2016). La prueba de la prescripción adquisitiva. <https://siloblogtips.com/download/la-prueba-de-la-prescripcion-adquisitiva>

Huapaya Tapia, R. (2015). Concepto y Régimen Jurídico del Servicio Público en el Ordenamiento Público Peruano. *IUS ET VERITAS*, 24(50), pp. 368-397.

Landa Arroyo, C. (2012). *El derecho al debido proceso en la jurisprudencia* Diskcopy SAC.

Ledesma Narváez, M. (2017). *La prueba en el proceso civil*. Gaceta Jurídica.

Ledesma Narváez, M. (2017). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Gaceta Jurídica.

Pasco Arauco, A. (2017). *Derechos Reales. Análisis de la jurisprudencia en la Corte Suprema*. Gaceta Jurídica.

Poder Ejecutivo (2020). Decreto Supremo No. 015-2020-VIVIENDA, que aprobó el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo No. 1192.

Priori Posada, G. (2019). *El proceso y la tutela de derechos*. Fondo Editorial PUCP.

Ramírez Cruz, E. (2021). *Prescripción adquisitiva de dominio. Los conceptos del justo título y la posesión, y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional*. Gaceta Jurídica.

Taruffo, M. (2008). *La Prueba*. Editorial Marcial Pons.

Tribunal Constitucional (2004). Expediente No. 02333-2004-HC/TC.

Tribunal Constitucional (2011). Expediente No. 00227-2011-PA/TC.

Varsi Rospigliosi, E. (2016). La actuación del propietario. Análisis del animus domini. https://works.bepress.com/enrique_varsi/52/

VII. ANEXOS

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
QUINTA SALA CIVIL

764
Fuentes
Int. C. C. P.

Exp. N° 26878-2014-0
(Ref. 1239-2017-00)

RESOLUCIÓN N° 03
Lima, veintiuno de septiembre
del dos mil diecisiete.

VISTOS: interviniendo como Juez Superior Ponente el señor Mixán Alvarez; y atendiendo a las siguientes consideraciones:

PRIMERO: Es materia de revisión ante éste Superior Colegiado la sentencia contenida en la resolución número 18, de fecha 26 de agosto del 2016, que obra de folios 318 a 324, que declara infundada la demanda, sin costas ni costos.

SEGUNDO: El demandante [REDACTED], a través del recurso de folios 332 a 335, apela de la sentencia, señalando fundamentalmente lo siguiente:

1. No ha valorado los medios probatorios ofrecidos por su parte y que acreditan su posesión por un periodo mayor de 40 años, además no se ha pronunciado sobre las declaraciones testimoniales actuadas, partidas de nacimiento, partida de defunción y recibo de suministro de energía eléctrica expedido por EDELNOR, y que señalan la dirección del recurrente.
2. Que se ha comportado como propietario, además de tener en posesión el inmueble sub materia por más de 10 años, viene cumpliendo con el pago de impuesto ante el Concejo Distrital del Rimac así como el pago de servicios de suministros públicos, agrega además que reside en el inmueble cerca de 40 años, desde su abuelo y madre ambos fallecidos.

TERCERO: La prescripción adquisitiva de propiedad constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad y es en ese sentido que se orienta nuestro artículo 950° del Código Civil, cuando dispone

PODER JUDICIAL
DANIEL HUMBERTO TORRES QUEVEDO
SECRETARIO
Quinta Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión *continua, pacífica y pública* como propietario durante diez años.

965
Luzmila
Pulcin

CUARTO: En el caso de autos, la parte actora, formula su demanda de prescripción adquisitiva de propiedad haciendo referencia que se trata de una prescripción *longi temporis*, que corresponde a la prescripción larga o extraordinaria, en virtud de la cual, se adquiere por prescripción de un inmueble, mediante la posesión *continua, pacífica y pública* como propietario durante diez años.

QUINTO: En ese contexto, los requisitos comunes de la prescripción adquisitiva de propiedad, de acuerdo a los términos expresados en el fundamento 44 del Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N° 2229-2008-Lambayeque, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 22 de agosto de 2009, son los siguientes:

(i) La continuidad de la posesión, que es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos en 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;

(ii) la posesión pacífica, esta se dará de manera continua y apunta a la posesión sin violencia, sin agresión, sin conflicto ni fáctico, ni de derecho. De esta forma, existirá posesión pacífica cuando el poder de hecho que se ejerce sobre la cosa no se mantiene por la fuerza, de manera que, aún cuando la posesión se haya obtenido violentamente, pasa a haber posesión pacífica cuando cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas;

(iii) la publicidad de la posesión implica el dar a conocer a los demás de dicha posesión, esto es, contraria a la clandestinidad, que la posesión no sea oculta sino abierta, ostensible para que pueda oponerse ante terceros, y;

(iv) el requisito de posesión "como propietario", hace referencia a que el poseedor que debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión. Se trata exclusivamente de la posesión a título de dueño, conocida como el *possessio ad usucapionem*, por lo que no podrán adquirir por prescripción los poseedores que lo hacen en nombre de otro, como los arrendatarios o depositarios.

PODER JUDICIAL

GABRIEL HUMBERTO TORRES
SECRETARIO
JUDICIAL

766
fuerzas
torres

SEXTO: En el presente caso el demandante peticona se le declare propietario por Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble ubicado en jirón [REDACTED] [REDACTED] distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima -con numeración municipal [REDACTED] [REDACTED], que equivalen al 7.4146% de acciones y derechos, en relación al inmueble de mayor extensión de 2,727.43 m2, por estar en posesión del inmueble, incluso, desde que naciera en el año de [REDACTED] continuando con la posesión que ostentaba su madre quien la inicio en el año de [REDACTED] es decir, desde hace mucho más de diez años.

SEPTIMO: Teniendo en cuenta que la demanda se interpuso el 11 de junio del 2014, las pruebas aportadas al proceso, deben acreditar la posesión del demandante, mínimo diez años antes, así tenemos:

- Copia simple del Certificado de Posesión de fecha 01 de marzo de 2011, (folios 18), expedida por la Sub Gerencia de Control Urbano, Catastro, Obras Privadas y Licencias de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital, acreditaría la posesión sobre el bien desde el 01 de marzo de 2006.
- Reportes de Declaraciones Juradas del Impuesto Predial, a nombre del demandante, correspondientes a los años del dos mil al dos mil once, respecto del inmueble signado como jirón [REDACTED] [REDACTED], distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, de folios 19 a 40, los mismos que han sido presentados con fecha 27 de agosto de 2011, lo que significa que el demandante procedió a regularizar la presentación de las declaraciones juradas para el pago del Impuesto Predial en la fecha indicada, acreditarían la posesión a partir de dicha fecha 27 de agosto de 2011, por ser éste el momento de su presentación.
- A folios 45, obra la Constancia de Registro de Contribuyente y de No Adeudo [REDACTED] de fecha veintiuno de septiembre de dos mil once, que señala, que el demandante [REDACTED], con Registro de Contribuyente [REDACTED], no presenta deuda por concepto de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales de los ejercicios fiscales dos mil hasta el dos mil once, respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED]; igual, sólo acreditaría la posesión desde el 21 de septiembre de 2011.
- A folios 60, obra la Partida de Nacimiento [REDACTED], de fecha [REDACTED] [REDACTED] expedida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC, perteneciente a [REDACTED] (madre del

DANIEL HUMBERTO TORRES QUEVEDO
SECRETARIO
Quinta Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

accionante), donde se consigna como domicilio [REDACTED] de la
Partida de Nacimiento del accionante de folios 61, se consigna como
dirección de éstos calle [REDACTED]
Partida de Defunción de [REDACTED], de folios 62 abuelo del
demandante, en la que aparece como su dirección, [REDACTED]
[REDACTED], direcciones que no coinciden con el inmueble que pretende prescribir.

OCTAVO: Respecto a los testigos ofrecidos por el demandante, dichas declaraciones deben valorarse conjuntamente con las pruebas instrumentales aportadas del proceso, no formando convicción por si sola para acreditar que el demandante haya venido poseyendo el inmueble como su propietario.

NOVENO: De manera que analizando el caudal probatorio, debe referirse que el actor no ha acreditado de manera indubitable la posesión constante, pacífica, continua, pública como propietario, es decir el animus dominus, por más 10 años.

DECISIÓN:

CONFIRMARON la sentencia contenida en la resolución número 18, de fecha 26 de agosto del 2016, que obra de folios 318 a 324, que declara infundada la demanda, sin costas ni costos. Hágase saber, y los devolvieron. En los seguidos por [REDACTED] con [REDACTED]; sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio.

S.S.

ORDOÑEZ ALCANTARA

TORRES VENTOCILLA

MIXAN ALVAREZ

PODER JUDICIAL

DANIEL HUMBERTO TORRES QUEVEDO
SECRETARIO
Quinta Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

