



**FACULTAD DE DERECHO  
UNIDAD DE POSGRADO**

**“LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO  
HERRAMIENTA DEL PROPIETARIO PARA EL  
SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD”**

**PRESENTADO POR  
HUGO GUILLERMO PRADO ESCAJADILLO**

**ASESOR  
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**

**TESIS  
PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN DERECHO  
CIVIL**

**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/>



**UNIDAD DE POSGRADO**

**“LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO  
HERRAMIENTA DEL PROPIETARIO PARA EL SANEAMIENTO DE  
LA PROPIEDAD”**

**TESIS PARA OPTAR  
EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN DERECHO CIVIL**

**PRESENTADA POR:  
PRADO ESCAJADILLO HUGO GUILLERMO**

**ASESOR:  
MG. LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**

**LIMA, PERÚ**

**2024**

## TABLA DE CONTENIDO

ÍNDICE DE FIGURAS	iv
RESUMEN	v
INTRODUCCIÓN	vii
CAPITULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	9
1.1. Descripción de la situación problemática	9
1.2. Formulación del problema	16
1.2.1. Problema General	16
1.2.2. Problemas Específicos	16
1.3. Objetivos de la Investigación	16
1.3.1. Objetivo General	16
1.3.2. Objetivo específico	17
1.4. Justificación de la investigación	17
1.4.1. Importancia de la investigación	17
1.4.2. Viabilidad de la investigación	17
1.5. Limitaciones de estudio	17
CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO	18
2.1. Antecedentes de la investigación	18
2.1.1. Nacionales	18
2.1.2. Internacionales	20
2.2. Bases teóricas	21
2.2.1. Aspectos generales sobre la propiedad inmueble	21
2.2.2. Transmisión de la propiedad inmueble	26
2.2.3. Problemas con la propiedad	27
2.2.4. Importancia de la inscripción registral	32
2.2.5. El registro	36
2.2.6. Problemas en la inscripción	47
2.2.7. Saneamiento de la propiedad	54
2.2.8. Prescripción adquisitiva de dominio	59
2.2.9. La prescripción adquisitiva de dominio como medio de prueba y saneamiento de la propiedad	89
2.2.10. La prescripción adquisitiva de dominio como medio de defensa de la propiedad	95
2.3. Definición de términos básicos	100

2.3.1. Propiedad	100
2.3.2. Propietario	100
2.3.3. Título de propiedad	100
2.3.4. Posesión	100
2.3.5. Prescripción adquisitiva	100
2.3.6. Prescripción ordinaria	101
2.3.7. Prescripción extraordinaria	101
2.3.8. Contrato	101
2.3.9. Formalidad del contrato	101
2.3.10. Registrar	102
2.3.11. Saneamiento	102
<b>CAPÍTULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN</b>	<b>103</b>
3.1. Diseño metodológico	103
3.1.1. Enfoque cualitativo	103
3.1.2. Diseño de investigación acción	103
3.1.3. Técnica: documentos y entrevistas	103
3.1.4. Instrumento: fichas y guía de entrevista	104
3.2. Aspectos éticos	104
<b>CAPÍTULO IV RESULTADOS</b>	<b>105</b>
4.1. Entrevistas realizadas a profesionales del Derecho Civil	105
4.2. Resoluciones judiciales	111
<b>CAPÍTULO V DISCUSIÓN</b>	<b>129</b>
<b>CAPÍTULO VI PROPUESTA</b>	<b>133</b>
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>135</b>
<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>137</b>
<b>REFERENCIAS</b>	<b>138</b>
Libros	138
Fuentes electrónicas	140
Normas legales	142
Jurisprudencia	143
<b>ANEXOS</b>	<b>148</b>
Anexo 1. Guías de entrevistas	148
Anexo 2. Resoluciones judiciales	165
Anexo 3. Proyecto de Ley	235

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Registros de propiedad de SUNARP.	37
Figura 2. Transferencia de bien inmueble con muerte del transferente	49
Figura 3. Transferencia de bien inmueble con muerte del adquirente	51
Figura 4. Transferencia de bien inmueble con muerte del transferente y adquirente	53
Figura 5. Ausencia de registro del transferente	55
Figura 6. Condición de las viviendas censadas en el año 2017	64
Figura 7. Evolución de las viviendas particulares ocupadas en los años 1993, 2007 y 2017	64
Figura 8. Evolución de las viviendas particulares desocupadas en los años, 1993, 2007 y 2017	65
Figura 9. Teoría declarativa de la prescripción adquisitiva	84
Figura 10. Teoría constitutiva de la prescripción adquisitiva	86
Figura 11. Decisiones judiciales respecto de las demandas de prescripción adquisitiva	127

## RESUMEN

El presente trabajo tiene como objetivo determinar si la prescripción adquisitiva de dominio puede cumplir con la finalidad consolidadora de la propiedad de aquellas personas que tienen dificultades para registrar su derecho, a pesar de tener un título. Para ello, revisaremos la condición actual del derecho de propiedad dentro de nuestra legislación, así como el tratamiento jurisprudencial que los órganos jurisprudenciales le han dotado dentro del sistema peruano. Luego de ello, estudiaremos la situación actual del mercado inmobiliario, observando cuáles son las dificultades más comunes que tienen los propietarios para registrar su propiedad en el Registro de Predios. De esa forma, analizaremos cuál es el papel que cumple la prescripción adquisitiva en relación a la ausencia de inscripción de derechos de propiedad, planteando el perfeccionamiento de la propiedad, como alternativa; asimismo, repasaremos los beneficios que trae consigo registrar los nuevos derechos y su importancia para el propietario y el sistema inmobiliario en general. Además, describiremos las funciones constitutiva y declarativa que la prescripción ha tomado durante el paso de los años dentro de nuestra doctrina y jurisprudencia. En el avance del trabajo, se presentará el análisis y opinión de profesionales especialistas en el tema, así como decisiones judiciales que ayudarán a concluir la eficacia de la prescripción adquisitiva para perfeccionar el derecho de propiedad de personas que tienen un título, pero se han visto en la dificultad de inscribirlo.

**Palabras claves:** propiedad, posesión, título de propiedad prescripción adquisitiva, saneamiento

## ABSTRACT

The present work aims to determine if the acquisitive prescription of domain can fulfill the purpose of consolidating the property of those people who have difficulties to register their right, despite having a title. To do this, we will review the current condition of the right to property within our legislation, as well as the jurisprudential treatment that the jurisprudential bodies have endowed it within the Peruvian system. After that, we will study the current situation of the real estate market, observing what are the most common difficulties that owners have to register their property in the Land Registry. In this way, we will analyze what is the role played by the acquisitive prescription in relation to the lack of registration of property rights, proposing as an alternative the improvement of property; We will also review the benefits of registering the new rights and their importance for the owner and the real estate system in general. In addition, we will describe the constitutive and declarative functions that the prescription has taken over the years within our doctrine and jurisprudence. As the progress of the work, the analysis and opinion of professionals specialized in the subject will be presented, as well as judicial decisions that will help to conclude the effectiveness of the acquisitive prescription to improve the right of property of people who have a title, but have found it difficult to register it.

**Keywords:** property, possession, title to property, acquisitive prescription, sanitation



NOMBRE DEL TRABAJO

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DO  
MINIO COMO HERRAMIENTA DEL PROPI  
ETARIO PARA EL SANEAMIENTO DE LA  
PR

AUTOR

HUGO GUILLERMO PRADO ESCAJADILL  
O

RECUENTO DE PALABRAS

33162 Words

RECUENTO DE CARACTERES

182171 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

242 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

12.1MB

FECHA DE ENTREGA

Apr 19, 2024 5:34 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Apr 19, 2024 5:38 PM GMT-5

### ● 12% de similitud general

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

- 10% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 8% Base de datos de trabajos entregados
- 2% 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  
UNIVERSIDAD DE SAN MARTÍN DE PORRES | Pasadizo

Dra. Nancy Guzmán Ruiz de Castilla

RESPONSABLE DEL SOFTWARE ANTIPLAGIO - TURNITIN.



Dra. Nancy Guzmán Ruiz de Castilla

RESPONSABLE DEL SOFTWARE ANTIPLAGIO - TURNITIN.

## INTRODUCCIÓN

En la actualidad muchas personas omiten registrar oportunamente la adquisición de su propiedad; por tal motivo, al querer inscribir su derecho de propiedad en el registro luego de mucho tiempo, se encuentran con muchos obstáculos. En ese sentido, se ha planteado que la prescripción adquisitiva de dominio es la vía idónea para sanear la titularidad de un derecho, el cual podrá ser inscrito en el registro con la sentencia que lo declare.

Así, la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión permite la adquisición de una propiedad, siendo esta su finalidad más significativa durante varios años. No obstante, mediante la recolección de datos estadísticos sobre la situación actual del mercado inmobiliario, así como jurisprudencia y doctrina relevante al caso, se ha analizado que la finalidad que cumple la prescripción adquisitiva viene siendo distinta.

Precisamente, el problema central del sistema inmobiliario radica en la informalidad inmobiliaria, por la cual, años atrás no se registraron los títulos de propiedad originarios; siendo que, la venta de estos inmuebles ha generado un cambio en la titularidad del propietario; tornándose así, complicado comprobar la cadena de transmisión. Incluso, otros problemas como la estafa inmobiliaria han generado que propietarios se encuentren con un título que no puede ser inscrito.

Con la opinión y consideraciones de expertos en la materia, se ha esclarecido con mayor certeza que la prescripción es un instrumento jurídico que tiene la finalidad adicional de consolidación de la propiedad, a través de la declaración de la titularidad por medio de sus resoluciones. Con ello, se ha establecido que,

el papel que juega en el campo del mercado inmobiliario se ha vuelto sumamente relevante, especialmente para dotar de protección a los propietarios poseedores.

Siendo el debate en relación a determinar la finalidad de la prescripción adquisitiva de dominio, con la doctrina y el análisis de la legislación nacional, se ha demostrado que la problemática de la ausencia de registro de los títulos de propiedad tiene una solución eficaz, la cual podemos encontrar en la prescripción adquisitiva de dominio.

## CAPITULO I

### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

#### 1.1. Descripción de la situación problemática

En nuestro país, se constata que es una práctica constante, efectuar la transferencia de inmuebles mediante documentos privados, los cuales no se formalizan oportunamente, impidiéndose su acceso al registro; ello puede ocurrir por descuido o incluso por una concepción creada por lo estipulado en el artículo 949 del Código Civil, que consagra la transferencia de propiedad mediante el consenso; es decir, el acuerdo de las voluntades es suficiente para que se produzca la transferencia de inmuebles, de manera que se tornaría irrelevante la suscripción de un contrato, o la inscripción de la transmisión en los Registros Públicos, la cual tendría un efecto declarativo y no constitutivo.

Esta disposición legal, a lo largo de los años ha generado una informalidad inmobiliaria, provocada por aquellos que no han visto necesario, al menos en un inicio, inscribir su transferencia.

Sin embargo, actualmente el registro se constituye como una herramienta indispensable en el tráfico jurídico de bienes, por la seguridad jurídica y publicidad que otorga; asimismo, no cabe duda que en el Perú el mecanismo más usado para el acceso al crédito está constituido por las garantías y en mayor medida las hipotecas. En efecto, constituye indubitablemente un importante medio de generación de riqueza para toda la sociedad, contribuyendo contundentemente a su desarrollo económico y, asimismo, al bienestar individual.

Al respecto, es necesario indicar que, en relación a la seguridad jurídica en relación al derecho de propiedad, el Tribunal Constitucional ha señalado lo siguiente:

Expediente N°0016-2002-AI/TC, 2013

(...) no solo debe garantizar el mantenimiento del statu quo (seguridad jurídica estática), de forma tal que al individuo se le asegure el mantenimiento de su situación jurídica en la medida en que no se presenten las condiciones que la ley haya previsto para su mutación, sino que el principio se convierte en un requisito indispensable para el desarrollo de los pueblos (seguridad jurídica dinámica), en tanto permite crear la certidumbre institucional que dota a los individuos de la iniciativa suficiente para, a partir de la titularidad del derecho de propiedad, dar lugar a la generación de riqueza.

Es decir, la garantía del derecho de propiedad, radica en principio, en que el titular pueda tener la plena certeza de mantenerlo, y, por ende, no ser despojado del mismo; y, por otro lado, se hace alusión a la riqueza a favor de dicho titular.

En esa línea, se establecen mecanismos de protección, para que los agentes económicos obtengan mayor predictibilidad para disponer de sus inmuebles, lo cual genera más confianza en el intercambio.

Por otro lado, un problema usual es el del conflicto de acreedores sobre un bien inmueble, cuya "solución" la encontramos en el artículo 1135 del Código Civil. En mérito a dicha disposición, se prefiere a aquel acreedor que haya registrado el inmueble en Registros Públicos, dejando de lado, aquellas transferencias no inscritas, a pesar de que estas se hayan celebrado con anterioridad a la que

logró la inscripción. Así, a pesar que, en principio, la propiedad se transfiere de manera consensual, vemos que con el artículo 1135 se le concede una protección especial al acreedor que haya efectuado la formalidad registral.

En ese mismo sentido, podríamos citar la protección del adquirente frente a terceros, en el principio de buena fe pública registral (artículo 2014 CC), que protege a aquella persona que adquiere un inmueble en base al registro (asientos registrales y los títulos archivados).

Es así que, se evidencia la necesidad e importancia de la inscripción en Registros Públicos; por lo que, las personas requieren acceder al registro, para lo cual buscan formalizar sus títulos, en algunos casos luego de varios años; sin embargo, esto muchas veces se torna una tarea complicada. Esto puede presentarse por muchas razones, por ejemplo, el hecho que el transferente haya fallecido o simplemente se encuentre inubicable, o el negocio jurídico celebrado con una persona jurídica que se extingue, problemas respecto a la delimitación del bien, entre otros conflictos.

Así, los principales mecanismos que tendría el propietario para sanear su título de propiedad serían la formación de títulos supletorios y el proceso de otorgamiento de escritura pública; no obstante, se advierte que en la jurisprudencia estos procesos pueden presentar algunas dificultades, imposibilitando al propietario obtener un título que le permita inscribir su derecho; por lo que, la solución más viable que asoma es la prescripción adquisitiva de dominio.

En tal sentido, estos propietarios plantean la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, y, como es de esperarse, buscando darle mayor respaldo

a la demanda planteada, uno de los fundamentos esgrimidos es argumentar que son propietarios en mérito de un título anterior; sin embargo, la jurisprudencia nacional no ha sido uniforme al momento de resolver estas pretensiones, siendo que en algunos procesos se declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva al haberse cumplido con los requisitos establecidos en el código civil (posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años), mientras que en otros se declara infundada, alegando que es un “imposible jurídico” que una persona que ya es propietaria de un bien, pueda adquirir el mismo bien mediante prescripción adquisitiva de dominio.

Así, se plantea si la prescripción adquisitiva de dominio, considerada como una forma originaria de adquisición de la propiedad, cumple funciones adicionales, como servir de medio de prueba, saneamiento y defensa del derecho del propietario.

En este caso particular, la jurisprudencia no ha determinado de manera unánime si es posible esta situación.

Así, encontramos algunas posiciones a favor:

Cas. N.º Casación N° 672-2001-Lima:

Quinto.- Que, el artículo novecientos cincuenta del Código Civil no contiene ninguna limitación para adquirir por prescripción a quien se considere propietario del inmueble y además de acuerdo con el artículo novecientos cincuenta y uno del mismo Código, la posesión tiene que ser continua, pacífica, pública como propietario; Sexto.- Que, de acuerdo con el criterio de la sentencia de vista de que resulta jurídicamente imposible solicitar la prescripción adquisitiva si se afirma ser propietario al haber

adquirido la propiedad por contrato de compraventa, no se establecería en la parte final del artículo novecientos cincuenta al referirse a la prescripción corta que se adquiere a los cinco años cuando media justo título y buena fe.

Cas. N.º 2571-2009-Huánuco:

Tercero: Que, el instituto de la prescripción adquisitiva cumple una finalidad importante de consolidación de una situación jurídica vacilante, de modo tal que además de ser una institución jurídica por medio del cual se adquiere la propiedad es una institución que permite consolidarla. De lo que se desprende que no existe inconveniente alguno para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción, pueda demandar judicialmente la prescripción [...]. La interpretación efectuada en la sentencia de vista respecto del artículo 950 del Código Civil radica en considerar que los demandantes al tener la titularidad del predio rústico de 12,397.5 m., denominada parcela número sesenta y dos predios rústicos de 12,397.5 m, denominada parcela número sesenta y dos predios rústicos 'ANDABAMBA' no pueden demandar la prescripción adquisitiva, por cuanto son propietarios del referido predio. Sin embargo, como ya se ha señalado dicha titularidad no es obstáculo para que puedan, mediante el proceso de prescripción adquisitiva, otorgarle seguridad a la posesión que se viene manteniendo en virtud de un título afectado de algún vicio o defecto que impida su inscripción en los Registros Públicos. Por las razones expuestas resulta amparable el recurso de casación

Por otro lado, jurisprudencia en contra:



CAS. N° 4257-2012 LIMA

En tal sentido, teniendo en cuenta que el actor interpone la presente demanda en calidad de propietario, al haber adquirido la propiedad del bien inmueble sub litis de su anterior propietario mediante compraventa, lo cual se corrobora con la carta notarial de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro y su dicho en el escrito de demanda y habiéndolo la parte demandada cuestionado, a través de su escrito de contestación de demanda, señalando que su difunto hermano cedió en arrendamiento el bien sub litis al actor, además que el veintiséis de diciembre de dos mil dos, por carta notarial pone de su conocimiento la condición de propietaria del inmueble; por consiguiente, se advierte que en el caso de autos se incumple con todas las exigencias previstas en el artículo 950 del Código Procesal Civil para ser declarado propietario del bien inmueble sub Litis.

Asimismo, incluso podemos encontrar Plenos Jurisdiccionales en los cuales se han arribado a conclusiones contrarias entre sí:

<b>Pleno</b>	<b>Tema</b>	<b>Acuerdo Plenario</b>	<b>Posición</b>
Pleno Jurisdiccional al Distrital Civil, realizado en Cusco, 16-12-2011	Tema N° 2: “La prescripción adquisitiva de dominio por el propietario de un bien. Cuáles son los supuestos de admitirse la tesis permisiva”	El Pleno acordó por unanimidad que “El artículo novecientos cincuenta del Código Civil no contiene ninguna limitación para adquirir por prescripción a quien se considere propietario del inmueble y además de acuerdo con el artículo novecientos cincuenta y uno del mismo	A favor

		Código la posesión tiene que ser continua, pacífica y pública como propietario (...)"	
Pleno Jurisdicción al Regional Civil, realizado en Talara, 11-08-2012	Tema N° 4: ¿Resulta jurídicamente posible que quien adquirió un bien inmueble mediante título privado [incluso del titular registral], como la compra venta, pretenda también la declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva?	El Pleno acordó por mayoría que "El propietario que adquirió un bien inmueble mediante título privado traslativo de dominio, como la compra venta, si puede adquirirlo mediante la prescripción adquisitiva de dominio, en tanto nada obsta acumular dos títulos de dominio, y porque ello se corresponde con la racionalidad económica del derecho de propiedad y la función que el derecho le asigna a la prescripción adquisitiva."	A favor
Pleno Jurisdicción al Distrital Civil, realizado en La Libertad, 04 y 05-11-2011	Tema N° 3: ¿Resulta jurídicamente posible que quien adquirió un bien inmueble mediante título privado (incluso del titular registral), como la compraventa, pretenda también la declaración de la propiedad	El Pleno acordó por mayoría que "El propietario que adquirió un bien inmueble mediante título privado traslativo de dominio, como la compra venta, no puede adquirirlo también mediante prescripción adquisitiva, por cuanto, por un lado, ya es propietario; y de otro lado no es jurídicamente posible tener dos títulos de dominio"	En contra

	mediante prescripción adquisitiva?		
--	--	--	--

En base a estas premisas y falta de uniformidad a nivel jurisprudencial, se ha considerado relevante jurídicamente determinar si el propietario de un bien adquirido por un contrato privado de compraventa con un título no formalizado, pueda prescribir el bien adquirido, como una forma de consolidación del título de propiedad o perfeccionamiento del mismo, siendo necesario analizar si la prescripción resultaría el medio idóneo para formalizar la propiedad, tomando en cuenta la doctrina y la jurisprudencia sobre la materia. En virtud a estas consideraciones se han formulado los siguientes problemas:

## **1.2. Formulación del problema**

### **1.2.1. Problema General**

- ¿Es posible que un propietario pueda recurrir a la prescripción adquisitiva de dominio para sanear la propiedad?

### **1.2.2. Problemas Específicos:**

- ¿Puede la prescripción adquisitiva de dominio ser utilizada como medio de prueba y de saneamiento de la propiedad?
- ¿Puede la prescripción adquisitiva ser utilizada como medio de defensa de la propiedad?

## **1.3. Objetivos de la Investigación**

### **1.3.1. Objetivo General**

- Determinar si el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es un medio idóneo para formalizar la propiedad de quien ostenta un título.

### **1.3.2. Objetivo específico**

- Establecer si la prescripción adquisitiva de dominio puede ser utilizada como medio de prueba y de saneamiento de la propiedad.
- Comprobar si la prescripción adquisitiva puede ser utilizada como medio de defensa de la propiedad.

## **1.4. Justificación de la investigación**

### **1.4.1. Importancia de la investigación**

La presente investigación encuentra su justificación en que, en la actualidad los propietarios que por alguna razón no han podido formalizar sus títulos de propiedad, se encuentran en la disyuntiva de si podrían recurrir a un proceso de prescripción adquisitiva con la finalidad de obtener un título formal que sea suficiente por sí mismo, para ingresar al registro. Esta disyuntiva se genera debido a la falta de predictibilidad que encuentran los justiciables al iniciar estos procesos, encontrando jurisprudencia en ambos sentidos.

### **1.4.2. Viabilidad de la investigación**

El investigador cuenta con los recursos humanos, financieros y de tiempo; así como el acceso a la información y otros necesarios para desarrollar la investigación en relación a la prescripción adquisitiva de dominio a favor de propietarios.

## **1.5. Limitaciones de estudio**

No existen limitaciones para el desarrollo de la investigación.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1. Antecedentes de la investigación

##### 2.1.1. Nacionales

Saldaña Abrigo, Zenón (2018). *Efectos jurídicos del carácter dicotómico de la jurisprudencia en las acciones reales de prescripción adquisitiva de dominio* (Tesis de maestría). Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez, Juliaca Perú. En la presente investigación en relación a los procesos de prescripción adquisitiva de dominio se arribó a las siguientes conclusiones:

1. La Corte Suprema de Justicia en la aplicación del derecho en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, debe emitir sentencias declarativas y no constitutivas, concretando el principio de predictibilidad de las decisiones en el sistema de justicia, en aras de su trascendencia uniformadora.
2. La sentencia a emitirse en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio debe ser declarativa porque se reconoce un derecho pre existente, no crea ningún derecho nuevo, solo declara como propietario al poseedor del bien inmueble que cumple con los requisitos ordenados en el apartado 950 del Código Civil.

Cervantes López, René y otros (2014). *Análisis jurídico descriptivo propositivo de la interposición de un proceso judicial restitutorio como causal de interrupción civil del plazo de la prescripción adquisitiva, en la jurisprudencia peruana correspondiente al periodo 2000- 2014* (Trabajo de investigación del poder

Judicial). Poder Judicial, Lima, Perú. En el trabajo de investigación realizado por los magistrados, en mérito de la prescripción adquisitiva se concluyó lo siguiente:

1. La prescripción adquisitiva, no sólo tiene la utilidad de la adquisición del derecho de propiedad, sino además tiene el objetivo de saneamiento de esta, avalado por la doctrina y jurisprudencia.
2. La prescripción adquisitiva de dominio es declarativa, toda vez que exclusivamente declara el derecho del poseedor, sin que sea constituido, siendo propietario por el solo paso del plazo legal, sumados los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil.
3. Siendo declarativa la acción de prescripción adquisitiva, la posesión de un bien puede ser considerada como fuente de oponibilidad de derechos.

Carranza Hurtado, María (2018). *Prescripción adquisitiva de dominio* (Tesis de grado). Universidad San Pedro, Huaraz, Perú. En la presente investigación se arribó a las siguientes conclusiones:

1. La función principal de la prescripción adquisitiva es aligerar los medios de prueba del poseedor que tiene legítimo derecho para obtener el título de propietario.
2. Que el Código Civil permita la prescripción adquisitiva no es contrario a la protección que la constitución otorga a la propiedad, sino por el contrario; entendiendo que a través de la posesión se exterioriza la propiedad, admitiendo a aquel poseedor que se mantiene como propietario hacerse del título.

Llanos Flores, Diana y Vásquez Barrientos, Abdías (2019). *La Interpretación judicial del Artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N° 295, respecto a las Teorías Declarativa y Constitutiva en el Perú* (Tesis de grado). Universidad Tecnológica del Perú. En la presente investigación se concluyó que:

1. En la prescripción adquisitiva como medio de adquisición de la propiedad, no es necesario contar con una sentencia que reconozca el derecho, únicamente deben cumplirse con las disposiciones 950, 951 y 952.
2. La prescripción adquisitiva nace de un hecho y muere en un hecho. Siendo así, si se pretende que se reconozca únicamente cuando exista un título formal, dejaría de ser un hecho.

### **2.1.2. Internacionales**

Reinoso Peñafiel, Xavier (2007). *La prescripción en el campo civil* (Tesis doctoral). Universidad del Azuay, Cuenca, Ecuador. En dicha investigación de ha llegado a las siguientes conclusiones:

1. La prescripción es un modo originario de adquisición del dominio de un bien que el poseedor ha mantenido durante un determinado tiempo, convirtiéndose en propietario a través de una declaración judicial.
2. La importancia de la prescripción adquisitiva de dominio reside en que ayuda a constituir la propiedad de determinado bien a aquellas personas que, teniéndolo en posesión, no cuentan con título que les permita disponer libremente de este. La sentencia sirve de título de propiedad.

Méndez Pérez, Emilet (2017). *La adquisición de la propiedad mediante la posesión* (Tesis de maestría). Universidad de Alcalá, Alcalá, España. En la presente investigación se ha obtenido las siguientes conclusiones:

1. Para que se produzca la usucapión de un bien, es indispensable que el usucapiente ostente la posesión pacíficamente, con buena fe, porque piensa que es el propietario, o de mala fe, para lo cual debe haber transcurrido el tiempo necesario para usucapir.
2. En todos los Estados tienen en sus diversos textos legales, una figura igual o análoga a la prescripción adquisitiva. No obstante, dependiendo del ámbito geográfico, los requisitos serán diferentes, dependiendo siempre de como sea considerada la propiedad.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. Aspectos generales sobre la propiedad inmueble**

El derecho de propiedad es constitucionalmente tutelado, de acuerdo a lo regulado en el inciso 16) del artículo 2° de la Constitución Política del Perú (en adelante, Constitución), constituido como aquel que otorga un poder de naturaleza legal e inmediata a una determinada persona, para que la misma, en virtud de este poder pueda gozar, disponer y reivindicar un bien, en atención a lo previsto en el artículo 923 del Código Civil, sin que se genere alguna afectación a los derechos de las demás personas. En ese sentido, hablamos del derecho de propiedad de un bien u objeto, cuando se ejerce poder sobre este, disponiendo de este a su voluntad y consideración.

Al respecto, el Tribunal Constitucional desarrolla la propiedad a través de la Sentencia N° 0008-2003-AI/TC, por medio de la cual reconocen que:



(...) la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darles destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno. (f. 26)

De esa manera, este derecho se concibe como una situación jurídica de carácter subjetivo, que está dotada de facultades y cargas como parte de una relación jurídica. Cabe mencionar que definir la propiedad puede resultar complicado, y, es debido a ello que, encontramos diversas definiciones y conceptos. Así, el artículo 70° de nuestra Constitución ha establecido la inviolabilidad del derecho de propiedad, la misma que debe ejercerse en armonía con el bien común y previendo los límites legales.

Dicha disposición constitucional garantiza la seguridad de la propiedad, señalando que el mismo es inviolable y que únicamente es pasible de ser privado por motivos de seguridad nacional o necesidad pública. Precisamente, según lo menciona Varsi (2019), este derecho tiene relevancia tanto a nivel social como jurídico, debido a los siguientes rasgos:

- **Es un derecho real:** reconocido como el derecho real por excelencia, se constituye como el principal derecho frente a terceros, debido a que permite al propietario ejercer sus facultades.
- **Es exclusivo:** ante la imposibilidad de que un bien no pueda ser dominado por dos personas, se entiende que un bien solo le pertenece a una sola persona de forma exclusiva y simultánea. En el

caso que la propiedad sea de varias, cada uno tendrá una alícuota que representará su derecho.

- **Es absoluto:** el titular goza de todos sus atributos, tal como usar, disfrutar y disponer del bien, dentro de los parámetros legales, siendo oponible frente a terceros.
- **Es inviolable:** tal como lo ha señalado la Constitución, este derecho es inviolable exceptuando los casos de interés nacional o público.
- **Es de interés social:** la propiedad tiene una función social, pues los deberes y obligaciones del propietario se manifiestan en la retribución de los beneficios puestos al servicio de la sociedad.
- **Es perpetua:** la duración de la propiedad es ilimitada, puesto que el propietario tiene dominio sobre el bien por un tiempo indeterminado. Por esa razón, ante la muerte del titular, el derecho de propiedad mantiene su naturaleza jurídica únicamente cambiando de propietario.

En esa misma línea, Landa (2017) destaca que la propiedad inmueble tiene un tratamiento distinto según el tipo de titular al que se haga referencia; en ese sentido, se clasifican en bienes de propiedad privada, de propiedad del Estado, y de propiedad comunal.

En primer lugar, los bienes privados son dominados por un titular privado. Como lo mencionamos anteriormente, los particulares gozan de los derechos principales de la propiedad, es decir, pueden usar, disfrutar y disponer el bien; así como el ejercicio de los mecanismos de defensa, en el caso de la tercería de la propiedad y la reivindicación; y de la posesión, en la que encontramos las defensas judiciales (interdictos y defensas posesorias) y extrajudiciales.

En segundo lugar, los bienes de propiedad estatal son aquellos que cuentan como titular al propio Estado. La actuación estatal va acorde al beneficio del interés general; por ello, los bienes públicos deben estar al servicio de la población, distribuidos de forma que los sistemas políticos, económicos, culturales y sociales obtengan el mayor provecho de ellas (Fernández Acevedo, 2009, pág. 44 y 45). Además, la Ley N° 29618 declaró que estos bienes son imprescriptibles, es decir, que el Estado no pierde la titularidad de sus propios predios.

Asimismo, los bienes de propiedad del Estado tienen un tratamiento distinto según su utilidad lo demande, pudiendo ser de dominio público y de dominio privado. Por un lado, según el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales lo define, los bienes estatales de dominio privado son:

(...) aquellos bienes estatales que, siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos. (literal b), art. 2.2 Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales)

Al respecto, el Tribunal Constitucional reafirmó que:

(...) las acciones que el Estado lleve a cabo respecto a los bienes que, siendo patrimonio de la Nación, son concedidos en dominio privado, se encuentran legitimadas cuando se justifican en la obligación de atender el bien común, que es la función social de la propiedad en sí misma. (f. 80, Sentencia Exp. N° 0048-2004-PI/TC)

Por otro lado, los bienes de dominio público buscan la prestación de un servicio de carácter público cuyo titular es la Administración (Sánchez Morón, 1997, pág. 52). Los bienes de dominio público son reconocidos en el artículo 73 de la Constitución, por el cual se reconoce las garantías constitucionales de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad.

Ahora bien, es importante resaltar que los recursos naturales son reconocidos por el artículo 66 de la Constitución como patrimonio de la Nación; por esa razón, se establece que no existe propiedad sobre ellos, sino que son bienes públicos que, a efectos de procurar su mejor uso, su acceso por los particulares se encuentra sujeto a la regulación legal.

Por último, la propiedad comunal es protegida constitucionalmente como aquella designada a las comunidades campesinas y nativas, quedando prohibido prescribir la propiedad sobre sus tierras. Además, debido al gran interés que tiene el Estado por extraer recursos naturales del subsuelo, los cuales suelen estar en terrenos de propiedad de dichas comunidades, se ha reconocido el derecho a la consulta previa, para el diálogo entre las comunidades y el gobierno de turno, antes de implementar proyectos que afecten el goce de sus derechos (art. 2 Ley N° 29785).

Así, la Ley N° 24656 mediante su artículo 2, define a las comunidades campesinas como “organizaciones de interés público”, las cuales se encuentran integradas por familias que viven en determinados territorios, ligadas por diversos vínculos, como los culturales, sociales, ancestrales y económicos. En la misma normativa, el Estado garantiza el amparo de la propiedad comunal.

El Estado peruano ha reconocido que,

(...) para los pueblos indígenas como los de la Amazonía, el territorio está conformado no solamente por las chacras o tierras de cultivo, sino por el conjunto del bosque, lagunas y ríos, y constituye el espacio mínimo en el que pueden desarrollar su vida. La relación con el territorio implica, además, diferentes dimensiones, siendo la económica una de ellas, pero no la única. Con el territorio se establece un vínculo afectivo y espiritual importante. (Espinosa de Rivero, 2009, pág. 154 y 155)

En ese sentido, la construcción histórica del valor del derecho que tienen los pueblos indígenas se ha representado, fundamentalmente, en el reconocimiento de sus tierras. Así es que, para ellos, es importante el apego espiritual y afectivo que forma parte de su cultura; por lo que, el Estado no lo ha olvidado, reconociendo su presencia en la legislación peruana.

### **2.2.2. Transmisión de la propiedad inmueble**

El artículo 949 del Código Civil establece que “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Así, Mesinas (2003) señala que “como el artículo 949 no exige conducta alguna para que opere la transferencia de propiedad, debe entenderse que dicha transmisión no deviene del cumplimiento de una obligación, sino que surge directamente del contrato. No existiría modo para que opere la transferencia, ya que solo bastaría el título.”

Por otro lado, Manuel de la Puente y Lavalle, señala que

El Libro de los Derechos Reales del Código vigente conserva la antigua distinción romana entre el título de adquirente y el modo de adquirir en la transferencia de bienes. En el caso de inmuebles, la transferencia opera por aplicación del artículo 949, por lo cual la obligación de transferir (título) cobra efecto traslativo (modo). Es decir, hay una causa remota de adquisición que es el contrato consensual celebrado (por ejemplo, de compra venta) que constituye el título y una causa próxima o modo que es la aplicación misma del artículo 949 (que hace al comprador propietario del bien).

En tal sentido, en el sistema jurídico peruano la propiedad sobre bienes inmuebles se transfiere con la sola obligación de enajenar, entendiéndose que la propiedad se adquiere con la sola voluntad de las partes y no exige la inscripción en el registro para su constitución, toda vez que la inscripción tiene carácter declarativo y no constitutivo de derechos.

### **2.2.3. Problemas con la propiedad**

El sistema jurídico va acorde a las necesidades de las personas, siendo importante velar por el goce de sus derechos con la mayor amplitud y tranquilidad posible. Recordemos que corrientes filosóficas que influyeron en la creación del Estado consideraban su surgimiento como una fuente de control del poder político, en la medida que buscaban preservar el bienestar de la propia sociedad. Así, Hobbes (1974) concibe el vínculo entre el Estado y la sociedad como el contrato social en la medida que,

(...) un Estado ha sido *instituido* cuando una multitud de hombres convienen y pactan, *cada uno con cada uno*, que a un cierto *hombre o*

*asamblea de hombres* se le otorgará, por mayoría, el *derecho de representar* a la persona de todos (es decir, de ser su *representante*). Cada uno de ellos, tanto los que han *votado en pro* como los que han *votado en contra*, debe *autorizar* todas las acciones y juicios de ese hombre o asamblea de hombres, lo mismo que si fueran suyos propios, al objeto de vivir apaciblemente entre sí y ser protegidos contra otros hombres. (pág. 142)

De esa forma, concibe que es posible que, a pesar de tener garantía suficiente de que los demás respeten las mismas leyes, alguno las podría inobservar, con lo cual, este “no busca la paz sino la guerra” (Hobbes, 1974, pág. 130). Pues bien, aquello que Hobbes concebía siglos atrás, aún se encuentra vigente para el mundo actual. Nos referimos a que los gobiernos actuales deben prever que habrá personas que quieren tergiversar las leyes o la realidad a su favor, intentando favorecerse de dichas situaciones.

Respecto de la propiedad, debemos prever que hay conflictos generados en base al interés perverso que tienen ciertas personas, motivo por el cual el Estado debe prever ofrecer ciertas garantías. El tratamiento de la propiedad en el Perú ha enfrentado frecuentemente dos problemas, los cuales están relacionados directamente con el derecho de propiedad, y que serán revisados a continuación:

### **2.2.3.1. Informalidad inmobiliaria**

La informalidad está referida a aquello que se realiza sin guardar las formas y reglas establecidas (Real Academia Española, 2001). El Centro Nacional de Planeamiento Estratégico – CEPLAN, citando al INEI (2014), define la economía informal como el “Conjunto de actividades económicas desarrolladas por los

trabajadores y las unidades productivas que no cumplen con las regulaciones previstas por el estado para el ejercicio de sus actividades. Está compuesta por el sector informal y el empleo informal” (2016, pág. 10).

Precisamente, la propiedad se caracteriza por el interés social que representa, materializado en el movimiento económico que genera su transferencia por medio de la compra y venta. Sin embargo, Soria (2020) identifica la informalidad en posesiones informales como un gran problema de la propiedad hoy en día; de esa forma, precisa que:

El crecimiento de las ciudades en el Perú ha sido muy intenso en los últimos años. De acuerdo a lo indicado en el estudio “Mapeo y Tipología de la Expansión Urbana en el Perú” tenemos que:

- En las últimas dos décadas, las ciudades del Perú se han expandido en cerca del 50%.
- Más del 90% de esta expansión urbana es de carácter informal.

Además, señala que el Estado a través de la inversión pública, subsidia indirectamente las adquisiciones informales, lo que ha fomentado su aumento. Estos subsidios ocasionan el incremento del valor del suelo, lo que incrementa la rentabilidad de los promotores informales y afecta la viabilidad de las habilitaciones urbanas formales. (párr. 5)

Pues bien, varios de estos problemas han sido masificados en torno a traficantes de terrenos, quienes se apropian ilegalmente de terrenos del Estado para posteriormente venderlos. La Ley N° 30230 intentó enfrentar dicha situación; sin embargo, en el año 2020 se modifica la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y



Dotación de Servicios Básicos, ampliando el plazo de formalización de ocupaciones informales hasta diciembre del 2015.

Esta situación es contradictoria con el planteamiento inicial del Estado. Soria (2020) comenta que,

**La pandemia ha hecho acrecentar la discusión pública sobre la necesidad de generar programas de vivienda social con adecuadas condiciones y dotación de servicio público para mejorar las condiciones de vida de las personas.** En esa línea, el Fondo MiVivienda ha venido dictando normas buscando promover sus programas MiVivienda y Techo Propio; aumentando los montos de subsidios, promoviendo proyectos ecológicos, buscando facilitar el acceso a créditos, entre otras medidas que buscan incentivar tanto la oferta como demanda de vivienda formal. (párr. 3) [resaltado propio]

En fin, con la modificación de la Ley N° 28687 se incentivó a la formalización de terrenos invadidos, mientras que, con la Ley N° 30230 se ha conseguido recuperarlos. Esa es la situación, por ejemplo, de las 1061,90 hectáreas recuperadas por la Procuraduría Pública Regional de Áncash; según informó la Procuraduría General del Estado (2022), estos terrenos habían sido invadidos hace cuatro años. Definitivamente, es manifiesta la contradicción de objetivos planteados por la legislación vigente.

### **2.2.3.2. Estafa inmobiliaria**

En nuestro país, en los últimos años se han efectuado diferentes formas de estafa inmobiliaria, tal como lo define el art. 196 del Código Penal: “El que procura para sí o para otro un provecho ilícito en perjuicio de tercero, induciendo

o manteniendo en error al agraviado mediante engaño, astucia, ardid u otra forma fraudulenta”. Así, quien ejecuta una estafa debe conocer que está realizando un engaño para obtener una ventaja patrimonial indebida.

En el ámbito de la propiedad, Jara (2019) explica cuatro modalidades frecuentes de estafa inmobiliaria:

**1) Empresa fachada:**

El estafador comunica la venta de un inmueble, ofrece la propiedad a través de Internet o por una oficina. Posteriormente, luego de captar a sus futuros compradores, les solicita adelantos y, luego desaparece.

**2) Doble titulación:**

En ocasiones, se presentan casos de duplicidad de partidas en el Registro, es decir, un mismo bien inscrito a nombre de más de un propietario, lo cual ha sido generado en la mayoría de casos a través de documentación falsa.

**3) Propiedad futura:**

Esta suele ser una de las modalidades más comunes de estafa, toda vez que, adquirir un bien futuro usualmente es más económico; no obstante, puede generar diversos problemas.

**4) Doble venta de inmuebles:**

No registrar debidamente una adquisición de un bien en la SUNARP, puede implicar que el transferente se mantenga como titular registral y realice ventas posteriores del mismo bien a terceros.

Todas estas formas de estafa inmobiliaria utilizan la legislación vigente relacionada a la propiedad y a la buena fe que pudieran tener compradores o titulares que no revisan o registran sus bienes en la SUNARP.

## **2.2.4. Importancia de la inscripción registral**

### **2.2.4.1. Seguridad jurídica**

En nuestro ordenamiento jurídico no existe un reconocimiento explícito de la seguridad jurídica; sin embargo, se hace referencia a esta en constantes resoluciones judiciales. Siendo así, en la definición adoptada por la Corte Constitucional de Colombia:

La seguridad jurídica es un principio central en los ordenamientos jurídicos occidentales. (...)

La seguridad jurídica es un principio que atraviesa la estructura del Estado de Derecho y abarca varias dimensiones. En términos generales supone una garantía de certeza. Esta garantía acompaña otros principios y derechos en el ordenamiento. La seguridad jurídica no es un principio que pueda esgrimirse autónomamente, sino que se predica de algo. (f. 3, Sentencia N° T-502/02)

Por su parte, Gonzales Loli (1997) ha distinguido la seguridad estática de la seguridad dinámica.

La seguridad estática está destinada a proteger al derechohabiente o titular del derecho frente a las turbaciones o ataques de terceros, que se inmiscuyan o traten de desconocer su titularidad. En cambio la seguridad dinámica o de tráfico procura brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza, aspecto este último que se proyecta en dos vertientes: protección de los acreedores del enajenante, que pueden ver burlada la garantía de este crédito con enajenaciones fraudulentas; y protección a los adquirentes, que no deben estar

expuestos a la sorpresa de que el bien que se le transmite se encuentre grabado, embargado o simplemente no pertenezca al transferente. (pág. 112)

Como se revisó anteriormente, pueden ocurrir situaciones donde los compradores de una propiedad se enteran que esta pertenece a una persona distinta, en el peor de los casos, producto de una estafa inmobiliaria. En cualquiera de esas u otras situaciones, independientemente del proceso penal que pudiera iniciarse, el ordenamiento jurídico ofrece alternativas en el ámbito civil para determinar a quién le corresponde dicha propiedad.

Frente al problema, el Estado ha considerado pertinente establecer formas que sean priorizadas para establecer la titularidad válida de una propiedad, sustentado en la seguridad jurídica.

El artículo 1135 del Código Civil establece que,

Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

Al respecto, Avendaño V. y Avendaño A. (2017) comentan que,

El supuesto [al que se refiere el artículo 1135 del Código Civil] es el de una persona que vende su inmueble dos veces. Con la primera venta transfirió la propiedad del bien. Por consiguiente, cuando vende por segunda vez ya no era propietario del bien. Sin embargo, si el segundo

adquirente tiene buena fe e inscribe su adquisición, queda amparado y es el propietario del bien. La adquisición del segundo comprador se produce con la inscripción en los Registros Públicos. (pág. 79)

En otras palabras, el derecho de propiedad encuentra su garantía en la seguridad jurídica que la proteja, así, el titular podrá tener la plena certeza de no ser despojado del bien, es decir mantenerlo en su esfera jurídica. De esa forma, mantener la titularidad de su propiedad favorece a la riqueza de dicho titular.

#### **2.2.4.2. Principio de publicidad registral**

La publicidad está definida como el “[conjunto] de medios que se emplean para divulgar o extender la noticia de las cosas o de los hechos” (Real Academia Española, 2001). Su existencia en el derecho registral está reconocida en el artículo 2012 del Código Civil, por el que se establece una presunción *iure et de iure*, que el contenido de las inscripciones es conocido por todos.

Este principio es desarrollado en la Casación N° 1337-98-Lambayeque, donde la Sala Civil indica que:

(...) [es una] publicidad que **no sólo está referida al contenido de los asientos registrales sino también a los títulos que dieron origen a la inscripción, es decir a los títulos archivados**, que es un legajo que se forma en la Oficina de Registro que contiene el original del título que se presentó para su inscripción, teniendo la publicidad registral la naturaleza de publicidad-efecto, ya que va a desencadenar una serie de derechos y secuencias posteriores a la transmisión de los derechos, lo que a la postre va a permitir el tráfico comercial. (f. 3) [resaltado propio]

De esa manera, el Estado ofrece medios por los cuales las propiedades registradas son publicitadas, en medida que se reduce el margen de error que puede cometer una persona al momento de adquirir un predio. Todos los mecanismos ofrecidos son alternativas para evitar en la medida de lo posible la posesión de mala fe e incentivar la buena fe.

#### **2.2.4.3. Principio de buena fe pública registral**

La buena fe, es considerada rectitud y honradez (Real Academia Española, 2001). En el derecho civil, la buena fe pública registral está regulada en el Código Civil, mediante el artículo de 2014, por el cual se brinda protección al tercero de buena fe que confió en la información que suministra el registro, contrata a título oneroso, no obstante, posteriormente el título de su transferente se anule, rescinda o resuelva. (Rimascca Huarancca, 2015, pág. 70).

Referente al campo de acción que puede abarcar, se ha señalado en la Casación N° 2580-01-Lima, que:

**Cuarto.** [La] presunción cerrada de conocimiento del contenido registral, encierra sólo un aspecto parcial de la publicidad al sostener una ficción legal, pues su aplicación aislada sin otorgar la posibilidad efectiva de acceso al Registro ‘implicaría un grave problema, referido al hecho de que las personas no puedan materialmente conocer aquello que la ley presume de su conocimiento’ y que ‘la primera publicidad, a la que podemos llamar sustantiva, no es posible considerarla sin que exista ampliamente garantizada la segunda, es la que se puede llamar procesal’  
(...).  
(...)

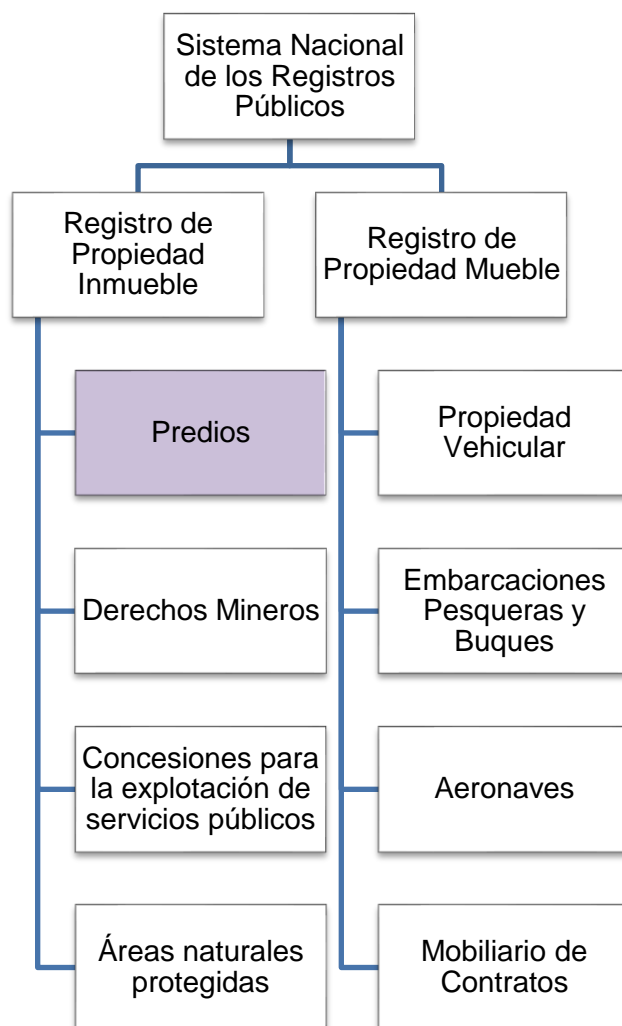
**Sexto.** [Por] ello y a fin de asegurar la buena fe registral no sólo es necesario leer el resumen del asiento registral, sino tomar conocimiento del título archivado que le dio origen (...). (f. 4 y 6)

De esa forma, el sistema registral considera que una persona sin malas intenciones que ha adquirido un bien no tiene que ser perjudicada por una situación que no preveía; así, las transferencias inmobiliarias ejecutadas bajo este principio gozan de una protección adicional, en comparación a aquellas realizadas de mala fe.

#### **2.2.5. El registro**

El amplio reconocimiento que recibe el derecho a la propiedad en el ordenamiento jurídico se refleja en la necesidad del Estado de dotar de las herramientas necesarias para proteger y garantizar que las personas no sufran atentados contra ella, e incluso sufriendolas, puedan tener los mecanismos pertinentes para reivindicarlos. Por esa razón, se crearon cuatro registros en el Sistema Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, que intentan abarcar en gran medida las situaciones jurídicas, siendo el Registro de Propiedad Inmueble y el Registro de Bienes Muebles, los referidos a la propiedad.

Figura 1. Registros de propiedad de SUNARP.



Fuente: Ley N° 26366, Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos

Elaboración: propia

En dichos registros, es a través de la Ley 27755 que se ha creado el Registro de Predios, el cual,

(...) es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales (artículo 2, Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN).



Dicho Registro, en línea con las reglas del sistema registral peruano, prevé ciertas garantías que protegen la adquisición de un bien, con el fin de cubrir de cierta seguridad la propiedad de una persona; de esa forma, incluso cuando exista una disputa por la titularidad, las personas tendrán la protección previa del Estado.

El Registro de Predios concibe la inscripción de un predio con la correspondiente partida registral, la cual tiene los siguientes rubros:

*Tabla 1. Rubros consignados en la Partida Registral de un predio.*

<b>RUBROS</b>	<b>CONTENIDO A REGISTRAR</b>
<b>A. Antecedente nominal</b>	Número de la partida o circunstancia de realizar la primera inscripción
<b>B. Descripción del predio</b>	Ubicación geográfica, área, linderos, entre otros.
<b>C. Títulos de dominio</b>	Traslaciones del derecho de propiedad y demás actos en relación a la titularidad.
<b>D. Cargas y gravámenes</b>	Los bloqueos, las hipotecas, medidas cautelares.
<b>E. Cancelaciones</b>	Las extinciones de las inscripciones de las cargas y gravámenes
<b>F. Otros</b>	Actos inscribibles que por su naturaleza no corresponda inscribirse en los otros rubros

Fuente: artículo 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Elaboración: propia

Se aprecia en el contenido observado, la titularidad de la propiedad y los cambios efectuados se registran en el rubro C. La información consignada en ella es recabada en la inmatriculación, la cual puede ser modificada posteriormente; por lo que, será explicada a continuación:

#### **2.2.5.1. Inmatriculación**

El verbo “registrar” tiene por significado jurídico “Transcribir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un Registro público los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales” (Cabanellas de Torre G., 2006). Pues bien, en el sistema registral peruano, la inscripción de un predio está definida por la inmatriculación, la cual, en palabras de Chico y Ortiz (1994) es

(...) el ingreso de una finca en la vida registral realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios particulares y surte efectos específicos” (pág. 744).

Precisamente, es el primer paso, de allí cualquier otro tipo de información podrá inscribirse de forma más sencilla, puesto que ya contaría con su partida. Para SUNARP debe existir una correspondencia entre la realidad con aquello que se inscribe, por esa razón, en la Resolución N° 107-2006-SUNARP-TR-A, el Tribunal Registral, ha confirmado que:

(...) **para que proceda la inmatriculación del bien es necesario que este no se encuentre registrado**, pues la doble inmatriculación de un predio constituye una “patología” registral, lo cual debe evitarse. Para evaluar si el inmueble cuya inmatriculación se solicita, se encuentra registrado o no, es necesario que se presenten documentos que permitan al Registro realizar dicha búsqueda en su registro gráfico de predios, y de esta forma poder determinar si el inmueble se encuentra ya inmatriculado.  
(f. V.4) [resaltado propio]

En ese sentido, el Reglamento contempla que, contar con un título resulta forzoso para realizar el registro de la titularidad del predio, sustentada en otros documentos que reafirmen la realidad. Por ello, se establece el requisito de tener un título, teniendo exigencias distintas dependiendo de su naturaleza.

Así, por un lado, es requisito indispensable que, quien desee inmatricular un predio, cuente con un título que certifique su titularidad (artículo 17, Reglamento). Asimismo, el requisito de cinco años de antigüedad del título es una formalidad confirmada en el CLX Pleno Registral (2016), donde los vocales del Tribunal Registral acordaron que:

(...) la inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la identificación del predio (pág. 14).

Así, en correlación a la inmatriculación contemplada en el Código Civil, el periodo de cinco años debe ser por un periodo ininterrumpido o con títulos supletorios que constaten la posesión del bien.

Por otro lado, el artículo 18 del Reglamento estipula una excepción a la regla anterior, pudiendo omitirse el plazo de cinco años para aquel título que cumpla con las siguientes condiciones:

- a) **Sentencia** y, escritura pública o formulario registral **de formación de títulos supletorios**, cuando se trate de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333;
- b) **Sentencia** y, escritura pública o formulario registral **de declaración de prescripción adquisitiva de dominio**, en los supuestos de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333;

- c) Resolución que disponga la primera inscripción de bienes de dominio público o dominio privado del Estado o, la incorporación o reversión de un predio al dominio del Estado de acuerdo a disposiciones especiales;
- d) Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas;
- e) Resolución de adjudicación en proceso judicial del predio por remate o por partición;
- f) Otros que la ley determine.

Pues bien, de todas ellas, las dos primeras se centran en la inmatriculación de predios en favor de personas naturales, siendo los procesos más comunes, es importante explicar ambos procedimientos.

En primer lugar, se considera la formación de títulos supletorios como alternativa al título de propiedad, en caso de no contar con uno. En la Resolución del Tribunal Registral N° 188-2002-SUNARP-TR-L, se desarrolla que,

**En el caso de los títulos supletorios, no se exige que tenga una antigüedad determinada.** Ello se debe a que en este caso nos encontramos frente a un título otorgado por el Poder Judicial, quien previa verificación correspondiente, comprueba que el solicitante era propietario del bien inmueble alegado. **Por lo tanto, nos encontramos frente a un título que nos da certeza acerca del dominio** y por lo tanto no existe necesidad de ir a la vía alternativa que sería la prescripción adquisitiva. (f.

11) [resaltado propio]

En ese caso, por ejemplo, en el Tercer Pleno Registral (2003) se estableció a modo de precedente de observancia obligatoria que un predio adjudicado

judicialmente en un proceso de remate puede ser inmatriculado (f. 5); así, por medio de una sentencia judicial se puede entregar un título de propiedad, el cual es pasible de ser inmatriculado.

En segundo lugar, una sentencia de declaración de prescripción adquisitiva de dominio es la segunda opción con la que se puede inmatricular algún predio sin necesidad de tener un título con cinco años de antigüedad. En la Resolución N° 009-97-ORLC/TR, EL Tribunal Registral menciona:

Que, el Art. 2018 del Código Civil establece que para la inmatriculación o primera inscripción de dominio, es necesario exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de 5 años o títulos supletorios; sin embargo, **este periodo de 5 años no es arbitrario, sino que obedece a la disminución del plazo** señalado en el Art. 1046 del Código Civil de 1936, practicada en el Art. 950 del Código Civil vigente, **que fija en 5 años el plazo de prescripción adquisitiva con justo título y buena fe**, según expresa la Exposición de Motivos del Código glosado, en esta materia, publicado el 19 de noviembre de 1990 en el Diario Oficial El Peruano. (párr. 6)

Queda claro que, para el Tribunal Registral, el plazo de cinco años requeridos para justificar la prescripción adquisitiva es equivalente a los cinco años exigidos por el artículo 2018 del Código Civil; por lo que, una sentencia que otorgue la titularidad sobre un predio en un proceso de prescripción adquisitiva es admitida como una forma de inmatricular un bien.

#### **2.2.5.2. Declaratoria de Fábrica**

Posterior a la inmatriculación de un bien, el siguiente paso es la declaratoria de fábrica, la cual, básicamente es el registro de las edificaciones construidas o por

construir, las cuales se ven reflejadas en los planos que deben presentarse. Así, el artículo 79 del Reglamento menciona:

El asiento de inscripción debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes. (...)

En caso la construcción haya sido realizada antes de presentar la Declaratoria de Fábrica, se debe registrar una carga técnica en cargas y gravámenes (rubro D), en el que indique la transgresión (artículo 80, Reglamento). Así, el Tribunal Registral ha acordado que:

**(...) el verificador responsable reemplaza a la municipalidad en la verificación de la adecuación de la edificación a la normativa urbanística y edificatoria**, razón por la que no puede ser objeto de observación las discrepancias entre el informe y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o la omisión de consignar alguna transgresión y demás aspectos técnicos, por cuanto estos aspectos son de exclusiva responsabilidad del verificador. (pág. 23, LXIX Pleno Registral, 2010) [resaltado propio]

En ese sentido, es deseable para SUNARP que la construcción de una edificación sobre un predio sea registrada antes de iniciarla; no obstante, ofrece la alternativa de inscribirla, pero acotando la carga técnica de transgresión a las normas urbanísticas. Este paso es importante realizarlo, a pesar de no ser obligatorio, puesto que se podría verificar si la construcción no transgrediría los límites de predios colindantes y, así, evitar conflictos posteriores. En vista de lo

mencionado anteriormente, en la declaratoria de fábrica no se registra ningún derecho, tan solo la proyección arquitectónica realizada o por realizar sobre un predio, pero el cual puede ser útil para defender el derecho de gozar de su propiedad pacíficamente.

### **2.2.5.3. Negocios jurídicos sobre el bien**

Finalmente, luego de registrar la propiedad sobre un predio y las construcciones realizadas, el Registro de Predios también concibe negocios jurídicos actuados sobre él; en otras palabras, arrendamientos, compraventa, anticresis, adquisición por usucapión, entre otros. Son actos que disponen del bien inmueble y modifican su titularidad; por lo cual, pueden ser inscritos, con el fin de que dicha información blinde de seguridad jurídica esos negocios y publicite a aquellas personas interesadas en el bien sobre su condición; así hay herramientas que evitarían la informalidad y estafas inmobiliarias. Al respecto, el Reglamento contempla cuatro formas distintas de inscribir un negocio jurídico, las cuales pasaremos a desarrollar a continuación.

La inscripción reconocida por el artículo 6 del Reglamento, por medio de una escritura pública, es un procedimiento para inscribir un derecho sobre un bien. Los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen la función de brindar formalidad a un acto preexistente. Ello a partir de la lectura del artículo 1412 del código civil, ubicado en el Libro de Contratos, y del artículo 1549 de dicho código (f. 1, Casación N° 1487-2014-Huaura).

De esa forma, al ser la forma más común de concretar un negocio jurídico, cualquier contrato que varíe la titularidad de un bien puede ser formalizado por medio de una escritura pública y ser usado posteriormente para su inscripción.

En segundo lugar, la inscripción por medio del formulario registral, reconocido en el artículo 7 del Reglamento, es una opción por donde las personas pueden inscribir sus derechos sobre un bien siendo formalizado por un notario. El Tribunal Constitucional, en la Sentencia del Expediente N° 0016-2002-AI/TC, comenta sobre el formulario,

Es bien conocido el grave problema que atraviesa nuestra sociedad en lo que a la inscripción del derecho de propiedad se refiere. Es considerable el número de propietarios en nuestro territorio que no poseen un título de propiedad inscrito en registros públicos, lo que supone que no sea posible ejercer a plenitud el derecho constitucionalmente reconocido. En ese sentido, es reconocible la intención del legislador, quien, **a través de la utilización del formulario registral, procura crear para los propietarios de escasos recursos una vía menos costosa para inscribir su derecho.** El fin perseguido, por lo pronto, aparece como constitucionalmente legítimo, pues se pretende dotar al derecho de propiedad de las garantías suficientes para su pleno desarrollo, a través del registro del mismo. (f. 7) [resaltado propio]

En ese sentido, el formulario registral se constituye como una forma más accesible a las personas, facilitando la inscripción de derechos por esa vía. Al ser así, la información y documentación consignada en ella y corroborada posteriormente por un Verificador establecerá un Título Registral del derecho declarado, solo en aquellos casos en los que la valorización del bien no supere las 20 UIT.

En tercer lugar, la inscripción por medio de una sentencia, prevista en el artículo 8 del Reglamento, señala que una sentencia judicial que reconoce algún derecho



es una forma de obtener un título registrable. Asimismo, el Tribunal Registral ha indicado que, el Registrador no puede cuestionar las resoluciones judiciales, así considere que esta no se ajusta a derecho, no siendo materia de calificación el fondo de la decisión o los fundamentos. (f. 15, V Pleno Registral, 2003) [resaltado propio]

De esa forma, una sentencia judicial tiene carácter declarativo, inscribible en el Registro; a pesar que el Registrador identifique que su contenido es erróneo, no tiene facultades para cambiar su contenido. De advertirse que hubo errores en el fallo judicial, la responsabilidad recaería en el propio magistrado y no en el registrador.

Finalmente, la inscripción por medio de un acto administrativo, reconocido en el artículo 10 del Reglamento, implica la inscripción de resoluciones de carácter administrativo que hayan quedado firmes, que contengan la declaración, modificación o extinción de derechos de propiedad (Ortiz Pasco, 2014, pág. 83). Pues bien, en el XCIII Pleno Registral (2012), se ha indicado que la validez de las resoluciones administrativas está supeditada a que,

**(...) el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho** que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado. (pág. 42) [resaltado propio]

En consecuencia, las resoluciones administrativas tienen el mismo valor que las resoluciones judiciales para el registrador, limitando su potestad únicamente a verificar la identidad del funcionario y si cumple los requisitos legales. De otra forma, el registrador no puede inmiscuirse en el contenido propio del acto administrativo emitido.

Todas las vías procedimentales anteriores son aquellas que la legislación ha considerado idóneas, centrando su atención en brindar facilidades para que las personas puedan registrar sus bienes y los derechos adquiridos sobre ellos. Ello es importante para no complicar la situación registral en el sector inmobiliario.

## **2.2.6. Problemas en la inscripción**

### **2.2.6.1. Ausencia de título formal de propiedad**

Todo propietario legítimo, en teoría, contaría con un documento que acredite la titularidad del derecho que ostenta sobre la propiedad. Suele ser un título el que demuestra ello; aunque, no siempre ese es el caso, porque ocurren diversas circunstancias que evitan que ocurra. Esta situación es conocida como ausencia de título, el cual, de acuerdo a Torres (Posesión precaria), se presenta cuando el poseedor de hecho carece de título, como el ladrón, el usurpador o el hurtador.

Sin embargo, podemos adelantar el análisis de dos situaciones importantes que tratan sobre la ausencia de título. Esta se puede referir a alguien que adquirió el bien, pero no solicitó la entrega del respectivo título o, habiéndolo hecho, nunca lo recibió, para lo cual puede iniciar un proceso de otorgamiento de escritura pública. Un segundo supuesto en el cual, habiendo tenido el título este se ha extraviado, para lo cual se puede optar por la formación de títulos supletorios.

No obstante, veremos que estos procesos pueden presentar inconvenientes para el propietario; por lo que, nos encontramos con una limitante grande para demostrar la titularidad del derecho de propiedad, lo que conllevaría que no ha podido ni podrá registrarlo. Veremos más adelante el debate en torno a si la prescripción adquisitiva puede brindar un título en estos supuestos.

#### **2.2.6.2. Transferente fallecido o inubicable**

Para la transferencia de propiedad se establece una relación entre el propietario y el adquirente, quienes transmiten la titularidad de diferentes formas. El proceso de registro, como lo detallamos en el segundo capítulo, implica presentar la escritura pública en SUNARP y el registrador inscribiría tal derecho; sin embargo, dicho proceso encuentra una barrera cuando el transferente ha fallecido, puesto que se genera la desconfianza de si la transferencia es real o no.

Este supuesto está regulado en el artículo 97° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

La transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente se inscribe en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario otorgado por una de las partes y por los sucesores del causante o, en el caso que la formalización sea posterior al fallecimiento de ambos contratantes, por los sucesores de estos.

Al respecto, Zevallos (2019) comenta que,

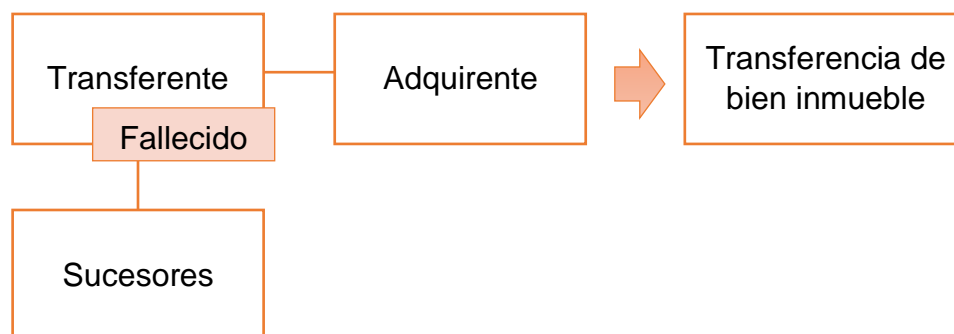
(...) este artículo contempla la posibilidad que la transferencia de dominio esté contenida únicamente en un documento privado (se entiende un documento que no reúne las formalidades previstas en la Ley 27755) y

que no se hubiese otorgado la escritura pública o formulario registral. Las razones por las cuales ello no ocurrió (...), puede ser por el fallecimiento del transferente, del adquirente, o de ambos; es decir, estamos ante tres supuestos. Se debe precisar que **la existencia de estos supuestos tiene como premisa básica la existencia y acreditación del documento submateria suscrito por los otorgantes primigenios; sin el cual, este artículo no podría accionar su mecanismo de regularización.** (pág. 298) [resaltado propio]

Así, se resalta el valor de seguridad jurídica que exige el título para que la transferencia sea válida, teniendo que ser respaldada por notario y por los adquirentes o, en caso hayan muerto, sus respectivos sucesores. Para ello, considera tres supuestos de ausencia en dicha relación.

En primer lugar, la ausencia del transferente genera un problema importante en el registro de la transferencia del bien, puesto que, a ojos del registrador, podría tratarse de un negocio jurídico de mala fe que solo intenta apropiarse de un bien ajeno.

*Figura 2. Transferencia de bien inmueble con muerte del transferente*



Fuente: Artículo 97. Transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente. En S. N., *Comentarios al Reglamento*

*de Inscripciones del Registro de Predios* (págs. 298-299). Lima: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Elaboración: propia

Por esa razón, Zevallos (2019) argumenta que,

(...) queda sustantivamente establecido que la transferencia de propiedad del inmueble operó en vida del causante (transferente) a favor de los adquirentes, no siendo técnicamente correcto pedir la transferencia de propiedad por sucesión intestada de un inmueble que ya no está en la esfera dominial del causante. En todo caso, basta que se encuentre inscrita la sucesión intestada en el Registro de Personas Naturales que corresponda. (pág. 299)

En ese caso, no es necesario efectuar la sucesión a favor de los sucesores porque el bien inmueble, en la práctica, ya está en posesión del adquirente; por lo cual, para inscribir la transferencia sería suficiente la formalización por medio de una escritura pública entre el adquirente y los sucesores. En el mejor de las situaciones, el nuevo propietario podría registrar su derecho por medio de una escritura pública; no obstante, en el peor de los supuestos, los sucesores no desean formalizar la transferencia.

Frente a esta negativa, hay dos alternativas. Por un lado, los adquirentes pueden entablar una demanda de otorgamiento de escritura pública, con lo cual se forzaría a los sucesores permitir la formalización de la titularidad. Estos procesos gozan con el desarrollo del Pleno Jurisdiccional Distrital Civil - Lima Norte (2009), en el cual se concluyó que, el proceso de otorgamiento de escritura pública únicamente busca brindarle formalidad al acto jurídico, no discutiéndose los requisitos de validez en esta vía, la cual es sumarísima. Pues bien, es un

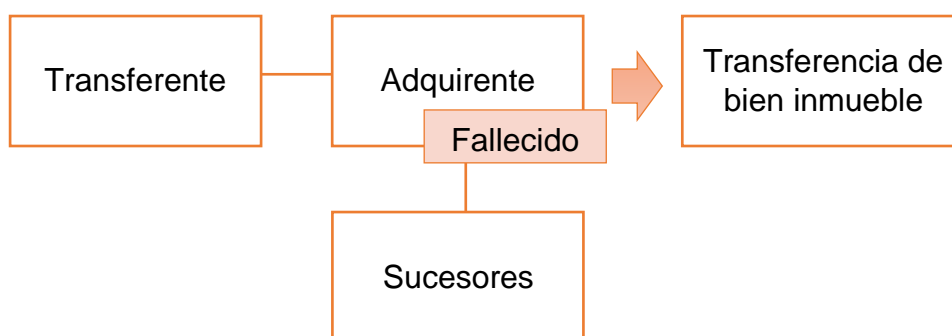
requisito indispensable tener un título que compruebe la transferencia para solicitar la escritura pública, así, se interpone frente a los sucesores de la persona fallecida la obtención de un documento que fortalezca su derecho.

Sin embargo, no siempre se tiene un documento que avale el cambio de titularidad, dificultando la obtención de un título por la vía anterior.

Así, la prescripción adquisitiva de dominio se erige como la opción perfecta. Evidentemente, debería cumplir también con los requisitos planteados para la usucapión, ordinaria o extraordinaria, pero da mayor certeza de obtener un título de propiedad inscribible. Pues bien, algo importante de acotar es que, interponer un proceso de este tipo implicaría para algunos, renunciar a acreditar su derecho a través del título extraviado (Pleno Jurisdiccional Distrital Civil, 2009, pág. 208). Por esa razón, la decisión que tome el propietario sin derecho inscrito debe tener cuidado con el proceso que siga, puesto que implica arriesgarse a perder la posibilidad de acreditar el título que ostenta, pero con altas probabilidades de reconocimiento, en caso cumpla con lo requerido por ley.

En segundo lugar, la ausencia del adquirente por fallecimiento genera un problema sobre su derecho de propiedad no inscrito, puesto que, si desean que la propiedad goce de protección legal, sus sucesores son quienes tendrían que registrarlo, poniéndose en contacto con el transferente para tal situación.

*Figura 3. Transferencia de bien inmueble con muerte del adquirente*



Fuente: Artículo 97. Transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente. En S. N., *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios* (págs. 298-299). Lima: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Elaboración: propia

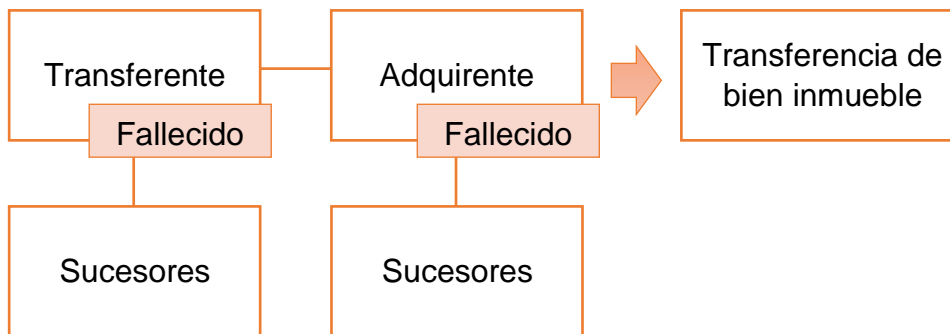
Esta situación se sustenta en la materia de sucesiones, mediante el cual,

(...) el artículo 660 del Código Civil dispone que, desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores; no consignando en ningún extremo de dicho artículo que los bienes debieron ser adquiridos por documento de fecha cierta que permita enervar la presunción de bien social de los sucesores casados. (Zeballos, 2019, pág. 299)

Por lo que, de esa forma, los sucesores serían los nuevos propietarios del bien adquirido por herencia. Pues bien, para la formalización de tal documento, el artículo 97° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios indica como único requisito que la adquisición se haya realizado previa a la muerte del adquirente.

Finalmente, en tercer lugar, la ausencia del transferente y adquirente es una situación problemática, pues ninguno de los actores del negocio jurídico se encuentra en vida, teniendo que actuar sus sucesores para la regularización en el Registro.

Figura 4. Transferencia de bien inmueble con muerte del transferente y adquirente



Fuente: Artículo 97. Transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente. En S. N., *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios* (págs. 298-299). Lima: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Elaboración: propia

Al respecto, para Zevallos (2019), podrá otorgarse la escritura pública con la intervención de los sucesores, únicamente con la verificación de su condición de sucesores en el Registro de Personas Naturales (pág. 299). Así, notamos que, para su inscripción en el Registro, es factible el otorgamiento de escritura pública, siempre que haya predisposición por parte de los sucesores del transferente. Caso contrario, si ellos se niegan a aceptar la transferencia del bien, por lo cual no entregan la escritura pública, esta puede seguir el camino explicado en el primer caso; es decir, los sucesores de los adquirentes pueden interponer una demanda exigiendo el otorgamiento de la escritura pública.

### 2.2.6.3. Dificultad de la prueba sobre la cadena de transmisión

La comprobación de legalidad de la “cadena de transmisión” en la mayoría de casos resulta sumamente compleja, si es que no deviene en imposible; por tal motivo, se le denominó “la prueba diabólica” en el Derecho Romano. En consecuencia, para poder transferir un bien no solo basta declararse propietario,



sino que también es necesario probarlo, porque de lo contrario no sería posible la transferencia de dominio; sin embargo, esta exigencia en la práctica parece inverosímil. Empleando las palabras de Bullard (1987),

Para probar que somos propietarios se debe demostrar que adquirimos bien, es decir que nuestro derecho procede de un hecho adquisitivo válido. Para ello, el sistema jurídico nos presta los más variados medios probatorios. (...) Sin embargo, la prueba del hecho adquisitivo propio no es suficiente, pues debemos probar que el anterior propietario a su vez había adquirido el bien, es decir que derivaba su derecho de otro hecho adquisitivo válido, y así hasta que llegáramos a encontrar un modo de adquirir originario, es decir el génesis verdadero y último del derecho de propiedad que alegamos. (pág. 77)

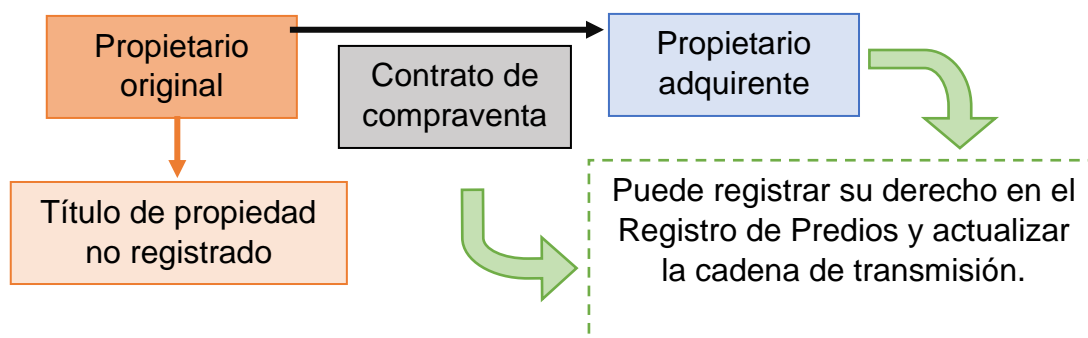
Como se comprende, la transferencia de propiedad es un tema a tocar con cuidado, puesto que para el sistema es importante proteger la inviolabilidad de la propiedad evitando que cualquier persona se apropie de un bien que no es suyo e intenta aparentar que lo es.

### **2.2.7. Saneamiento de la propiedad**

El saneamiento de los negocios jurídicos no tiene una conceptualización teórica propia, puesto que es común que propietarios no registren los actos de disposición del bien. Sin embargo, esta práctica inmobiliaria puede ser saneada, es decir, actualizada con la información que requiera en el momento que se crea oportuno. Rivera (2016), registrador público de la SUNARP, afirma que pueden presentarse documentos que sustenten la titularidad sobre un bien en cualquier momento.

En otras palabras, si el propietario original no ha inscrito su derecho real, y este la vende a otra persona (propietario adquirente), entonces, este último podría inscribir la adquisición del inmueble por medio del contrato de compraventa en el momento que ha sido suscrita.

*Figura 5. Ausencia de registro del transferente*



Elaboración: propio

De esa forma, la información registrada en el Registro de Predios estará actualizada con la última adquisición, siendo esto relevante para prevenir y combatir las estafas e informalidades inmobiliarias, además de ser la forma idónea en que las garantías registrales de seguridad jurídica, publicidad y principio de buena fe son materializadas, incrementando su efectividad en situaciones conflictivas respecto de la propiedad.

Para el saneamiento, el titular del derecho cuenta con mecanismos legales como la formación de títulos supletorios o el proceso de otorgamiento de escritura pública.

### **2.2.7.1. Formación de títulos supletorios**

Mediante Resolución del Tribunal Registral N° 376-2009-SUNARP-TR-L, se precisó que:

Conforme al artículo 504 del Código Procesal Civil, el proceso de formación de título supletorio es el que tramita el propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, y se dirige contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente. (f. VI.1)

En el Pleno Jurisdiccional Distrital Civil - Lima Norte (2009) se comentó que el propietario sin título inscrito podría ejercer la pretensión de Título Supletorio, regulado en el artículo 504° CPC, el cual consigna que, cuando el propietario de un bien carece de documentos que prueben su derecho, puede iniciar un proceso contra su inmediato transferente, los anteriores, o sus respectivos sucesores, en la vía abreviada, para conseguir el título de propiedad.

Si nos mantenemos en una lógica estricta, se tendría que obtener un título supletorio, que permita obtener los beneficios que conlleva tener uno. Esta sería la vía más accesible para una persona que carece de título, habiéndolo perdido o queriendo obtener uno en el futuro.

De esa forma, se podría hablar de una forma de reconocimiento de la propiedad sin tener un título que compruebe la transferencia; no obstante, (...) ello no significa que el propietario de un bien con título extraviado, perdido o deteriorado **esté obligado a interponer única y exclusivamente la pretensión (...)**; toda vez que, siendo **el fin defender, cautelar o preservar el derecho de propiedad, el titular del derecho, puede hacer uso de todos los mecanismos que le franquee la Constitución y la ley** para la obtención de dicho fin (...). (Pleno Jurisdiccional Distrital Civil, 2009, pág. 298) [resaltado propio]

Sin embargo, es conveniente destacar que la Corte Suprema ha indicado que el proceso de título supletorio únicamente procede en el supuesto del propietario que no tiene un título que acredite su derecho, a fin de poder inscribirlo en Registros Públicos; sin embargo, no es procedente para aquellos casos donde el bien se encuentre previamente inscrito (f.11 Casación N° 235-2018-Cusco).

En tal sentido, el proceso de formación de título supletorio únicamente procedería en los casos que el bien no se encuentre inmatriculado, dejando de lado a los bienes inscritos.

#### **2.2.7.2. Proceso de otorgamiento de escritura pública**

El artículo 1412 del Código Civil establece que, si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública, cualquiera de las partes puede compeler a la otra a cumplir con dicha formalidad.

Por su parte, el artículo 1549, señala como obligación del vendedor en los contratos de compraventa, perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

En tal sentido, en mérito de los artículos 1412 y 1549 se puede decir que la vía idónea para perfeccionar o formalizar el título de transferencia sería el proceso de otorgamiento de escritura pública; no obstante, se advierten problemas en la jurisprudencia, que imposibilitan al propietario formalizar su título de propiedad.

Así, Hurtado (2016) expone que el contrato de compraventa de inmueble que sirve de base para la pretensión de ODEP es una compraventa que en esencia no tiene forma especial para su validez, bastará que las partes se hayan puesto de acuerdo en transferir el bien, pagar el precio e identificar correctamente el bien.

(Pág. 34)

En tal sentido, en aquellos casos donde el documento de transferencia no cumpa con dichos requisitos, el proceso de otorgamiento de escritura pública no es viable.

En este punto, es necesario resaltar lo señalado por la Corte Suprema, en la Casación 104-2016-Santa: “(...) en ese sentido, el contrato cuya solemnidad se persigue, no es uno de transferencia de propiedad, sino uno donde únicamente se transfiere la posesión (...)” (f.17), a pesar que la parte demandante alegó que con dicho documento se subsanaba una transferencia anterior entre las partes.

Asimismo, en la Casación 1032-2015-Huaura, sobre proceso de otorgamiento de escritura pública de “Título Provisional” otorgado por la demandando, donde las instancias de mérito determinaron que no puede otorgarse la escritura pública, porque del análisis de dicho documento no se advierte que se haya consignado precio de transferencia.

Por su parte, en la Casación N° 5539-2017- Ica, proceso en el que se pretende formalizar una copia legalizada de un contrato de transferencia; sin embargo, la sala suprema advierte que la copia legalizada que se presenta contiene sellos sin firma de notario en su parte delantera y con la firma de él en la parte posterior (f.5).

Además, en la Casación N° 4649-2017-Cusco, se consideró que, el contrato que se buscaba formalizar “era uno de promesa de venta”, siendo un contrato preparatorio, desestimando la demanda de escritura pública, a pesar que la demandante acreditó en la demanda haber cumplido con el pago íntegro del precio de venta. (f.7).

En tal sentido, se advierte que, la formalización de la transferencia de propiedad se puede efectuar a través de la formación de títulos supletorios o el proceso de otorgamiento de escritura pública; no obstante, en la jurisprudencia se presentan circunstancias, en ambos procesos, que impiden al propietario obtener un título formal a fin de acceder al registro; por lo que, se ha procederá a evaluar si la prescripción adquisitiva de dominio sería el mecanismo idóneo de formalización.

## **2.2.8. Prescripción adquisitiva de dominio**

### **2.2.8.1. Naturaleza jurídica**

El derecho a la propiedad se encuentra constitucionalmente tutelado, lo cual trae como consecuencia su protección frente a terceros. Precisamente, esa situación genera que las personas puedan empezar acciones contra aquellas otras que intentan ocupar sus bienes transgrediendo su posesión. Sin embargo, como veremos a continuación, los gobiernos se enfrentaron a una situación en la que existían terrenos y bienes que eran inutilizados por sus propietarios legítimos, y que, de otra forma, terceras personas estaban o querían usarlas, pero no se atrevían a hacerlo porque no contaban con la legitimidad para realizarlo. Así, las primeras recopilaciones de normas como la ley de las XII tablas o el Digesto promulgado por Justiniano, forman una conceptualización sobre los requisitos que deberían exigirse para reconocer como legítima, la posesión continua de una persona sobre un bien.

Así, la prescripción adquisitiva de dominio, también llamada usucapión, encuentra su origen, al igual que la mayoría de derechos reales, en la práctica inmobiliaria, lo que conllevó a ser considerada como una figura jurídica incluida en las legislaciones de cada país. Petit (1966), en su libro “Tratado elemental de

Derecho Romano”, recopila información histórica sobre su inclusión dentro de las primeras regulaciones legales. Así, en primer lugar, menciona que,

La ley de las XII tablas, enmendó el peligro que podía traer esta forma de adquisición [refiriéndose a la prescripción adquisitiva], prohibiendo la usucapión de las cosas robadas, y cuando la influencia de los jurisconsultos se hizo sentir sobre el derecho, se desarrolló la idea que estaba en germen sobre esta prohibición. Parecía justo rehusar el beneficio de la usucapión cuando no se podía apoyar la posesión sobre una base legítima, o cuando era clandestina, violenta u obtenida a título *precario: ciam vi aut precario*. (Petit, 1966, pág. 265)

Pues bien, la ley de las XII tablas regulaba muchas relaciones personales en el imperio romano; por lo que, es importante considerar que la práctica social de esos siglos reconocía que la propiedad podía adquirirse siempre y cuando esta sea respetando los límites legales. Esta característica pasaría a influenciar fuertemente en los códigos civiles de nuestra actualidad, instituyendo como característica importante la verificación de las exigencias para el reconocimiento de la prescripción adquisitiva.

En el derecho romano, la prescripción adquisitiva se consideraba una forma de que la propiedad abandonada pueda permanecer en el comercio, estableciendo como uno de sus primeros resultados, despojar al verdadero propietario.

(...) Pero el interés privado de un propietario negligente debe ceder aquí a las consideraciones de orden público; importa, en efecto, que la propiedad no permanezca largo tiempo incierta: la usucapión pone un término a esta incertidumbre y no consagra, por otra parte, el derecho del poseedor de buena fe sino después de la expiración de un término

suficiente para que el propietario pueda buscar y recobrar la cosa que le ha sido arrebatada. (Petit, 1966, pág. 266)

De esa forma, la usucapión protege la función social que tiene la propiedad, al mismo tiempo que protege su inviolabilidad, permitiendo que los reales propietarios puedan recobrarla en un tiempo determinado. De esa forma, la ley de las XII tablas permitía, al mismo tiempo, que se pudiera aplicar la *usureceptio*, situación en la que “un antiguo propietario podía, sin justo título ni buena fe, recobrar por la posesión (*usu recipere*) de una cosa que había cesado de pertenecerle” (Petit, 1966, pág. 271).

Tiempo más tarde, la situación original de la prescripción se vio afectada porque la realidad había sobrepasado los límites legales. Así, “[l]a *praescriptio longis temporis* surge entonces con mucha verosimilitud por las necesidades del mundo provincial y conforme influencia Griega, parece, entonces, poder sostenerse que ella fuese originariamente aplicable a los fundos provinciales, rústicos y urbanos” (Alvarado & Vidal, s.f., pág. 8). En ese sentido, la usucapión empezó a aplicarse desde finales del siglo II a los fundos provinciales porque la necesidad pública romana requirió que así fuese; además, se convirtió en un modo más directo para que el poseedor pueda defender la propiedad que adquirió y que el propietario original perdió por abandonarla.

En ese punto, con el Derecho de Justiniano se empezó a constituir con más dureza los requisitos que desde antes se creían importantes, pero también se convirtió en un debate en torno a los requisitos necesarios para que la prescripción tome más sentido. Así, el trasfondo se centró en cuatro puntos particulares:



a) Referente a las condiciones exigidas para usucapir, Justiniano decide que la supervivencia de la mala fe no impide usucapir al poseedor si él ha tenido al principio *buena fe* y sin que en lo sucesivo haya necesidad de distinguir entre los adquirentes a título oneroso y a título gratuito. b) Formula claramente la regla admitida por ciertos jurisconsultos de la época clásica, según la cual, el poseedor no puede usucapir en virtud de un *título putativo*. Pero dejando insertar en el *Digesto* los textos de los jurisconsultos que admiten cierta templanza a esta regla cuando el error del poseedor es excusable, parece haber aceptado su opinión; de suerte que, en resumen, es muy difícil poder formar idea exacta de la solución que ha querido sancionar (...). (Petit, 1966, pág. 275)

Pues bien, previendo sus orígenes, las legislaciones y los doctrinarios actuales intentaron perfeccionar esa imagen a partir de la realidad nacional de cada país. En el caso peruano, la regula el artículo 950° del Código Civil de 1984, en el que se indica que: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”. Si analizamos el artículo, es claro que regula los requisitos para transferir una propiedad de forma diferente a las transferencias convencionales.

Varsi (2019), citando a Alessandri y Somarriva (1974), indica que:

Es una forma de adquisición originaria. Se le denomina mixta (...), en mérito a que la prescripción es un modo de constituir derechos reales que resulta, a la vez, de la ley (legal) y de un hecho del hombre (voluntario). (pág. 144)

De esa forma, se identifica que el origen de la propiedad se encuentra apoyado en la disposición de una persona que ha decidido poseer una propiedad por un tiempo determinado, por lo cual, la ley ha visto adecuado que usar una propiedad sin que nadie reclame debe indicar que lo mejor es reconocer un nuevo titular de dicho bien.

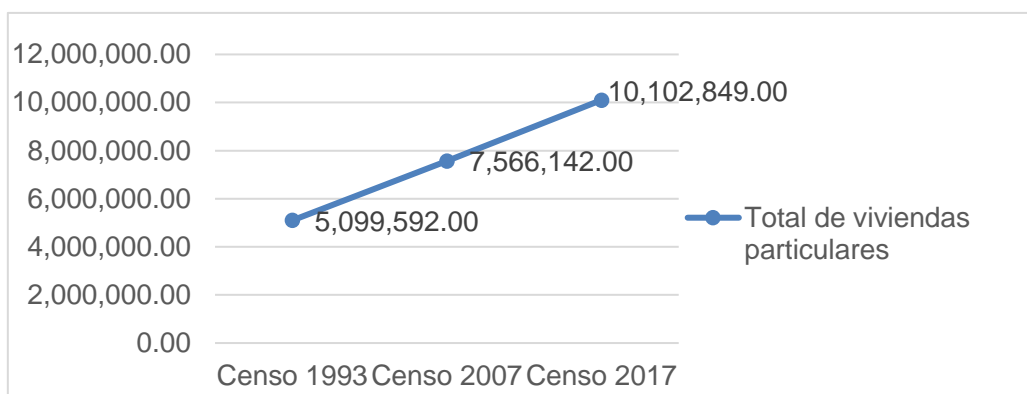
En suma, podemos reconocer que para el Estado es importante que todas las características de la propiedad sean protegidas, porque permite dotar de relevancia a la propiedad, en la medida que goza de una protección constitucional. No obstante, si bien se habla de la inviolabilidad de la propiedad, cabe destacar que esta se puede perder a través de mecanismos que el derecho ha dado. Uno de estos mecanismos es la prescripción adquisitiva de dominio.

#### **2.2.8.2. Función e importancia**

Un dato importante que adelantamos en el apartado anterior es la utilidad que tiene la prescripción adquisitiva para la sociedad y la propiedad en sí misma; no obstante, debe quedar claro que dichas características se tornan con más relevancia en el sector inmobiliario actual. El Instituto Nacional de Estadística e Informática realizó el Censo Nacional del año 2017, donde se recopiló información acerca de la población y las viviendas. Sus resultados comparativos a los años anteriores (2018, págs. 11-80) muestran los siguientes datos respecto de las viviendas ocupadas y desocupadas:

Figura 6. Condición de las viviendas censadas en el año 2017

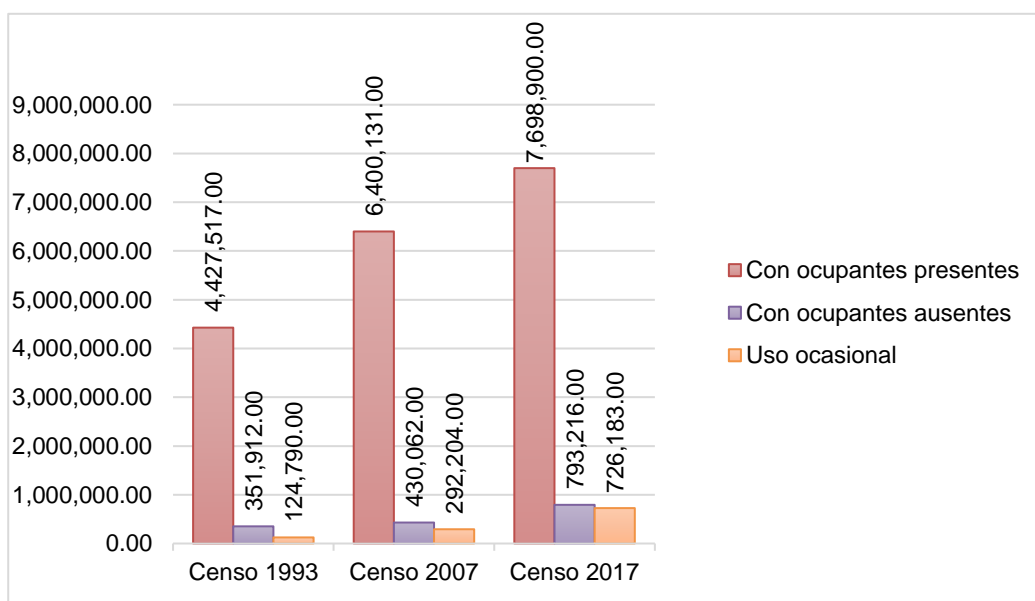
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Censo Nacional 2017



Elaboración: propio

Este primer cuadro nos muestra que el número de viviendas particulares ha incrementado 5'003,257 entre 1993 y 2017. Ese creciente puede deberse a que durante esos años las personas han empezado a construir bienes inmuebles con más frecuencia, destinados a ser usados para casas, negocios, talleres, empresas, entre otros usos. Esta información es importante para poder comparar con el número de viviendas ocupadas y desocupadas.

Figura 7. Evolución de las viviendas particulares ocupadas en los años 1993, 2007 y 2017

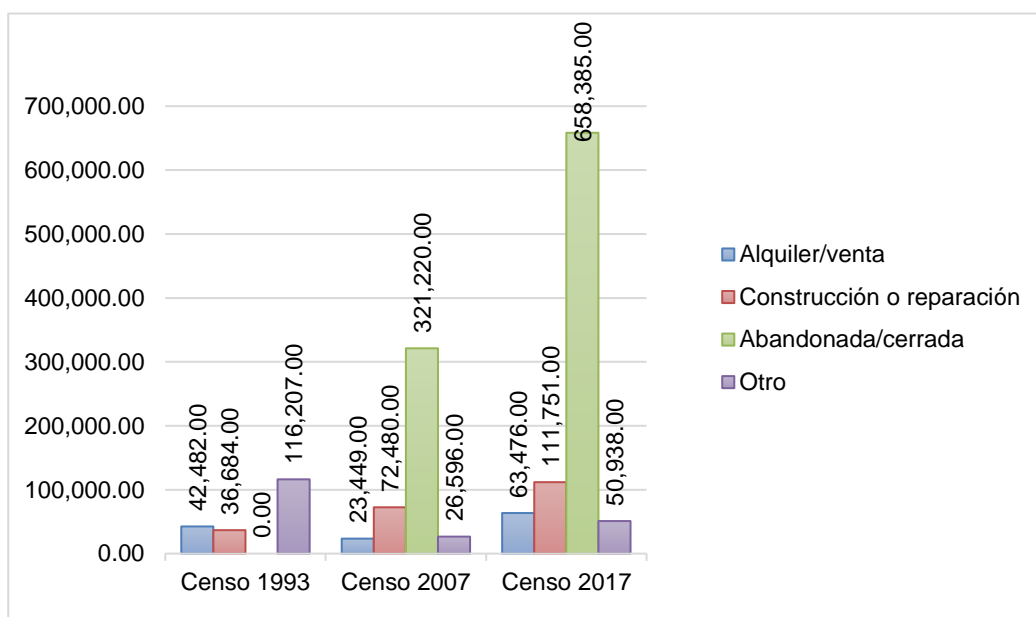


Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Censo Nacional 2017

Elaboración: propia

Las diferencias de viviendas ocupadas en los últimos veintinueve años son proporcionales con el aumento de viviendas construidas durante esos años. Es entendible que existan viviendas de uso ocasional, puesto que se trataría de construcciones de personas y familias que van allí de forma ocasional, teniendo su vivienda común en otra ubicación. Sin embargo, de este cuadro destaca que existan ocupantes ausentes, las cuales son viviendas que se encontraban vacías al momento de censarlas. Ese dato es curioso porque podríamos presumir que parte de ellas se convirtieron en viviendas abandonadas a través de los años.

*Figura 8. Evolución de las viviendas particulares desocupadas en los años, 1993, 2007 y 2017*



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Censo Nacional 2017

Elaboración: propia

Finalmente, el Censo Nacional 2017 nos muestra la evolución de viviendas particulares desocupadas. Es sorprendente como en el Censo de 1993 las viviendas abandonadas o cerradas era de 0, probablemente porque la necesidad de tener un lugar donde vivir era necesaria en ese entonces. En comparación a los Censos del 2007 y 2017, este rubro se ha incrementado sorprendentemente en

321,220 y 658,385, respectivamente. A este rubro, podemos agregar que hay viviendas que están desocupadas pero que se encuentran en búsqueda de alquilarse o venderse, o en proceso de construcción y reparación.

Si regresamos al punto inicial de este apartado, se mencionó que es importante que las construcciones permanecieran en constante movimiento comercial, una premisa que tal vez no queda clara tan solo al mencionarse; pero que, podemos encontrar su fundamento en la participación económica que tienen las propiedades.

Con el paso de los siglos, las sociedades se han percatado que la propiedad tiene un valor más allá del beneficio personal. Precisamente, con el surgimiento de los modelos sociales liberal y comunista, quienes consideraban la propiedad privada como un ámbito que engrandece o divide a la sociedad, se convirtió en un punto en disputa dentro de los gobiernos. Así,

(...) el desarrollo económico es un proceso en el que los contextos de bienes y servicios se encuentran en estado creciente y consiguen todos los grupos sociales, integrantes de una sociedad. En la medida que se mejoren las condiciones de vida con una mejor producción y distribución de los bienes y servicios se dará un eficiente crecimiento tanto económico como político, social, cultural y un mejor nivel de vida de cada persona como parte de la colectividad. (Sanromán, 2014, pág. 88)

De esa forma, la propiedad tomó un carácter útil para mejorar la condición de las personas y la sociedad. En esa línea, resulta esperable que los cambios sociales impacten de una forma distinta a la percepción de la utilidad de los bienes dentro de las relaciones personales.

Así, actualmente, los bienes inmuebles tienen una participación en la sociedad distinta de la que había hace siglos. En opinión de Varsi (2017) antes se adquiría un bien para usarlo, hoy se adquiere para disfrutarlo, es decir, para sacarle un provecho; y es que el valor de la propiedad se mide en función al beneficio que se obtiene del bien y no solo del uso directo de este.

El anterior comentario de Varsi tiene mucha vinculación con las estadísticas mostradas anteriormente. La razón por la que empezaron a existir viviendas de uso ocasional es porque el enfoque de acuerdo a su finalidad ha cambiado a uno de disfrute, más que para el simple uso.

Pérez (2011) resalta que, “[p]ara la Economía, la Propiedad es el conjunto de relaciones económicas y sociales que definen la posición de cada individuo respecto al uso de los bienes escasos” (pág. 1). De igual forma, examina que, desde una visión económica, la titularidad de los derechos de propiedad otorga dos principales ventajas:

**a) Incentiva el trabajo y la inversión:** La propiedad motiva a las personas a producir la mayor riqueza posible; toda vez que, de esa manera logramos adquirir y consumir una mayor cantidad de bienes y servicios, satisfaciendo nuestras necesidades en mayor medida y;

**b) Reduce la sobreexplotación de los recursos existentes:** Sostiene que la propiedad común trae como consecuencia que las personas le den a los bienes escasos un uso desmedido. En tal sentido, manifiesta que, una política de “bienes comunes” impulsa que los recursos sean sobreexplotados, mientras que la propiedad privada crea el “control social” de los mismos.

Por otro lado, Bullard (2019) identifica directamente que es importante el ámbito económico de la propiedad, pero que no puede disponerse de todos los bienes para obtener algún beneficio económico privado.

**Usualmente concedemos derechos de titularidad privada exclusiva para aquellos bienes que, teniendo consumo rival, tienen bajos costos de exclusión.** Ello ocurre con una casa o un automóvil. Por el contrario, consideramos que un bien con consumo no rival y altos costos de exclusión es un bien que debe ser público, y que, por tanto, no debería ser objeto de titularidades exclusivas. Ello ocurre, por ejemplo, con la seguridad pública, en la que el consumo es no rival y los costos de excluir a alguien de tal seguridad son altos. Las calles podrían ser otro ejemplo, pues todos podemos usarlas a la vez, y excluir de su uso a quienes no pagan por ellas es bastante costoso (...). (pág. 122) [resaltado propio]

De esa forma, la razón misma de la propiedad como un derecho constitucionalmente protegido cobra más sentido cuando el interés económico se hace presente. Teniendo en cuenta lo anterior, la prescripción adquisitiva se tornó como una herramienta para que la propiedad no permanezca estática, sino que entre en el dinamismo comercial del sector inmobiliario. Asimismo, resulta importante que el proceso registral de los títulos de propiedad adquiridos por prescripción adquisitiva tenga un tratamiento especial en cuanto a los requisitos exigidos.

El análisis de la información anterior nos lleva a pensar acerca de cuál es la labor del Estado frente a las 658,385 viviendas abandonadas en el 2017, teniendo en cuenta que ha quedado demostrado que tiene un alto interés porque éstas se

mantengan en el comercio inmobiliario. Pues bien, el Estado tiene como opciones la declaración de abandono o el reconocimiento de la propiedad en el proceso de prescripción adquisitiva.

Por un lado, el Estado puede declarar un bien en abandono si han transcurrido 20 años en esa situación, adquiriendo la propiedad de la misma (artículo 968.4° Código Civil). Así, hay 658,385 casas que, en el año 2017 han sido consideradas en abandono (Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2018, pág. 22); por lo cual pasarían a dominio del Estado, al transcurrir el plazo señalado. Al ocurrir ello, deberá emitirse una resolución o disposición que declare la propiedad en abandono, el cual puede ser inmatriculado o registrado en el Registro de Predios (art. 22, Reglamento del Registro de Predios).

Asimismo, Mejorada (2017) cuestiona que, el reconocimiento de abandono por parte del Estado:

(...) contraría el mandato expreso de los artículos 70 y 88 de la Constitución que protegen la propiedad y que solo admiten la pérdida por abandono tratándose de tierras agrícolas que el propio Estado hubiese adjudicado a un particular, y cuya desatención constituya el incumplimiento de las cláusulas de adjudicación. Es decir, pese a lo que dice el Código Civil, tratándose de inmuebles que no son agrícolas y que no fueron entregados por el Estado, el propietario puede hacer lo que le parezca con el bien, incluyendo dejar de explotarlo por largas temporadas, sin que ello amenace su derecho. (párr. 2)

De esa forma, la crítica que presenta Mejorada es válida, pues el Estado considera que una persona puede perder la titularidad sobre su bien si no es



usada, transgrediendo la inviolabilidad que caracteriza a la propiedad; a pesar de ello, el sistema registral peruano exige que una vivienda debe ser declarada en abandono por medio de una resolución para que se confirme su condición y pueda ser registrada, de esa forma se garantiza reducir al máximo el margen de vulnerabilidad de los derechos del supuesto titular ausente.

Por otro lado, paralelamente a la figura jurídica del abandono, el Estado permite la ocupación de las viviendas y terrenos, pudiendo regularizar su condición de titular cumpliendo determinados requisitos. Esta opción resulta ser la prescripción adquisitiva de dominio, permitiendo que las personas puedan obtener una propiedad que no está siendo ocupada por su titular. Precisamente, esta opción, como se ha venido desarrollando a lo largo de este capítulo, resalta el rol fundamental que cumple la vivienda en la economía; así, las 658,385 viviendas señaladas en abandono en el 2017, pueden ocuparse y volver a usarse, siendo la alternativa más atractiva porque se adquiere la propiedad después de transcurrido un determinado tiempo. Por esa razón, es importante que la prescripción adquisitiva se encuentre regulada en nuestro sistema.

### **2.2.8.3. Clases**

La prescripción adquisitiva de dominio ha sido aplicada en diferentes formas dentro del derecho civil peruano, considerando la valoración de diferentes requisitos para considerarla óptima en una resolución judicial, evitando transgredir los derechos del titular ausente. Así, la doctrina ha diferenciado la prescripción adquisitiva, en ordinaria y extraordinaria, las cuales serán explicadas a continuación:

- **Prescripción ordinaria**

Según la RAE (2001), la prescripción ordinaria es aquella “Modalidad de prescripción adquisitiva en la que, entre otros requisitos, se exigen el justo título y buena fe”.

Para esta clase de prescripción es indispensable que la posesión que se ejerza sea continua, pública y pacífica por un periodo de 5 años; no obstante, para dicho efecto deben poseer justo título y buena fe. Gonzales (2012) expresa:

La usucapión corta u ordinaria acoge en su regulación positiva al poseedor ad usucapionem con justo título y buena fe, con el objetivo de perfeccionar o consolidar el título, lo que evidencia que, no se trata de cualquier poseedor, sino de uno con justo título y buena fe (...). (pág. 474)

De lo señalado por Gonzales, se puede entender que la prescripción ordinaria o corta permite adquirir el bien cumpliendo la posesión en la forma señalada y mediando buena fe y justo título, considerando estos dos últimos requisitos necesarios e imprescindibles para este tipo de prescripción.

Resulta indispensable la concurrencia de estos dos requisitos para la prescripción ordinaria, además de la posesión continua, pacífica y pública por el periodo de 5 años.

- **Prescripción extraordinaria**

Según la RAE (2001), la prescripción extraordinaria es: “Modalidad de prescripción adquisitiva en la que no es necesario ni el título ni la buena fe, que se suplen por la exigencia de un plazo más dilatado de posesión”.

La prescripción extraordinaria implica poseer el bien de manera continua, pacífica y pública por 10 años, como lo señala el artículo 950° del Código Civil:

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

En virtud a ello, para este tipo de prescripción lo único que es solicitado es la posesión, cumpliendo los requisitos previstos y el tiempo de 10 años. Esta prescripción solía llamarse “prescripción por largo tiempo”, refiriéndose a la obtención de la propiedad fundamentada en la subsanación de la falta de disposición del bien por un periodo realmente amplio de tiempo. Así, es reconocida como un mecanismo de adquisición originaria de la propiedad.

Este modo de adquisición se constituye entonces como el remedio último para sanear situaciones de hecho que se han afirmado en la realidad y en las que se van a tomar en consideración los requisitos legales ya desarrollados. En ese sentido, lo que conforma a esta prescripción es la apariencia fáctica y la continuidad. Sobre este punto, Ferrer (2015) señala que:

En forma metafórica se alega que el poseedor de la usucapión extraordinaria ya no necesita exhibir título alguno; de manera similar al poseedor que no necesita invocar derecho alguno para mantener o conservar su estado a través de los interdictos. Algunos códigos civiles, como el chileno y el colombiano, llegan a establecer la ficción que el plazo extraordinario hace “presumir la buena fe”, lo que en realidad significa que el poseedor ya no necesita probar la existencia de título alguno, y que su adquisición queda consumada. (pág. 84)

Tal como se menciona, el sujeto poseedor no necesita de título o acreditación alguna para justificar la posesión del bien, por el contrario, solo basta el paso del tiempo en un periodo de 10 años para aplicar el mecanismo de prescripción

adquisitiva de dominio; no obstante, no implica que teniendo algún documento que acredite la propiedad no pueda prescribir.

#### **2.2.8.4. Requisitos probatorios**

Para que se pueda adquirir o consolidar la propiedad, debe cumplirse con ciertos requisitos que la misma norma señala. Al respecto, el artículo 950° del Código civil estipula que: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años”. Así, la Corte Suprema de Justicia comentó con relación a este artículo, que “(...) establece con toda claridad cuáles son los presupuestos de los cuales depende la configuración de la llamada usucapión en materia de bienes inmuebles” (f. 2.3.2, Casación N° 61-2018, 2020). De esa manera, a continuación, se desarrolla los requisitos probatorios exigidos en la legislación peruana:

- **Posesión en concepto de propietario**

La posesión es, en sentido estricto, el requisito fundamental de la prescripción adquisitiva, puesto que nos referimos a una ocupación constante de un bien que refuerza la idea que esa persona está haciendo uso de ella.

De este modo, debe quedar claro que uno de los requisitos para adquirir la propiedad de un bien inmueble por prescripción (entiéndase tanto ordinaria como extraordinaria) es **haber poseído “como propietario”**; es decir, haberse comportado como tal cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes que de tal estado se deriva, con lo cual se alude al *animus domini* como elemento subjetivo de este derecho que equivale a **la intencionalidad de poseer como propietario sin**

**desconocer que dicha intencionalidad debe estar plasmada en actos concretos ejerciendo los derechos y obligaciones inherentes a ello** (...). (f. 6, Casación N° 4963-2015, 2017) [resaltado propio]

Así, la posesión debe verse materializada en actuaciones que la persona realiza, pudiendo manifestarse en cualquier actuación que represente que es de su propiedad a pesar de no serlo. Ahora bien, no es suficiente con que exista posesión, sino que esta se caracteriza por ser continua, pacífica y pública, condiciones aplicables a la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria.

- **Posesión continua**

Al hablar de una posesión continua, se hace referencia a que se debe efectuar sin que se presenten interrupciones; es decir, que posea el bien de forma ininterrumpida durante el periodo que la norma establece. Esta posesión no implica que permanezca en el bien durante todo el periodo, lo cual resulta imposible, sino que actúe como lo haría un propietario. Así, el Segundo Pleno Casatorio Civil (2008) explica que,

a) La *continuidad de la posesión*, es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por 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 esta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley (...).** (f. 44) [resaltado propio]

Precisamente, en relación a lo mencionado por la Corte Suprema, respecto al artículo 915° del Código Civil prescribe la acreditación de cada instante de la posesión del bien, lo que probatoriamente podría configurarse, por ejemplo, brindando los recibos de luz cancelados durante 5 años.

En ese sentido, vale la pena desarrollar, por un lado, el artículo 904° del Código Civil, por el cual, se estipula que la posesión se suspende de forma momentánea por hechos pasajeros. Por otro lado, el artículo 953° del Código Civil, indica que el computo de la prescripción queda interrumpido cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella; no obstante, si la posesión es recuperada antes de un año o se restituye por sentencia, cesa dicho efecto. Al respecto,

(...) existen dos clases de interrupción de la prescripción adquisitiva: la natural y la civil, la primera corresponde al caso del abandono o la pérdida de la posesión y la segunda al caso en el que el deseo de continuar poseyendo se ve perturbado por presentarse a hacer valer sus derechos quien se considera como verdadero dueño. (f. 1, Casación N.º 253-2000-Lambayeque, 2000)

Por lo cual, queda claro que el plazo posesorio puede verse interrumpido en cualquier de las dos vertientes, valorando la actuación que puede tener el poseedor y el propietario en relación al bien, iniciando la interrupción desde la interposición de la demanda (f. 32, Exp. N° 14272-2008-0-1801-JR-CI-02, 2013). Así, también destaca que la posesión puede continuar computando en caso sea recuperado antes del cumplimiento de un año; por lo que, una persona que realiza alguna actividad fuera de la vivienda por unas semanas o meses no se vería afectado porque volvería a usarlo en un corto tiempo.

- **Posesión pacífica**

Este requisito explica que la persona debe haber ejercido la posesión en el periodo señalado, sin que haya existido violencia o disputas sobre la posesión. En ese sentido, si durante el periodo de posesión se ha generado una controversia en torno al bien, los dueños han querido recuperar el mismo o se ha intentado desalojar al poseedor, entonces no habría posesión pacífica y, por lo tanto, no se cumpliría dicho requisito. Así, por medio de la Casación N° 2092-99-Lambayeque, ha definido la posesión pacífica como aquella que ha sido obtenida sin violencia, que no es adquirida por vías de hecho con violencia material o moral.

De esa forma, la posesión pacífica se refiere a una donde se concurra con absoluta paz, así se refuerza la protección a la propiedad, impidiendo que pueda adquirirse por prescripción cuando se despoja con violencia a sus propietarios-poseedores.

No obstante, el Segundo Pleno Casatorio (2008) ha acotado lo siguiente:

b) La *posesión pacífica* se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, **aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas (...).** (f. 44) [resaltado propio]

En ese sentido, la posesión pacífica debe transcurrir durante todo el periodo requerido en la ley, sea que se trate de la prescripción adquisitiva corta o la extraordinaria. No obstante, si al inicio de la posesión ha existido violencia, la posesión pacífica se considerará cuando haya cesado dicha violencia.

En este punto, es importante diferenciar el efecto que causa la solicitud de restitución del bien por la vía notarial o la vía judicial. Así, mediante la Casación N° 2434-2014-Cusco, se ha aclarado que, la posesión pacífica no queda afectada por el envío de cartas notariales o la iniciación de procesos judiciales, en la medida que estos no son actos de violencia, y en todo caso, pueden constituirse como actos de interrupción de la prescripción.

De ese modo, es más clara la diferencia entre la posesión continua y posesión pacífica; puesto que, como comentamos anteriormente, el primero hace referencia a un poseedor que actúe como si fuera el propietario legítimo, mientras que el segundo abarca estar libre de cualquier acto de violencia que haya permitido poseer el bien.

- **Posesión pública**

Finalmente, es necesario que la posesión sea pública, lo cual implica que debe ser visible a la vista de la comunidad sin que se perciba que se oculta algo, evidenciando que actúa como propietario del bien. Así, el Segundo Pleno Casatorio Civil (2008) comenta que,

c) La *posesión pública* será aquella que, en primer lugar, resulte evidentemente, **contraria a toda la clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior**, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la



ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida (...). (f. 44) [resaltado propio]

De esa forma, con respecto a la posesión, el Segundo Pleno Casatorio Civil especificó que debe ser evidente ante los demás, generando con sus acciones la idea que el poseedor es el propietario. Así, evitamos que la posesión sobre un bien sea oculta, donde sea imposible su conocimiento por parte del titular legítimo (Varsi, Tratado de derechos reales II, 2019, pág. 67); además, es posible resaltar el principio de publicidad, importante para la sostenibilidad y seguridad jurídica en el ámbito de los derechos de propiedad.

Asimismo, Mejorada (2013) comenta respecto de la posesión como prueba de propiedad que:

(...) no se trata solo de usar, disfrutar o disponer de hecho de un bien, sino de que **a partir de esas conductas se genere la señalada apariencia. Si a pesar de existir ejercicio de hecho no es posible generar esa apariencia** (porque se sabe públicamente de la ausencia del derecho), **no debería existir posesión**. (pág. 254) [resaltado propio]

En ese sentido, a pesar de no referirse estrictamente a la posesión pública, Mejorada desarrolla que actuar como propietario implica que se genera la apariencia de serlo; por lo que, también podría darse el caso contrario de realizar acciones que intenten dar la apariencia, pero no genera dicha expectativa, sino se quede en un simple intento. En ese caso, la posesión pública no habría sido verificada.

- **Justo título**

Para entender qué sería el justo título, es necesario precisar lo que señala el Pleno Jurisdiccional Regional Civil Arequipa (2008):

Los contratos de compraventa y similares si constituyen “justo título”, siendo admisible a trámite las demandas de prescripción adquisitiva corta, existiendo pronunciamientos favorables al respecto. Justo título es todo contrato traslativo de propiedad otorgado por un no propietario. (pág. 7)

En ese sentido, se puede afirmar que, el justo título se configura como aquel documento que acredita la propiedad o titularidad de un bien, como los contratos de compraventa que al momento de efectuarse acreditan que la propiedad ha pasado a otra persona.

Así, por otro lado, en el Pleno Jurisdiccional Distrital en Materia Civil (2009), se comenta que, un justo título:

(...) debe entenderse a todo título legal que transmite el derecho de propiedad pero que resulta imperfecto, puesto que el transferente no es el propietario legítimo; dicho de otro modo, **es el título que reúne todos los requisitos para transferir la propiedad, excepto uno: no lo otorga el verus dominus (o, siéndolo, no tiene capacidad de enajenar)**. (pág. 21) [resaltado propio]

En ese sentido, se puede afirmar que, en el caso de la prescripción ordinaria, lo que se busca es perfeccionar el título que se posee previamente, en virtud de una transferencia de propiedad, sea contrato de compraventa, declaración de herencia, etc.

Ahora bien, es importante que hagamos referencia a la característica propia de los negocios jurídicos y aplicarlo a la naturaleza del título que sustentaría la propiedad: debe existir; en otras palabras, el justo título no puede ser uno simulado o putativo; siendo así, por un lado, un título simulado es una declaración de voluntad no real, emitida con la finalidad de engañar y de generar la apariencia de un negocio jurídico (Vidal, 2011, pág. 423). Por otro lado, Papaño, Kiper, Dillon y Causse (1990) indican que,

(...) **la cosa a la cual el título se refiere tiene que ser la misma que fue objeto de posesión.** La ley le tolera al adquirente su error sobre la persona de quien le transmitió, pero no se lo admite sobre la cosa poseída. Si él adquiere el lote A, pero su posesión la ejerció sobre el lote B, la ley en este caso no le permite la prescripción adquisitiva breve, porque la cosa poseída no se corresponde con la que es objeto de su título, y, en consecuencia, el lote B solo lo podrá adquirir por la usucapión larga. (pág. 67) [resaltado propio]

De esa forma, el justo título puede tener algún error sobre quién transmite, pero no sobre lo transmitido e incluso sobre aquello que se posee. Es claro que es imposible adjudicar la titularidad de un bien a quien posee un bien distinto. Así, en las circunstancias en que el título es cierto y real, no simulado ni putativo, se consideraría una prueba cierta de la transmisión de la propiedad.

Pues bien, Varsi (Tratado de derechos reales II, 2019) ha señalado las opciones de justo título mediante las que podrían transferirse la titularidad de una propiedad, las cuales pueden ser:

- *Pro donato*: la posesión se recibe por donación.
- *Pro legato*: se la recibe a título de legado.

- *Pro emptore*: el poseedor compra la cosa.
- *Pro herede*: se adquiere la posesión por herencia.
- *Pro soluto*: se la adquiere en dación en pago.
- *Pro derelicto*: cuando se apodera de una cosa en calidad dueño. (pág. 68)

En la práctica inmobiliaria, se suele adquirir una nueva propiedad por medio de los anteriores actos jurídicos, pero, a falta de uno, se suele recurrir a la presunción que ha poseído en mala fe; es por ello que, son requisitos exigidos la buena fe y el justo título para la prescripción adquisitiva ordinaria.

- **Posesión de buena/mala fe**

En nuestra legislación no se ha conceptualizado la buena fe; el artículo 914° del Código Civil señala que, salvo prueba en contrario, ha de presumirse la buena fe. Aquí solo se habla de presumir la buena fe en la medida que no se demuestre lo opuesto; no obstante, se debe precisar que se entiende por este término.

Se puede entender como buena fe al hecho de creer, conocer que aquel del cual adquirimos el bien era el legítimo propietario. En ese sentido, la buena fe tiene lugar cuando existe error en cuanto al derecho de propiedad del transferente. No puede haber duda sobre la legitimidad del enajenante ya que en caso de duda ya cabe la buena fe. Sobre ello, Monsalve (2008) señala que:

Buena fe es considerada como ignorancia de la lesión que se ocasiona en un interés de otra persona que se halla tutelado por el derecho, casos en los cuales la conducta de la persona es antijurídica, pero honrada y justa teniendo en cuenta la situación subjetiva en que su autor se encontraba. (pág. 36).

Así, podríamos afirmar que la buena fe se sustenta en la posesión con buenas intenciones, sin ánimos de transgredir el derecho de propiedad ajeno. En oposición a lo anterior, la mala fe debe demostrarse. Debemos tener en cuenta que puede manifestarse de diferentes formas, teniendo que prestar especial atención a la intención de los compradores; así, tendrían que demostrar que, a pesar que sabían que los vendedores no eran propietarios, lo hicieron. Por esa razón, el sentido de presumir la buena fe se sustenta en que es más fácil comprobar que el poseedor tuvo mala fe brindando medios probatorios que pongan en manifiesto esa situación.

#### **2.2.8.5. Efectos de la sentencia**

- **Tesis declarativa de la prescripción adquisitiva**

Por un lado, una parte de la doctrina ha considerado que la postura más adecuada sobre los efectos que genera la resolución judicial de prescripción adquisitiva es que esta es meramente declarativa. Se refiere a que dicha sentencia no genera un derecho de propiedad, sino que la titularidad sobre el bien existía previamente, produciendo únicamente su reconocimiento. Esta tesis define a la prescripción adquisitiva como una herramienta de declaración de propiedad.

De acuerdo con Saldaña (2018),

**(...) la sentencia en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio es declarativa**, porque se limita a reconocer el derecho pre existente del usucapiente, el magistrado no establece ningún nuevo derecho, su decisión se concreta a declarar como propietario al poseedor del bien inmueble por el lapso de diez años y comprobando la posesión

continua, pacífica y pública ordenados en el apartado 950 del Código sustantivo. (pág. 192) [resaltado propio]

De igual forma, en el trabajo de investigación elaborado por la Corte Superior de Justicia de Arequipa (2014), se concluyó que la prescripción adquisitiva:

(...) no sólo es una institución destinada para la adquisición de la propiedad, sino también como tiene utilidad como instrumento de saneamiento de misma, en mérito a que existe una línea jurisprudencial y doctrinaria que opina a favor de esta utilidad. (pág. 90)

Así, el trabajo de investigación del Poder Judicial concibe la prescripción adquisitiva como una herramienta de un poseedor para el reconocimiento de la propiedad, toda vez que carece de algún título que valide su titularidad. Evidentemente, el trasfondo de dicha afirmación se sustenta en que una persona ha mantenido el bien en funcionamiento, ejerciendo las funciones que un propietario legítimo tendría que realizar. De esa forma, se configuran las premisas:

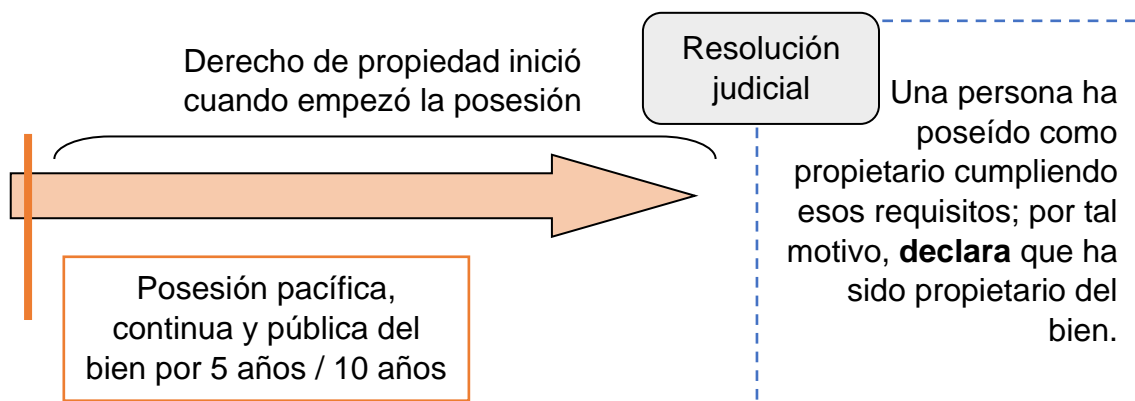
(...) que en la prescripción adquisitiva como forma o modo de adquisición de la propiedad **no se requiere contar con una sentencia que reconozca el derecho adquirido** por el paso del tiempo donde el sujeto es posesionario, más sí solo, basta con el cumplimiento de los requisitos legales plasmados en la disposición 950. 951 y 952, (...). (Llanos Flores & Vásquez Barrientos, 2019, pág. 79) [resaltado propio]

En lo mencionado anteriormente, se destaca que los requisitos legales son considerados una descripción de la realidad, es decir, un hecho fáctico que transmite la idea de que el poseedor es el propietario legítimo. Destaca, por tal

motivo, que una persona que ocupa pacífica, pública y continuamente un bien por 5 años, con justo título y de buena fe, actúa como un propietario, a pesar de no serlo legítimamente. En la opinión de Llanos y Vásquez (2019),

Se determina que **la prescripción adquisitiva, nace de un hecho y muere en un hecho**, y sería paradójico que solo exista cuando haya un título formal, si se desconoce esto entonces dejaría de ser un hecho. (pág. 81) [resaltado propio]

Figura 9. Teoría declarativa de la prescripción adquisitiva



Elaboración: propia

El gráfico anterior explica de forma detallada que la resolución judicial es equiparable a un justo título, en la que se reconoce como un hecho la posesión como propietario durante un tiempo determinado. A pesar de ello, parece extraño que una persona que ha ocupado por varios años una propiedad, no ha ejercido como propietario, sino que requiere de una resolución judicial para que esta exista. Ciertamente es un argumento extraño, tal como explican los partidarios de la postura contraria; por esa razón, es importante desarrollar la postura contraria a continuación.

- **Tesis constitutiva de la prescripción adquisitiva**

Por otra parte, el otro lado de la doctrina considera todo lo contrario, esto es que, la propiedad no es reconocida por la prescripción adquisitiva, sino que brinda un título válido que constituye la titularidad sobre un bien a partir de la declaración judicial y no considera propietario al poseedor durante ese tiempo, por carecer de un título. Por esa razón, debería llamársele “propietario ilegítimo” mientras no tenga una declaración judicial que constituya su derecho de titularidad.

Desde el enfoque de Reinoso (2007), la prescripción adquisitiva:

(...) es un modo originario de adquirir el dominio por el cual **el poseedor** que ha mantenido el bien en su poder por cierto tiempo **se convierte en su propietario previa declaración judicial.**

Respecto a la prescripción adquisitiva de dominio como institución perteneciente al conjunto de normas que regula las relaciones de los integrantes de una sociedad, **es muy importante por cuanto ayuda a constituir el dominio a aquellas personas que teniendo bajo su posesión determinado bien no pueden disponer libremente de este por falta de título**, indicando que la sentencia que declare con lugar la prescripción a favor del peticionario, vendría a servirle de título de propiedad. (págs. 116-117) [resaltado propio]

En esta conclusión se encuentra el sentido mismo de la tesis constitutiva, puesto que considera la declaración de la prescripción adquisitiva como el momento constitutivo de la titularidad de la propiedad. Empleando las palabras de Pozo Sánchez (2017), citado por Llanos y Vásquez,

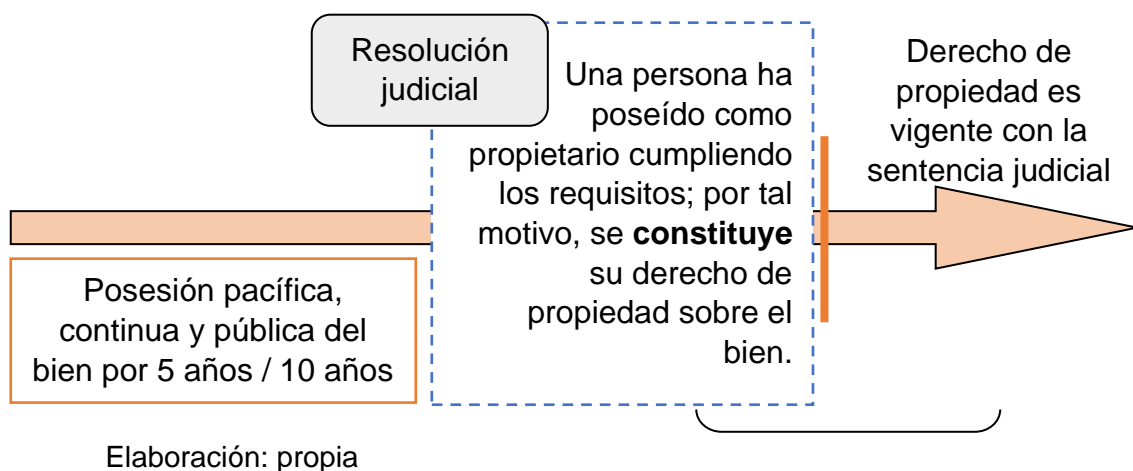
(...) el requerimiento de una resolución constitutiva afirmarí que los sujetos que están en el ejercicio de la posesión, **tengan precaución con su propiedad adquirida (por la prescripción adquisitiva) y este**



**incentivar la inscripción del derecho adquirido.** Cumpliendo con lo plasmado en la disposición del 950 del decreto Legislativo 295 esto le resulta insuficiente de cara a un proceso judicial en que el sujeto que ejerció la posesión, con el objeto de oponerse frente a sendas demandas de desalojo o reivindicación, ya que este afirma el cumplimiento de los requisitos establecidos, pero no los acredita. [resaltado propio]

De esa forma, Pozo afirma que la naturaleza constitutiva de la declaración judicial implica una consecuencia positiva, puesto que exigiría a los poseedores a iniciar el proceso de prescripción adquisitiva y conseguir una resolución favorable para que su derecho de propiedad recién exista con ella; además, se optaría por favorecer a la inscripción de la titularidad.

Figura 10. Teoría constitutiva de la prescripción adquisitiva



El gráfico anterior explica lo mencionado por la doctrina, quienes afirmaban que el derecho de propiedad se constituye a partir de la resolución judicial, y con ella se da origen a su legítimo derecho como propietario. La diferencia con la teoría declarativa es visiblemente clara, puesto que la vigencia del derecho inicia en momentos diferentes. De allí, cada parte de la doctrina ha asumido una postura propia, que alimenta e intenta perfeccionar los fines de la prescripción

adquisitiva; por esa razón, es importante tener en cuenta ambas teorías para que su naturaleza jurídica tenga un impacto positivo en la práctica inmobiliaria.

#### **2.2.8.6. Declaración judicial de prescripción adquisitiva**

Cuando una persona cree poseer pacífica, continua y públicamente durante el plazo establecido, dependiendo de si se cuenta con buena fe y justo título, puede demandar la prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria, respectivamente. Para que la propiedad tenga efectos en la práctica inmobiliaria y protegida frente a terceros debe ser reconocida, no es suficiente con el simple cumplimiento de los requerimientos legales.

De esa forma, el artículo 952° del Código Civil indica que, “quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario”.

En tal sentido, de acuerdo lo señalado en la doctrina y jurisprudencia mayoritaria, asumimos la postura que este tipo de procesos son declarativos, es decir, la declaración judicial que reconozca el cumplimiento de los requisitos para adquirir el bien mediante prescripción adquisitiva, funciona a modo de título de propiedad.

En esa misma línea, respecto el impacto en la calidad del registro, la Casación N° 35-2009-Lima, señala que,

**La sentencia que accede a la petición, es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento registral a favor del antiguo dueño**, siendo ello así, la prescripción adquisitiva, es un modo originario de adquirir la propiedad, cuya finalidad es otorgarle seguridad a la propiedad misma; por lo que, el prescribiente no adquiere el bien por la transmisión del originario propietario, sino que

se produce sin dependencia de cualquier relación de hecho y derecho con el dominis primitivo. (f. 2.b.) [resaltado propio]

Por esa razón, la declaración judicial que reconoce la prescripción adquisitiva sobre un predio tiene efectos en la práctica inmobiliaria y en el sistema registral; por un lado, permite el reconocimiento de un nuevo propietario sobre un bien y, por otro lado, ofrece una forma de registrar la nueva titularidad revistiéndola de seguridad jurídica.

Ante todo, es conocido que en cualquier proceso judicial se afirman hechos constantemente; sin embargo, estos requieren ser verificados. En otras palabras, en un juicio, cualquiera de las partes puede presentar una variedad de afirmaciones, las cuales, para tener un peso real dentro del proceso deben ser comprobadas. Así, se puede definir la prueba como una actividad en la cual se compara una afirmación de los hechos y la realidad de aquellos, con la finalidad de crear convicción (Serra, 2009, pág. 25).

En relación a la usucapión, uno de las principales dificultades es conseguir que el propietario pueda tener un adecuado título que sirva de prueba para justificar el derecho que ostenta. Así, en la práctica inmobiliaria se suelen presentar las mismas interrogantes, como saber quién es el propietario, qué título tiene el propietario para probar su propiedad o qué otros derechos concurren con este.

En esa línea, la transmisión de la propiedad implica, desde tiempos remotos, una investigación exhaustiva previa de la capacidad de disposición aludida por el transmitente; siendo, en pocas palabras, la comprobación sobre la veracidad de la prueba del derecho de propiedad aludido. En efecto, cuando al adquirente se le transfiere un bien, esta adquisición será efectiva en la medida que el

transferente cuente con el poder de disposición sobre dicho bien, y así en forma sucesiva.

### **2.2.9. La prescripción adquisitiva de dominio como medio de prueba y saneamiento de la propiedad**

Hinostroza (2011) señala respecto a la prescripción adquisitiva que, es aquella figura jurídica por la cual se adquiere el derecho de dominio (u otro derecho real susceptible de posesión) en virtud de la posesión continua, pacífica y pública de la cosa en calidad de propietario, durante el plazo exigido legalmente. (Pág. 568).

De lo manifestado por el autor, se puede entender que la prescripción adquisitiva procede frente a cualquier derecho real que puede ser susceptible de poseer y a través de esta, se adquiere la propiedad o dominio sobre el mismo. Sin embargo, en opinión de otros autores, no solo sirve como un modo de adquisición de propiedad, sino también como una forma de consolidar el mismo, actuando como un mecanismo para subsanar la irregularidad de títulos.

En esa línea, Álvarez (1986) señala que:

La dificultad de la prueba diabólica hace que el Derecho establezca un mecanismo dogmático de prueba de la propiedad: la usucapión; por tanto, la verdadera función de la usucapión no es facilitarle las cosas al usurpador, sino servir de prueba definitiva de la propiedad a favor del adquirente a título derivativo, quien solo necesita mostrar su título válido de adquisición, así como el de sus transmitentes, y además probar la posesión a título de dueño por el término de ley, de tal manera que **la usucapión confirme la eventual irregularidad de los títulos.** (Pág. 18).

[resaltado propio]

Con ello, la prescripción adquisitiva consolida la propiedad, otorgando seguridad jurídica al propietario, siendo que, a través de este mecanismo se pretende subsanar cualquier defecto o falla que ha imposibilitado la formalización y posterior inscripción de este derecho en el registro.

Al respecto, los Mazeaud (1960) señalan que: “existe en ello [prescripción adquisitiva] para el adquirente regular, por lo tanto, para el legítimo propietario, una seguridad muy grande; cuando puede demostrar que, por sí y por sus causantes, posee (...), está seguro de no poder ser inquietado, ya que presenta una prueba irrefutable de su derecho”. (Pág. 226).

En ese sentido, cuando ocurra que sea imposible probar el dominio de un bien pese a que se tiene el mismo, el ordenamiento jurídico establece un mecanismo dogmático de prueba de propiedad, esta es la prescripción adquisitiva, toda vez que, la prescripción actúa como un mecanismo que sirve como prueba definitiva de la propiedad, ello con la finalidad de sanear la propiedad u obtener un título formal para la inscripción y aseguramiento del derecho.

De igual forma, tal como lo menciona Gonzales (2012):

La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión se justifica, normalmente, como un mecanismo probatorio absoluto de la propiedad, que busca poner punto final a los debates interminables sobre el dominio de un bien. Ante la dificultad de la prueba diabólica, esto es, que se acredite la condición de propietario lo cual exige probar esa misma condición del transmitente y así hasta el infinito, es decir, hasta el origen mismo del derecho. (Pág. 1)

En base a ello actúa como una solución de seguridad jurídica, por la cual se cancela o consolida en solución el debate sobre la propiedad, permitiendo que se subsanen las irregularidades en un título. Es por ello que Gonzales (2012) ha manifestado que:

Ya no importa el origen de la propiedad ni la validez y legalidad de los actos sucesivos de transmisión, ni la capacidad de los otorgantes **o la formalidad de los títulos**. Todo ello se reemplaza con un mecanismo dogmático y absoluto de prueba de la propiedad”. (Pág. 2) [resaltado propio]

De esta manera es que la prescripción es utilizada como medio para subsanar la irregularidad de títulos. “Gracias a la prescripción el sistema consigue adquirir racionalidad y se torna teórica y prácticamente lógico permitiendo una aplicación real y una efectiva solución de los problemas que se planteen” (Bullard, 1987, pág. 78). Independientemente del debate que la doctrina y los tribunales tienen respecto a la utilidad que tiene la prescripción adquisitiva, es importante reconocer que es una alternativa válida y significativa para aquellas personas que deseen adquirir la titularidad sobre su bien, evidentemente cumpliendo los requisitos legales.

En efecto, el artículo 950 del Código Civil no contiene ninguna prohibición para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio a quien se piense propietario del bien, bastando únicamente, el cumplimiento de los requisitos establecidos, esto es, la posesión tiene que ser continua, pacífica y pública como propietario.

En tal sentido, la interpretación correcta de dicha norma es que también puede pedir la prescripción adquisitiva quien se considere propietario por tener un título

anterior, pero que dicho título carezca de alguna formalidad que impide su acceso al registro.

El artículo 952 del Código Civil, regula la posibilidad a quien adquirió por prescripción, de entablar un juicio para que se le declare propietario, buscando obtener un título para inscribir el derecho y cancelar el asiento del antiguo dueño.

Así, lo que se busca con la sentencia es obtener un título para acceder al registro, de lo que se desprende que no existe impedimento para que el propietario inicie un proceso de prescripción adquisitiva, buscando inscribir su derecho y subsanar las fallas formales, así como la inexactitud del registro, donde aparece como titular registral una persona que en la realidad no ostenta titularidad sobre el bien. Se busca el reconocimiento de una titularidad existente con anterioridad.

Así, en el Segundo Pleno Casatorio Civil se estableció que:

Se considera que el real fundamento de la usucapión es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad. **La usucapión es algo más que un medio de prueba de la propiedad o un instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma (la única realidad) de la propiedad.** El substrato dogmático de un orden social patrimonial. (Segundo Pleno Casatorio Civil, 2008, fundamento 41) [resaltado propio]

Asimismo, el citado Pleno al abordar los requisitos de la prescripción adquisitiva, específicamente el animus domini del prescribiente, cita a Hernández Gil, señalando que “la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la

cosa, **bien porque lo es**, bien porque tiene la intención de serlo” (f. 44).  
[resaltado propio]

Se puede apreciar entonces, que se viene reconociendo a la prescripción adquisitiva de dominio como un medio de prueba de la propiedad, lo cual coadyuvará para el saneamiento del derecho. En efecto, el hecho que sea considerado como medio de prueba, en el plano práctico implica que esa prueba pueda servirle al propietario para una finalidad concreta, la cual es el saneamiento de la propiedad, o la defensa de la misma como se desarrollará posteriormente. El medio de prueba de la propiedad se efectiviza solo cuando el propietario desea ejercer aquellas atribuciones que el derecho le otorga, siendo que, para ejercer dichas atribuciones a plenitud, el derecho de propiedad debe consolidarse.

No obstante, también debe mencionarse que algunos autores se oponen a esta postura. Así Avendaño (2021) señala que:

El sistema legal peruano prevé mecanismos específicos para sanear registralmente el derecho de propiedad. La dificultad en cumplir con esos mecanismos no justifica que los jueces amparen el uso de la prescripción para sanear registralmente la propiedad. Si los mecanismos existentes son difíciles de cumplir, se impone una modificación legislativa para que la prescripción pueda ser utilizada también para sanear registralmente la propiedad predial (Pág. 18)

Al respecto, se puede apreciar que, si bien es cierto el citado autor rechaza que la prescripción adquisitiva de dominio sea utilizada actualmente para el saneamiento de la propiedad, esta opción no ha sido descartada completamente,



toda vez que, el mismo autor considera que podría aceptarse, condicionado a una modificación legislativa.

Así, vemos que el artículo 952 establece que la prescripción es declarativa, con lo cual busca reconocer una situación preexistente, específicamente, la del derecho de propiedad preconstituido; no obstante, el citado artículo guarda silencio respecto a la problemática planteada, dejando la interpretación a los operadores jurídicos. Con lo cual, en la línea de lo señalado por Avendaño, podría plantearse una modificación legislativa del referido artículo, a efectos de eliminar cualquier incertidumbre.

En esa misma línea, en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2020, se señaló que la prescripción adquisitiva tiene como función consolidar o asegurar el derecho del propietario, asimismo para lograr la inscripción de su derecho en el registro. Así, se indicó que no hay prohibición para que el propietario acumule dos títulos de dominio, siendo que, la prescripción adquisitiva es un título que consolida la situación del propietario usucapiente

Por otro lado, en lo que respecta a la legislación comparada es importante mencionar lo establecido en el artículo 1050 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina del año 2015, que establece que “Cuando el **derecho del adquirente se sana por el transcurso del plazo de prescripción adquisitiva**, se extingue la responsabilidad por evicción.” [resaltado propio]

Con lo cual, en la legislación argentina, es innegable la función de saneamiento que tiene la prescripción adquisitiva para el propietario, en el sentido que, transcurrido el plazo de la prescripción adquisitiva, el derecho del propietario se consolida.

El transcurso del tiempo logra sanear los defectos de un título. La adquisición ulterior consolida el derecho y subsana el acto de transferencia, protegiéndolo frente a terceros.

De esta forma la prescripción ya no es vista como el premio al poseedor ilegítimo y se convierte en un soporte del derecho de propiedad, que puede ser usado cada vez que sea necesario demostrar la propiedad (Arata, 2015)

En consideración a ello, se puede evidenciar el fundamento de esta institución, que no solo funciona como una forma de adquisición de la propiedad, sino como una solución de seguridad jurídica frente a probables problemas en torno a la propiedad.

Así, cuando el propietario adquiere un bien mediante un título traslativo de dominio y dicho título adolece de algún defecto que le impide acceder al registro, puede demandar prescripción adquisitiva de dominio, porque no existe ningún impedimento legal que lo prohíba, beneficiando el registro y por ende el tráfico inmobiliario.

#### **2.2.10. La prescripción adquisitiva de dominio como medio de defensa de la propiedad**

Para entender el fundamento de la prescripción adquisitiva, es necesario precisar lo que indica Gonzales (2011): “El Tribunal Constitucional peruano ha referido que la propiedad es un derecho irrevocable, con lo cual alude a que la ley le otorga un manto de protección o de especial aseguramiento frente a intromisiones extrañas”. (Pág. 39).

Asimismo, nos señala que este aseguramiento no solo se aplica a las intervenciones estatales a través de ciertas restricciones ilegítimas o expropiaciones del Estado, sino que también funciona como una protección frente a acciones de terceros. Así el reconocimiento de la propiedad permite que el titular del derecho pueda efectuar un goce y disfrute del mismo; por tanto, nuestro sistema legal solo puede justificar la existencia de tal derecho en cuanto se haga efectivo un aprovechamiento del bien, en consideración al bienestar de la colectividad. En ese sentido, Gonzales nos señala que: “la usucapión constituye un mecanismo que en forma indirecta obliga a que los bienes sean puestos en movimiento produzcan y circulen para beneficio general”.

Ahora bien, de acuerdo a una interpretación sistemática del Código Civil, la prescripción adquisitiva cumple, además, una función de defensa del derecho de propiedad.

Así, el artículo 920, que regula la defensa posesoria extrajudicial establece que:

El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. (...) En ningún caso procede la defensa posesoria si el poseedor precario ha usufructuado el bien como propietario por lo menos diez (10) años.

En este caso, si bien no se señala textualmente a la prescripción adquisitiva, cuando el artículo 920 establece la imposibilidad de la defensa posesoria contra el “usufructuario como propietario por 10 años”, claramente se hace alusión a una prescripción adquisitiva extraordinaria.

Al respecto, Sánchez (2021) señala con respecto a la defensa posesoria que de ninguna manera se podrá emplear las atribuciones que concede el artículo 920 del Código Civil, si quien tiene el bien ha cumplido con los requisitos de la usucapión.

En esa misma línea, en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2021, se acordó por mayoría:

Si en una acción reivindicatoria de inmueble, el demandado invoca el derecho de usucapión sin sentencia firme, debe solicitar la prescripción adquisitiva vía reconvención, acreditando que cumple los requisitos de ley de la usucapión; al declarar fundada la reconvención, debe declararse improcedente la reivindicación. (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, Tema N° 4, 2021)

Por su parte, es importante mencionar lo señalado en el precedente 5.6 del Cuarto Pleno Casatorio Civil:

La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para destruir la pretensión de desalojo y declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al juez del desalojo establecer si, de la valoración de las pruebas, surge en él la convicción de si corresponde o no declarar el derecho de poseer a favor del demandante o del demandado. Es decir, el juez debe limitarse a verificar si del análisis de los hechos y de la valoración de las pruebas presentadas por la parte emplazada, surge en él la convicción de la existencia de lo que viene considerándose como un título suficiente que enerve el derecho que esgrime el demandante. (Cuarto Pleno Casatorio Civil, 2013)

En efecto, de acuerdo al precedente establecido, si el poseedor demandando en un proceso de desalojo, puede aportar pruebas que permitan generar convicción en el juez en el sentido que dicho poseedor habría adquirido el bien por prescripción adquisitiva, el juez debe desestimar la demanda. (Sánchez, 2021)

En ese mismo criterio, el Pleno Jurisdiccional distrital Civil del distrito de Ventanilla (2019), estableció que si el demandado en un proceso de desalojo por ocupación precaria, invoca que ha adquirido el bien a través de la usucapión, se deben valorar sus pruebas, a pesar de no tener sentencia, para verificar si tendría derecho a mantener la posesión, señalando que la sentencia en el proceso de prescripción adquisitiva es declarativa y no constitutiva.

Por otro lado, con respecto a la imposibilidad de solicitar reivindicación contra el prescribiente, según lo establecido en el artículo 927 del Código Civil, se ha indicado que, si el demandado prueba haber cumplido con los requisitos legales para adquirir por prescripción, a pesar de no contar con sentencia declarativa, la demanda de reivindicación debe ser declarada improcedente (Lama, 2008)

Asimismo, es importante mencionar el Anteproyecto de Reforma del Código Civil Peruano publicado mediante Resolución Ministerial N° 0046-2020-JUS en el año 2020, del cual se puede apreciar la propuesta de reforma del artículo 927: “La acción reivindicatoria y cualquier otro medio de tutela de la propiedad son imprescriptibles. Ninguna de ellas procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción, **la cual se puede oponer en vía de acción o de excepción.**”  
[resaltado propio]

Señalando, en la exposición de motivos de dicho artículo, que “se reafirma la función de la prescripción adquisitiva como medio de defensa de la propiedad.”

En virtud a ello se puede afirmar que la prescripción adquisitiva funciona como un mecanismo no solo idóneo para adquirir la propiedad a través de la posesión de un determinado bien, sino también para probar la propiedad y consolidar la misma a través de la subsanación de las irregularidades de un título, así como para su defensa.

## **2.3. Definición de términos básicos**

### **2.3.1. Propiedad**

Gonzales (2012) señala que:

Es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes (pág. 332).

### **2.3.2. Propietario**

Según la Real Academia Española, el propietario se define como aquel: “Que tiene derecho de propiedad sobre algo, y especialmente sobre bienes inmuebles”.

### **2.3.3. Título de propiedad**

Según la Municipalidad Metropolitana de Lima (2009) el título de propiedad: “Es el documento que permite comprobar la propiedad del terreno, el mismo que debe ser inscrito en Registros Públicos”

### **2.3.4. Posesión**

Mejorada (2013) señala que: “Dice el artículo 896 del Código Civil que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación” (pág. 252).

### **2.3.5. Prescripción adquisitiva**

Los Mazeaud (1960) la han definido como “la adquisición, por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo (pág. 196).

#### **2.3.6. Prescripción ordinaria**

Según la RAE, la prescripción ordinaria es: “Modalidad de prescripción adquisitiva en la que, entre otros requisitos, se exigen el del título y la buena fe”.

#### **2.3.7. Prescripción extraordinaria**

Según la RAE, la prescripción extraordinaria es: “Modalidad de prescripción adquisitiva en la que no es necesario ni el título ni la buena fe, que se suplen por la exigencia de un plazo más dilatado de posesión”.

#### **2.3.8. Contrato**

Saavedra (2013) señala que: el artículo 1351 del Código Civil define al contrato como: “(...) el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”

#### **2.3.9. Formalidad del contrato**

Sobre este punto Vásquez (2018) señala que:

(...) la formalidad es un requerimiento de forma que exige la Ley en cuya ausencia el consentimiento no tiene validez o eficacia jurídica. De esta manera, el ordenamiento jurídico selecciona con carácter mandatorio cuál de todas las formas será apta para la operatividad del acto, descartando aquellas otras formas que en abstracto (y bajo el principio de libertad de forma) pudieron encausar hacia el exterior el autorreglamento contractual.



### **2.3.10. Registrar**

“Examinar cuidadosamente. Anotar. Inscribir. Transcribir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un Registro público los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales” (Cabanellas de Torre G., 2006).

### **2.3.11. Saneamiento**

“Procedimiento por el cual un acto jurídico o un acto procesal es puesto en conformidad con las prescripciones legales, lo que produce la validación del acto originariamente afectado de nulidad” (Rogers, 2020).

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1. Diseño metodológico**

##### **3.1.1. Enfoque cualitativo**

El investigador desarrollará una investigación de tipo cualitativo, ya que, de manera deductiva, el investigador describirá la problemática en la jurisprudencia nacional en los procesos iniciados por personas que se consideran propietarias de un determinado bien inmueble a fin de ser declarados propietarios de este bien a través de la prescripción adquisitiva de dominio.

Así mismo, este enfoque está orientado a una selección de datos no estandarizados, mediante constantes análisis e interpretaciones de textos y artículos, evaluando el desarrollo natural de los sucesos sin que se manipule o altere el contenido de los mismos.

##### **3.1.2. Diseño de investigación acción**

El diseño de la presente investigación es de investigación acción, toda vez que, la investigación sigue una espiral introspectiva: una espiral de ciclos de planificación, acción, observación y reflexión.

##### **3.1.3. Técnica: documentos y entrevistas**

Se emplearán los documentos como fuente de recolección de datos, tanto de libros, revistas, fuentes de internet, de la jurisprudencia y de sentencias sobre la materia. De la misma manera se consignarán entrevistas a abogados expertos en la materia, con la finalidad de que se obtenga una discusión bien elaborada sobre la problemática.

#### **3.1.4. Instrumento: fichas y guía de entrevista**

A través de estas herramientas, se recopilarán todos los datos e información necesaria para analizar y discutir la problemática planteada, facilitando la viabilización de la investigación.

#### **3.2. Aspectos éticos**

En el presente trabajo se respetarán los derechos de autor, así como todos los aspectos éticos necesarios para el desarrollo de la investigación.

## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS**

#### **4.1. Entrevistas realizadas a profesionales del Derecho Civil**

Siguiendo la línea de investigación, se realizó entrevistas a diferentes expertos sobre la materia, para poder resolver la controversia que presenta nuestra investigación: ¿El proceso de prescripción adquisitiva es el medio idóneo para formalizar la propiedad de quien ostenta un título?

La finalidad de estas es llegar a un punto en el que se pueda dilucidar la controversia que existe jurisprudencialmente, así como determinar que mejoras se debería implementar en nuestra legislación con respecto al derecho de propiedad.

<b>¿El proceso de prescripción adquisitiva es el medio idóneo para formalizar la propiedad de quien ostenta un título?</b>	
<b>Nombre del profesional</b>	<b>Preguntas</b>
Omar Ahomed	<b>1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídicos son adecuados y suficientes?</b> No son suficientes.
	<b>2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?</b> • Finalidad declarativa y constitutiva de conversión del poseionario a propietario. • Reconocimiento del derecho de propiedad.
	<b>3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?</b> Ante la insuficiencia de vías procesales, supletoriamente puede aplicarse atendiendo a una interpretación teleológica (finalista) de esta institución patrimonial, cual es, reconocimiento del derecho de propiedad.
	<b>4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?</b> • Facilitación del saneamiento legal de la propiedad. • Tutela efectiva a los derechos patrimoniales ante insuficiente de acciones reales específicas.
Jorge Tanillama	<b>1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídicos son adecuados y suficientes?</b> Considero que sí.
	<b>2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?</b> Otorgarle la posibilidad al propietario no titulado, de obtener un título que lo determine como tal.
	<b>3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?</b> De no existir otros medios con los cuales se pueda demostrar la existencia de la traslación de dominio, a pesar de contar con la condición de propietario, sí.
	<b>4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?</b> Determinar la condición del propietario sin necesidad de contar con la participación de terceros para ello.

Oswaldo Arias	<p><b>1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídicos son adecuados y suficientes?</b></p> <p>Son adecuados, pero no suficientes. debe regularse mejor el procedimiento de inmatriculación y favorecerse la inscripción de los segundos actos registrales, particularmente las independizaciones que dan origen a nuevas partidas inmobiliarias.</p>
	<p><b>2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?</b></p> <p>Son dos, dar término a la discusión sobre la validez de la titulación del predio (probatio diabolica) y permitir acceder a los beneficios de la formalidad a los poseedores de predios por plazos prolongados.</p>
	<p><b>3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?</b></p> <p>Sí, pues si recurre a la usucapión es porque su título tiene deficiencias formales, y esa situación, históricamente, en la que dio origen a la existencia de la usucapión como institución jurídica.</p>
	<p><b>4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?</b></p> <p>Además de los beneficios para el poseedor al ser reconocido como propietario, económicamente la formalización de los títulos tiene un efecto enorme en el desarrollo de un país, haciendo más eficientes las transacciones y el otorgamiento del crédito.</p>
Wilder Tuesta	<p><b>1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídicos son adecuados y suficientes?</b></p> <p>No he estudiado el tema. No tengo información.</p>
	<p><b>2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El mejor uso de los bienes por quien los está poseyendo como propietario, aun cuando formalmente no tenga tal reconocimiento.</li> <li>• Resolver una situación de incertidumbre jurídica en relación a la titularidad de los bienes.</li> </ul>
	<p><b>3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?</b></p> <p>Considero que sí puede o debería hacerlo. La jurisprudencia lo ha reconocido en pocos casos.</p>
	<p><b>4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?</b></p> <p>Los indicados en la respuesta la pregunta 2.</p>

Beatriz Franciskovic	<p><b>1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídicos son adecuados y suficientes?</b> No considero que sea el mecanismo adecuado, éste tendría otro mecanismo como el de título supletorio o dependiendo del problema que ostente.</p> <p><b>2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?</b> Otorgar la posibilidad a aquel poseedor que actúe como propietario durante un tiempo determinado de poder adquirir la propiedad. Un hecho se convierte en derecho.</p> <p><b>3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?</b> Considero que un propietario no puede ejercer un proceso de prescripción, el conflicto dejaría de ser justiciable, ya que éste ya es propietario, éste puede utilizar otra pretensión como la de título supletorio, por ejemplo. Si desea sanear su título existe otro mecanismo.</p> <p><b>4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?</b> Qué el poseedor tenga un título habilitante que lo declare propietario sea por una resolución judicial o acta notarial.</p>
Pedro Santisteban	<p><b>1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídicos son adecuados y suficientes?</b> Para mí no son adecuados ni suficientes, en razón de que en nuestro país más del 70% de los predios rústicos y urbanos, no se encuentran inscritos en la SUNARP, por ser un trámite muy burocrático. Y por el hecho de poseerlos con o sin derecho por más de 10 años, le da esta opción.</p> <p><b>2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?</b> Considero que son: que debe acreditar ante órganos jurisdiccionales o Notario Público que ha tenido la Posesión continua, pacífica, pública actuando como propietario ejerciendo todas sus facultades y obligaciones como y que poseedor actué como propietario.</p> <p><b>3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?</b> El propietario solo tiene que demostrar o probar que es el propietario. O en el caso de una prescripción corta, lo que exige acreditar la posesión sobre el bien por un período de cinco años, teniendo en cuenta que, en este último caso, el poseedor debe contar buena fe y justo título.</p>

	<p><b>4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?</b> Declarar propietario de un bien a un Tercero que ha vivido por 10 años, que cumpla con los presupuestos que establece la ley.</p>
Gerardo Ludeña	<p><b>1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídicos son adecuados y suficientes?</b> No son adecuados y suficientes, en el objetivo debería señalar que es para formalizar en casos excepcionales, debido a que no son casos frecuentes, porque la legislación no tiene claro este tema, hay varios plenos jurisdiccionales diferentes, hay varias posiciones de juristas, varios partidarios del derecho registral que dicen que un título registrado, tiene toda la formalidad de ley a diferencia de un título no saneado (...) en este momento la prescripción adquisitiva se ha convertido en un algo excepcional, y por parte de los magistrados en algo complicado, porque no tiene un estándar de criterios jurisdiccionales.</p> <p><b>2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?</b> Las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva es dar a conocer la existencia del mejor derecho de propiedad que tiene otro, desde un documento simple, además de eso la prescripción adquisitiva es dar a conocer que por posesión y antigüedad mayor a cinco años tiene el derecho de ser propietario.</p> <p><b>3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?</b> Un propietario si en realidad se llama, así como propietario, y quiere ejercer su derecho frente a un tercero no necesariamente necesita una prescripción porque ya es propietario, necesitaría otro medio, que sería la reivindicación.</p> <p><b>4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?</b> Cumple un valor importante que viene a ser el saneamiento físico legal que es básico para el desarrollo del derecho de propiedad en una nación, básico para el progreso porque quien tiene título quien se legitima como propietario puede hacer prestamos, puede garantizar, ser sujeto de crédito (...).</p>
Roberto Jiménez	<p><b>1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídicos son adecuados y suficientes?</b> (...) sigo con dudas acerca del argumento de que la propiedad “tiene que estar en manos de alguien”, “que tiene que ser ejercitada, pues la propiedad (como derecho y como ejercicio fáctico) debe ser dinámica”.</p>



	<p>Desconozco de estadísticas de motivos de las demandas de prescripción adquisitiva de dominio, como también del mapeo o estadísticas de los nombres o situaciones de los propietarios que “abandonaron” los bienes inmuebles de su propiedad (...).</p>
	<p><b>2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?</b>  En teoría es brindar seguridad jurídica al prescribiente. Lo que en teoría busca el derecho es eliminar la incertidumbre del “nuevo aparente propietario” para que un día, previa sentencia judicial, sea el propietario formal y real.</p>
	<p><b>3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?</b>  La prescripción adquisitiva la aprecio como “una pérdida del derecho” y una “adquisición del derecho”. Reitero mis dudas si un propietario medianamente diligente en siglo XXI deja de ejercer su derecho, ingresa en una esfera de “no uso, no utilidad, no tenencia del bien” para ingresar en el escenario de “pérdida de dominio”, todo ello, con evidencias o indicios volitivos.</p>
	<p><b>4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?</b>  Independiente de mis comentarios, los beneficios formales son de extinguir la incertidumbre formal de conocer al nuevo propietario y con ello, insertar la propiedad a la economía y a la formalidad (con el nuevo propietario formalmente reconocido).</p>

Según, las entrevistas realizadas y mostradas anteriormente, se encuentra un conflicto sobre si la prescripción adquisitiva es un mecanismo idóneo para la formalización de la propiedad. Sin embargo, esta discrepancia es menos confusa que en la jurisprudencia, pues solamente tres de los entrevistados opinan que el propietario como tal no podría acceder a la prescripción adquisitiva por la misma razón de que ya es propietario, manifestando en un caso que debe acudir a otro medio como la formación de título supletorio y si quiere sanear su título debe recurrir a otra vía, el único hecho que tiene que demostrar es que es propietario del bien, sin la necesidad de contar con los presupuestos del 950° del Código Civil.

Los demás expertos que fueron entrevistados, señalan que el propietario si puede acudir a la prescripción, por el motivo de que, si necesita de ella, es porque su título de propiedad adolece de algún vicio. Asimismo, si no existe otro medio relevante para poder demostrar la traslación del bien, a pesar de tener la condición de propietario, si se le debe aceptar recurrir a la demanda de prescripción. Adicionalmente, se debe realizar una interpretación teleológica de la institución en mención para poder determinar que su finalidad es prevalecer o reconocer el derecho de propiedad, y su formalización.

#### **4.2. Resoluciones judiciales**

A continuación, se expondrán las Resoluciones Judiciales más relevantes, referentes al tema materia de investigación, para poder llegar a una conclusión respecto a los objetivos planteados en el tema.

N°	N° SENTENCIA	SUJETOS PROCESALES	RESOLUTIVA	MOTIVACIÓN DE LA APARIENCIA DEL BUEN DERECHO	PRINCIPALES PRUEBAS
1	Casación 287-2015- Junín	Víctor Francisco Pareja Santa María y Miryam Lucy Manyari de la Cruz (demandantes)	<p><b>Fallo:</b> (...)</p> <p>2. Actuando en sede de instancia: <b>REVOCARON</b> la sentencia que declaró improcedente la demanda, y reformándola, declararon <b>FUNDADA</b> la citada demanda.</p>	<p><b>Fundamento Octavo:</b></p> <p>Que, estando al análisis de los medios probatorios actuados en el proceso, se tiene que éstos cumplen con lo dispuesto en el artículo 950 del Código Civil, por cuanto, <b>han logrado probar su posesión continua, pacífica, pública como propietario durante diez años, derecho adquirido antes de la dación de la Ley 29618</b>, por tanto, la demanda corresponde ser amparada.</p>	<p>Constancia de Gestión de compraventa a plazos y mutuo hipotecario entre las demandantes y el asesor legal de ENACE, de fecha 20 de diciembre de 1998.</p> <p>Declaraciones Juradas de Autoevaluó emitidas por la Municipalidad Provincial de Huancayo desde 1998 al 2010.</p>
2	Casación 2571-2009- Huánuco	Alirio Yépes Solis (demandante)	<p><b>Fallo:</b></p> <p>Declararon <b>FUNDADO</b> el recurso de casación interpuesto por don Alirio Yépez Solis,</p>	<p><b>Fundamento Tercero:</b></p> <p>Que, el instituto de la prescripción adquisitiva cumple una finalidad importante de consolidación de una situación jurídica vacilante, de modo</p>	<p>Escritura de compraventa del predio rústico</p>

			<p>NULA la sentencia de vista, y confirma la sentencia apelada que declara <b>FUNDADA</b> la demanda; en consecuencia, Alirio Yépes Solis ha adquirido la propiedad del predio rústico de 12397.5 m.</p>	<p>tal que además de ser una institución jurídica por medio del cual se adquiere la propiedad es una institución que permite consolidarla.</p> <p>De lo que se desprende que no existe inconveniente alguno para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción, pueda demandar judicialmente la prescripción (...).</p> <p><b>Fundamento Cuarto:</b></p> <p>La interpretación efectuada en la sentencia de vista respecto del artículo 950 del Código Civil radica en considerar que los demandantes al tener la titularidad del predio rústico de 12,397.5 m., denominada parcela número sesenta y dos predios rústicos de 12,397.5 m,</p>	
--	--	--	--	--	--

				denominada parcela número sesenta y dos predios rústicos 'ANDABAMBA' no pueden demandar la prescripción adquisitiva, por cuanto son propietarios del referido predio. Sin embargo, como ya se ha señalado dicha titularidad no es obstáculo para que puedan, mediante el proceso de prescripción adquisitiva, otorgarle seguridad a la posesión que se viene manteniendo en virtud de un título afectado de algún vicio o defecto que impida su inscripción en los Registros Públicos. Por las razones expuestas resulta amparable el recurso de casación.	
3	<b>Casación 1272-2006- Lima Norte</b>	<b>Herminio Quezada Varas y Marina Linares Monzón de</b>	<b>Fallo:</b> Declararon <b>INFUNDADO</b> el recurso de casación interpuesto por	<b>Fundamento Sétimo:</b> Que, en el tercer extremo de la causal procesal (acápite c), el recurrente refiere que resulta un imposible jurídico que los	Constancia de Ocupación expedida por la División de Catastro y Planeamiento Urbano

		<p><b>Quezada</b> (demandantes)</p> <p><b>Belisario Martín Loayza Calle y sucesores de Rodolfo Loayza Calle</b> (demandados)</p>	<p>Belisario Martín Loayza Calle, y en consecuencia declararon <b>FUNDADA</b> la demanda.</p>	<p>demandantes pretendan ser declarados propietarios por prescripción, cuando éstos ya son propietarios del bien sub litis, al haberlo adquirido mediante compra venta. (...) resulta perfectamente viable demandar la declaración de propiedad por prescripción de aquél que ostenta un título de propiedad, cuando dicho título es imperfecto (...) por tanto, quien detenta tal instrumento puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos, la prescripción adquisitiva a su favor.</p>	<p>de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres</p> <p>Contrato de compraventa celebrado con Sergio Matos Melgarejo el 15 de mayo de 1962.</p>
4	<p><b>Casación 2872-05-La Merced</b></p>	<p><b>Lucy Ada Wissar de Carrión y Hernán Carrión Quintanilla</b> (demandante)</p>	<p><b>Fallo:</b> Declararon <b>FUNDADO</b> el recurso de casación interpuesto por Lucy Ada Wissar de Carrión y Hernán Carrión</p>	<p><b>Fundamento Décimo primero:</b> (...) la presente demanda no persigue el perfeccionamiento de una compra venta mediante el otorgamiento de la escritura pública respectiva, sino la declaración como</p>	<p>Contrato de compraventa celebrado con Augusto Alberto Castillo Casabona el 10 de julio de 1987.</p>

			Quintanilla, y en consecuencia declararon <b>NULO</b> el auto de vista.	propietaria por prescripción de la demandante frente a quien aparece en los registros públicos como propietario a fin de obtener un título que le permita la inscripción de su dominio en el registro respectivo y la cancelación del asiento a favor del antiguo dueño (...)	
5	<b>Expediente 1712-2011- La Libertad</b>	<b>José Trinidad Gavidia García</b> (demandante) <b>Municipalidad Provincial de Trujillo</b> (demandado)	<b>Fallo:</b> Declararon <b>IMPROCEDENTE</b> la demanda interpuesta por José Trinidad Gaviola García.	<b>Fundamento Tercero:</b> (...) Siendo así, la prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquirir la propiedad de un inmueble ajeno mediante la posesión ejercida sobre el mismo durante el plazo indicado en la norma; por lo que <b>es evidentemente declarativa</b> , pues busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada o un pronunciamiento de contenido	Contrato de promesa de venta

				<p>probatorio que adquirirá certidumbre mediante la sentencia.</p> <p>(...) la prescripción adquisitiva es el mecanismo por el cual se pretende adquirir un bien <b>contrario sensu</b>, no es factible que quien ha adquirido el bien mediante contrato de compraventa, solicite se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio (...).</p>	
6	<p><b>Expediente</b> <b>160-10-La</b> <b>Libertad</b></p>	<p><b>Mario Catalino</b> <b>Tapia Vásquez</b> (demandante)</p> <p><b>Santos</b> <b>Wenceslao</b> <b>Sánchez</b> <b>Vásquez y</b> <b>Juliana</b> <b>Francisco</b> <b>Rebaza Vereau</b></p>	<p><b>Fallo:</b></p> <p>Declararon <b>REVOCADA</b> la sentencia apelada, y en consecuencia declararon <b>IMPROCEDENTE</b> la demanda interpuesta por Mario Catalino Tapia Sánchez.</p>	<p><b>Fundamento Sétimo:</b></p> <p>(...) resulta lo establecido en la Ejecutoria recaída en el Expediente No 3992-1997 que señala: <i>“Resulta jurídicamente imposible solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva si se afirma haber adquirido ésta por compraventa”</i>, así como la recaída en el Expediente No 66985-97, que señala: <i>“Si el pretensor cuenta con</i></p>	<p>Escritura Pública de compra venta celebrado con Francisco Rebaza Pereda y María Graciela García, de fecha 30 de diciembre de 1993.</p>



		<b>de Sánchez</b> (demandado)		<i>documentación que comprueba la titularidad del dominio que alega, la misma que ha dado origen a la escritura imperfecta celebrada ante el juez de Paz Letrado y a su vez a la escritura pública celebrada ante el notario público, deviene en improcedente la demanda por ausencia de interés para obrar”.</i>	
7	<b>Expediente 05184- 2009-0- 1601-SP-CI- 02</b>	<b>Rosa Juana Tamayo López</b> (demandante)  <b>Inmobiliaria American Group S.A.</b> (demandado)	<b>Fallo:</b> Declararon <b>NULA</b> e <b>INSUBSISTENTE</b> la sentencia apelada, y en consecuencia <b>DEVOLVIERON</b> la demanda interpuesta por Mario Catalino Tapia Sánchez.	<b>Fundamento Cuarto:</b> Teniendo en cuenta que la Prescripción Adquisitiva, por su misma naturaleza no es <u>constitutiva</u> sino <u>declarativa</u> (...).  <b>Fundamento Noveno:</b> (...) al margen de las discusiones doctrinarias, partiendo del hecho que quien adquiere por prescripción adquisitiva el bien, se constituye en propietario, en consecuencia, <u>sí se puede prescribir contra el titular</u>	

				<p><u>registral</u>; visto así, la prescripción pretende subsanar un supuesto de inadecuación registral, dado que existe una discordancia entre lo que publica el registro (titular registral no propietario, frente a un propietario no titular registral) y la realidad.</p>	
8	<p><b>Casación 4753-2016- Ventanilla</b></p>	<p><b>José Luis Villafuerte Ramos y Hermelinda Paniagua Román</b> (demandantes)</p> <p><b>Caja de Pensiones Militar Policial</b> (demandado)</p>	<p><b>Fallo:</b> Declararon <b>FUNDADO</b> el recurso de casación, y en consecuencia NULA la sentencia de vista y <b>DEVOLVIERON</b> a la Sala Superior la demanda interpuesta por José Luis Villafuerte Ramos y Hermelinda Paniagua Román.</p>	<p><b>Fundamento Noveno:</b> (...) el instituto de la prescripción adquisitiva de dominio cumple una finalidad importante de consolidación de una situación jurídica vacilante, de modo tal que además de ser una institución jurídica por medio del cual se adquiere la propiedad, es una institución que permite consolidarla. De lo que se desprende que no existe inconveniente alguno para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su</p>	<p>Contrato de compra venta N° 03-106-186 celebrado con la Caja de Pensiones Militar Policial, de fecha 22 de agosto de 1995.</p>

				inscripción, pueda demandar judicialmente la prescripción (...).	
9	Casación 3834-2007- Junín	<b>Alejandra Huancahuari Flores y Clímaco Miranda Asencios</b> (demandantes)  <b>Luis Telésforo Flores López y otros</b> (demandado)	<b>Fallo:</b> Declararon <b>FUNDADO</b> el recurso de casación interpuesto por Alejandra Huancahuari y Clímaco Miranda Asencios, y en consecuencia NULO el auto de vista; <b>DEVOLVIERON</b> a la Sala Superior la demanda para emitir un nuevo fallo siguiendo lo indicado por la Corte Suprema.	<b>Fundamento Décimo Tercero:</b> (...) la presente demanda no persigue el perfeccionamiento de una compra venta mediante el otorgamiento de la escritura pública respectiva, sino la declaración como propietaria por prescripción de la demandante frente a quien aparece en los registros públicos como propietario a fin de obtener un título que le permita la inscripción de su dominio en el registro respectivo (...)	Contrato preparatorio de compraventa celebrado con Luis Telésforo Flores López, de fecha
10	Casación 2514-2008- Huánuco	<b>Benigno Ramírez Julca</b> (demandante)	<b>Fallo:</b> Declararon <b>FUNDADO</b> el recurso de casación interpuesto por	<b>Fundamento Décimo:</b> (...) si el demandante es propietario del inmueble, no tiene legitimidad para obrar, ya que es el poseedor no	Contrato de compraventa celebrado con Félix Cantones Chang

		<b>Martha Ortíz Rodríguez</b> (demandada)	Benigno Ramírez Julca, y en consecuencia <b>DEVOLVIERON</b> la demanda a la Sala Superior la demanda para emitir un nuevo fallo siguiendo lo indicado por la Corte Suprema.	propietario y no el propietario poseedor, quien puede demandar para que se le declare propietario vía prescripción adquisitiva (...).	Espinoza, de fecha 7 de abril de 1999
11	<b>Casación 3247-2014-Junin</b>	<b>Sucesión de Cesar Augusto López Avilés</b> (demandantes)  <b>Sucesión de Marino Panes Meza</b> (demandados)	<b>Fallo:</b> <b>FUNDADO</b> el recurso de casación, en consecuencia <b>NULA</b> la sentencia de vista	<b>Fundamento Octavo:</b> (...) el artículo 952 del Código Civil, establece que es posible para el que adquiere un bien por prescripción entablar un juicio para que se le declare propietario, esto es, que cuando el propietario de un bien carezca de un título eficaz que lo acredite como tal, puede emplear la acción de prescripción adquisitiva	Contrato de compra venta por Cesar Augusto López Avilés con Esther Pérez Torres

				para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad del bien	
12	<b>Casación 2030-2006- Puno</b>	<b>Lourdes Enriqueta Sánchez Dianderas</b> (demandante)  <b>Marcos Antonio Gironzini Sánchez</b> (demandado)	<b>Fallo:</b> <b>INFUNDADO</b> el recurso de casación, <b>IMPROCEDENTE</b> la demanda	<b>Fundamento Sexto:</b> (...) habiendo la demandante adquirido el bien sublitis válidamente, ya detenta un título de propiedad, el mismo que no es imperfecto por haberlo otorgado quien en ese entonces era su legítimo propietario; en consecuencia, cuando las instancias de mérito establecen que en virtud a dicho instrumento no puede accionarse la prescripción adquisitiva de dominio, interpretan correctamente el artículo novecientos cincuenta del Código Civil (...)	Contrato de compra venta por Lourdes Enriqueta Sánchez Dianderas con Livia Margarita Ponce de Castañeda

13	<p><b>Expediente</b>  <b>00875-</b>  <b>2013-0-</b>  <b>0302-JR-CI-</b>  <b>01</b></p>	<p><b>Elías Ayala</b>  <b>Ramírez y</b>  <b>Vidalina</b>  <b>Jiménez Rivera</b>  (demandantes)</p> <p><b>Gregorio</b>  <b>Álvarez Zúñiga</b>  (demandado)</p>	<p><b>Fallo:</b>  <b>REVOCARON</b> la  sentencia apelada;  <b>REFORMANDO:</b>  Declararon  improcedente la  demanda interpuesta  por Elías Ayala  Ramírez y Vidalina  Jiménez Rivera</p>	<p><b>Fundamento Sexto:</b></p> <p>Efectivamente, el propietario con título adquisitivo (contrato) no puede invocar un segundo título como la prescripción adquisitiva, pues una misma persona no puede convertirse en propietario por modo derivado y simultáneamente por modo originario, pues lo efectos son diferentes e incompatibles, por tal motivo la compraventa excluye la posibilidad de adquirir por prescripción adquisitiva de dominio.</p>	<p>Escritura pública de compra venta celebrada ante la Notaria Publica de Fabio Hernández Espinoza en fecha 23 de noviembre de 1993</p>
----	--	---	--	---	---

14	<b>Casación</b> <b>672-2001-</b> <b>Lima</b>	<b>Ernesto Argaluz</b> <b>Carpio y otros</b> (demandante)  <b>Luis Natteri</b> <b>Elías y otra</b> (demandado)	<b>Fallo:</b> <b>FUNDADO</b> el recurso de casación; en consecuencia <b>NULA</b> la sentencia de vista.	<b>Fundamento Sétimo:</b> (...) se han interpretado erróneamente el artículo novecientos cincuenta del Código Civil y que la interpretación correcta de dicho dispositivo es que también puede reclamar la prescripción adquisitiva, quien se considere propietario por tener un contrato de compraventa  (...)	
15	<b>Casación</b> <b>1610-2017-</b> <b>Lima Norte</b>	<b>Beatriz Violeta Sánchez Domínguez</b> (demandante)  <b>Jorge Luis Valverde López y otras</b> (demandado)	<b>Fallo:</b> <b>FUNDADO</b> el recurso de casación; e <b>INSUBSISTENTE</b> la sentencia apelada	<b>Fundamento Décimo Primero:</b> (...) el sujeto que señala ser propietario de un bien y que ahora desea adquirirlo por prescripción, puede hacerlo válidamente. Y no se diga que es un imposible jurídico, pues si el sujeto en un determinado	Contrato de compraventa con firmas legalizadas

				<p>momento señala ser propietario es porque quiere demostrar que ha poseído en concepto de propietario, justamente para obtener la declaración de la usucapión.</p> <p>Pues, qué mejor que un título de propiedad para decir que posee en tal concepto.</p>	
16	<p><b>Casación</b> <b>4257-2012-</b> <b>Lima</b></p>	<p><b>Miguel Leonardo Delucchi Silva</b> (demandante)</p> <p><b>Carmen Teofila Rosales Bravo y otros</b> (demandado)</p>	<p><b>INFUNDADO</b> el recurso de casación; en consecuencia <b>INFUNDADA</b> la demanda</p>	<p><b>Fundamento Quinto:</b></p> <p>(...), teniendo en cuenta que el actor interpone la presente demanda en calidad de propietario, al haber adquirido la propiedad del bien inmueble sub litis de su anterior propietario mediante compraventa, lo cual se corrobora con la carta notarial de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro y su dicho en el escrito de demanda y</p>	<p>Carta Notarial de promesa de venta</p> <p>Carta notarial de aceptación de oferta de venta</p>



				<p>habiéndolo la parte demandada cuestionado, a través de su escrito de contestación de demanda, señalando que su difunto hermano cedió en arrendamiento el bien sub litis al actor, además que el veintiséis de diciembre de dos mil dos, por carta notarial pone de su conocimiento la condición de propietaria del inmueble; por consiguiente, se advierte que en el caso de autos se incumple con todas las exigencias previstas en el artículo 950 del Código Procesal Civil para ser declarado propietario del bien inmueble sub litis</p>	
--	--	--	--	--	--

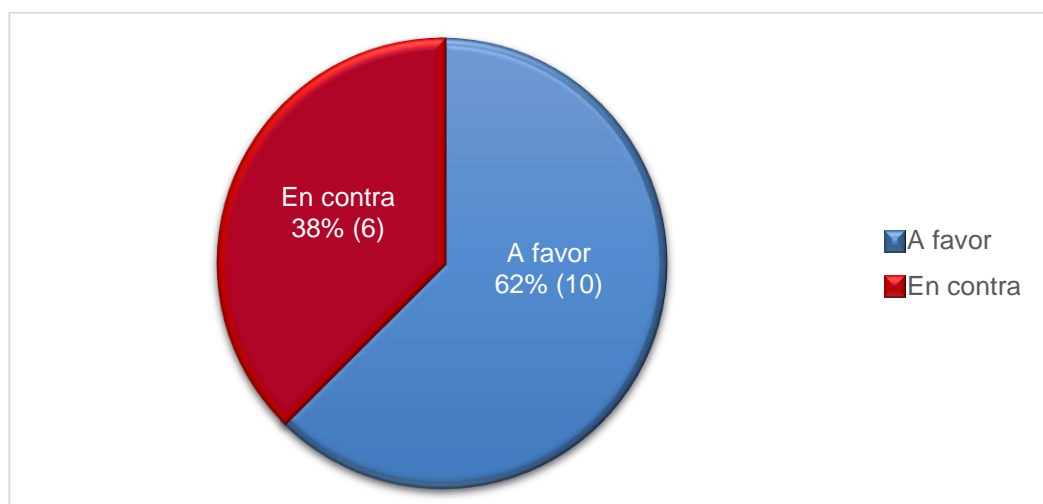
Fuente: Expedientes judiciales

Elaboración: propia

Luego de haber presentado y expuesto la información de casaciones y expedientes judiciales tenemos que, en su totalidad, la decisión de los órganos jurisdiccionales ha girado en torno al valor del título traslativo de propiedad. Es decir, estamos ante el debate sobre si aquellas personas que cuentan con un título previo pueden regularizar su derecho por medio de la prescripción adquisitiva. Por un lado, que el título traslativo previo con el que se adquirió una propiedad impide que sus propietarios puedan regularizar su titularidad por medio de la prescripción adquisitiva; mientras que, por otro lado, se considera que la legislación peruana permite regularizar la propiedad, aun teniendo un título previo, por esa modalidad.

Dicho ello, las evaluaciones de las salas civiles y la Corte Suprema giraron en torno al trasfondo probatorio que podía darse en cada caso en particular, valiéndose del análisis correspondiente que podía darse a los contratos de compraventa o escritura pública, en relación a las partes.

*Figura 11. Decisiones judiciales respecto de las demandas de prescripción adquisitiva*



Elaboración: propia

Así, es importante remarcar que, en las demandas planteadas en los casos presentados anteriormente, solicitando el reconocimiento del derecho de propiedad por medio de la prescripción adquisitiva, los demandantes contaban con un título de compraventa previo. De todos ellos, en diez casos los tribunales han considerado viable que una persona que tiene un título de compraventa imperfecto previo pueda recurrir a la adquisición de la propiedad, permitiendo perfeccionar la titularidad de la propiedad a aquellos propietarios.

Caso distinto es con las seis resoluciones, en las cuales se ha considerado que los demandantes no pueden adquirir la propiedad de un bien del cual ya son propietarios, por lo que consideran un imposible jurídico constituir su derecho mediante este proceso.

En esa línea, se concluye que diez de las dieciséis resoluciones evaluadas han considerado que la prescripción adquisitiva tiene por propósito declarar la existencia del derecho de propiedad constituido desde el inicio de la posesión pacífica, pública y continua.

## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN**

Conforme se ha podido advertir, existen dos posiciones marcadas respecto al problema planteado, sobre la posibilidad del propietario de utilizar la prescripción adquisitiva de dominio.

La primera postura señala la imposibilidad de la posición adoptada, argumentando que la prescripción adquisitiva es un modo de adquisición del derecho de propiedad, es decir, es una herramienta a favor de un no propietario, siendo imposible que un propietario pueda adquirir nuevamente, siendo un imposible jurídico.

Por otro lado, la postura permisiva indica principalmente que la prescripción adquisitiva de dominio tiene la función adicional de consolidar o asegurar el derecho de propiedad, lo cual facilita su acceso al registro, no existiendo ninguna norma legal que lo impida.

Al respecto, analizados los artículos del Código Civil que regulan la prescripción adquisitiva, se advierte que no existe ningún impedimento para que el propietario pueda usar la prescripción para sanear su derecho, así vemos que el artículo 952 del Código Civil respalda la tesis declarativa, con lo cual la sentencia que declara la prescripción adquisitiva, únicamente reconoce una situación de hecho, un derecho preexistente, lo que ocurre con el propietario con un título anterior, quien ha demostrado haber tenido la posesión del bien de forma pública, pacífica y continua en concepto de propietario.

Lo que permite concluir que, la prescripción otorga al propietario un nuevo título que reafirma su derecho de propiedad sobre el inmueble; siendo que, la usucapión no es únicamente un modo de adquisición de la propiedad, sino también un mecanismo para consolidar la misma.

Dicha postura es respaldada por la doctrina mayoritaria, tanto a nivel nacional como extranjera, donde los autores le reconocen funciones adicionales a la prescripción adquisitiva de dominio, vista ya no solo como un medio de adquisición de la propiedad sino también, como una herramienta de saneamiento y defensa de la misma.

Ahora bien, las resoluciones analizadas han brindado información interesante sobre la finalidad que persigue la prescripción adquisitiva. Efectivamente, se puede observar una evolución respecto de las decisiones y, por ende, de la finalidad que ha estado asumiendo los tribunales actuales. En términos estadísticos, las resoluciones judiciales observadas brindan a detalle que la tendencia es considerar a la prescripción adquisitiva como un modo de adquirir la propiedad, pero también de consolidarla. Es decir, declara la propiedad a aquellas personas que, a pesar de tener un título previo, pueden adquirir la titularidad. Así, la prescripción adquisitiva, como se ha señalado anteriormente, perfecciona el derecho que se ha adquirido anteriormente con el cumplimiento de las exigencias de carácter legal.

Tal como se ha indicado, la Corte Suprema se viene inclinando por la tesis permisiva de la prescripción adquisitiva por parte del propietario con un título anterior.

Asimismo, la opinión de los expertos apoya en su mayoría la hipótesis planteada, es decir admitiendo que es posible que un propietario solicite la prescripción adquisitiva de dominio a efectos de sanear su derecho, toda vez que sería el único medio para sanear su título y acceder al registro.

Así, se puede afirmar que la naturaleza de la prescripción adquisitiva, desde el derecho romano buscaba eliminar la incertidumbre de la propiedad y haciendo que el propietario pueda ejercer plenamente su derecho.

En el caso de la postura contraria, se puede destacar que consideran que existe otros mecanismos, como la formación de título supletorio u otorgamiento de escritura pública, lo cual no ha sido negado en la investigación, pero advirtiendo los problemas que en la jurisprudencia han presentado estos procesos para el propietario, impidiendo su acceso al registro.

La razón del propietario de utilizar la prescripción adquisitiva no obedece a un capricho, sino que, su título tiene deficiencias formales y se presentan inconvenientes con otros procesos.

En efecto, no se discute que puedan existir otros mecanismos para el saneamiento de la propiedad, pero en aquellos casos donde estos procesos no resulten viables, la prescripción adquisitiva de dominio se decanta como la mejor herramienta para de consolidación.

Negar la posibilidad al propietario que acceda a la prescripción adquisitiva, implicaría que aquel poseedor ilegítimo se encuentre en mejor posición que el verdadero propietario, lo cual no encuentra respaldo en el sistema jurídico, más aún, considerando la protección que le otorga el artículo 70 de la constitución al

derecho de propiedad. El propietario debe contar con todos aquellos mecanismos que le permitan el ejercicio pleno de su derecho.

## **CAPÍTULO VI**

### **PROPUESTA**

Ahora bien, a pesar de la jurisprudencia mayoritaria analizada y la opinión de expertos, se puede advertir que existen resoluciones y opiniones en sentido contrario.

En tal sentido, se plantea una modificación del artículo 952 del Código Civil. Así, si bien se ha señalado que, dentro de la normativa peruana vigente no existe ningún impedimento para que un propietario pueda utilizar la prescripción adquisitiva de dominio con la finalidad de sanear su propiedad, se considera necesario que se efectúe una precisión, a efectos de eliminar cualquier duda o incertidumbre, con la finalidad de resguardar el derecho constitucional a la propiedad. Por ello, la propuesta de modificación legislativa del artículo 952, del Código Civil es la siguiente:

#### **“Declaración judicial de prescripción adquisitiva**

Artículo 952.- Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

**La acción también puede ser interpuesta por aquél que adquirió un bien por un título que resulte insuficiente para la inscripción de la propiedad, siempre que concurren los requisitos previstos en el artículo 950.**



**La acción a que se refiere el párrafo anterior no es procedente cuando el propietario puede ejercitar otra acción para lograr la inscripción.”**

La presente propuesta conserva los dos primeros párrafos de la norma, por cuanto se regula la naturaleza declarativa de la prescripción adquisitiva y reafirma la finalidad de este proceso, en la medida que se busca obtener un título formal que pueda por sí mismo ingresar al registro y cancelar el asiento del titular registral. Sin embargo, se precisa que esta acción no solo puede ser promovida por aquel poseedor no propietario, sino también, y con mayor razón, por el titular del bien, en la medida que, el derecho de propiedad debe encontrar mayor respaldo que el derecho de posesión, debido a su protección constitucional, tal como se plantea a lo largo de la presente investigación y la propuesta legislativa.

No obstante, como se ha señalado en la investigación, este mecanismo a favor del propietario debería ser residual, en la medida que dicho propietario tendría la obligación de demostrar en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, que dicha acción es la única vía con la que logrará su finalidad, esto es, la inscripción del derecho de propiedad en el registro.

Finalmente, en tanto no se produzca la modificación legislativa propuesta, a fin de unificar criterios y generar mayor predictibilidad en aquellos procesos de prescripción adquisitiva iniciados por propietarios con un título previo, resultaría conveniente la convocatoria de un Pleno Casatorio Civil, conforme lo establece el artículo 400 del Código Procesal Civil.

## CONCLUSIONES

1. El sistema legal de transferencia de la propiedad inmueble a través del consentimiento, ha ocasionado que, en gran medida, los cambios de titularidades de propiedades no se inscriban en el registro. No obstante, se advierte la importancia y ventaja que tiene actualmente la inscripción de los derechos.
2. A fin de acceder al registro, los propietarios buscan tener un título formal, principalmente a través de los procesos de otorgamiento de escritura pública y formación de título supletorio; sin embargo, se ha demostrado que dichos procesos no siempre son viables para el saneamiento de la propiedad.
3. La prescripción adquisitiva es en principio, un modo de adquirir la propiedad. Siendo considerable el número de personas que adquieren su titularidad por medio de la prescripción, se debe tener en cuenta su gran importancia para revalorar económicamente las propiedades, especialmente las abandonadas por un prolongado tiempo y que no han recibido alguna forma de uso durante este lapso de tiempo.
4. Asimismo, se ha demostrado que la prescripción adquisitiva tiene las finalidades adicionales de constituir y perfeccionar un derecho adquirido en el tiempo. La sentencia brinda una mejor protección frente a terceros, así también, reconoce la propiedad de aquellas personas que cumplieron con los requisitos legales. Frente a la problemática presentada por propietarios que tienen un título de propiedad, pero no han podido registrarlo, sea porque es complicado comprobar la cadena de transmisión de propiedad o porque no es posible recurrir a otro proceso

como otorgamiento de escritura pública o títulos supletorios, entonces, es posible aseverar que la prescripción adquisitiva es el medio idóneo para formalizar la propiedad.

5. En tal sentido, se concluye que la prescripción adquisitiva de dominio no solo sirve como medio de adquisición de la propiedad, sino, también como un medio de saneamiento y defensa de la misma.

## RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a los órganos jurisdiccionales evaluar la realidad del sistema inmobiliario, analizando las complicaciones actuales que tienen los propietarios para registrar la propiedad de un bien inmueble.
2. Así, se recomienda a los operadores de justicia, promover y facilitar la inscripción de derechos de propiedad, con el fin de tener actualizado el registro y obtener las ventajas que realizarlo conlleva.
3. Se recomienda a los órganos jurisdiccionales no ceñirse férreamente a una única finalidad de adquisición y entender que la sentencia declarativa de prescripción adquisitiva también cumple con el propósito de regularizar las titularidades.
4. Se considera necesario efectuar una modificación del artículo 952 del Código Civil y del inciso 2 del artículo 504 del Código Procesal Civil, conforme a la propuesta que se adjunta como Anteproyecto de Ley, en el Anexo 3 de la presente investigación, a fin de eliminar cualquier duda o incertidumbre respecto al problema planteado.
5. Se sugiere que en tanto no exista una modificación legislativa, la Sala Suprema Civil, a través de un Pleno Casatorio Civil, establezca un criterio uniforme y orientador a todos los jueces especializados y salas civiles, respecto a la problemática planteada.

## REFERENCIAS

### Libros

- Albaladejo Garacía, M. (2004). *La usucapión*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España.
- Alessandri, A., & Somarriva, M. (1974). *Los bienes y los derechos reales* (Tercera ed.). Santiago de Chile: Nascimento.
- Álvarez Caperochipi, J. (1986). *Curso de Derechos Reales*, Madrid: Civitas.
- Avendaño V., J., & Avendaño A., F. (2017). *Derechos reales*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Avendaño Valdez, J. (2015). Derecho a la propiedad. En W. Gutiérrez Camacho, *La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Bullard, A. (2011). Parachando el código: la reforma a "media caña" del libro de reales. *Themis*, 100-122.
- Bullard, A. (2019). *Análisis económico del derecho*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Cabanellas de Torre, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Madrid: Santillana.
- Cabanellas de Torre, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Madrid: Santillana.
- Chico y Ortiz, J. (1994). *Estudios sobre Derecho Hipotecario* (Vol. I). Madrid: Marcial Pons.
- Espinosa de Rivero, O. (2009). ¿Salvajes opuestos al progreso?: aproximaciones históricas y antropológicas a las movilizaciones indígenas en la Amazonía peruana. *Anthropologica*, 27(27), 123-168.
- Espinoza, E. J., & Arata, S. M. (2015). Análisis sistemático del Código civil: A tres décadas de su promulgación. Lima: Instituto Pacifico, 320.
- Fernández Acevedo, R. (2009). Los bienes patrimoniales. En A. Fanlo Loras, J. F. Alenza García, M. J. Bobes Sánchez, R. Caballero Sánchez, L. Calvo Sánchez, T. Cano Campos, . . . M. I. Rivas Castillo, *Bienes e infraestructuras públicas* (Vol. V, págs. 37-64). Madrid: Iustel.
- Ferrer Mantilla, D. (2015). *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor*. Trujillo: Universidad Antenor Orrego.
- Gonzales Barrón, G. (2011). *La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Lima: Ediciones Legales.

- Gonzales Barrón, G. (2012). La usucapión siempre vence al tercero de la fe pública registral. Inexistente problema de la "usucapión contra tabula". *Derecho y cambio social*, 1-44.
- Gonzales Linares, N. (2012). *Derecho civil patrimonial. Derechos reales*. Lima: Jurista.
- Hinostraza Mingues, A. (2011). *Manual de consulta rápida del proceso civil*. Lima: Grijley.
- Hobbes, T. (1974). *Leviatán: o la materia, forma y poder de una república, eclesiástica y civil*. (C. Moya Valgañón, & A. Escotado Espinosa, Edits.) Madrid: Editora Nacional.
- Hurtado Reyes, M. (2016). El proceso de otorgamiento de escritura pública a la luz del IX Pleno Casatorio Civil. En Los plenos civiles vinculantes de las Corte Superiores. Lima: Gaceta Jurídica.
- Lama More, H. (2008). La prescripción adquisitiva de dominio del poseedor mediato. Lima: Gaceta Jurídica.
- Landa Arroyo, C. (2017). Tema 15. Derecho de propiedad. En C. Landa Arroyo, *Los derechos fundamentales* (págs. 113-119). Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Ledesma Narváez, M., & otros. (2011). *La declaración judicial previa de la prescripción adquisitiva y su implicancia para la defensa del demandado en la pretensión reivindicatoria*. Lima: Universidad San Martín de Porres.
- Mazeaud, H. M. (1960). *Lecciones de Derecho Civil*. Buenos Aires: Ejea.
- Mejorada Chauca, M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. *Derecho y Sociedad*, 251-256.
- Mesinas Montero, F. "Sistema de Transmisión de la Propiedad". En: Código Civil Comentado – Tomo V. Gaceta Jurídica. Año 2003. Lima – Perú, pp. 306-308.
- Monsalve Caballero, V. (2008). La buena fe como fundamento de los deberes precontractuales de conducta: una doctrina europea en construcción. *Revista de derecho, Universidad del Norte*, 30-74.
- Papaño, R., Kiper, C., Dillón, G., & Causse, R. (1990). *Derechos Reales* (Vol. I). Buenos Aires: Ediciones Depalma.
- Petit, E. (1966). *Tratado elemental de Derecho Romano* (Novena ed.). (J. Ferrández González, Trad.) México D.F.: Editora Nacional.
- Pozo Sánchez, J. (2017). *Reivindicación, Accesión, Usucapión*. Lima: Instituto Pacífico.
- Rimascca Huarancca, Á. (2015). *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.

- Saavedra Velazco, R. (2013). Una visión comparada de la definición del contrato. Notas sobre las diferencias entre los sistemas jurídicos de la tradición jurídica occidental. *Ius et veritas*, 186-203.
- Sánchez Coronado, C. (2021). Tutela de los derechos reales. Propiedad, posesión y usucapión. Lima: Instituto Pacífico.
- Sánchez Morón, M. (1997). Los bienes públicos en general. En M. Sánchez Morón, R. Barranco Vela, F. Castillo Blanco, & F. Delgado Piqueras, *Los bienes públicos (régimen jurídico)* (págs. 19-77). Madrid: Editorial Tecnos.
- Sanciñena Asurmendi, C. (2009). *La usucapión inmobiliaria*. Madrid: Aranzadi Thomson Reuters.
- Serra, M. (2009). *Estudios de derecho probatorio*. Lima: Librería Communitas.
- Varsi Rospligiosi, E. (2019). Propiedad y Derechos reales, análisis jurídico. *Gaceta civil y procesal civil*, 71-79.
- Varsi, E. (2019). *Tratado de derechos reales. Derechos reales de goce* (Vol. II). Lima: Fondo Editorial Universidad de Lima.
- Varsi, E. (2019). *Tratado de derechos reales. Derechos reales de goce* (Vol. III). Lima: Fondo Editorial Universidad de Lima.
- Vidal, F. (2011). *El Acto Jurídico*. Lima: Gaceta Jurídica.

### **Fuentes electrónicas**

- Alvarado, J. R., & Vidal, J. M. (s.f.). La usucapión como modo de adquirir de la propiedad en el Derecho Romano y su influencia en la Legislación Civil Latinoamericana. *I*. Recuperado el 2 de marzo de 2022, de <https://bit.ly/35hGB9D>
- Avendaño, A. F. (2021), ¿PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR EL COMPRADOR? Diálogo con la Jurisprudencia (268), 18. Obtenido de <https://bitly.ws/38Qs5>
- Arribas, G., & Lau, E. (2011). Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la "caverna"? *THEMIS Revista de Derecho* (60), 149-166. Obtenido de <https://bit.ly/3w7jYj0>
- Bullard, A. (1987). La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble. *THEMIS Revista De Derecho* (7), 76-80. Obtenido de <https://bit.ly/3x8xfZk>
- CEPLAN. (2016). *Economía informal en Perú: situación actual y perspectivas*. Lima: Centro Nacional de Planeamiento Estratégico. Obtenido de <https://bit.ly/3s9FCkn>
- Cervantes López, R., Calle Vera, O., Mamani Caira, C., Linares Cuadros, J., Rivera Arce, A., Rodríguez Torres, J., . . . Miranda García, E. (2014). *Análisis jurídico descriptivo propositivo de la interposición de un proceso*

*judicial restitutorio como causal de interrupción civil del plazo de la prescripción adquisitiva, en la jurisprudencia peruana correspondiente al periodo 2000-2014.* Arequipa: Corte Superior de Justicia de Arequipa. Obtenido de <https://bit.ly/3LCSerg>

Gonzales Loli, J. (1997). Seguridad jurídica y registros inmobiliarios: un enfoque desde el análisis económico del derecho. *Revista del Colegio de Notarios de Lima*(7), 111-124. Obtenido de <https://bit.ly/3h7JL1V>

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2014). *Producción y empleo informal en el Perú. Cuenta Satélite de la Economía Informal 2007-2012.* INEI, Lima. Obtenido de <https://bit.ly/36sgDk6>

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2018). *Perú: Características de las viviendas particulares y los hogares. Acceso a servicios básicos. Resultados de los Censos Nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas,* INEI, Lima. Obtenido de <https://bit.ly/3hzPihO>

Llanos Flores, D., & Vásquez Barrientos, A. (2019). La Interpretación judicial del Artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N° 295, respecto a las Teorías Declarativa y Constitutiva en el Perú. *Tesis de grado.* Arequipa: Universidad Tecnológica del Perú. Obtenido de <https://bit.ly/3uWjyKg>

Mejorada, M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad* (40), 251-256. Obtenido de <https://bit.ly/3Jafgoi>

Mejorada, M. (7 de noviembre de 2017). El abandono y la pérdida de derechos. *Gestión.* Obtenido de <https://bit.ly/3KILptm>

Municipalidad Metropolitana de Lima. (2009). *¿Cómo formalizo mi vivienda?* Obtenido de <http://www.munlima.gob.pe/images/descargas/gerencias/GDU/SALT/cartilla-de-formalizacion-como-formalizo-mi-vivienda.pdf>

Ortíz Pasco, J. (2014). Calificación registral de documentos administrativos: ¿quién ve por ella? ¿dónde estamos? ¿hacia dónde vamos? *Revista de Derecho Administrativo* (14), 81-92. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13443/14071>

Pérez, D. (2011). Análisis Económico de los derechos de propiedad. *Revista Derecho y economía.* Obtenido de <https://bit.ly/346pB5s>

Procuraduría General de la República. (18 de febrero de 2022). *Más de mil hectáreas de terrenos invadidos fueron recuperadas por el Proyecto Especial Chinecas.* Obtenido de Plataforma digital única del Estado peruano: <https://bit.ly/3LUBGvK>

Real Academia Española. (2001). *Diccionario de la Lengua Española* (Vol. 22). Madrid: Real academia española. Obtenido de <https://dle.rae.es/>



- Reinoso Peñafiel, X. (2007). La prescripción en el campo civil. *Tesis doctoral*. Cuenca: Universidad del Azuay. Obtenido de <https://bit.ly/3DDMsm8>
- Rogers, D. (2020). *Enciclopedia jurídica*. Recuperado el 21 de abril de 2022, de <https://bit.ly/3vEr2SB>
- Saldaña Abrigo, Z. (2018). Efectos jurídicos del carácter dicotómico de la jurisprudencia en las acciones reales de prescripción adquisitiva de dominio. *Tesis de maestría*. Juliaca, Puno, Perú: Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez. Obtenido de <https://bit.ly/36LE9bW>
- Sanromán, R. (2014). La importancia del derecho de propiedad en el desarrollo económico. En M. Ramos, R. Pérez, & L. Espinoza (Edits.), *Neoinstitucionalismo y Desarrollo Económico, Tópicos Selectos de Recursos* (págs. 81-90). Sucre: ECORFAN. Obtenido de <https://bit.ly/36WKEZn>
- Soria, F. (2020). *Informalidad en el sector Inmobiliario: ¿Como afecta a los proyectos de infraestructura y que hacer frente a ello?* Obtenido de Rubio, Leguía, Normand: <https://bit.ly/3l5R6uJ>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2019). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Lima: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Obtenido de <https://bit.ly/3lkBYsE>
- Torres Vásquez, A. (s.f.). *Posesión precaria*. Recuperado el 1 de abril de 2022, de Estudio Aníbal Torres Abogados: <https://bit.ly/3ucT4Fd>
- Varsi, E. (15 de marzo de 2017). *La importancia de la propiedad como derecho*. Obtenido de CONFIEP: <https://bit.ly/3hE84od>
- Vásquez Rebaza, F. (2018). *La forma, la formalidad y la obligación ulterior de la formalización de los contratos: ¿conceptos disímiles?* Obtenido de <https://lpderecho.pe/forma-formalidad-obligacion-ulterior-formalizacion-contratos/>
- Zeballos, G. (2019). Artículo 97. Transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente. En S. N., *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios* (págs. 298-299). Lima: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Obtenido de <https://bit.ly/3inka5z>

## **Normas legales**

Código Civil

Código Procesal Civil

Constitución Política del Perú

Decreto Legislativo N° 1209. Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el registro de predios. Obtenido de <https://bit.ly/3jS9hd1>

Decreto Supremo N° 008-2021-Vivienda. Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Obtenido de <https://bit.ly/3JTDJhf>

Ley N° 22175. Ley de Comunidades Nativas y de Desarrollo Agrario de la Selva y de Ceja de Selva. Obtenido de <https://bit.ly/3uV1rWi>

Ley N° 24656. Ley General de Comunidades Campesinas. Obtenido de <https://bit.ly/3uYsqA0>

Ley N° 27157. Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. Obtenido de <https://bit.ly/37tQ4eQ>

Ley N° 27333. Ley complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones. Obtenido de <https://bit.ly/3rCIVjn>

Ley N° 28687. Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos. Obtenido de <https://bit.ly/3Kb1DFn>

Ley N° 29618. Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal. Obtenido de <https://bit.ly/36yPpbO>

Ley N° 29785. Ley del derecho a la consulta previa a los pueblos indígenas u originarios, reconocido en el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT). Obtenido de <https://bit.ly/3Ong5x0>

Ley N° 30230. Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país. Obtenido de <https://bit.ly/36wwOgu>

## **Jurisprudencia**

Casación N° 1272-2006-Lima Norte (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República 5 de diciembre de 2006). Obtenido de <https://bit.ly/38bvQGO>

Casación N° 1337-98-Lambayeque (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República 2 de diciembre de 1998). Obtenido de <https://bit.ly/2yB%201%20NBp>

Casación N° 1487-2014-Huaura (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República 23 de abril de 2015). Obtenido de <https://bit.ly/2frvhu2>

Casación N° 2092-99-Lambayeque (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República 13 de enero de 2001). Obtenido de [bit.ly/2xdGcSm](http://bit.ly/2xdGcSm)

Casación N° 2162-2014-Ucayali (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 15 de julio de 2015). Obtenido de <https://bit.ly/3ICR6Si>

Casación N° 2434-2014-Cusco (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República 3 de septiembre de 2015). Obtenido de [bit.ly/2wqafGc](http://bit.ly/2wqafGc)

Casación N° 2514-2008-Huánuco (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República 8 de julio de 2009). Obtenido de <https://bit.ly/38bvQGO>

Casación N° 253-2000-Lambayeque (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República 8 de noviembre de 2000). Obtenido de [bit.ly/2xqzaYf](http://bit.ly/2xqzaYf)

Casación N° 2571-2009-Huánuco (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República 8 de abril de 2010). Obtenido de <https://bit.ly/38bvQGO>

Casación N° 2030-2006-Puno (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 08 de mayo de 2007) Obtenido de <https://bit.ly/38bvQGO>

Casación N° 2580-01-Lima (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 2 de mayo de 2002). Obtenido de <https://bit.ly/381NCMG>

Casación 672-2001-Lima (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 13 de julio de 2001). Obtenido de <https://bitly.ws/39jMg>

Casación N° 287-2015-Junín (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República 26 de agosto de 2015). Obtenido de <https://bit.ly/3MI6Co5>

Casación N° 2872-05-La Merced (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República 28 de agosto de 2006). Obtenido de <https://bit.ly/38bvQGO>

Casación N° 3332-2013-La Libertad (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 24 de noviembre de 2014). Obtenido de <https://bit.ly/2ykmi5g>

Casación N° 35-2009-Lima (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República 2 de julio de 2009). Obtenido de <https://bit.ly/2xvCa79>

Casación N° 4257-2012-Lima (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 06 de noviembre de 2013) Obtenido de <https://bitly.ws/39k2R>

Casación N° 3834-2007-Junín (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República 30 de abril de 2009). Obtenido de <https://bit.ly/38bvQGO>

Casación N° 4753-2016-Ventanilla (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República 17 de agosto de 2017).

Casación N° 1610-2017-Lima Norte (Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República 13 de julio de 2018) Obtenido de <https://bitly.ws/39jUA>

Casación N° 4963-2015-Lima (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 18 de enero de 2017).

Casación N° 3247-2014-Junin (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 09 de setiembre de 2015) Obtenido de <https://bitly.ws/39iPc>

Casación N° 61-2018-Lima Este (Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República 11 de agosto de 2020). Obtenido de <https://bit.ly/3HPEPJP>

Casación N° 770-2004-Puno (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República 15 de junio de 2005). Obtenido de <https://bit.ly/3J8faxH>

Casación N° 104-2016-Ica (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República 26 de mayo de 2016) Obtenido de [rb.gy/8ddezf](http://rb.gy/8ddezf)

Casación N° 1032-2015-Huaura (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República 10 de setiembre de 2015) Obtenido de [rb.gy/tz5xz6](http://rb.gy/tz5xz6)

Casación N° 4649-2017-Cusco (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República 24 de junio de 2019) Obtenido de [rb.gy/vo1nx0](http://rb.gy/vo1nx0)

Casación N° 5539-2017-Ica (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República 12 de agosto de 2019) Obtenido de [rb.gy/5w65ai](http://rb.gy/5w65ai)

CLX Pleno Registral (Tribunal Registral 27 de setiembre de 2016). Obtenido de <https://bit.ly/3MdwF0u>

Expediente N° 160-10-La Libertad (Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad 6 de mayo de 2010). Obtenido de <https://bit.ly/38bvQGO>

Expediente N° 1712-2011-La Libertad (Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo de la Corte Superior de Justicia de La Libertad 2 de junio de 2011). Obtenido de <https://bit.ly/38bvQGO>

Expediente N° 5184-2009-0-1601-SP-CI-02 (Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad 3 de diciembre de 2009). Obtenido de <https://bit.ly/38bvQGO>

Expediente N° 14272-2008-0-1801-JR-CI-02 (Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima 10 de julio de 2013).

Expediente N° 00875-2013-0-0302-JR-CI-01 (Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Andahuaylas y Chincheros de la Corte Superior de Justicia de Apurímac 11 de julio de 2022) Obtenido de <https://bitly.ws/39j26>

- III Pleno Registral (Tribunal Registral 21 de febrero de 2003). Obtenido de <https://bit.ly/3MhSSL4>
- LXIX Pleno Registral (Tribunal Registral 17 de diciembre de 2010). Obtenido de <https://bit.ly/3xNLRNU>
- Pleno Jurisdiccional Distrital Civil, Tema N° 2: Competencia para conocer pretensiones de prescripción (Corte Superior de Justicia de Apurímac 31 de octubre de 2009). Obtenido de <https://bit.ly/2wHIhTv>
- Pleno Jurisdiccional Distrital Civil, Tema N° 1: Validez del acto jurídico en los procesos de otorgamiento de escritura pública (Corte Superior de Justicia de Lima Norte 12 y 13 de noviembre de 2009). Obtenido de <https://bit.ly/37JIH3S>
- Pleno Jurisdiccional Distrital en Materia Civil, Tema N° 5: Justo título (Corte Superior de Justicia de La Libertad 4 de septiembre de 2009). Obtenido de [bit.ly/2wqRVcb](https://bit.ly/2wqRVcb)
- Pleno Jurisdiccional Distrital en Materia Civil, Tema N° 2: La usucapión no declarada, como título para poseer del demandado, en los procesos de desalojo por ocupación precaria. (Corte Superior de Justicia de Ventanilla 15 de julio de 2019). Obtenido de [rb.gy/iuqjdm](https://rb.gy/iuqjdm)
- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, Acuerdo N° 1: Desalojo (1998). Obtenido de <https://bit.ly/2ifRpdf>
- Pleno Jurisdiccional Regional Civil, Tema N° 2: El justo título en la prescripción adquisitiva de dominio (29 de marzo de 2008). Obtenido de <https://bit.ly/3JdH2QT>
- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, Tema N° 4: Prescripción adquisitiva de dominio (24 y 25 de noviembre de 2020) Obtenido de [rb.gy/y7bokm](https://rb.gy/y7bokm)
- Resolución N° 009-97-ORLC/TR (Tribunal Registral 10 de enero de 1997). Obtenido de <https://bit.ly/2jVjd5c>
- Resolución N° 082-2013-SUNARP-TR-A (Tribunal Registral 22 de febrero de 2013). Obtenido de <https://bit.ly/2IBB9R5>
- Resolución N° 107-2006-SUNARP-TR-A (Tribunal Registral 16 de junio de 2006).
- Resolución N° 118-2021-SUNARP-TR-L (Tribunal Registral 21 de enero de 2021). Obtenido de <https://bit.ly/3j6MdXo>
- Resolución N° 188-2002-SUNARP-TR-L (Tribunal Registral 13 de diciembre de 2002).
- Resolución N° 376-2009-SUNARP-TR-L (Tribunal Registral 18 de marzo de 2009). Obtenido de <https://bit.ly/30qGuB1>

Resolución N° 630-2015-SUNARP-TR-A (Tribunal Registral 14 de setiembre de 2015).

Resolución que aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN (Tribunal Registral 3 de mayo de 2013). Obtenido de <https://bit.ly/3xBDJjp>

Segundo Pleno Casatorio Civil, Tema: Prescripción adquisitiva de dominio (Corte Suprema de Justicia de la República 23 de octubre de 2008). Obtenido de [bit.ly/2qo6ydh](http://bit.ly/2qo6ydh)

Sentencia Expediente N° 0008-2003-AI (Tribunal Constitucional 11 de noviembre de 2003). Obtenido de <https://bit.ly/3rCDEIJ>

Sentencia Expediente N° 0016-2002-AI (Tribunal Constitucional 30 de abril de 2003). Obtenido de <https://bit.ly/3lequai>

Sentencia Expediente N° 0048-2004-PI (Tribunal Constitucional 1 de abril de 2005). Obtenido de <https://bit.ly/387B1rq>

Sentencia N° T-502/02 (Corte Constitucional de Colombia 27 de junio de 2002). Obtenido de <https://bit.ly/3jV4c3w>

V Pleno Registral (Tribunal Registral 7 de setiembre de 2003). Obtenido de <https://bit.ly/3MI9GRb>

XCIII Pleno Registral (Tribunal Registral 3 de agosto de 2012). Obtenido de <https://bit.ly/3OIUoNU>

## ANEXOS

### Anexo 1. Guías de entrevistas

#### FICHA DE ENTREVISTA A EXPERTO

(ANEXO N° 01)

Agradezco que en su calidad de experto tenga a bien contestar cada una de las preguntas, su aporte será muy valioso a efectos de recoger información relevante que contribuya al logro del trabajo de investigación de mi tesis para optar el grado de Magíster en Derecho Civil.

**Título de la tesis:** "LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO HERRAMIENTA DEL PROPIETARIO PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD"

Experto(a) entrevistado(a)

OMAR ABRAHAM AHOMED CHÁVEZ

Entrevistador: Hugo Guillermo Prado Escaladillo

Lugar y fecha: Lima 16/ Marzo /2022.

Institución: Universidad San Martín de Porres

#### OBJETIVO PRINCIPAL DE LA INVESTIGACIÓN

Argumentar si el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es el medio idóneo para formalizar la propiedad de quien ostenta un título.

1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídicos son adecuados y suficientes?

~~No son suficientes.~~

2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?

- Finalidad declarativa y constitutiva de conversión del poseionario a propietario
- Reconocimiento del derecho de propiedad.

3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?

~~Ante la insuficiencia de vías procesales, supletoriamente puede aplicarse atendiendo a una interpretación teleológica (finalista) de esta institución patrimonial, cual es, reconocimiento del derecho de propiedad.~~

4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?

- Facilitación del saneamiento legal de la propiedad.

- Tutela efectiva a los derechos patrimoniales ante insuficiente de acciones reales específicas.

5. ¿Tiene algún aporte final?

Si bien la prescripción adquisitiva de dominio tiene como objetivo primigenio reconocer un derecho de propiedad a poseedores, sin embargo, ante la insuficiencia de mecanismo legales, y siendo un deber del Estado garantizar la efectividad de los derechos de las personas, y así evitar la inviabilidad de las mismas, se debe percibir la prescripción adquisitiva de dominio como un mecanismo de protección de saneamiento legal de los propietarios.

Gracias.



## FICHA DE ENTREVISTA A EXPERTO

(ANEXO N° 01)

Agradezco que en su calidad de experto tenga a bien contestar cada una de las preguntas, su aporte será muy valioso a efectos de recoger información relevante que contribuya al logro del trabajo de investigación de mi tesis para optar el grado de Magíster en Derecho Civil.

**Título de la tesis:** "LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO HERRAMIENTA DEL PROPIETARIO PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD"

Experto(a) entrevistado(a)  
JORGE LUIS TANILLAMA LOAYZA

Entrevistador: Hugo Guillermo Prado Escaladillo  
Lugar y fecha: LIMA, 09 / MARZO / 2022  
Institución: Universidad San Martín de Porres

### OBJETIVO PRINCIPAL DE LA INVESTIGACIÓN

Argumentar si el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es el medio idóneo para formalizar la propiedad de quien ostenta un título.

1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídicos son adecuados y suficientes?

Considero que sí.

2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?

Otorgarle la posibilidad al propietario no titulado de obtener un título que lo determine como tal.

3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?

De no existir otros medios con los cuales se pueda demostrar la existencia de la traslación de dominio, a pesar de contar con la condición de propietario, sí.

4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?

Determinar la condición del propietario sin necesidad de contar con la participación de terceros para ello.

5. ¿Tiene algún aporte final?

La prescripción adquisitiva es una figura que debe servir como reconocimiento de quien ostenta la condición de propietario o de quien, sin serlo, asume los compromisos y obligaciones que resultan de la propiedad.

Gracias.

## FICHA DE ENTREVISTA A EXPERTO

(ANEXO Nº 01)

Agradezco que en su calidad de experto tenga a bien contestar cada una de las preguntas, su aporte será muy valioso a efectos de recoger información relevante que contribuya al logro del trabajo de investigación de mi tesis para optar el grado de Magíster en Derecho Civil.

**Título de la tesis:** "LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO HERRAMIENTA DEL PROPIETARIO PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD"

Experto(a) entrevistado(a)  
OSWALDO ARIAS MONTOYA

Entrevistador: Hugo Guillermo Prado Escajadillo  
Lugar y fecha: LIMA, 08 DE MARZO 2022.  
Institución NOTARIO – PROFESOR UNIVERSITARIO

### OBJETIVO PRINCIPAL DE LA INVESTIGACIÓN

Argumentar si el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es el medio idóneo para formalizar la propiedad de quien ostenta un título.

1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídicos son adecuados y suficientes?

SON ADECUADOS, PERO NO SUFICIENTES, DEBE REGULARSE MEJOR EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN Y FAVORECERSE LA INSCRIPCIÓN DE LOS SEGUNDOS ACTOS REGISTRALES, PARTICULAMENTE LAS INDEPENDIZACIONES QUE DAN ORIGEN A NUEVAS PARTIDAS INMOBILIARIAS.

2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?

SON DOS, DAR TÉRMINO A LA DISCUSIÓN SOBRE LA VALIDEZ DE LA TITULACIÓN DEL PREDIO (PROBATIO DIABOLICA) Y PERMITIR ACCEDER A LOS BENEFICIOS DE LA FORMALIDAD A LOS POSEEDORES DE PREDIOS POR PLAZOS PROLONGADOS.

3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?

SÍ, PUES SI RECORRE A LA USUCAPIÓN ES PORQUE SU TÍTULO TIENE DEFICIENCIAS FORMALES, Y ESA SITUACIÓN HISTÓRICAMENTE EN LA QUE DIO ORIGEN A LA EXISTENCIA DE LA USUCAPIÓN COMO INSTITUCIÓN JURÍDICA.



## FICHA DE ENTREVISTA A EXPERTO

(ANEXO N° 01)

Agradezco que en su calidad de experto tenga a bien contestar cada una de las preguntas, su aporte será muy valioso a efectos de recoger información relevante que contribuya al logro del trabajo de investigación de mi tesis para optar el grado de Magíster en Derecho Civil.

**Título de la tesis:** "LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO HERRAMIENTA DEL PROPIETARIO PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD"

Experto(a) entrevistado(a)  
**WILDER TUESTA SILVA**

Entrevistador: Hugo Guillermo Prado Escaladilla  
Lugar y fecha: Lima 07/ Marzo /2022  
Institución: Universidad San Martín De Porres

### OBJETIVO PRINCIPAL DE LA INVESTIGACIÓN

Argumentar si el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es el medio idóneo para formalizar la propiedad de quien ostenta un título.

1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídicos son adecuados y suficientes?

No he estudiado el tema. No tengo información.

2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?

1. El mejor uso de los bienes por quien los está poseyendo como propietario, aún cuando formalmente no tenga tal reconocimiento; y, 2. Resolver una situación de incertidumbre jurídica respecto a la titularidad de los bienes.

3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?

Considero que sí puede o debería hacerlo. La jurisprudencia lo ha reconocido en pocos casos.

4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?

Los indicados en la respuesta la pregunta 2

5. ¿Tiene algún aporte final?

Una tesis sobre prescripción adquisitiva debe dar cuenta de los problemas frecuentes que se dan en la jurisprudencia, pues en la doctrina y la legislación, los temas están casi claros.

Gracias.

## FICHA DE ENTREVISTA A EXPERTO

(ANEXO N° 01)

Agradezco que en su calidad de experto tenga a bien contestar cada una de las preguntas, su aporte será muy valioso a efectos de recoger información relevante que contribuya al logro del trabajo de investigación de mi tesis para optar el grado de Magíster en Derecho Civil.

**Título de la tesis:** "LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO HERRAMIENTA DEL PROPIETARIO PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD"

Experto(a) entrevistado(a)  
BEATRIZ FRANCISKOVIC INGUNZA

Entrevistador:

Hugo Prado Escaladillo

Lugar y fecha: Lima, 21 de marzo 2022.

Institución: Universidad Científica del Sur

### OBJETIVO PRINCIPAL DE LA INVESTIGACIÓN

Argumentar si el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es el medio idóneo para formalizar la propiedad de quien ostenta un título.

1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídico son adecuados y suficientes?

No considero que sea el mecanismo adecuado, éste tendría otro mecanismo como el de título supletorio o dependiendo del problema que ostente.

2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?

Otorgar la posibilidad a aquel poseedor que actúa como propietario durante un tiempo determinado de poder adquirir la propiedad. Un hecho se convierte en derecho.

3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?

Considero que un propietario no puede ejercer un proceso de prescripción, el conflicto dejaría de ser justiciable, ya que éste ya es propietario, éste puede utilizar otra pretensión como la de título supletorio, por ejemplo. Si desea sanear su título existe otro mecanismo.

4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?

Que el poseedor tenga un título habilitante que lo declare propietario sea por una resolución judicial o acta notarial.

5. ¿Tiene algún aporte final?

No.

Gracias.



## FICHA DE ENTREVISTA A EXPERTO

(ANEXO Nº 01)

Agradezco que en su calidad de experto tenga a bien contestar cada una de las preguntas, su aporte será muy valioso a efectos de recoger información relevante que contribuya al logro del trabajo de investigación de mi tesis para optar el grado de Magíster en Derecho Civil.

**Título de la tesis:** "LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO HERRAMIENTA DEL PROPIETARIO PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD"

Experto(a) entrevistado(a)  
DR. PEDRO SANTISTEBAN LLONTOP

Entrevistador: Hugo Guillermo Prado Escaladillo  
Lugar y fecha: Lima, 18 de marzo del 2022  
Institución: Docente Principal.- Universidad Cesar Vallejo

### OBJETIVO PRINCIPAL DE LA INVESTIGACIÓN

Argumentar si el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es el medio idóneo para formalizar la propiedad de quien ostenta un título.

1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídico son adecuados y suficientes?

Para mí no son adecuados ni suficientes, en razón de que en nuestro país más del 70% de los predios rústicos y urbanos, no se encuentran inscritos en la SUNARP, por ser un trámite muy burocrático. Y por el hecho de poseerlos con o sin derecho por más de 10 años, la da esta opción.

2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?

Considero que son: que debe acreditar ante órganos jurisdiccionales o Notario Público que ha tenido la Posesión continua, pacífica, pública actuando como propietario ejerciendo todas sus facultades y obligaciones como y que poseedor actué como propietario.

3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?

El propietario solo tiene que demostrar o probar que es el propietario. O en el caso de una prescripción corta, lo que exige acreditar la posesión sobre el bien

por un período de cinco años, teniendo en cuenta que, en este último caso, el poseedor debe contar con justo título y buena fe.

4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?

Declarar propietario de un bien a una Tercero que ha vivido por 10 años, que cumpla con los requisitos que establece la ley.

5. ¿Tiene algún aporte final?

En forma permanente, se vienen presentando irregularidades por parte del Tribunal Registral en sus resoluciones que otorgan los títulos de propiedad bajo la modalidad de prescripción adquisitiva, y también en las Notarías públicas que no están formulando una evaluación adecuada de los requisitos que se establecen en el Código Civil para otorgamiento. Vulnerándose lo establecido en el Precedente de Observancia Obligatoria N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral. El tema de fondo del presente trabajo se centra en la crítica con respecto a la aplicación por parte del Tribunal Registral del artículo 5.2 de la Directiva N° 013-2013-SUNARP/SN (Directiva que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial)



## FICHA DE ENTREVISTA A EXPERTO

(ANEXO N.º 01)

Agradezco que en su calidad de experto tenga a bien contestar cada una de las preguntas, su aporte será muy valioso a efectos de recoger información relevante que contribuya al logro del trabajo de investigación de mi tesis para optar el grado de Magíster en Derecho Civil.

**Título de la tesis:** "LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO HERRAMIENTA DEL PROPIETARIO PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD"

Experto(a) entrevistado(a): Dr. Gerardo Francisco Ludeña González

Entrevistador: Hugo Guillermo Prado Escajadillo

Lugar y fecha: Lima 31 de marzo de 2022.

Institución: Universidad Cesar Vallejo

### OBJETIVO PRINCIPAL DE LA INVESTIGACIÓN

Argumentar si el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es el medio idóneo para formalizar la propiedad de quien ostenta un título.

1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídicos son adecuados y suficientes?

No son adecuados y suficientes, en el objetivo debería señalar que es para formalizar en casos excepcionales, debido a que no son casos frecuentes, porque la legislación no tiene claro este tema, hay varios plenos jurisdiccionales diferentes, hay varias posiciones de juristas, varios partidarios del derecho registral que dicen que un título registrado, tiene toda la formalidad de ley a diferencia de un título no saneado, que podría ser simplemente una compraventa, por ello, aquí hay toda una irregularidad completa que exige que haya una reforma del Código Civil en cuanto al derecho de propiedad, porque conforme lo dice el Código Civil no existe obligatoriedad del registro para la compraventa de un bien, inclusive un tema consensual, no es necesario tener una escritura pública, con un simple documento es válido, entonces debiera o no ser la prescripción adquisitiva un tema de formalidad, debiera pero no lo es, en este momento la prescripción adquisitiva se ha convertido en un algo excepcional, y por parte de los magistrados en algo complicado, porque no tiene un estándar de criterios jurisdiccionales, los jueces no tienen la misma percepción ni criterio para resolver, entonces no es adecuada la legislación a la fecha.

2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?

Las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva es dar a conocer la existencia del mejor derecho de propiedad que tiene otro, desde un documento simple, además de eso la prescripción adquisitiva es dar a conocer que por posesión y antigüedad mayor a cinco años tiene el derecho de ser propietario, eso viene inclusive del derecho romano, son dos aspectos que contempla la ley, la primera que se le reconozca a mérito de un simple título, que podría ser una compraventa y la otra función primordial, conforme lo dice el derecho romano es que se reconozca la propiedad a partir de la posesión mayor a cinco años conforme lo dice la ley.

3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?

Un propietario si en realidad se llama así como propietario, y quiere ejercer su derecho frente a un tercero no necesariamente necesita una prescripción porque ya es propietario, necesitaría otro medio, que sería la reivindicación por ejemplo, porque la reivindicación es hacer valer el derecho del propietario frente a otro que no lo tiene, en ese sentido sería la reivindicación, pero es necesario mencionar que la prescripción ejerce su pleno derecho, cuando existe mejor derecho de propiedad, es decir, hay un propietario y hay otro que dice que también es propietario, esto es, entre dos propietarios, entonces ahí se tiene que discutir el mejor derecho, por lo tanto, uno está inscrito registralmente y otro no lo tiene pero si tiene un título de compraventa de documento privado, que no lo pudo protocolizar ni inscribir por cualquier razón, pero que si tiene el documento y si está en posesión, por ende al tener un documento y estar en posesión, equivale a uno que es propietario.

4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?

La formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva cumple un valor importante que viene a ser el saneamiento físico legal que es básico para el desarrollo del derecho de propiedad en una nación, básico para el progreso porque quien tiene título quien se legitima como propietario puede hacer prestamos, puede garantizar, ser sujeto de crédito, puede ser acreedor y muchos beneficios, por ende, eso genera el desarrollo sostenible de un país, por

lo tanto, formalizar los títulos a través del derecho de prescripción adquisitiva es muy útil para el país, prueba de ello se tiene por ejemplo los sistemas como el Cofopri, que busca legitimar, pero no precisamente a partir de prescripción, sino solamente teniendo como idea el hecho de que la formalización es fundamental en el progreso de un país.

5. ¿Tiene algún aporte final?

Me parece importante la tesis pero si se tendría que añadir en el objetivo, esa excepcionalidad, que presenta en este momento el tema de la prescripción adquisitiva, sugiero que se busque los últimos plenos jurisdiccionales, las posiciones que tienen respecto a prescripción que son antagónicas en muchos casos, los juristas que no tienen claro, incluso confunden con los derechos de primacía del acreedor, que es un tema diferente, incluso exigen una prelación de que quien tiene más registros, vale más de quien no tiene, esa prelación es un concepto, solamente para el derecho del acreedor en otra circunstancias, donde hay derecho de obligaciones, pero donde hay derecho de propiedad no tiene por qué tomarse en consideración esos aspectos, en conclusión de acuerdo a mi postura, la tesis enfoca una problemática real, latente y existente, considero que es importante la tesis, y felicitar al maestrando que está trabajando este tema, y esperemos que con las entrevistas pueda sacar unas conclusiones saludables para poder determinar prioritariamente el objetivo y solución que busca en su tesis.

Gracias.

Dr. Gerardo F. Ludeña González | DTC- OA- UCV  
Senior research teacher  
[Código RENACYT E0103673](#)  
Carlos Monge Medrano- Nivel IV  
expertise quality sciences peer review  
Campus Lima Norte  
móvil 88800888  
<https://orcid.org/0000-0002-4432-9471>  
Senior en Derecho corporativo patrimonial

Revisado conforme

GFLG

## FICHA DE ENTREVISTA A EXPERTO

(ANEXO N° 01)

Agradezco que en su calidad de experto tenga a bien contestar cada una de las preguntas, su aporte será muy valioso a efectos de recoger información relevante que contribuya al logro del trabajo de investigación de mi tesis para optar el grado de Magíster en Derecho Civil.

**Título de la tesis:** "LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO HERRAMIENTA DEL PROPIETARIO PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD"

Experto(a) entrevistado(a)

JIMÉNEZ MURILLO, F. ROBERTO

Entrevistador: Hugo Guillermo Prado Escaladillo

Lugar y fecha: Lima, 07/ Marzo /2022.

Institución: Universidad San Martín de Porres

### OBJETIVO PRINCIPAL DE LA INVESTIGACIÓN

Argumentar si el proceso de prescripción adquisitiva de dominio es el medio idóneo para formalizar la propiedad de quien ostenta un título.

1. Según su postura ¿Los mecanismos de formalización de la propiedad previstos en nuestro ordenamiento jurídico son adecuados y suficientes?

Contextualizo la pregunta/extremo de "formalización de la propiedad" en el marco del ordenamiento jurídico CIVIL, es decir, el ordinario. Es en este escenario en el que manifiesto mis dudas relativas a la idoneidad de la figura de la prescripción de manera uniforme en todo el territorio nacional. ¿Será lo mismo prescribir en la costa, sierra y selva? ¿Porqué el ordenamiento jurídico tiene que facilitar el mecanismo de una adquisición versus la eliminación de la eventual recuperación del bien? En realidad, sigo con dudas acerca del argumento de que la propiedad "tiene que estar en manos de alguien", "que tiene que ser ejercitada, pues la propiedad (como derecho y como ejercicio fáctico) debe ser dinámica". Desconozco de estadísticas de motivos de las demandas de prescripción adquisitiva de dominio, como también del mapeo o estadísticas de los nombres o situaciones de los propietarios que "abandonaron" los bienes inmuebles de su propiedad. En pleno siglo XXI, por lo menos en la costa y ciudades de mediano progreso urbanístico, especulo un panorama no de abandono de la propiedad para que otro un día sea declarado como prescribiente.

2. ¿Cuáles considera que son las funciones más importantes de la prescripción adquisitiva?



En teoría es brindar seguridad jurídica al prescribiente. Lo que en teoría busca el derecho es eliminar la incertidumbre del "nuevo aparente propietario" para que un día, previa sentencia judicial, sea el propietario formal y real.

3. Considera Ud. que ¿un propietario puede ejercer un proceso de prescripción adquisitiva para ser formalmente declarado como tal o debería materializar su derecho a través de otra pretensión?

La prescripción adquisitiva la aprecio como "una pérdida del derecho" y una "adquisición del derecho". Reitero mis dudas si un propietario medianamente diligente en siglo XXI deja de ejercer su derecho, ingresa en una esfera de "no uso, no utilidad, no tenencia del bien" para ingresar en el escenario de "pérdida de dominio", todo ello, con evidencias o indicios volitivos. De otro lado, "la adquisición", relacionada con el derecho más complejo y completo: la propiedad, ¿tiene que ser asemejada a una especie de simplificación administrativa? Opto por que debería materializar el derecho mediante "otra pretensión".

4. ¿Cuáles serían los beneficios de la formalización de los títulos mediante la prescripción adquisitiva?

Independiente de mis comentarios, los beneficios formales son de extinguir la incertidumbre formal de conocer al nuevo propietario y con ello, insertar la propiedad a la economía y a la formalidad (con el nuevo propietario formalmente reconocido).

5. ¿Tiene algún aporte final?

Más que aportes, algunas reflexiones. Considero que el derecho en general y el derecho de propiedad, en particular, merece un análisis a la luz del comportamiento social, la economía y las tendencias políticas de la gobernanza. Todo ello, de tal manera que supere "el derecho entendido como normatividad". El derecho de propiedad del siglo XXI reclama análisis de data, estadística, análisis cuantitativo y cualitativo de la mínima o mediana jurisprudencia de prescripción adquisitiva de dominio, en cruce con otros indicadores de la sociedad, como por ejemplo, cotejar con el 70% de informalidad de la economía nacional, que la aprecio empíricamente muy relacionada con la propiedad, como base de desarrollo de las comunidades y personas en general.

Gracias.

## Anexo 2. Resoluciones judiciales



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 287-2015

JUNIN

Prescripción Adquisitiva de Dominio

La entrada en vigencia de una nueva ley, no es aplicable a hechos realizados con anterioridad.  
Art. III del T.P del CC

Lima, veintiséis de agosto de dos mil quince.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número doscientos ochenta y siete – dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO:

En el presente proceso de prescripción adquisitiva de dominio los demandantes **Miryam Lucy Manyari de la Cruz y Víctor Francisco Pareja Santa María** han interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas quinientos noventa, contra la resolución de vista de fojas quinientos setenta y seis, su fecha once de noviembre de dos mil catorce, que confirmó la sentencia apelada de fojas cuatrocientos setenta y tres, su fecha veinticuatro de julio de dos mil catorce, que declaró improcedente la demanda.

II. ANTECEDENTES:

1. DEMANDA

El veintiuno de noviembre de dos mil once, mediante escrito obrante a fojas setenta y seis, **Miryam Lucy Manyari de la Cruz y Víctor Francisco Pareja Santa María** interpusieron demanda de prescripción adquisitiva de dominio a fin de que se les declare propietarios del inmueble ubicado en el Jirón Los Sauces s/n (lote 6, Manzana, C. Programa de Vivienda Ramiro





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 287-2015

JUNIN

Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prialé), distrito y provincia de Huancayo, departamento Junin, con un área de 207.87 metros cuadrados, el mismo que está inscrito en la Partida Electrónica N° P16004749; argumentando que:

- Adquirieron la posesión mediante documento "Constancia de Gestión de compraventa a plazos y mutuo hipotecario" del veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, que fuera efectuado dentro del marco de promoción de dotación de vivienda promovida por ENACE, ya que el recurrente calificó como apto y efectuó sus aportes en condición de fonavista.
- El dieciséis de noviembre de mil novecientos noventa y nueve se solicitó a FONAVI la adjudicación del predio a fin de subsanar observaciones que hiciera la Municipalidad al haber paralizado las obras de construcción en el inmueble. Se realizaron solicitudes reiteradas a COFOPRI para la adjudicación y/o regularización del título de propiedad sin recibir respuesta alguna.
- Con fecha treinta de noviembre de mil novecientos noventa y nueve el Ministerio de Economía y Finanzas –FONAVI en liquidación informa que la comisión liquidadora ya no tiene facultades de formalizar o transferir inmuebles de propiedad de la cuenta de FONAVI en liquidación, señalando que serían transferidas al Banco de Materiales, cuestión que no se cumplió pues en Registros Públicos sigue figurando el Banco de la Vivienda del Perú.  
No obstante tener todas las condiciones para que formalicen su título de propiedad, como consecuencia que FONAVI entró en liquidación devino la imposibilidad de contar con un título de propiedad, a pesar de continuar en posesión del predio, ejerciendo la posesión continua, pacífica, pública y como propietarios del inmueble materia de usucapión, por más de doce años, por cuanto entraron en posesión del bien el veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 287-2015

JUNIN

Prescripción Adquisitiva de Dominio

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El veinticinco de abril de dos mil doce, mediante escrito obrante a fojas doscientos siete, el Procurador de la Municipalidad de Huancayo contestó la demanda negándola en todos sus extremos, argumentando que:

- El documento denominado "Constancia de Gestión de compraventa a plazos y mutuo hipotecario" del veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, no es válido frente a la titularidad que viene sosteniendo el demandante, pues, existe la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Ambiental N° 098-2009-MPH/GDUA del seis de mayo de dos mil nueve, que manifiesta que el terreno destinado para uso comercial no ha sido vendido por ENACE; asimismo, la constancia del veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho constituye documento falso, por cuanto el señor abogado Efraín Rey Acevedo, dejó de trabajar en ENACE el treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y ocho y nunca tuvo facultad para adjudicar inmuebles.
- Los accionantes no tienen documento alguno idóneo frente a la titularidad del bien materia del proceso, es más, registralmente el predio está destinado para comercio, y no como vivienda.

Asimismo, el Banco de Materiales SAC, contestó la demanda el siete de mayo de dos mil doce, argumentando que:

- Se pretende prescribir un predio proveniente de la cartera de la UTE-FONAVI inscrito a favor del Banco de la Vivienda del Perú sin el menor sustento legal ni documentario, pues según los demandantes, se encuentran en posesión desde mil novecientos noventa y ocho (sin precisar mes) sin que exista medio probatorio alguno que demuestre dicha afirmación, ya que de los documentos que se adjuntan (declaraciones de autoavaluo y pagos de agua desde el dos mil tres), no exhiben ningún recibo cancelado que tenga más de





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 287-2015

JUNIN

Prescripción Adquisitiva de Dominio

diez años de antigüedad, como lo exige la norma, así pues, carecen de valor probatorio para lo que se pretende, por tanto, no demuestran haber actuado como propietarios del bien.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El veinticuatro de julio de dos mil catorce, mediante resolución número dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos setenta y tres, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín declaró improcedente la demanda; señalando que:

- Con fecha veinticuatro de agosto de mil novecientos noventa y ocho se decretó la liquidación del FONAVI, y la desactivación del UTE-FONAVI. El veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, mediante Ley 27044<sup>1</sup> se declaró de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los bienes inmuebles del FONAVI que a la fecha de promulgación de la ley no se encuentren debidamente inscritos en Registros Públicos, facultándose a COLFONAVI para solicitar la inscripción respectiva, y se dispuso la transferencia a favor del Banco de Materiales SAC<sup>2</sup> de las unidades inmobiliarias pendientes de adjudicación.
- Se advierte que el inmueble cuya usucapión se pretende, es uno que pertenece al Estado (Partida P16004749 del Registro Predial), pues está integrado a uno de los Proyectos de Programas de Vivienda que en su día ejecutó ENACE en liquidación con financiamiento del FONAVI durante la Administración del Banco de la Vivienda del Perú<sup>3</sup>, hoy en liquidación y de UTE FONAVI hoy en desactivación, cuyas carteras fueron transferidas al BANMAT. En consecuencia es al BANMAT donde debieron presentar su solicitud de regularización

<sup>1</sup> Ley Complementaria a la Ley N° 26969, ley de extinción de deudas de electrificación y sustitución de la contribución al FONAVI por Impuesto Extraordinario de Solidaridad.

<sup>2</sup> En adelante BANMAT.

<sup>3</sup> En adelante BANVIP.



# CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

## SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 287-2015

JUNIN

### Prescripción Adquisitiva de Dominio

de propiedad y no iniciar acción legal directa como es el caso de autos.

- Se advierte además del contrato de compraventa del veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, que la transferencia de propiedad que es alegada por los demandantes, es con reserva de propiedad del inmueble que se vende hasta que el precio sea totalmente cancelado. Así pues, estando al carácter intangible que alcanza al inmueble y su precio, la vía idónea para obtener la propiedad definitiva del inmueble no es a través de la prescripción adquisitiva de dominio, pues la posesión alegada no es como propietarios, tanto más, si no se sabe si los demandantes cumplieron o no con pagar el saldo de la deuda o simplemente no pagaron, por tanto, los demandantes carecen de legitimidad para obrar, al no cumplir todos los requisitos del artículo 950 del Código Civil.
- Sin perjuicio de ello, el inmueble no se encuentra debidamente determinado y existe contradicción entre la documentación presentada por el actor y la parte demandada, pues el demandante adjunta a fojas ciento ochenta y tres documento que refiere que adquirió en compraventa un área de doscientos siete metros cuadrados, la Manzana C, Lote 19, mientras el demandado a fojas ciento noventa y seis adjunta documento que señala una compraventa de noventa y dos metros cuadrados, del lote 19, Manzana C-2, consecuentemente se puede concluir razonablemente que la documentación presentada para obtener la titularidad del predio vía usucapión, no corresponde al predio materia de litis, el cual es un argumento para declarar la improcedencia.

#### 4. RECURSO DE APELACIÓN





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 287-2015**

**JUNIN**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

El trece de agosto de dos mil catorce, mediante escrito de fojas quinientos veintiocho, subsanado a fojas quinientos cincuenta y uno, los demandantes apelaron la citada resolución, bajo los siguientes argumentos:

- Indican que conjuntamente ocupan el predio desde mil novecientos noventa y ocho, lo que esta fehacientemente comprobado con los medios documentales anexados a la demanda, y que no han sido valorados de manera correcta.
- La copia de la constancia de gestión de compraventa que les fuera otorgada con fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho por el asesor legal de ENACE, los convierte en poseedores de buena fe, ya que los recurrentes estaban en la creencia de su legitimidad, por lo que procedieron a tomar posesión del predio a partir de su emisión.
- Durante todo este tiempo, el Banco de la Vivienda del Perú no inició proceso alguno para desalojarlos del inmueble, ni tampoco realizó reclamo judicial alguno durante más de diez años.
- Las aéreas están perfectamente determinadas, habiéndose corregido el error, en el asiento 0001 del dos de marzo del dos mil se inscribe una modificación de plano y lotización y en el asiento 0002 se inscribe rectificación de varios datos, mediante el cual se corrige el número de lote asignándole el lote 6, y corriendo la anterior nomenclatura de lote 10, manteniéndose la manzana C.
- El Banco de Materiales carece de titularidad sobre el inmueble, por cuanto las actas de transferencia no se encuentran anexadas al expediente.

**5. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA**

El once de noviembre de dos mil catorce, la Primera Sala Mixta de Huancaayo de la Corte Superior de Justicia de Junin emite la resolución de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 287-2015**

**JUNIN**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

vista de fojas quinientos setenta y seis que confirma la resolución apelada y declara improcedente la demanda, bajo los siguientes argumentos:

- Los demandantes a efectos de acreditar su posesión a título de propietarios, presentan la constancia de gestión de compraventa a plazos y mutuo hipotecario de fojas once, fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, pero que ha sido puesta en cuestión por la Carta N° 1952-99-J.L.ENACE(CGA) del veintiséis de agosto de mil novecientos noventa y nueve, que hace constar que el abogado Efraín Rey Acevedo dejó de trabajar en ENACE el treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y ocho y nunca tuvo facultades para adjudicar inmuebles, asimismo, el Certificado de posesión de fojas diez está referido a un inmueble de dirección diferente al que es materia de prescripción.
- Siendo que los medios de prueba no sirven para acreditar los fundamentos de la demanda, porque corresponden a un inmueble ubicado en la Manzana C, Lote 19, y no al inmueble urbano que es materia de prescripción adquisitiva, que se encuentra ubicado en la Manzana C lote 6.
- Es más el contrato de compraventa acredita que el inmueble de mayor extensión, dentro del cual se ubica el que es materia del presente proceso, constituye un inmueble de dominio privado del Estado, por lo que, en aplicación de la Ley 29618, artículo 2, que se encuentra vigente, se declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado del Estado.

**III. RECURSO DE CASACION**

El seis de enero de dos mil quince, los demandantes, mediante escrito de fojas quinientos noventa, interponen recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 287-2015

JUNIN

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

mediante la resolución de fecha veinticinco de marzo de dos mil quince, por las siguientes infracciones:

- a) **Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil**, señalan que ha cumplido con los requisitos de posesión pacífica, pues ingresaron al inmueble por transferencia efectuada por ENACE; pública, lo cual se corrobora con las testimoniales actuadas en la audiencia de pruebas; continua, en tanto desde el ingreso al bien han cumplido con sus obligaciones tributarias, pago de servicios públicos y construcción de cerco y ambientes; actuando como propietarios toda vez que la transferencia fue a título de propiedad, todo ello durante diez años, que se cumplieron el diez de diciembre de dos mil ocho. Agregan que el artículo 950 no exige que el título posesorio sea válido, por lo que resulta irrelevante si el abogado Efraín Rey Acevedo, quien firma el documento de transferencia, tenía o no facultades para la transferencia. Añaden que si bien el inmueble tuvo las nomenclaturas Manzana C. Lote 19, Manzana C. Lote 10 y Manzana C. Lote 6, se trata de un mismo bien conforme se afirma en la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Ambiental del seis de mayo de dos mil nueve.
- b) **Infracción normativa del artículo III del Título Preliminar del Código Civil**, sostienen que si bien es cierto el artículo 2 de la Ley 29618 establece la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles del Estado de dominio privado, también lo es que dicha norma entró en vigencia el veinticinco de noviembre de dos mil diez, esto es, con posterioridad a la fecha en que se cumplieron los requisitos para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, el diez de diciembre de dos mil ocho, no pudiendo aplicarse retroactivamente.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 287-2015

JUNIN

Prescripción Adquisitiva de Dominio

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si corresponde declarar la prescripción adquisitiva de dominio del bien en litis a favor de los demandantes.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Que, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

Segundo.- Que, la fundamentación de la infracción normativa material debe estar dirigida a cuestionar la inadecuada aplicación del derecho objetivo, que en concordancia con el artículo 386 del Código Procesal Civil debe incidir directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, esto es, debe ser determinante.

Tercero.- Que, el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, preceptúa que "La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú."

Cuarto.- Que, asimismo, el mencionado precepto ha sido recogido también en el artículo 103 de la Constitución Política del Estado, ya que es un principio general del derecho, pues se "considera injusto aplicar una ley nueva a actos que fueron realizados en el momento en que dicha ley no





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 287-2015

JUNIN

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

existía, y que por consiguiente no podía ser conocida y mucho menos acatada.”<sup>4</sup>, lo contrario significaría atentar contra la seguridad jurídica.

**Quinto.-** Que, así pues, las leyes se dictan para regular situaciones futuras y no para modificar efectos ya producidos en virtud de la antigua ley. El principio de irretroactividad de la ley, significa que los derechos bajo el amparo de la ley anterior mantienen su vigencia y sobre ellos no tiene efecto la nueva ley. Sin embargo, ello no es absoluto, pues existen supuestos de excepción, como el caso de la ley penal favorable al reo.

**Sexto.-** Que, estando a lo expuesto, es de aplicación al presente proceso la Teoría de los derechos adquiridos, en virtud de la cual “la nueva ley no puede no puede alcanzar a los derechos adquiridos de conformidad con la ley anterior, aunque, durante la vigencia de esta, no se hayan hecho valer”<sup>5</sup>.

**Sétimo.-** Que, en virtud de ello, se procede a analizar la infracción del artículo 950 del Código Civil denunciada, que contiene los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio, es decir, si en el presente proceso concurren dichos requisitos a la luz de los medios probatorios actuados en el proceso. Así pues, se tiene que:

- a) La “Constancia de Gestión de Compraventa a plazos y mutuo hipotecario” de fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho; fecha en la que habría entrado en posesión del inmueble.
- b) A fojas veintiuno y veintidós, obran los comprobantes de pago que hiciera el demandante a la Municipalidad, así como los trámites que realizara para la construcción de edificación en junio de mil novecientos noventa y nueve.

<sup>4</sup> Gutiérrez Camacho, Walter. Código Civil Comentado. Lima: Gaceta Jurídica. 2011, p.30.

<sup>5</sup> Torres Vásquez, Anibal. La Constitución Comentada, tomo II. Lima: Gaceta Jurídica. 2013, p. 657



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 287-2015

JUNIN

Prescripción Adquisitiva de Dominio

- c) La Municipalidad Provincial de Huancayo, emitió Declaraciones Juradas de Autoavaluo, en la que figuran como contribuyentes los demandantes:
- c.1) a fojas treinta y cinco y treinta y seis, correspondientes al año mil novecientos noventa y ocho.
  - c.2) a fojas treinta y ocho y treinta y nueve, correspondientes al año mil novecientos noventa y nueve.
  - c.3) a fojas cuarenta y cuarenta y uno, correspondiente al año dos mil.
  - c.4) a fojas cuarenta tres y cuarenta y cuatro, correspondientes al año dos mil uno.
  - c.5) a fojas cuarenta y seis y cuarenta y siete, correspondientes al año dos mil dos.
  - c.6) a fojas cuarenta nueve y cincuenta, correspondientes al año dos mil tres.
  - c.7) a fojas cincuenta y uno a cincuenta y cinco, correspondientes al año dos mil cuatro.
  - c.8) a fojas cincuenta y seis a cincuenta y siete, correspondientes al año dos mil cinco.
  - c.9) a fojas cincuenta y ocho, correspondiente al año dos mil seis.
  - c.10) a fojas cincuenta y nueve, correspondiente al año dos mil siete.
  - c.11) a fojas sesenta, correspondiente al año dos mil ocho.
  - c.12) a fojas sesenta y uno, correspondiente al año dos mil diez.
- d) El Ministerio del Interior, expide el veinticinco de octubre del dos mil, Certificado de Posesión a favor de los demandantes.
- e) A fojas sesenta y tres a sesenta y siete obra los documentos referidos a gestiones para tener el servicio de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, realizadas en el año mil novecientos noventa y nueve





CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 287-2015

JUNIN

Prescripción Adquisitiva de Dominio

- f) A fojas ciento ochenta y cuatro, obra la Carta N° 1952-99.J.LENACE(CGA) en la que se informa que el "Contrato de Gestión de Compraventa" del veintidós de diciembre de mil novecientos noventa ocho, es un documento no válido o falso, por cuanto, el abogado Efrain Rey Acevedo dejó de trabajar en ENACE el treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y ocho y nunca tuvo facultades para adjudicar inmuebles. Sin embargo, no existe resolución alguna que declare la nulidad del contrato, por tanto, no corresponde restarle mérito probatorio.
- g) Respecto a las diferentes numeraciones que tendría el inmueble, mediante Resolución de Gerencia y Desarrollo N° 098-2009-MPH/GDUA, la Municipalidad Provincial de Huancayo determinó que el lote 10, lote 06, así como lote 19 corresponden al mismo predio, de un área de 207.87 metros cuadrados; por tanto, el argumento de que el bien no se encuentra debidamente determinado carece de validez.

**Octavo.-** Que, estando al análisis de los medios probatorios actuados en el proceso, se tiene que éstos cumplen con lo dispuesto en el artículo 950 del Código Civil, por cuanto, han logrado probar su posesión continua, pacífica, pública como propietario durante diez años, derecho adquirido antes de la dación de la Ley 29618, por tanto, la demanda corresponde ser amparada.

**V. DECISIÓN**

Por tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, resuelve:

1. Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Miryam Lucy Manyari de la Cruz y Victor Francisco Pareja Santa María a fojas



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 287-2015

JUNIN

Prescripción Adquisitiva de Dominio

quinientos noventa; en consecuencia, **NULA** la resolución de vista de fojas quinientos setenta y seis, del once de noviembre de dos mil catorce, expedida por la Primera Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junin.

2. Actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la sentencia apelada de fojas cuatrocientos setenta y tres, su fecha veinticuatro de julio de dos mil catorce que declaró improcedente la demanda, y reformándola, declararon **FUNDADA** la citada demanda; en consecuencia, que los demandantes Miryam Lucy Manyari de la Cruz y Victor Francisco Pareja Santa María han adquirido la propiedad del inmueble ubicado en el Jirón Los Sauces S/N (Lote 6, Manzana C, Programa de Vivienda Ramiro Prialé Prialé), distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junin.
3. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; notificándose; en los seguidos por Miryam Lucy Manyari de la Cruz y otro, con el Banco de Materiales SAC sobre prescripción adquisitiva de dominio. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.-

SS.

WALDE JÁUREGUI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

Khm

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

14 JUL. 2015



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 287-2015

JUNIN

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción.

  
SAVIN CAMPAÑA CORDOVA  
Relator  
Sala Civil Permanente de la Corte Suprema

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2571-2009**  
**HUANUCO**

Lima, ocho de abril  
del dos mil diez.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE  
LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA:**

**VISTOS;** vista la causa llevada a cabo en la fecha con los Vocales Supremos Vásquez Cortez, Távara Córdova, Rodríguez Mendoza, Acevedo Mena y Mac Rae Thays, se emite la siguiente sentencia:

**1.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas seiscientos trece por don Alirio Yépez Solís, contra la sentencia de vista, emitida por la Sala Superior Civil de la Corte Superior de Justicia de Huanuco, de fojas seiscientos sesenta y seis, de fecha veinte de marzo de dos mil nueve, que revocando la apelada, declara infundada la demanda de prescripción adquisitiva.

**2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO  
PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Sala Suprema por resolución de fecha catorce de diciembre del dos mil nueve obrante a fojas cuarenta del cuaderno de casación ha declarado procedente el recurso por la causal prevista en el inciso 1 del artículo 386 del Código Procesal Civil, relativa a la interpretación errónea de una norma de derecho material. En particular se denuncia que la interpretación efectuada por el *Ad quem* del artículo 950 del Código Civil, es errónea, pues éste sostiene que los demandantes, al ostentar la calidad de propietarios, no pueden demandar la prescripción del predio objeto de litigio, ya que el referido artículo habilita a demandar la prescripción solo a quienes son poseedores no propietarios, sin considerar su segundo párrafo, el cual hace referencia a la prescripción corta, el cual solo requiere que la posesión sea continua durante

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2571-2009**  
**HUANUCO**

cinco años, justo título y buena fe, de modo tal que la prescripción puede ser alegado por quien ostente un título siempre que éste sea dudoso o adolezca de algún defecto que impida su inscripción.

**3.- CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que, la sentencia de vista ha establecido que *«la usucapión constituye, como se dijo, una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien basado en la posesión por un tiempo determinado [diez o cinco años según sea el caso] por el poseedor no propietario, es decir, quien es propietario de un bien no puede adquirir por la usucapión un derecho que ya tiene»*. Asimismo, ha señalado que en virtud de la *«escritura de compra venta del predio rustico 12,397.5 m., posteriormente denominada parcela número sesenta y dos predio rustico "ANDABAMBA" de fecha dieciocho de junio de mil novecientos noventa y siete»* los demandantes adquirieron la propiedad de dicho inmueble por lo que no pueden demandar la prescripción adquisitiva por ser propietarios.

**Segundo:** Que, el artículo 950 del Código Civil establece dos formas para adquirir la propiedad por usucapión. La primera de ellas requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. La segunda requiere solo cinco años de posesión, y esto es así porque quien demanda la usucapión debe ostentar un justo título, además de buena fe. En consecuencia, quien detente un justo título y buena fe pueda demandar la usucapión a los cinco años. En el caso materia de autos, el justo título estaría representado por la escritura de compra venta antes referida, de modo tal que no habría inconveniente alguno, en reclamar la prescripción en base a ese título aunada a la buena fe. A ello se debe añadir que este Supremo Tribunal ha señalado a través de la Sentencia Casatoria N° 672-2001, *“que también*



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2571-2009**  
**HUANUCO**

*puede reclamar la prescripción adquisitiva quien se considere propietario por tener un contrato de compraventa”.*

**Tercero:** Que, el instituto de la prescripción adquisitiva cumple una finalidad importante de consolidación de una situación jurídica vacilante, de modo tal que además de ser una institución jurídica por medio del cual se adquiere la propiedad es una institución que permite consolidarla. De lo que se desprende que no existe inconveniente alguno para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción, pueda demandar judicialmente la prescripción. Que asimismo, se debe considerar que conforme el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, la finalidad del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.

**Cuarto:** Que, de autos se tiene que la interpretación efectuada en la sentencia de vista respecto del artículo 950 del Código Civil radica en considerar que los demandantes al tener la titularidad del predio rústico de 12,397.5 m., denominada parcela número sesenta y dos predio rustico “ANDABAMBA” no pueden demandar la prescripción adquisitiva, por cuanto son propietarios del referido predio. Sin embargo, como ya se ha señalado dicha titularidad no es obstáculo para que puedan, mediante el proceso de prescripción adquisitiva, otorgarle seguridad a la posesión que viene manteniendo en virtud de un título afectado de algún vicio o defecto que impida su inscripción en los Registro Públicos. Por la razones expuestas resulta amparable el recurso de casación.

**4.- DECISIÓN:**

Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas setecientos trece por don Alirio Yépez Solís, y en consecuencia declararon **NULA** la



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 2571-2009**  
**HUANUCO**

sentencia de vista de fojas seiscientos sesenta y seis, de fecha veinte de marzo de dos mil nueve; y actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas cuatrocientos siete, su fecha tres de setiembre de dos mil siete, que declara **FUNDADA** la demanda, con lo demás que contiene; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial "El Peruano"; Vocal Ponente: Távara Córdova; y los devolvieron.-

**S.S.**

**VASQUEZ CORTEZ**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**RODRÍGUEZ MENDOZA**

**ACEVEDO MENA**

**MAC RAE THAYS**

*js*

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**  
(Publicado: 31-05-2007)

**CAS. N° 1272-06 LIMA NORTE.** Prescripción Adquisitiva de Dominio. Lima, cinco de diciembre del dos mil seis.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** vista la causa número mil doscientos setentidos - dos mil seis, con el acompañado, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, de conformidad con lo opinado en el dictamen de la señora Fiscal Suprema en lo Civil, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Belisario Martín Loayza Calle mediante escrito de fojas mil setecientos ochenticuatro, contra la sentencia de vista emitida por la Segunda Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, de fojas mil setecientos sesenta, su fecha cuatro de noviembre del dos mil cinco, corregida por resolución de fojas mil setecientos sesentiocho, que confirma la sentencia apelada de fojas mil seiscientos once, corregida por resolución de fojas mil seiscientos veintiocho, que declara fundada la demanda interpuesta y, en consecuencia, que los demandantes son propietarios por prescripción el inmueble sub litis, con el área y medidas perimétricas que constan en la memoria descriptiva de fojas novecientos veinticuatro, cancelándose el asiento registral a favor del antiguo propietario en la parte que corresponde; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución del diecisiete de julio del dos mil seis, por la causal prevista en el inciso tercero del artículo trescientos ochentiseis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual el recurrente denuncia la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, en razón a que se ha incurrido en las siguientes transgresiones: a) La demanda debió ser rechazada en aplicación de lo normado en el inciso quinto del artículo cuatrocientos veinticuatro del Código Procesal Civil, toda vez que no existe una plena y correcta identificación del bien, toda vez que en la demanda se solicita la prescripción del inmueble ubicado en la Calle Balconcillo ciento sesenta y dos, también denominado Lote diecinueve de la Manzana B de la Calle Balconcillo de la Urbanización Victoria, y que antes era el Lote treinta y dos de la Urbanización el Rosal, es decir, le otorga tres identificaciones distintas a un mismo bien. Además, la constancia de ocupación otorgada por la Municipalidad de San Martín de Porres de fojas sesenta y ocho, está referida a una inspección ocular sobre el lote de terreno número nueve de la Manzana D de la Urbanización La Victoria; b) Los demandantes pretenden usucapir un área de ochenta y siete metros cuadrados, mientras que en las declaraciones juradas de autovaloración que se adjuntan a la demanda se hace referencia que el bien tiene un área de setenta punto quince metros cuadrados; c) Los demandantes refieren haber adquirido el predio en virtud a un contrato de compra venta celebrado con Sergio Matos Melgarejo, por tanto, la acción correspondiente era la de otorgamiento de escritura pública y no la de prescripción adquisitiva de dominio, por lo que el juez debió declarar improcedente la demanda conforme a lo normado en el inciso sexto del artículo cuatrocientos veintisiete del Código Procesal Civil; d) La Sala Superior interpreta que la posesión continua se acredita con las declaraciones juradas, constancia de pago del impuesto a los predios y memoria descriptiva, sin embargo, éstos constituyen simples documentos unilaterales de carácter administrativo que de ninguna manera acreditan la posesión continua; e) Asimismo, la Sala no precisa en qué documentos se ampara para determinar que ha existido una posesión pública, limitándose a señalar que ésta ha sido de conocimiento de los vecinos del lugar y de la Municipalidad; de otro lado, el Colegiado sustenta la posesión pacífica en las testimoniales de los señores Alfonso Matta Castillo y José Leonidas Gamboa, lo que resulta deficiente dado que la posesión pacífica es la que se ejerce sin violencia; y, **CONSIDERANDO: Primero.-** Que, mediante la presente demanda los esposos Herminio Quezada Varas y su esposa, Marina Linares Monzón de Quezada pretenden que judicialmente se los declare propietarios por prescripción del inmueble sito en la Calle Balconcillo número ciento sesenta y dos, distrito de San Martín de Porres (antes denominado Lote nueve de la Manzana D de la Urb. Victoria), el cual adquirieron de don Sergio Matos Melgarejo, conforme al contrato privado de compra venta del quince de mayo de mil novecientos sesenta y dos, obrante a fojas ciento cinco, pagando la suma de trece mil quinientos soles oro por una extensión de ochentiseiete metros cuadrados, precisando que el inmueble transferido es uno no independizado que forma parte de un inmueble de mayor extensión cuyo propietario es el señor Rodolfo Loayza Melgarejo, a cuyo nombre se encuentra inscrito en los registros respectivos; **Segundo.-** Que, al contestar la demanda, el codemandado

Belisario Martín Loayza Calle -así como los demás miembros de la Sucesión de Rodolfo Loayza Melgarejo- señaló que desconocía que su padre, ya fallecido, hubiera vendido el bien sub litis a favor de Sergio Matos Melgarejo, además de que los demandantes pretenden prescribir un lote de ochentisiete metros cuadrados cuando en las declaraciones juradas de autovalúo se desprende que aquellos sólo ocupan un área de setentiséis punto veintisiete metros cuadrados; Tercero.- Que, las instancias de mérito han establecido que la demanda se encuentra correctamente dirigida a la Sucesión de Rodolfo Loayza Melgarejo, por ser aquél a cuyo nombre se encuentra inscrito el bien sub litis y que, por ello, a pesar de no existir contrato entre el extinto y Sergio Matos Melgarejo, resulta perfectamente viable que los demandantes pretendan que se les declare propietarios a modo originario. Respecto del área controvertida, las mismas instancias han concedido la prescripción sólo por el área verificada por el Municipio Distrital de San Martín de Porres en la memoria descriptiva y planos que obran de fojas novecientos veinticuatro a novecientos veintisiete, esto es, por setenta y tres punto veintidós veintidós metros cuadrados; Cuarto.- Que, en el primer extremo de su causal procesal (acápito a), el recurrente señala que se habría otorgado la prescripción sobre un inmueble que no se encontraba debidamente identificado. Al respecto, conforme aparece de la revisión del escrito de demanda que obra a fojas noventa, así como del posterior escrito subsanatorio presentado a fojas trescientos treinticinco, los demandantes han manifestado de manera uniforme que la prescripción adquisitiva de dominio que demandan es respecto del inmueble sito en la Calle Balconcillo número ciento sesenta y dos del distrito de San Martín de Porres, y si bien afirmaron en un primer momento que dicho inmueble era identificado antes como Lote diecinueve de la Manzana B de la Urbanización Victoria ó como "la parte posterior" del Lote treinta y dos de la Urbanización El Rosal, finalmente rectificaron el error incurrido al señalar que se trata del Lote nueve de la Manzana D de la Urbanización Victoria, tal como se consigna en el referido escrito subsanatorio y, en efecto, se verifica de la Constancia de Ocupación expedida por la División de Catastro y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, que obra a fojas sesentiocho. En ese sentido, es falso que nos encontremos ante un bien con tres identificaciones distintas, como refiere el recurrente, pues se trata de un mismo bien que se designa con una numeración actual y una antigua, a lo que debe agregarse que el impugnante no formuló cuestionamiento alguno contra la identificación del inmueble en la primera oportunidad que tuvo para hacerlo, esto es, en su escrito de contestación de la demanda, ni tampoco acredita con documento alguno que se trate de inmuebles distintos, por lo que el primer agravio procesal no resulta atendible; Quinto.- Que, en el segundo extremo del recurso (acápito b), el recurrente refiere que los actores pretenden prescribir un área mayor a la que realmente ocupan. En este punto es preciso señalar que en su escrito de demanda los poseedores no especificaron concretamente cuál sería el metraje cuya prescripción solicitaban, limitándose a referir que se encontraban ocupando un terreno que les fue vendido con una extensión superficial de ochenta y siete metros cuadrados. Sin embargo, fue precisamente ante los sucesivos cuestionamientos dirigidos en ese sentido por los herederos de la Sucesión de Rodolfo Loayza Melgarejo, que el codemandante Herminio Quezada Varas ofreció como prueba la pericia que debería efectuarse sobre el lote sub litis para efectos de establecer sus linderos, el área que le corresponde, y su ubicación exacta en el Plano Catastral de la Municipalidad de San Martín de Porres, prueba de la cual finalmente se desistió, presentando en su lugar los planos y memoria descriptiva visados por la citada Comuna, con los que acredita que producto de la delimitación de áreas comunes pactada con su colindante, su inmueble ha quedado reducido a un área de setenta y tres punto veintidós metros cuadrados, por lo que solicita que el Juez tome en cuenta la nueva área y linderos para efectos de la presente demanda. Dichas pruebas fueron incorporadas de oficio por el Juez mediante resolución de fojas novecientos noventiocho, por lo que, conforme al pedido de la parte actora, el Juez de la causa, al amparar la demanda, concedió la prescripción sólo respecto del área a que se contraen los documentos de fojas novecientos veinticuatro a novecientos veintisiete; Sexto.- Que, a todo ello, cabe agregar que de la revisión de las declaraciones juradas de autovalúo que se aparejan a la demanda, se advierte que el área declarada ante la Autoridad Edil por los demandantes es de setenta y seis punto veintisiete metros cuadrados, siendo que el órgano jurisdiccional ha estimado otorgar la prescripción por una extensión menor a la consignada en las indicadas fichas, con lo cual se concluye que no se ha causado perjuicio alguno a la parte demandada, pues a los actores se les viene otorgando la propiedad sobre un área menor a la presuntamente adquirida por ellos y, en ese sentido, el segundo extremo de la causal procesal tampoco resulta atendible; Séptimo.- Que, en el tercer extremo de la causal procesal (acápito c), el

recurrente refiere que resulta un imposible jurídico que los demandantes pretendan ser declarados propietarios por prescripción, cuando éstos ya son propietarios del bien sub litis, al haberlo adquirido mediante compra venta. Sobre tal supuesto, este Supremo Tribunal ha tenido oportunidad de pronunciarse -entre otros- en la Casación dos mil ochocientos setenta y dos - dos mil cinco (La Merced), estableciendo que resulta perfectamente viable demandar la declaración de propiedad por prescripción de aquél que ostenta un título de propiedad, cuando dicho título es imperfecto. Se entiende como título imperfecto a aquél que se encuentra destinado a transferir la propiedad, pero que por circunstancias ajenas al adquirente, y propias del enajenante, impide que la citada transferencia se haga efectiva, esto es, llegue a concretarse; por tanto, quien detenta tal instrumento puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos, la prescripción adquisitiva a su favor; Octavo.- Que, en autos el título traslativo por sí sólo hubiera bastado para establecer la existencia de una compra venta perfectamente configurada, pero a falta de concurrencia de la calidad de propietario en la persona del vendedor -tal como lo han establecido las instancias de mérito-, aquélla no puede operar efectivamente ni producir sus efectos legales, razón por la cual la ley material faculta a los interesados interponer la demanda de prescripción adquisitiva para que legalmente se los declare propietarios y obtener así la cancelación de la inscripción a favor del antiguo dueño que les permita acceder al registro de su título de dominio. Es por ello incorrecto afirmar que la pretensión así incoada sea jurídicamente imposible, pues los demandantes detentan un título imperfecto, el cual los faculta a recurrir al órgano jurisdiccional para que sea éste quien declare el derecho que corresponda, tanto más si los actores no demandan bajo el supuesto de la prescripción corta (con justo título) sino que invocan la prescripción larga (posesión continua, pacífica y pública como propietarios durante diez años), por lo que este tercer extremo del recurso tampoco merece ser amparado; Octavo.- Que, en lo que concierne al cuarto y quinto extremos del recurso (acápites d y e), el recurrente cuestiona la valoración probatoria realizada por la Sala Superior en torno a la acreditación de los presupuestos concurrentes en el ejercicio de la posesión por parte de los demandados. Es oportuno precisar, en primer lugar, que la posesión es continua cuando se ejerce de forma ininterrumpida, sin intermitencias o lapsos; que es pacífica cuando no media el empleo de la violencia o el uso de vías de hecho para su adquisición; y que es pública cuando se ejerce en forma no clandestina. En tal contexto, se advierte que las instancias de mérito han establecido con claridad y precisión que la posesión continua de los demandantes por más de diez años, como si fueran propietarios, se acredita por el mérito del contrato privado de fojas ciento cinco, que fue suscrito con el señor Sergio Matos Melgarejo, así como las declaraciones juradas de autovalúo y pago del impuesto predial en los que se consignan las construcciones levantadas sobre el terreno sub litis y su antigüedad, lo que demuestra de forma palpable que desde que ingresaron al terreno los demandantes han ejercido diversos actos posesorios a fin de consolidar su permanencia en el bien. El citado contrato privado, como bien lo refiere el Juez de la causa en su sentencia, también sirve para acreditar la posesión pacífica, pues en virtud al mismo los demandantes ingresaron en posesión del inmueble en el año mil novecientos sesenta y dos, sin tener que recurrir a la violencia o la invasión deliberada, de lo cual incluso dieron testimonio los propietarios colindantes Alfonso Matta Castillo y José Leonidas Gamboa, en sus declaraciones que obran a fojas ochocientos treinta y uno y ochocientos cuarenta y ocho, tal como lo refiere el Colegiado Superior en su sentencia confirmatoria. Finalmente, tampoco resulta errado que las instancias de mérito hayan estimado que la posesión con conocimiento de los vecinos del lugar y de la autoridad local resulta suficiente para ser considerada como posesión pública, pues en contrapartida, la posesión clandestina supondría que los actores pretenden esconder o sustraer del conocimiento público, por diversas razones, el hecho de que se encuentran en posesión del inmueble sub litis, sea por la vía del silencio, del engaño o de la adulteración de su propia identidad, lo cual no se vislumbra en autos. De cualquier forma, corresponde a quien alegue que la posesión de los demandantes no sea continua, pacífica ni pública acreditar sus afirmaciones, supuesto que en autos no se ha presentado, por lo que los dos últimos extremos del recurso de casación resultan igualmente infundados; Noveno.- Que, siendo así, al no configurarse la causal procesal denunciada, debe procederse conforme a lo dispuesto en los artículos trescientos noventa y siete, trescientos noventa y ocho y trescientos noventa y nueve del Código Procesal Civil; por cuyas razones, Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Belisario Martín Loayza Calle mediante escrito de fojas mil setecientos ochenta y cuatro; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas mil setecientos sesenta, su fecha cuatro de noviembre del dos mil cinco, corregida por resolución de fojas mil setecientos sesenta y ocho, su fecha nueve de enero

000682

Sistema Peruano de Información Jurídica

del dos mil seis; CONDENARON a la parte recurrente al pago de las costas y costos originados por la tramitación del present(\*) recurso, así como al pago de una multa ascendente a dos Unidades de Referencia Procesal; DISPUSIERON se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Herminio Quezada Varas y Otra contra la Sucesión de Rodolfo Loayza Melgarejo sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron.- SS. TICONA POSTIGO, CARRION LUGO, FERREIRA VILDOZOLA, PALOMINO GARCIA, HERNANDEZ PEREZ

**Dn. OLEGARIO D. FLORIAN VICT**  
JUEZ SUPERIOR  
TERCERA SALA CIVIL  
Corte Superior de Justicia de La Libertad

## PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

**CAS. N° 2872-05 LA MERCED.** Prescripción Adquisitiva de Dominio. Lima, veintiocho de agosto del dos mil seis.- **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** vista la causa número dos mil ochocientos setentidós - dos mil cinco, con el acompañado, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, de conformidad con lo opinado en el dictamen de la señora Fiscal Suprema en lo Civil, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Lucy Ada Wissar de Carrión, mediante escrito de fojas cuatrocientos diecinueve, contra el auto de vista emitido por la Segunda Sala Descentralizada de La Merced de la Corte Superior de Justicia de Junín, de fojas cuatrocientos nueve, su fecha veintiocho de setiembre del dos mil cinco, que confirma la resolución número cuarentitrés dictada en la Audiencia de Saneamiento, Conciliación y Fijación de Puntos Controvertidos, cuya acta obra a fojas trescientos setenta y tres y trescientos setenta y cinco, que declara nulo todo lo actuado e improcedente la demanda interpuesta, dejando a salvo el derecho de la demandante para que lo haga valer conforme a ley; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución del nueve de diciembre del dos mil cinco, por las causales previstas en el inciso primero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual la recurrente denuncia: I) la interpretación errónea del artículo novecientos cincuenta del Código Civil, toda vez que la compra venta del inmueble sub litis que hizo su cónyuge, Hernán Carrión Quintanilla, de don Augusto Alberto Castillo Casabona no reunía las condiciones legales para operar como transferencia de dominio, ya que el citado bien no era del vendedor, sino del padre de éste, don Alberto Castillo Guevara, resultando que el vendedor aludido dispuso de un bien que no le pertenecía, es decir, éste no tenía la calidad de propietario, constituyendo el contrato un justo título mas no un documento perfecto como lo califica la Sala Superior; en consecuencia, no puede descalificarse a la demandante para efectos de solicitar la prescripción adquisitiva de dominio, más aún si ésta, pudiendo haber solicitado la prescripción corta, opta por la prescripción larga, en cuyo caso era innecesario acreditar el justo título y la buena fe, bastando demostrar la posesión continua, pacífica y pública como propietaria durante diez años, conforme lo prevé la norma denunciada en su primer párrafo; y, II) la aplicación indebida de normas de derecho material, como son: a) el artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil, pues el vendedor en el presente caso jamás podrá formalizar la venta otorgando la correspondiente escritura pública o cumplir cualquier otro requisito que pudieran haber omitido o hubieran convenido las partes, por la sencilla razón de no ser propietario del bien inmueble que vendió; b) el artículo mil quinientos cuarenta y nueve del Código Civil, ya que si bien se ha cumplido con la transferencia del bien y el pago del precio, no se consideró que el vendedor transfirió un bien que no le pertenecía; y, **CONSIDERANDO:** Primero.- Que, mediante la presente demanda Lucy Ada Wissar de Carrión pretende que judicialmente se otorgue, para ella y su esposo Hernán Carrión Quintanilla, la propiedad por prescripción adquisitiva del inmueble sito en Jirón Progreso trescientos veinticinco del distrito de San Ramón, Provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, de doscientos cincuenta metros cuadrados, de extensión, el cual adquirió mediante contrato de Compra Venta del diez de julio de mil novecientos ochenta y siete de don Augusto Alberto Castillo Casabona, precisando que el inmueble transferido es uno no independizado que forma parte de un inmueble de mayor extensión (ochocientos metros cuadrados) cuyo propietario fue el padre del vendedor, el señor Alberto Castillo Guevara, a cuyo nombre se encuentra inscrito; Segundo.- Que, conforme aparece del contrato de compra venta de fojas dieciséis, corroborado con la Ficha Registral de fojas ocho, la transferencia que efectuó el señor Augusto Alberto Castillo Casabona fue respecto de un bien inmueble de trescientos metros cuadrados de extensión superficial (solicitándose en este proceso sólo la prescripción sobre doscientos cincuenta metros cuadrados), incluyendo las construcciones que allí se levantaron, sin que aquél vendedor se encontrara registrado como propietario del citado inmueble, sino que el mismo se encontraba inscrito como propiedad de su padre Alberto Castillo Guevara; Tercero.- Que, llegada la etapa del saneamiento procesal, la Juez de la causa expidió resolución declarando la nulidad de todo lo actuado y la improcedencia de la demanda, en atención a lo regulado en el inciso sexto del artículo cuatrocientos veintisiete del Código Procesal Civil, pues estima que es jurídicamente imposible declarar la propiedad de quien ya es propietario por haber adquirido mediante



compra y venta. Su turno, el Colegiado Superior confirmó dicha decisión, agregando que si bien es cierto la actora se encuentra en posesión del inmueble por el tiempo que indica en su demanda (quince años), esta posesión la viene ejerciendo en calidad de propietaria, presentándose los presupuestos legales contenidos en el artículo mil quinientos veintinueve del Código Civil, por haberse hecho entrega del bien materia de venta y pagado su precio, faltando únicamente solicitar su perfeccionamiento como lo estipula el artículo mil cuatrocientos doce del Código anotado, en concordancia con el artículo mil quinientos cuarenta y nueve del mismo cuerpo normativo, no resultando viable la acción prevista en el artículo novecientos cincuenta del Código Civil; Cuarto.- Que, existe interpretación errónea de una norma de derecho material cuando concurren los siguientes supuestos: a) el Juez establece determinados hechos, a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso; b) que estos hechos, así establecidos, guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; c) que elegida esta norma como pertinente (sólo ella o en concurrencia con otras) para resolver el caso concreto, la interpreta (y aplica); d) que en la actividad hermenéutica, el Juzgador, utilizando los métodos de interpretación, yerra al establecer el alcance y sentido de aquella norma, es decir, incurre en error al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma, con lo cual resuelve el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y, particularmente, vulnerando el valor superior del ordenamiento jurídico, como es el de la justicia; Quinto.- Que, el artículo novecientos cincuenta del Código Civil, en cada uno de sus dos párrafos, regula las formas de adquirir la propiedad inmueble por prescripción: 1) mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (prescripción "larga"); o, 2) ejerciendo la posesión durante el lapso no menor de cinco años, siempre que medien justo título y buena fe (prescripción "corta"); Sexto.- Que, el justo título a que se refiere el segundo párrafo de la norma denunciada, ha sido definido por Max Arias Schreiber Pezet y Carlos Cárdenas Quirós como el "...instrumento de orden legal destinado a la transmisión de la propiedad (la compraventa, permuta, dación en pago, el aporte a la formación del capital de una sociedad, la herencia, el legado, entre otros)", el mismo que sería perfecto "...de no mediar circunstancias ajenas al adquirente y propias del ensenarte que impiden una transferencia efectiva." (Exégesis del Código Civil de mil novecientos ochenta y cuatro, Tomo V, Derechos Reales. Primera edición, WG Editor, Lima, mil novecientos noventa y tres; página quince); Séptimo.- Que, en consecuencia, interpretando correctamente el artículo novecientos cincuenta del Código Civil, el justo título es un instrumento legal pero imperfecto mediante el cual se pretende transferir la propiedad de un bien a favor del adquirente; por tanto, quien detenta tal instrumento, puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos la prescripción adquisitiva a su favor prevista en el segundo párrafo de la norma en comentario; Octavo.- Que, en autos el título traslativo por sí sólo hubiera bastado para establecer la existencia de una compra venta perfectamente configurada, pero a falta de concurrencia de la calidad de propietario en la persona del vendedor, aquélla no puede operar efectivamente ni producir sus efectos legales, razón por la cual la ley material faculta a los interesados interponer la demanda de prescripción adquisitiva para que legalmente se los declare propietarios y obtener así la cancelación de la inscripción a favor del antiguo dueño que les permita acceder al registro de su título de dominio; Noveno.- Que, es por ello incorrecto afirmar que la pretensión así incoada sea jurídicamente imposible, desde que la base fáctica en la que se sustenta se encuentra circunscrita dentro de la hipótesis que prevé la ley, específicamente el segundo párrafo del artículo novecientos cincuenta del Código Civil, el cual ha sido erróneamente interpretado, como ya se ha descrito y analizado. No está demás referir que la demandante viene solicitando, incluso, que en caso que las instancias de mérito estimen que su título imperfecto no es suficiente para amparar su pedido sobre la base de la prescripción corta, se considere que ha cumplido los requisitos para acceder a la propiedad por prescripción larga; Décimo.- Que, de otro lado, la causal de aplicación indebida se configura cuando: a) el Juez, a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso, llega a establecer determinados hechos relevantes del conflicto de intereses; b) que tales hechos establecidos, guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; c) que sin embargo, el Juez, en lugar de aplicar esta última norma, aplica una distinta para resolver el caso concreto, vulnerando los valores y principios del ordenamiento jurídico, particularmente el valor superior de la justicia; Décimo Primero.- Que, es preciso puntualizar que la presente demanda no persigue el perfeccionamiento de una compra venta mediante el otorgamiento de la escritura pública respectiva, sino la declaración como propietaria por

Sistema Peruano de Información Jurídica

prescripción de la demandante frente a quien aparece en los registros públicos como propietario, a fin de obtener un título que le permita la inscripción de su dominio en el registro respectivo y la cancelación del asiento a favor del antiguo dueño; razón por la cual resulta impertinente el análisis jurídico que realiza la Sala Superior sobre la base del artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil, concordado con el artículo mil quinientos cuarenta y nueve del mismo cuerpo normativo; máxime si no se puede solicitar perfeccionamiento alguno de un título que fue otorgado por quien no era dueño del bien vendido; **Décimo Segundo.-** Que, si bien es cierto que en virtud a lo dispuesto en el inciso primero del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil, en mérito del amparo de las causales materiales, correspondería a este Supremo Tribunal ejercer la facultad de actuar en sede de instancia y resolver la causa en definitiva, sin devolver los actuados a la instancia inferior; sin embargo, advirtiéndose que las instancias de mérito han emitido una decisión inhibitoria cuando la causa se encontraba recién en la etapa de saneamiento procesal, sin que se hubieran admitido y menos actuado las pruebas aportadas por las partes, resulta pertinente remitir los autos al Juez de la causa con efecto de reenvío, a fin de que renovando los actos procesales cumpla con emitir nuevo auto de saneamiento con arreglo a ley, en salvaguarda de la garantía constitucional de la doble instancia que reconoce el inciso sexto del artículo ciento treinta y nueve de la Constitución Política del Estado, así como el artículo X del Título Preliminar del Código Procesal Civil; **Décimo Tercero.-** Que, además, con relación al reenvío en este caso concreto, debe considerarse que: i) el Juez, al declarar la improcedencia de la demanda por imposibilidad jurídica del petitório, ha sustentado su decisión en el marco de la relación jurídica procesal, y no de la relación jurídica material; ii) la Sala Superior, al confirmar la apelada, cuestiona igualmente el establecimiento válido de una relación jurídica procesal; iii) por tanto, el reenvío de la causa a la primera instancia resulta necesario y pertinente, pues no existe un juzgamiento sobre el fondo del litigio, que comporta el análisis de la relación jurídica material; **Décimo Cuarto.-** Que, siendo así, dado que el presente recurso se ampara con efecto de reenvío, debe procederse conforme a lo dispuesto en el numeral dos punto tres del inciso segundo del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil; por cuyos fundamentos, **Declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas cuatrocientos diecinueve; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULO** el auto de vista de fojas cuatrocientos nueve, su fecha veintiocho de setiembre del dos mil cinco; e **INSUBSISTENTE** la resolución número cuarentitrés dictada en la Audiencia de Saneamiento, Conciliación y Fijación de Puntos Controvertidos del veintiséis de julio del dos mil cinco, cuya acta obra a fojas trescientos setenta y tres y trescientos setenta y cuatro; y en calidad de reenvío: **MANDARON** que la Juez de causa emita nuevo auto de saneamiento, con arreglo a derecho y lo actuado; **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Lucy Ada Wissar de Carrión contra la Sucesión de Augusto Alberto Castillo Casabona sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron.- **SS. ROMÁN SANTISTEBAN, TICONA POSTIGO, FERREIRA VILDOZOLA, PALOMINO GARCIA, EL VOTO DEL SEÑOR VOCAL CARRION LUGO, ES COMO SIGUE.** Primero.- En la presente causa, como aparece a fojas treinta del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto Lucy Ada Wissar de Carrión, por las causales de interpretación errónea del artículo 950 del Código Civil y aplicación indebida de los numerales 1412 y 1549 del citado Código Sustantivo; **Segundo.-** Si se trata de causales que tienen que ver con el derecho material o sustantivo (causales previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 386 del Código Procesal Civil), como ocurre en el presente caso (Interpretación errónea de una norma y aplicación indebida), de conformidad con el artículo 386 del indicado ordenamiento procesal, si el criterio de la Sala es el de declarar fundado el recurso por la motivación anotada, además de declararse la nulidad de la sentencia impugnada, la Sala Suprema debe completar la decisión si se trata de las causales anotadas, resolviendo la causa según corresponda a la naturaleza del conflicto de intereses, sin devolver el proceso a la instancia inferior, es decir, sin proceder a reenviar la causa al organismo judicial inferior. Tratándose de casos como el anotado el Código Procesal Civil prohíbe realmente el reenvío cuando textualmente el Código dice: "sin devolver el proceso a la instancia inferior". En cambio, tratándose de la casación que ampara el recurso por la causal de orden procesal, es decir, por contravención de normas que garantizan el derecho al debido proceso, el reenvío está expresamente autorizado, como aparece del inciso 2 del artículo 386 del aludido Código; **Tercero.-** En el supuesto de que la instancia casatoria amparase el recurso por alguna de las causales de derecho sustantivo, la Sala de Casación se convierta en realidad en segunda instancia jurisdiccional (no en tercera instancia jurisdiccional), en la



que, apreciando y evaluando los medios probatorios utilizados y los hechos acreditados, actuando así dentro del marco de la decisión casatoria, debe resolver el conflicto de intereses según corresponda, aplicando el derecho pertinente (artículo 396, inciso 1 del Código Procesal Civil). En este supuesto, pues, la Sala de Casación, en la misma sentencia, casa la resolución impugnada y emite la decisión respectiva sobre el fondo de la controversia; **Cuarto.-** Cabe remarcar que en este caso la Sala de Casación no se convierte en tercera instancia, pues, al anularse la sentencia de la Sala Superior respectiva en virtud de la casación, realmente desaparece esta última decisión y la resolución que la Sala de Casación emita sobre el fondo del litigio se constituye en resolución de segunda instancia. El Código Procesal Civil no hace distinción alguna respecto a si la Sala Civil Superior se ha pronunciado o no sobre el fondo de la controversia. La resolución de la Sala de Casación si es definitiva. Es que la Sala Suprema, como lo señala la reiterada doctrina, en aras de la celeridad judicial, de la economía procesal y de la prontitud con que deben dilucidarse los litigios, debe ejercitar su jurisdicción plena en los asuntos sometidos a su decisión, como es el caso presente; **Quinto.-** Es pertinente precisar que si bien la Sala de Casación, al haber declarado procedente el recurso por una causal de derecho material, si al sentenciar, declara fundado el recurso, en su pronunciamiento sobre el fondo de la controversia que el Código le obliga, debe hacerlo dentro del marco de la decisión casatoria, en el que la resolución casatoria le pone una camisa de fuerza a la propia Sala de Casación para pronunciarse sobre el fondo del litigio dentro del parámetro establecido por aquella decisión (artículo 396, último párrafo del Código Procesal Civil), ello no impide que, en todo caso, la Sala de Casación está facultado para hacer uso del principio jurídico *lura novit curia*, luego de calificar jurídicamente los medios probatorios y los hechos; **Sexto.-** En el presente caso, hay suficientes elementos de juicio, no sólo para amparar el recurso por las causales por las cuales se ha declarado procedente el medio impugnatorio, sino también para que la Sala de Casación cumpla con pronunciarse sobre el fondo de la controversia. El reenvío del proceso a la instancia inferior a fin de que emita nueva decisión revalorando los medios probatorios, tratándose de un recurso que se ha declarado procedente por una causal de derecho material, contraviene los principios de celeridad procesal, de economía procesal y de pluralidad de instancias, pues, propicia la emisión de nuevas decisiones de mérito, probablemente el planteamiento de nuevos medios impugnatorios. Por las razones anotadas: **MI VOTO es porque se declare FUNDADO el recurso de casación interpuesto por doña Lucy Ada Wissar de Carrión a fojas cuatrocientos diecinueve, debiendo esta Sala pronunciarse sobre el fondo de la controversia, sin reenviar el proceso a la Sala Civil Superior, en los seguidos contra la Sucesión de don Alberto Castillo Casabona sobre prescripción adquisitiva de dominio.- SS. CARRIÓN LUGO**

Dr. Olegario David Florian Vigo  
JUEZ SUPERIOR  
TRIBUNAL SALA CIVIL  
Corte Superior de Justicia de La Libertad

OLEGARIO DAVID FLORIAN VIGO  
JUEZ SUPERIOR DE LA CSJLL  
Jefe de la Unidad Desconcentrada de  
Defensoría al Usuario Judicial  
COECBA - LL

000691  
Escritura N° 1000

**TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL**

Expediente : 1712 - 2011  
Demandante : JOSE TRINIDAD GAVIDIA GARCIA  
Demandado : MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO  
Materia : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO  
Juez : MARCO ANTONIO CELIS VÁSQUEZ  
Secretaria : ROCIO DEL PILAR CERNA DIAZ

Resolución número UNO  
Trujillo, dos de junio  
Del año dos mil once.-

**AUTOS Y VISTOS;** Dado cuenta con el escrito de demanda que antecede y con los recaudos que se adjuntan a la demanda: AGREGUESE a los autos; y, **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que, es facultad del juez, en la calificación de la demanda, analizar si reúne los requisitos de admisibilidad y procedencia de la demanda, previstos por los artículos 424º, 425º y 427º del Código Procesal Civil, que dichos requisitos están vinculados estrictamente a cuestiones de forma y capacidad procesal en el modo de interponer la demanda.

**SEGUNDO.-** Que, mediante el escrito postulatorio que se provee, don José Trinidad Gavidia García acude al órgano jurisdiccional con la finalidad de interponer demanda sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, acción que la dirige contra la Municipalidad Provincial de Trujillo, solicitando se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en la Mz. K, Lte. 02 Urb. San Vicente en un área de 175.85 m2, por estar el recurrente en posesión continua, pacífica y pública por más de veinte años; tal como lo acredita con el contrato de promesa de venta que adjunta.

**TERCERO.-** Que, atendiendo a la pretensión demandada y estando a lo establecido por nuestro ordenamiento civil sustantivo vigente, cabe precisar que la acción prescriptiva de dominio *corresponde al poseedor de un bien para que se lo declare como propietario, siempre y cuando el actor solicitante lo conduzca en forma continua, pacífica y pública y en su condición de tal, por el lapso que la legislación sustantiva establece;* resultando aplicable para el caso de autos el artículo 950º del citado Código. Siendo así, la prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquirir la propiedad de un bien inmueble ajeno mediante la posesión ejercida sobre el mismo durante el plazo indicado en la norma; por lo que *es evidentemente declarativa*, pues busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinada o un pronunciamiento de contenido probatorio que adquirirá certidumbre mediante la sentencia.

Que, teniendo como directriz lo resuelto por la Sala Especializada en lo Civil de esta Corte Superior de Justicia en la ejecutoria 8700-2006, su fecha 20 de enero del año 2010, y la Resolución Casatoria N° 1273-2010, su fecha 20 de agosto del año 2010 expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República; mediante las cuales precisan que no es posible solicitar la propiedad por prescripción al haber adquirido el bien subítilis por compraventa, pues el Supremo Tribunal considera pertinente indicar que la prescripción adquisitiva es el mecanismo por el cual se pretende adquirir un bien *contrario sensu*, no es factible que quien ha adquirido el bien mediante contrato de compraventa, solicite se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio; agregando para mayor abundamiento en forma referencial la jurisprudencia derivada del expediente tres mil novecientos noventa y dos guión noventa y siete *“resulta jurídicamente imposible solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva si se afirma haber adquirido ésta por contrato de compraventa”* y expediente doscientos sesenta y cuatro guión noventa y ocho guión Huanuco *“La institución de la prescripción es la consolidación de la situación jurídica por efecto*

Marco Antonio Celis Vásquez  
JUEZ  
Tercer Juzgado

Rocio del Pilar Cerna Diaz  
SECRETARIA

-82  
Cede de do!

del transcurso del tiempo convirtiendo un hecho en derecho, como es la posesión de la propiedad"; en tal sentido, queda claro que al ostentar el recurrente contrato de promesa de venta, se le tiene como propietario del bien sublitis, en consecuencia, la acción interpuesta deviene notoriamente improcedente, de conformidad con lo previsto por el artículo 427, inciso 6) del Código procesal Civil (el petitorio fuese jurídica o físicamente imposible).

Por las consideraciones expuestas, de conformidad con lo prescrito por el artículo 427, inciso 6) del Código Procesal Civil, se resuelve: \_\_\_\_\_

Declarar: **IMPROCEDENTE** la demanda sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, interpuesta por don **JOSE TRINIDAD GAVIDIA GARCIA** contra **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO**, en consecuencia; **ARCHIVARSE DEFINITIVAMENTE** estos autos en el modo y forma de ley; consentida y/o ejecutoriada que sea la presente resolución, devolviéndose los autos en caso de ser solicitados, excepto el recibo de pago de tasa judicial por ofrecimiento de pruebas; dejándose a salvo su derecho para que lo haga valer en el modo y forma de ley.

**Notifíquese** por cédula a quienes corresponda. \_\_\_\_\_

  
 Marco Antonio Celis Vásquez  
 JUEZ  
 Tercer Juzgado Civil de Trujillo  
 Corte Superior de Justicia de La Libertad

  
 VANIA LUCIA DIAZ

*Corte Superior de Justicia de La Libertad  
Tercera Sala Civil*

EXP. No. 160-10

**SANTIAGO DE CHUCO**

EN LOS SEGUIDOS POR DON MARIO CATALINO TAPIA VÁSQUEZ  
CONTRA DON SANTOS WENCESLAO SÁNCHEZ VÁSQUEZ Y OTRA,  
SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.  
JUEZ: DR. NOE PEDRO NAVARRO CHÁVEZ

**RESOLUCIÓN NÚMERO QUINCE**

Trujillo, seis de mayo  
del año dos mil diez.

**VISTOS;** en Audiencia Pública, según constancia de Secretaria que antecede; **Y CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución número once, su fecha veintidós de diciembre del año dos mil nueve, corriente de folios ciento noventa y nueve a doscientos cinco, que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por don Mario Catalino Tapia Vásquez contra don Santos Wenceslao Sánchez Vásquez y otra, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; con lo demás que contiene; **SEGUNDO.-** El demandado, interpone recurso de apelación mediante escrito obrante de folios doscientos quince a doscientos veinte, argumentando que el terreno sub litis lo adquirió de su anterior propietario, sin embargo el demandante lo invadió hace cuatro años y desde entonces no ha podido ejercer su derecho de disfrute de dicho inmueble, asimismo, señala que el A quo no ha tenido en cuenta que los documentos presentados por el demandante para acreditar la posesión continua, están a nombre de otra persona; asimismo, el A quo erróneamente ha señalado que el demandado no ha acreditado que haya habido perturbación de la posesión, sin tener en cuenta que se ha ofrecido como medio probatorio la citación de conciliación dirigida al demandante, con lo cual se ha interrumpido indefectiblemente el plazo prescriptorio; luego, respecto a los testigos señala que con todos ellos tiene procesos pendientes sobre prescripción respecto al mismo predio sub litis pero en otra porción de terreno; señala además que los documentos que ha presentado el demandante para acreditar la posesión pública son recientes y algunos de ellos se refieren a otros inmuebles distintos al predio sub litis; **TERCERO.-** Que, conforme fluye del escrito postulatorio de demanda corriente de folios setenta y tres a ochenta y uno, el objeto concreto de la demanda es que se declare propietario por prescripción a don Mario Catalino Tapia Vásquez respecto al inmueble ubicado en la calle Los Heraldos Negros No 1630 (antes calle Manco Cápac S/N, Manzana 117, Lote 1, del Distrito y Provincia de Santiago de Chuco, Departamento de La Libertad, de un área total de 264.70 m<sup>2</sup>; el mismo que forma parte de uno de mayor extensión inscrito en

la Partida No 14157777 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Otuzco - Zona Registral No V; y accesoriamente que se ordene la correspondiente inscripción de su derecho de propiedad en el Registro de Predios, así como la cancelación del asiento de propiedad anterior, en razón de haber ejercido la posesión pública, pacífica y continua por más de diez años; **CUARTO.-** La prescripción adquisitiva calificada de usucapión, es apreciada como una forma de adquirir la propiedad de un bien por efectos del tiempo, que está referida a solo a derechos reales, y se configura conjugando la inercia del titular despojado con la posesión de quien se irroga el derecho, generando la usucapión una prescripción extintiva de la acción reivindicatoria del anterior dueño. Al respecto, el artículo 950 del Código Civil, prescribe que *"la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe"*. **QUINTO.-** Que, en este tipo de proceso, el derecho de propiedad se adquiere por una situación de hecho, como es la posesión continua y pacífica, pero como propietario, no como un simple poseedor, esto en con poderes no solo de uso, disfrute, sino hasta de disposición del bien, ese ejercicio de hecho como propietario debe ser público para que se configure la propiedad por prescripción sobre el bien que posea, sino que este poseedor debe comportarse como un propietario; **SEXTO.-** Por otro lado, debemos señalar que conforme a lo previsto por el artículo 949 del Código Civil, la transferencia de propiedad de inmuebles en nuestro sistema opera extra registralmente, es decir, con la sola creación de la relación obligatoria de las partes, así el acto jurídico por el cual se asume la obligación de transferir un bien inmueble determinado resulta suficiente para producir un efecto traslativo de propiedad y no requiere de la tradición material ni la inscripción. En este contexto se otorgó la Escritura Pública de compra venta de fecha treinta de diciembre del año mil novecientos noventa y tres, corriente de folios cincuenta y seis a sesenta y dos, por parte de don Francisco Rebaza Pereda y su esposa María Graciela García de Rebaza en calidad de vendedores a favor del demandante Mario Catalino Tapia Vásquez en su calidad de comprador, respecto al bien inmueble sub litis; siendo así, colegimos que en el caso de autos, el demandante ostenta la calidad de propietario, por lo que su pretensión de declaración de propiedad por prescripción deviene en improcedente; debiendo agregar que la vía idónea para resolver el conflicto de intereses suscitado entre las partes es el proceso de mejor derecho de propiedad; **SÉPTIMO.-** Acorde con lo antes señalado, resulta lo establecido en la Ejecutoria recaída en el Expediente No 3992-1997 que señala: *"Resulta jurídicamente imposible solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva si se afirma haber adquirido ésta por compraventa"*, así como la recaída en el Expediente No 66985-97, que señala: *"Si el pretensor cuenta con documentación que comprueba la titularidad del dominio que alega, lo mismo que ha dado origen a la escritura imperfecta celebrada*



ante el juez de Paz Letrado y a su vez a la escritura pública celebrada ante el notario público, deviene en improcedente la demanda por ausencia de interés para obrar. Por estas consideraciones: **REVOCARON** la sentencia apelada contenida en la resolución número once, su fecha veintidós de diciembre del año dos mil nueve, corriente de folios ciento noventa y nueve a doscientos cinco, que declara **FUNDADA** la demanda de folios setenta y tres a ochenta y uno interpuesta por don **MARIO CATALINO TAPIA SÁNCHEZ** contra **SANTOS WENCESLAO SÁNCHEZ VÁSQUEZ** y **JULIANA FRANCISCA REBAZA VERAU DE SÁNCHEZ** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**; emplazando además a los colindantes Bernabé Aparicio, Marcos Zavaleta, Felipe Castillo Benites, Constante Deciderio Carbajal Vásquez y Teófila Celestina Castañeda Pereda, Nemesio Guevara Ávila y Carmen Marina Olivares Sare; sobre prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble constituido por el lote de terreno ubicado en la calle Heraldos Negros No 1630 (antes calle Manco Cápac s/n), Manzana No 117, Lote No 01, del Distrito y Provincia de Santiago de Chuco, Departamento de La Libertad; en consecuencia **DECLARA** al mencionado demandante como propietario, del inmueble constituido por el lote de terreno ubicado en la Calle Heraldos Negros No 1630 (antes calle Manco Cápac s/n), Manzana No 117, Lote No 01, del Distrito y Provincia de Santiago de Chuco, Departamento de La Libertad, cuyas medidas y colindancias son las siguientes, por el frente con la calle Heraldos Negros (antes Manco Cápac) con una línea recta de 16.09 metros lineales; por el fondo, con la Sub División del lote 1-C de propiedad de Constante Deciderio Carvajal Vásquez y Teófila Celestina Castañeda Pereda, con una línea quebrada de dos tramos de 1,10 metros lineales y 12.94 metros lineales; por la derecha entrando, con la Sub División del lote 1-A de propiedad de Bernabé Aparicio Marcos, con una línea recta de 17.55 metros lineales; por la izquierda entrando, con una línea recta de 17.96 metros lineales; con un área total de 264.70 metros cuadrados; inmueble que forma parte de un inmueble de mayor extensión inscrito dentro de un inmueble de mayor extensión inscrito en la Partida No 14157777 en los Registros Públicos, siendo suficiente la sentencia a fin de que pueda obtener la inscripción su derecho de propiedad en los Registros Públicos correspondientes cancelándose además las inscripciones vigentes de la propiedad del bien sub litis a favor de los demandados; **REFORMÁNDOLA** declararon **IMPROCEDENTE** la demanda; y los devolvieron. Ponencia del señor Vocal Titular, Doctor Jenaro Valeriano Baquedano.

SS.

**VALERIANO BAQUEDANO**

SALAZAR LIZÁRRAGA

CHÁVEZ GARCÍA.

518 000701  
quinientos  
dieciocho

EXPEDIENTE NÚMERO 05184-2009-0-1601-SP-CI-02  
DEMANDANTE: ROSA JUANA TAMAYO LOPEZ  
DEMANDADA: INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A.  
MATERIA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

RESOLUCIÓN NÚMERO: TREINTA Y CINCO

SENTENCIA EMITIDA POR LA SEGUNDA SALA CIVIL  
DE LA  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

En Trujillo, a los tres días del mes de diciembre del año dos mil nueve, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, con la asistencia de los señores magistrados:

Valeriano Baquedano J.                      Presidente  
Tejeda Zavala A.                              Juez Superior Ponente  
Florián Vigo D.                                Juez Superior

Actuando como secretaria la doctora Belin Rosales Ortiz, se pronuncia la siguiente sentencia:

**ASUNTO:**

Recurso de apelación interpuesto contra la sentencia contenida en la resolución número veintiocho de fecha tres de junio del año dos mil nueve de folios cuatrocientos veintiocho a cuatrocientos treintaicinco que declaró infundada la tacha formulada por la demandante doña Rosa Juana Tamayo López e improcedente la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

**ANTECEDENTES**



519  
Quinto Juzgado Civil  
de Trujillo

Doña Rosa Juana Tamayo López interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra Inmobiliaria American Group S.A. con la finalidad que se le declare propietaria por prescripción del inmueble signado con la numeración de finca Bolívar 653 del Cercado de esta ciudad de Trujillo.

La demandada solicita que la demanda sea declarada infundada, por no contar con sustento fáctico.

El Juez del Quinto Juzgado Civil Transitorio declara infundada la tacha formulada por la demandante e improcedente la demanda.

#### FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Doña Rosa Juana Tamayo López interpone apelación argumentando que: a) la doctrina no es la fuente principal del derecho, sino a la ley; b) si bien es cierto la seguridad que otorga el Registro está sustentada en los principios de publicidad, legitimación y fe pública registral, que garantizan al adquirente la oponibilidad de su derecho frente a lo terceros; no obstante el sistema registral tiene la debilidad de no ser oponible a aquel que adquiere un bien por usucapión, la sentencia de prescripción es meramente declarativa del derecho.

#### FUNDAMENTOS DE LOS JUECES SUPERIORES

1.- Respecto a la tacha cabe precisar que el primer párrafo del artículo 301 del código procesal Civil, nítidamente señala que "la tacha (...) contra los medios probatorios se interponen (...) precisándose con claridad los fundamentos en que se sustentan y acompañándose la prueba respectiva...". En el presente caso, la tacha ha sido presentada contra el contrato de arrendamiento, ofrecido por la parte demandada, por contener datos falsificados e inexactos. Sin embargo, no se puede enervar el contenido de un documento mediante tacha, cuestionando la fecha de otorgamiento del mismo; pues la tacha está referida a la falsedad de este como tal, mas no al contenido del mismo, por lo que en cuanto a este extremo de la sentencia, debe confirmarse.

  
 Poder Judicial de la Federación  
 Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California  
 Sala Superior de Justicia Civil



2.- La prescripción adquisitiva es considerada como un modo de adquirir la titularidad de un derecho real mediante la posesión prolongada, y bajo determinadas condiciones, de un bien. A fin de acceder a la prescripción adquisitiva de dominio se debe verificar el cumplimiento de los requisitos que señala el artículo 950 del Código Civil, los cuales son: que se acredite la posesión continua, es decir, que no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente sobre el bien, basta que se comporte como cualquier propietario lo haría; que la posesión sea pacífica, lo cual significa, que haya sido adquirida exenta de violencia física o moral; que la posesión sea pública, es decir, que exista una exteriorización de los actos posesorios, que se actúe conforme lo hace el titular de un derecho; y finalmente que la posesión se ejerza como propietario, el cual se entiende que el poseedor debe actuar con *ánimo domini* sobre el bien. En el presente caso, la actora señala conforme al texto de su demanda, que en el año mil novecientos setenta y ocho junto con su pareja don Jesús Miranda Guarniz optaron por "arreglar el inmueble" materia de la litis, donde sentaron su domicilio y comenzaron poco a poco a trabajar, al comienzo en una pequeña bodega y luego en diversos comercios consignando siempre el nombre comercial "El Vaquero". En consecuencia, ejerce la posesión del inmueble materia de litis más de veintinueve años.

3.- Frente a ello y sin entrar al tema de fondo, por cuanto, es materia del grado una sentencia inhibitoria, surge la condición que tiene INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A. de ser la nueva propietaria del bien, habiendo sido su derecho inscrito con fecha veintitrés de marzo del año dos mil seis, conforme a la ficha registral de folios cuarentaitrés. En consecuencia, el tema materia de la controversia radica en determinar si a dicho derecho de propiedad puede ser oponible el derecho de posesión por más de diez años que afirma ostentar la demandada.



4.- Para tal efecto, se debe señalar que, la prescripción es una institución jurídica que cumple una doble finalidad:

a) Es un modo de adquirir el dominio y demás derechos reales, según el artículo 950 del Código Civil.

b) Es un modo de extinción que afecta a los derechos y acciones del propietario REGISTRAL.

Teniendo en cuenta que la Prescripción Adquisitiva, por su misma naturaleza no es constitutiva sino declarativa, logrará ser reconocida propietaria de acreditarse que adquirió el bien por el transcurso del tiempo en posesión pacífica, pública y continua.

5.- Resulta interesante, tener en cuenta "La acción de prescripción es evidentemente declarativa, pues busca el reconocimiento de un derecho a partir de una situación de hecho determinable o un pronunciamiento de contenido probatorio que adquirirá certidumbre mediante la sentencia..., limitándose la sentencia a declarar o negar la existencia de una situación jurídica". (Casación 2092-99-Lambayeque: CD del Explorador Jurisprudencial de Gaceta Jurídica 2005-2006).

6.- El criterio plasmado a través de la presente ha sido establecido en los Plenos Jurisdiccionales Civiles como el de Arequipa en el año dos mil cinco, conforme al cual, la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio es meramente declarativa, porque la adquisición de dominio operó al transcurrir cinco o diez años en su caso.

7.- Sin embargo, debe señalarse que la aplicación de la prescripción adquisitiva en la esfera del Registro de la Propiedad ofrece múltiples dificultades, porque si la finalidad del Registro es dotar de seguridad y estabilidad a las relaciones inscritas, no puede admitirse sin más que quien adquiere basándose en una situación de puro hecho pueda paralizar la eficacia

del Registro. En definitiva, las dificultades existentes entre Registro y posesión se agravan cuando ésta adquiere carácter jurídico a través de la prescripción.

8.- Así surge dos corrientes a nivel doctrinario:

a. Prescripción según el Registro (SECUNDUM TABULAS). No admite la prescripción contra el titular registral. Se configura cuando el poseedor que arguye haber adquirido por prescripción no sólo ha tenido la posesión física del inmueble (sea por propia posesión o utilizando la facultad contenida en el artículo 898 para sumar los plazos posesorios), sino lo que se podría llamar una "posesión" registral. Por lo que la historia de los antecedentes de las operaciones de transferencia mediante las cuales llegó a poseer.

b. Prescripción contraria al Registro (CONTRA TABULAS). Es el sistema que permite prescribir contra el titular registral. Es decir, cuando existe una línea posesoria completamente distinta a la línea de transferencia de propiedad que aparece en los Registros Públicos.

9.- Sin embargo y al margen de las discusiones doctrinarias, partiendo del hecho que quien adquiere por prescripción adquisitiva el bien, se constituye en propietario, en consecuencia, si se puede prescribir contra el titular registral; visto así, la prescripción pretende subsanar un supuesto de inadecuación registral, dado que existe una discordancia entre lo que publica el registro (titular registral no propietario, frente a un propietario no titular registral) y la realidad.

10.- Resulta interesante el comentario vertido por el estudioso Alfredo Bullard González, en su libro "Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales", "(...) La posesión se convierte en nuestro sistema en un signo de cognoscibilidad oponible incluso a la inscripción registral, a pesar que resulta obvio que el último es un signo mucho más perfecto y cierto. (...) Consecuencia de lo dicho es que ~~en~~

una transferencia de propiedad puede ser que la tradición sea un hecho mucho más importante que la inscripción. Si alguien tiene la posesión actual del inmueble y puede sumar diez años para atrás, podrá siempre argumentar que la adquirió por prescripción. Puede darse el caso de que alguien, anuparándose en el registro, inscriba su adquisición con posterioridad a la fecha en que poseedor pueda argumentar que ya adquirió por prescripción. Algunos pueden pensar que ello convierte en propietario a quien inscribe su derecho (al amparo del artículo 2014), y que por tanto, el poseedor pierde la propiedad que adquirió por usucapion. Esto, a nuestro entender, es un error. Quizás en el preciso instante de la inscripción tengamos un nuevo propietario, pero inmediatamente después, en el instante siguientes, el poseedor actual vuelve a adquirir por prescripción, pues puede volver a sumar diez años para atrás. (...)”<sup>1</sup>

11.- En consecuencia, el Juzgador ha desconocido la naturaleza de la prescripción adquisitiva de índole declarativa y no constitutiva, expidiendo una sentencia inhibitoria, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 122 del Código Procesal Civil, al no sujetarse al mérito de lo actuado ni al derecho, por lo que se ha incurrido en nulidad, conforme lo señala el artículo 177 del mismo Código Adjetivo, debiendo en el presente caso, renovar el acto viciado, expedir sentencia pronunciándose por el fondo del asunto litigioso, es decir si la demandante cumple con los requisitos para usucapir.

Por estos fundamentos, la Segunda Sala Civil, de conformidad con las normas invocadas,

**FALLA:**

**CONFIRMANDO** la sentencia contenida en la resolución número veintiocho de fecha tres de junio del año dos mil nueve de folios cuatrocientos veintiocho -a cuatrocientos treintaicinco que declara infundada la tacha formulada por la demandante doña Rosa Juana Tamayo López y **DECLARANDO NULA E INSUBSISTENTE** la sentencia apelada contenida en

<sup>1</sup> Bullard González, Alfredo. "Derechos y Economía". 2da. E.I. Palestra. Lima. 2006. p. 178

la resolución número veintiocho de fecha tres de junio del año dos mil nueve de folios cuatrocientos veintiocho a cuatrocientos treintaicinco que declara improcedente la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. *Juez Superior ponente doctora Alicia Tejada Zavala.*

S.S.

VALERIANO BAQUEDANO J.

TEJEDA ZAVALA A.

FLORIAN VIGO O.



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4753-2016**  
**VENTANILLA**  
**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

El Instituto de la prescripción adquisitiva de dominio cumple una finalidad importante de consolidación de una situación jurídica vacilante, de modo tal que además de ser una institución jurídica por medio de la cual se adquiere la propiedad es una institución que permite consolidarla. De lo que se desprende que no existe inconveniente alguno para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción, pueda demandar judicialmente la prescripción.

Lima, diecisiete de agosto  
de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cuatro mil setecientos cincuenta y tres - dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto a fojas seiscientos siete, por **José Luis Villaverde Ramos** contra la sentencia de vista de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos noventa y cinco, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos cuarenta y siete, que declaró infundada la demanda con lo demás que contiene; en los seguidos contra la Caja de Pensión Militar Policial sucedida procesalmente por la Administradora El Comercio Sociedad Anónima.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4753-2016**  
**VENTANILLA**  
**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito de fojas cincuenta y cinco, José Luis Villafuerte Ramos y Hemelinda Paniagua Román interponen demanda, la que dirigen contra la Caja de Pensiones Militar Policial sucedida procesalmente por Administradora El Comercio Sociedad Anónima, solicitando que previos los trámites de ley se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del departamento del primer piso con un área techada de cincuenta y ocho punto treinta y cuatro metros cuadrados y con un área ocupada de ochenta punto cero cuarenta y seis veinticinco metros cuadrados, ubicado en la Calle 15 Manzana "Q" Departamento 3-D - Urbanización Pedro Cueva Vázquez - Ventanilla, inmueble que forma parte de una propiedad horizontal y, cuya área mayor se encuentra inscrito en la ficha 59588 continuada en la partida 70202211 y la independización corre en la partida 70210165, como argumentos de su demanda sostienen:

i) Que, con fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, adquirieron con su esposa el departamento descrito en el petitorio y desde ese mismo día, han tomado posesión hasta la actualidad, viviendo en él con sus hijos, por lo que la posesión que se detenta es de buena fe y amparado en justo título, por más de cinco años como propietarios.

ii) Desde el año siguiente de haber tomado posesión del lote de terreno, cumplieron con pagar los impuestos municipales que corresponden, efectuando el pago cada año hasta la actualidad, y que para acreditar

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4753-2016**  
**VENTANILLA**  
**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

que su posesión es continua, pacífica y pública, ofrecen aparte del pago de los impuestos municipales, las declaraciones testimoniales.

iii) Después de cinco años de posesión continua, pacífica y pública es que acuden al juzgado a fin de que se les declare propietarios de dicho inmueble, y que el inmueble materia del petitorio desde mil novecientos noventa y cinco hasta la fecha la posesión que ejercen jamás ha sido interpelado judicialmente por la hoy emplazada, por lo que cabe amparar la demanda en todos sus extremos.

## **2. Contestación de Demanda**

Mediante escrito de fecha seis de diciembre de dos mil siete, el demandado Caja de Pensiones Militar Policial, contesta la demanda obrante a fojas ciento catorce, señalando básicamente que:

- El petitorio de la demanda resulta incongruente, pues los demandantes son propietarios del inmueble, por la cual carece de objeto solicitar tal declaración al juzgado, careciendo de legitimidad para obrar como demandante.
  
- El demandante adquirió el derecho del bien de la Caja Pensiones Militar Policial en base a un contrato de compraventa hecho que reconoce con lo cual es evidente que los demandantes son los actuales propietarios existiendo a la fecha un contrato de compraventa vigente con un adeudo moroso que continúa surtiendo plenamente sus efectos.

## **3. Puntos Controvertidos**



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4753-2016**  
**VENTANILLA**  
**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

En la Audiencia de Saneamiento y Conciliación de fecha veintitrés de marzo de dos mil ocho, obrante a fojas ciento noventa y dos, luego de sanearse el proceso y declarar la existencia de una relación jurídico procesal válida se fijan los siguientes puntos controvertidos:

a) Que, la parte demandante acredite que ha mantenido la posesión continua, pacífica y pública del inmueble (departamento 3-D) materia de litis, ubicado en la Calle Quince de la Manzana Q de la Urbanización Pedro Cueva Vásquez - Ventanilla - Callao, por más de cinco años como propietario.

b) Que, la demandada acredite que el demandante no ha mantenido la posesión continua, pacífica y pública del inmueble materia de litigio en los términos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, durante el tiempo establecido por ley.

**4. Sentencia de Primera Instancia**

El Juez del Primer Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla, mediante resolución de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, ha declarado **INFUNDADA** la demanda, sosteniendo básicamente que lo que dio origen a la posesión es el contrato de compraventa N° 03-106-188 de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, en el presente caso no puede reputarse como justo título, pues el mismo deriva de un vendedor que resulta ser propietario, al respecto conviene precisar que para poder considerar que el título pueda reputarse justo, necesariamente debe existir como único defecto la falta de titularidad; empero del literal c) de asiento G00001 de la Partida N° 70210165 de la SUNARP (fojas nueve), se tiene que el inmueble materia de litigio al momento de la interposición de la

**SENTENCIA  
CASACIÓN Nº 4753-2016  
VENTANILLA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

demanda pertenecía a la Caja de Pensiones Militar Policial, quien resulta ser la vendedora de los ahora demandantes; en consecuencia nos encontramos con un título válido, por no encontrarse afectado por ninguna causal de nulidad.

**5. Recurso de Apelación**

Mediante escrito de fecha uno de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos sesenta y cuatro, José Luis Villaverde Ramos, interpone recurso de apelación contra la resolución mencionada, alegando lo siguiente:

- ✓ Ha cumplido con la posesión pacífica por el tiempo fijado en el artículo 950 del Código Civil.
- ✓ La parte demandada no ha reclamado la posesión del inmueble.
- ✓ La sentencia debe ajustarse estrictamente al marco establecido en los puntos controvertidos y conforme a ello la parte demandante no ha cumplido con acreditar que el usucapiente no ha mantenido la posesión continua, pacífica y pública, al contrario ha acreditado reunir los requisitos del artículo 950 del Código mencionado.

**6. Sentencia de Vista**

Elevados los autos al Superior, la Sala Mixta Permanente de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla, mediante sentencia de vista de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos noventa y cinco, **CONFIRMA** la sentencia apelada, fundamentalmente por:

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4753-2016**  
**VENTANILLA**  
**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

- I. El bien fue adquirido por el demandante conjuntamente con su esposa el veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, conforme se puede apreciar de la minuta corriente de fojas tres a siete mediante el cual adquieren la propiedad del citado inmueble mediante contrato de compraventa, siendo que conforme lo advierte el A Quo, se puede apreciar de la cláusula tercera del referido contrato, el precio del inmueble, será pagado por el comprador en ciento ochenta armadas mensuales, comenzando a partir del cuatro de setiembre de ese año, y venciendo el cuatro de setiembre del dos mil diez; en tal sentido, se puede advertir de lo expuesto, que la posesión del demandante, se ha originado en mérito de un contrato de compraventa, esto es dicha posesión ha sido ejercida como facultad que en su calidad de propietario ejercía, no resultando relevante esta posesión para la prescripción adquisitiva al provenir la posesión como ejercicio de la propiedad; más aún conforme refiere el A Quo, que a la fecha de la interposición de la demanda, el contrato de compraventa se encontraba vigente, siendo esto así, se puede concluir que en autos no se ha acreditado de forma fehaciente que el recurrente haya ostentado la posesión para la prescripción ordinaria y menos para la extraordinaria, deviniendo en tal sentido infundada.
- II. Se tiene que a fojas ciento seis a ciento trece, obra copia de la demanda de fecha veinte de julio de dos mil, interpuesta por Hermelinda Paniagua Román contra la Caja de Pensiones Militar Policial, sobre nulidad de contrato, pudiéndose apreciar del mismo, que esta versa sobre el contrato de compraventa del inmueble materia de prescripción, celebrado por las partes del presente proceso; se aprecia asimismo que el indicado proceso, signado con N° 0063-2000, concluyó con sentencia de vista de

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4753-2016**  
**VENTANILLA**  
**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

fecha nueve de octubre de dos mil dos, declarando infundada la demanda, conforme es de verse de fojas noventa y siete.

- III. Siendo esto así, se puede concluir que la supuesta posesión del demandante no ha sido pacífica al existir un proceso judicial, sobre el mismo inmueble adquirido por el recurrente conjuntamente con su esposa, deviniendo en tal sentido infundada la demanda.

**III. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO CASATORIO**

Esta Sala Suprema por resolución de fecha veinticinco de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuarenta y siete del cuadernillo de casación, ha declarado procedente el recurso, por las siguientes infracciones normativas:

**Infracción normativa de los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil y 950 del Código Civil.** Señala que en el presente caso se ha ofrecido entre otras pruebas, el pago de los autovaluos desde el año mil novecientos noventa y cinco en forma correlativa hasta el año dos mil siete en que se interpone la demanda materia del presente proceso. Asimismo, se ha realizado la inspección judicial en el inmueble materia de litigio y se ha tomado la declaración de testigos. Además se ha adjuntado a la demanda una minuta de compraventa de fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, con lo que he demostrado con creces que todos y cada uno de los requisitos y presupuestos de prescripción adquisitiva de dominio se encuentran nítida y plenamente configurados, a los que deberá, adicionalmente,

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4753-2016**  
**VENTANILLA**  
**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

tenerse en cuenta que desde la interposición de la demanda, han transcurrido otros nueve años, lo que ya supera veintiún años; sin embargo, las instancias de mérito han abordado parcial y superficialmente el alcance y pertinencia de estas pruebas. Agrega que el demandado no ha contradicho expresamente la demanda, no ha demostrado haber interpelado judicialmente la posesión del demandante ya sea a través de un proceso de desalojo o reivindicación, contestación que encierra un allanamiento tácito a la demanda. Finalmente señala que la sentencia de vista se ha fundado en que no hubo pacificidad en la posesión y para ello se invoca el expediente 63-2000, sobre nulidad de acto jurídico, prueba ofrecida por la demandada pero que no cumplió con acompañarla y por tanto no fue actuada.

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida infringiendo los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil y el artículo 950 del Código Civil.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero:** Que, existiendo denuncias por vicios *in iudicando* e *in procedendo*, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de la norma material en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida.

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4753-2016**  
**VENTANILLA**  
**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

**Segundo:** En el caso de autos, se ha denunciado la infracción normativa de los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil; al respecto cabe recordar que el derecho a la prueba constituye un derecho complejo, que está compuesto por el derecho de las partes a ofrecer los medios probatorios que consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia.

**Tercero:** Este derecho, además, por ser un derecho que se materializa dentro de un proceso, se encuentra delimitado por una serie de principios que determinan su contenido, entre los cuales pueden mencionarse los principios de pertinencia, idoneidad, utilidad, preclusión, licitud, contradicción, debida valoración, entre otros, previstos en el artículo 188 y siguientes del Código Procesal Civil.

**Cuarto:** Interesa para lo que es materia de casación, referimos al principio de la debida valoración de los medios probatorios actuados, pues si el derecho a probar, como lo establece el artículo 188 del Código Procesal Civil, tiene por finalidad producir en la mente del juzgador el convencimiento sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes, él se convertiría en una garantía únicamente declarativa o ilusoria si el juzgador no apreciara adecuada y razonablemente el material probatorio, dando lugar a una sentencia irregular o arbitraria.

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4753-2016  
VENTANILLA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Quinto: En efecto, las pruebas que sustentan la pretensión y la oposición de las partes tienen su correlativo en el deber del Juez de merituar de manera conjunta la carga probatoria aportada, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 197 del Código Adjetivo. Esta actividad valoradora en los aspectos de prueba-valoración-motivación, no deben ser expresadas como meros agregados mecánicos sino ligados por un sustento racional dentro de las reglas de la sana crítica (los principios lógicos: de no contradicción, de identidad, tercero excluido, razón suficiente; y la experiencia). La falta de percepción o la omisión de valorar la prueba para el esclarecimiento de los hechos puede generar errores en la logicidad que repercuten en la garantía del debido proceso. Lo que constituye además un atentado contra el principio de igualdad de las partes, especialmente al vulnerar el derecho subjetivo de probar, pues dicha deliberación resulta ser parcial porque aparta del proceso el material probatorio de una de las partes intervinientes ocasionando un perjuicio, además de incurrirse en arbitrariedad por expedir una sentencia irregular, con errores in cogitando.

Sexto: En el presente caso, al someterse a análisis las razones expuestas por el Ad quem, puede observarse que no se cumple con lo mencionado precedentemente, pues se ha denunciado en casación que el demandado no ha demostrado haber interpelado judicialmente la posesión del demandante, ya sea a través de un proceso de desalojo o reivindicación y que la recurrida ha fundado el fallo en que no hubo pacificidad en la posesión. Con relación a esto es necesario hacer ciertas precisiones al respecto:

1.- En principio, debemos precisar que, la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4753-2016**  
**VENTANILLA**  
**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

bien, basada en la posesión 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.

2.- Para que se configure su calificación positiva la posesión que se ejerce requiere sea continua y pública, pues en el primer caso, el poseedor no pierda la posesión o sea privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien, es decir que no se haya visto interrumpida, y en el segundo caso que la posesión sea pública ante los demás y que corrobore su condición como tal con el *animus domini*.

3.- Asimismo, con relación a la pacificidad, como presupuesto para acreditar la presente acción de prescripción adquisitiva, significa que la posesión de quien pretende ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás; siendo de considerar que dicho precepto legal, se vulnera cuando aparece de autos que la posesión ha sido cuestionada a través de algún proceso judicial que se haya instaurado en contra del que pretende usucapir y en el cual se discuta respecto del bien sub litis, en este caso el plazo de prescripción se interrumpe.

Sétimo: Teniendo en cuenta lo expuesto precedentemente, la Sala Superior ha señalado en el considerando cinco punto dos de la sentencia de vista que: "(...) a fojas ciento seis al ciento trece, copia de la demanda de fecha veinte de julio de dos mil, interpuesta entre *Hermelinda Paniagua Román* contra la *Caja de Pensiones Militar Policial*, sobre nulidad de contrato, pudiéndose apreciar del mismo, que esta versa sobre el contrato de compra venta del inmueble materia de



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4753-2016**  
**VENTANILLA**  
**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

*prescripción, celebrado por las partes del presente proceso; se aprecia asimismo que el indicado proceso signado con el N° 0063-2000, concluyó con sentencia de vista el nueve de octubre de dos mil dos (...) se puede concluir que la supuesta posesión del demandante no ha sido pacífica al existir un proceso judicial sobre el mismo inmueble adquirido por el recurrente conjuntamente con su esposa (...)” (sic); conclusión que a entender de este Supremo Colegiado no comparte, pues como se tiene expresado, la pacificidad se quiebra cuando el titular del bien que se pretende usucapir realiza acciones tendientes a recuperarlo, entre estas, mediante proceso judicial en donde se encuentre en calidad de demandante contra la persona que solicita la prescripción, lo cual no ocurre con el proceso de nulidad de contrato que menciona el *Ad quem*, pues es la cónyuge del recurrente quien instaura esta demanda por entender quien le vendió el predio en litis, la Caja de Pensiones Militar Policial, no era la verdadera propietaria que figuraba en el registro sino, la Asociación Pro Vivienda Almirante Grau; en tal sentido la Sala Superior deberá analizar nuevamente si se configura la pacificidad del demandante sobre el bien inmueble, determinando si se rompe este requisito para la prescripción adquisitiva con acciones concretas del emplazado de recuperar su bien inmueble antes de la interposición de la presente demanda.*

Octavo: Debe precisarse, además que la Sala Superior ha señalado en el considerando cinco punto uno de la sentencia recurrida, al entrar al análisis del otro requisito de la prescripción como lo es de la continuidad, sosteniendo: “(...) En cuanto al primer presupuesto y que es parte del agravio formulado en el recurso impugnatorio de apelación, referente a la posesión continua; es de tenerse presente, que el bien inmueble, materia de prescripción, ubicado en la Calle Quince de la

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4753-2016  
VENTANILLA**

**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

*Manzana "Q" de la Urbanización Pedro Cueva Vásquez Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, fue adquirido con su esposa el veintidós de agosto de mil novecientos noventa y cinco, (...), siendo que conforme lo advierte el Ad Quo, se puede apreciar de la cláusula tercera del referido contrato que el precio del inmueble, será pagado por el comprador en ciento ochenta armadas mensuales (...) en tal sentido, se puede advertir de lo expuesto, que la posesión del demandante, se ha originado en mérito de un contrato de compra venta, esto es dicha posesión ha sido ejercida como facultad que en su calidad de propietario ejercía, no resultando relevante esta posesión para la prescripción adquisitiva al provenir la posesión como ejercicio de la propiedad (...) siendo esto así se puede concluir que en autos no se ha acreditado de forma fehaciente que el recurrente haya ostentado la posesión para la prescripción ordinaria ni menos para la extraordinaria (...)" (sic).*

**Noveno:** Con relación a este argumento del Colegiado Superior, este Supremo Tribunal tampoco lo comparte, pues no hay inconveniente alguno, en reclamar la prescripción en base a un título de compraventa como el que presenta el recurrente, pues el instituto de la prescripción adquisitiva de dominio cumple una finalidad importante de consolidación de una situación jurídica vacilante, de modo tal que además de ser una institución jurídica por medio del cual se adquiere la propiedad, es una institución que permite consolidarla. De lo que se desprende que no existe inconveniente alguno para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción, pueda demandar judicialmente la prescripción; más aún, si el artículo 952 del Código Civil, establece que es posible para el que adquiere un bien por prescripción entablar un juicio para que se le

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4753-2016**  
**VENTANILLA**  
**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

declare propietario, esto es, cuando el propietario de un bien carezca de un título eficaz que lo acredite como tal, puede perfectamente emplear la acción de prescripción adquisitiva para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad del bien. Siendo esto así, la Sala de mérito deberá verificar si el demandante con los documentos probatorios aportados al proceso cumple con las condiciones para adquirir vía prescripción el inmueble sub litis.

**Décimo:** Este Supremo Tribunal considera que el exceso de formalidades y puritanismo conceptuales (respecto a la naturaleza de la posesión y lo que es justo título) no pueden constituirse, por actitud o criterio de la judicatura, en barreras de acceso a la justicia y a la tutela jurisdiccional efectiva, de quien recurre al Poder Judicial para solicitar se decida una controversia o una situación de incertidumbre, debiendo tener presente los alcances del artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, dándole contenido teleológico a este precepto; mucho más si este proceso se ha iniciado hace ya diez años, excediendo el llamado plazo razonable, a lo que se agrega que no hay oposición a la pretensión demandada de parte del titular registral respecto del bien inmueble materia de litis, lo que le resta complejidad al caso sub litis.

**VI. DECISIÓN**

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 398 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas seiscientos siete, por **José Luis Villaverde Ramos** en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha cinco de setiembre de dos mil dieciséis, de fojas quinientos noventa y cinco; **ORDENARON** que la Sala Superior de su procedencia expida nueva

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN Nº 4753-2016**  
**VENTANILLA**  
**Prescripción Adquisitiva de Dominio**

resolución teniendo en cuenta lo expuesto; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos contra la Caja de Pensión Militar Policial sucedida procesalmente por la Administradora El Comercio Sociedad Anónima, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Távara Córdova.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HUAMANÍ LLAMAS**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**CHAVES ZAPATER**

**SÁNCHEZ MELGAREJO**

Jrs/Caa

*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria*

**CASACION N° 2514-2008  
HUÁNUCO  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Lima, ocho de julio  
del dos mil nueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**, vista la causa número dos mil quinientos catorce guión dos mil ocho, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO**: Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante Benigno Ramírez Julca, mediante escrito de fojas ochocientos veintinueve, contra la sentencia de vista emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco de fojas setecientos noventa y seis, su fecha treinta de mayo del año dos mil ocho, que confirmó la sentencia apelada de fojas seiscientos noventa que declaró infundada la demanda; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO**: Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución del cuatro de setiembre del año dos mil ocho, por las causales previstas en los incisos primero y tercero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual, la recurrente denuncia: **a) Interpretación errónea del artículo novecientos cincuenta del Código Civil**, por cuanto dicho dispositivo no trata sobre causales de interrupción del plazo de prescripción, sino de la forma cómo se adquiere la propiedad inmueble por prescripción; y, además en ningún extremo señala que el plazo de posesión se interrumpe, perdiéndose el plazo transcurrido si se genera un contrato de compraventa que después fue declarado nulo; y **b) Contravención de las normas que garantizan el derecho al debido proceso**; refiere el recurrente que se ha realizado una valorización defectuosa de los medios probatorios ofrecidos por las partes, dándole valor únicamente al contrato de compraventa de derechos y acciones, el mismo que fue declarado nulo; existiendo contravención a las normas que garantizan el debido proceso, toda vez que la Sala Superior no ha cumplido con valorar los medios probatorios con arreglo a lo previsto en el artículo ciento noventa y siete del Código Procesal Civil; y, **CONSIDERANDO: PRIMERO**.-

*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

**CASACION Nº 2514-2008**  
**HUÁNUCO**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Que, en el caso de autos, por escrito de demanda que obra a fojas cincuenta y cuatro, subsanado a fojas trescientos veintinueve, Benigno Ramírez Julca interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio y la dirige contra los propietarios Martha Ortiz Rodríguez, Aurea Soledad Orihuela Astate y Julio San Chang Espinoza, a fin de que se le declare como nuevo propietario del referido inmueble, por la posesión ininterrumpida de más diez años que ejerce sobre el bien; y, en consecuencia, se cancele el asiento de propiedad de los demandados y se le considere a él como único propietario del inmueble, el mismo que se encuentra inscrito en la ficha registral número ochocientos cincuenta y seis guión B, continuada en la partida electrónica número uno uno cero cero cero tres dos nueve del registro de la propiedad inmueble de Tingo María; alega que desde el dieciséis de agosto del año mil novecientos noventa y uno viene ocupando por decisión propia el inmueble sub litis, sin mantener vínculo alguno con los demandados, haciendo uso del bien en condición de poseionario y en apariencia de propietario, precisando que ninguno de los anteriores propietarios ni los actuales han perturbado su posesión; siendo que a fin de acreditar el inicio de su posesión presenta el documento número cero veinte guión FI guión PS guión QZTM guión noventa y uno de fecha diecinueve de agosto del año mil novecientos noventa y uno, emitido por el Instituto Peruano de Seguridad Social – I.P.S.S. de fojas uno; con lo que según refiere, se acreditaría su calidad de poseionario por más de diez años continuos requeridos por el artículo novecientos cincuenta del Código Civil, específicamente doce años y diez meses; agrega que el valor actualizado del inmueble según tasación asciende a veintiún mil cuatrocientos ochenta y nueve nuevos soles con catorce céntimos de nuevos soles; **SEGUNDO.-** Que, a fojas trescientos cuarenta y dos, la demandada Martha Ortiz Rodríguez representado por Carlos Pedro Egoavil y Ortiz, contesta la demanda, señalando que en el expediente civil número cuarenta y uno guión noventa y uno, seguido por Ricardo Camión Slec contra Félix Cantones Chang Espinoza sobre Pago de Dólares Americanos, se ha convocado al sétimo remate del setenta y tres por

*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

CASACION Nº 2514-2008  
HUÁNUCO  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

ciento de las acciones y derechos que le corresponden a este último Félix Cantones Chang Espinoza sobre el inmueble ubicado en la Avenida Raymond número trescientos tres guión trescientos nueve, esquina con el Jirón Monzón cuadra uno, Tingo María, realizándose el mencionado remate, por lo que se le adjudicó a la demandada Martha Ortiz Rodríguez el inmueble en el porcentaje señalado, emitiéndose el auto de adjudicación a su nombre, el mismo que fue confirmado por la Sala Superior. Asimismo, señala la demandada recurrente que se le concedió diez días al demandado del proceso cuarenta y uno guión noventa y uno, es decir a Félix Cantones Chang Espinoza, para que entregue el inmueble, bajo apercibimiento de lanzamiento; precisando que no hay posesión pacífica del demandante por la existencia del proceso civil fenecido número cuarenta y uno guión noventa y uno, existiendo cuestionamientos sobre la posesión y además refiere que no se puede poseer como propietario o a título de tal, cuando la posesión es producto del incumplimiento deliberado de entregar un bien a quien se le adjudicó en remate público; agrega la demandada, el actor no ha probado que la posesión que detenta sea a título de propietario y asimismo, refiere que dicha parte procesal no ha tenido la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; y, que cuando asumió la calidad de copropietario desde el siete de abril del año mil novecientos noventa y uno hasta el veintinueve de octubre del año dos mil uno, no le resultan aplicables las normas referidas a la prescripción adquisitiva de dominio, ya que carece de sentido declarar propietario por transcurso del tiempo a quien ya había adquirido la posesión por otros medios; no siendo cierto que el demandante ocupe el Jirón Monzón número ciento cuarenta y cinco de la ciudad de Tingo María con un área de doscientos treinta y siete metros cuadrados con quince centímetros de metros cuadrados, ya que ocupa un área menor; **TERCERO.-** Que, mediante resolución número veinte de fojas cuatrocientos veintiuno su fecha veintinueve de abril del año dos mil cinco, se nombra curador procesal para que represente a los demandados Áurea Soledad Orihuela Astete y Julio San Chang Espinoza, quienes fueron

*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria*

**CASACION N° 2514-2008  
HUÁNUCO  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

notificados mediante edictos, al no tener domicilio conocido; obrando a fojas cuatrocientos setenta y uno, el escrito de contestación a la demanda del curador procesal, quien ha señalado que, en la ficha registral del inmueble sub litis, se advierte que el demandante adquirió la propiedad del referido inmueble a Félix Cantones Chang Espinoza, mediante contrato de compraventa de fecha siete de abril del año mil novecientos noventa y nueve; sin embargo en la misma ficha registral en el punto C guión once de fojas dieciocho, se puede apreciar que con fecha nueve de octubre del año dos mil, los aludidos convinieron en resolver el contrato antes mencionado; por lo que el demandado no puede argumentar que la posesión no se haya interrumpido; en todo caso, debe computarse a partir del año dos mil y no desde el año mil novecientos noventa y uno como pretende el demandante; asimismo, refiere el curador procesal que, del contenido de la partida electrónica respectiva se puede observar que la demandada Martha Ortiz Rodríguez ha adquirido el setenta y tres por ciento de las acciones y derechos que tenía Félix Cantones Chang Espinoza, en mérito al auto de adjudicación respectivo de fecha cuatro de diciembre del año dos mil uno, conforme se verifica a fojas veintitrés; siendo que en el año dos mil, se le ha dado a dicha demandada la ministración y posesión el referido inmueble, bien que resulta ser el mismo que el demandante solicita se le declare propietario por prescripción adquisitiva, lo que resulta claramente infundado; agrega el curador procesal que, el demandante no ha acreditado la posesión ininterrumpida del inmueble y por el contrario los medios probatorios demuestran que sí existió interrupción del plazo prescriptorio; **CUARTO.-** Que, a fojas seiscientos noventa, corre la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda; precisándose que se encuentra probado mediante los documentos de fojas seis y siete, la posesión fáctica del demandante sobre el bien sub litis y asimismo que dicha parte procesal ha sido propietario del referido inmueble hasta la fecha en la que fue declarado ineficaz el contrato de compra venta de fecha siete de abril del año mil novecientos noventa y uno que suscribió, esto es hasta el treinta y uno de



*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

**CASACION N° 2514-2008**  
**HUÁNUCO**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

octubre del año dos mil conforme se advierte a fojas diecinueve, habiéndose declarado nula la inscripción respectiva, como consta en la partida registral número uno uno cero cero cero tres dos nueve, lo que implica que el plazo de prescripción debe correr a partir de la fecha en que se declaró su ineficacia; señalándose asimismo, que tratándose de un proceso de prescripción adquisitiva, el demandante debe probar la posesión, esto es debe probar que es un poseedor y no un propietario, calidad que en menor medida lo ha acreditado mediante los documentos de fojas seis y siete; sin embargo, al haber sido calificado como poseedor propietario, su calidad de poseedor no propietario correría a partir del treinta y uno de octubre del año dos mil, lo cual implicaría que el plazo de prescripción adquisitiva aún no se habría cumplido; agregándose en la sentencia que, la posesión del demandante no resulta pacífica, como él lo ha señalado, toda vez que aparece de autos, su posesión ha sido cuestionada a través de procesos judiciales que se instauraron en su contra, en los que se ha discutido el derecho del inmueble sub litis, como son los casos de los procesos de Ineficacia de contrato de compraventa entre otros; más aún si mediante acto procesal de fojas ciento once corre la inscripción de la adquisición del setenta y tres por ciento de los derechos y acciones sobre el inmueble sub litis, que tenía Félix Cantones Chang Espinoza, por parte de la demandada Martha Ortiz Espinoza, en mérito al auto de adjudicación del cuatro de diciembre del año dos mil uno; **QUINTO.-** Que, apelada la sentencia de fojas seiscientos noventa, la Sala Superior la confirmó mediante la sentencia de vista de fojas setecientos noventa y seis, precisando que el demandante ha referido que se encuentra en posesión del inmueble sub litis desde el dieciséis de agosto del año mil novecientos noventa y uno; y, a la fecha de Interposición de la demanda, habría estado en posesión de dicho inmueble por un periodo mayor de diez años; sin embargo, también se precisa que el mencionado demandante, con fecha siete de abril del año mil novecientos noventa y nueve, en mérito al contrato de compraventa celebrado con Félix Cantones Chang Espinoza, adquirió los derechos y acciones que le correspondían a este último respecto del inmueble ubicado en la esquina de la

*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

**CASACION N° 2514-2008**  
**HUÁNUCO**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Avenida Raymondí y el Jirón Monzón de la ciudad de Tingo María; es decir que a partir de dicha fecha, se convirtió en propietario del citado inmueble, ello hasta que el referido contrato fue declarado ineficaz el treinta y uno de octubre del año dos mil; asimismo, se señala en la referida sentencia que la usucapión constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basado en la posesión por un tiempo determinado en diez o cinco años según sea el caso, por el poseedor no propietario, agregándose que quien es propietario no puede adquirir por la usucapión un derecho que ya tiene; por lo que, al haber adquirido el demandante la propiedad del inmueble durante el tiempo señalado, éste tácitamente ha renunciado al plazo de prescripción que había transcurrido hasta la fecha de celebración del contrato de compraventa; por tanto, el plazo para declarar la usucapión debe ser computada desde el treinta y uno de octubre del año dos mil, siendo que el referido plazo computado a la fecha de la interposición de la demanda no llega a los diez años, señalado por el accionante; por tanto, se señala que no se ha cumplido con lo prescrito en el artículo novecientos cincuenta del Código Civil; **SEXTO**.- Que, existiendo denuncias por vicios in indicando e in procedendo, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida; **SÉTIMO**.- Que, el recurrente, al sustentar su causal procesal (acápite b), sobre contravención de las normas que garantizan el debido proceso, refiere que se ha realizado una valorización defectuosa de los medios probatorios ofrecidos por las partes, dándole valor únicamente al contrato de compraventa de derechos y acciones, el mismo que fue declarado nulo; por lo cual, señala que existe contravención a las normas que garantizan el derecho al debido proceso, toda vez que la Sala Superior no ha cumplido con valorar los medios probatorios con arreglo a lo previsto en el artículo ciento noventa y siete del Código Procesal Civil; **OCTAVO**.- Que, al respecto cabe señalar que conforme se advierte de la sentencia de vista, la Sala

*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

CASACION N° 2614-2008

HUÁNUCO

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Superior no mencionó en forma específica todas las pruebas que presentó la demandante para acreditar su pretensión, no resultando necesario que precisara todas y cada una de las pruebas presentadas por las partes, ya que conforme lo señala el artículo ciento noventa y siete del Código Procesal Civil, los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, debiéndose expresar en la resolución sólo las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión; advirtiéndose que la Sala Superior, expresó las valoraciones que consideraba esenciales y determinantes para sustentar su decisión, conforme se advierte en el cuarto considerando de la sentencia impugnada; siendo el caso que para dicho Colegiado Superior, el contrato de compraventa de derechos y acciones que luego fue declarado ineficaz, como consta en la partida registral respectiva cuya copia obra a fojas ciento siete, constituyó un medio probatorio fundamental, que le permitió arribar a la conclusión de que a partir de la celebración del referido contrato, esto es siete de abril del año mil novecientos noventa y nueve, al convertirse el demandante en propietario del inmueble sub litis hasta el treinta y uno de octubre del año dos mil, fecha en que el contrato fue declarado ineficaz; el referido demandante tácitamente había renunciado al plazo de prescripción que había transcurrido hasta la fecha de celebración del indicado contrato de compraventa; concluyendo asimismo la Sala Superior que, por dicho motivo, el plazo para declarar la usucapión debe ser computada desde el treinta y uno de octubre del año dos mil, y, por consiguiente, haciendo el cómputo del plazo respectivo a la fecha de la interposición de la demanda, concluyó también que dicho plazo no llega a los diez años, requerida para la prescripción larga solicitada por el demandante; **NOVENO**.- Que, sin embargo, no es suficiente que se expresen tales valoraciones, sino que las mismas deben estar arregladas a derecho, es decir deben contener los fundamentos de derecho correspondientes con la cita de la norma aplicable o normas aplicables, de conformidad con lo previsto en el inciso tercero del artículo ciento veintidós del Código Procesal Civil; por tanto, resulta pertinente evaluar si las

*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Sala Civil Transitoria*

**CASACION N° 2514-2008**  
**HUÁNUCO**  
**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

valoraciones expresadas por la Sala Superior en el presente caso reúnen dichos requisitos; habida cuenta que producto de haberse efectuado las mismas, dicho Colegiado Superior ha concluido que el demandante tácitamente renunció a la prescripción ya ganada, cuando se convirtió en propietario del inmueble sub litis desde que suscribió el contrato de compraventa de fecha siete de abril del año mil novecientos noventa y nueve hasta que se declaró ineficaz el mismo el treinta y uno de octubre del año dos mil; y, que por tanto, dicho período no podría adicionarse al plazo de prescripción; en ese sentido, se advierte de la sentencia de vista impugnada, que la Sala Superior sólo se limitó a señalar dicho hecho, sin sustentarlo jurídicamente en ninguna de las normas que regulan la prescripción adquisitiva de dominio, ya que no precisó la norma jurídica pertinente en la que se encuentra contenido el supuesto de la renuncia a la prescripción ya ganada, en casos como el de autos; en consecuencia, la Sala Superior al aplicar dicho supuesto al presente proceso de prescripción adquisitiva de dominio, sin fundamentar jurídicamente dicha decisión, ha incurrido en nulidad insubsanable; por lo que debe declararse la nulidad de la sentencia impugnada; **DÉCIMO.-** Que, a mayor abundamiento tenemos que la Sala Superior también ha basado su decisión en las Casaciones números doscientos setenta y tres guión noventa y siete del cinco de agosto del año mil novecientos noventa y ocho y dos mil treinta y siete guión noventa y seis del tres de abril del año mil novecientos noventa y ocho, refiriendo que éstas hacen mención a la prescripción adquisitiva de dominio que debe ser interpuesta por el poseedor para que luego se le declare propietario; ya que, si el demandante es propietario del inmueble, no tiene legitimidad para obrar, ya que es el poseedor no propietario y no el propietario poseedor, quien puede demandar para que se le declare propietario vía prescripción adquisitiva; sin embargo, dichas Casaciones no resultan ser aplicables al caso de autos, por cuanto el demandante cuando interpuso la presente demanda ostentaba la calidad de poseedor no propietario y no la de propietario poseedor, toda vez que el contrato por el cual había adquirido la propiedad del inmueble fue declarado

*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria*

CASACION N° 2514-2008

HUÁNUCO

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

ineficaz por resolución judicial del treinta y uno de octubre del año dos mil;  
**DÉCIMO PRIMERO.-** Que, siendo así, al verificarse la contravención a las normas que garantizan el debido proceso, debe ampararse el recurso de Casación y proceder conforme a lo dispuesto en el numeral dos punto uno del inciso segundo del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil; en consecuencia, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Benigno Ramírez Julca mediante escrito de fojas ochocientos veintinueve, **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia declararon **NULA** la sentencia de vista de fojas setecientos noventa y seis, su fecha treinta de mayo del año dos mil ocho; **MANDARON** que la Sala Superior emita nuevo fallo con arreglo a derecho; **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por Benigno Ramírez Julca contra Martha Ortiz Rodríguez y otros sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y, los devolvieron, interviniendo como vocal ponente el señor Ticona Postigo.-

SS.

**TICONA POSTIGO**

**MIRANDA MOLINA**

**MAC RAE THAYS**

**ARANDA RODRIGUEZ**

**IDROGO DELGADO**

Cgv

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3834-2007**

**JUNÍN**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Lima, treinta de abril  
del año dos mil nueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA**, vista la causa número tres mil ochocientos treinta y cuatro –dos mil siete, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación correspondiente conforme a ley, emite la siguiente resolución: **MATERIA DEL RECURSO:** Es materia del recurso de casación interpuesto a fojas trescientos setenta y nueve de autos, por la demandante Alejandra Huancahuari Flores, la resolución de vista de fojas trescientos sesenta , su fecha veintiséis de marzo del dos mil siete, que confirma la sentencia apelada de primera instancia de fecha catorce de setiembre del dos mil seis, de folios doscientos setenta y seis, que declara improcedente la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por la recurrente contra Luis Flores López y otros. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Esta Sala Civil mediante auto calificadorio de fecha quince de noviembre del dos mil siete, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por las causales establecidas en el inciso primero y segundo del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, *interpuesto contra la sentencia de vista, referidas a (I) la aplicación indebida del artículo mil quinientos veintinueve del Código Civil, en razón que la parte actora reconoce la existencia de vicios de nulidad en el título de propiedad de su vendedor, cuestionado también por terceros pretende la declaración por usucapión; sin embargo, el Superior Colegiado hace referencia a un supuesto contrato válido de compraventa lo que es ajeno al proceso además infundado; y (II) la inaplicación de los artículos novecientos cincuenta y novecientos cincuenta y dos del Código Civil al sostener que los juzgadores no han aplicado los citados dispositivos, puesto que constando que los actores ingresaron a poseer el inmueble sub iudice en base a un título que consideraban válido y suficiente; la posesión que han venido ejerciendo a lo largo de los años en forma continua, pacífica y pública y con justo título los legitima para peticionar la usucapión de acuerdo al artículo novecientos cincuenta y dos del Código Civil, normas que han sido soslayadas en autos, así como también la nocturna jurisprudencial contenida en la Casación número seiscientos noventa y ocho-noventa y nueve y expediente número dos mil quinientos-noventa y ocho.*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

CASACIÓN 3834-2007

JUNÍN

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**CONSIDERANDO:** Primero.- Que, examinada la causal *in iudicando* denunciada, aparece del recurso de casación de fojas trescientos setenta y nueve de autos que la demandante alega (i) haberse aplicado indebidamente la norma de derecho material contenida en el artículo mil quinientos veintinueve del Código Civil; y (ii) haberse inaplicado al caso de autos la norma contenida en los artículos novecientos cincuenta y novecientos cincuenta y dos del citado código. Al señalar que el Colegiado Superior no ha tomado en cuenta que la persona que le vendió el bien, tenía título imperfecto en razón de haber adquirido el bien por donación sin cumplir con los requisitos formales establecidos en el artículo mil seiscientos veinticinco del Código Civil, al no haberse elevado el documento privado a Escritura Pública; por ende, el bien sub litis no se encuentra inscrito a nombre de Luis Telésforo Flores López hecho que impide la transmisión de la propiedad a favor de la recurrente; de tal modo, a través de la presente acción pretende adquirir la propiedad, al constituir el documento imperfecto de compraventa el justo título que acredita la posesión del bien por el plazo establecido por la Ley, hechos que no fueron considerados por el Colegiado Superior. Segundo.- Que conforme aparece de las copias legalizadas del documento denominado "preparatorio de compraventa" de folios uno y siguientes de autos celebrado entre Luis Telésforo Flores López en calidad de promitente vendedor con Clímaco Miranda Asencios y Alejandra Huacahuarí Flores en calidad de promitentes compradores, celebran contrato de promesa de compraventa del terreno ubicado en el lugar denominado Incho, en el Anexo de Incho, ubicado en el distrito de El Tambo, provincia de Huancayo; conformado por dos lotes de terreno de extensión superficial total de cuatrocientos metros cuadrados, señalándose en dicho documento que ese bien fue adquirido en mayor extensión por el vendedor de su anterior propietaria Victoria Flores López, según documento del quince de enero de mil novecientos ochenta y cinco, por documento de donación. Como antecedentes del referido contrato de promesa de compraventa, se aprecia a folios veintisiete de autos copias simples de la Escritura Pública denominada "Partición y División" de fecha veintiséis de mayo de mil novecientos cincuenta y cuatro, celebrada entre Alejandro Flores López con Federico, Luis y Victoria Flores López sobre el bien rústico ubicado en el barrio de Incho, del distrito de El Tambo, comprensión de la ciudad de Huancayo, con un área

de cincuenta y seis mil novecientos cuarenta metros cuadrados, documento en cuya parte final a folios treinta y uno vuelta, se encuentra el agregado del acto jurídico unilateral de donación efectuado por Victoria Flores López a favor de su hermano Luis Flores López del inmueble denominado Incho, Lote número uno; con sus construcciones respectivas, ubicado en el Anexo de Incho, comprensión del distrito de El Tambo, de la provincia de Huancayo; otorgado el quince de enero de mil novecientos ochenta y cinco, documento que no se aprecia que fuera elevado a Escritura Pública, según las formalidades establecidas en el artículo mil seiscientos veinticinco del Código Civil. Asimismo, a folios veintidós se aprecia la Partida cero siete cero dos siete cero siete ocho, tomo ciento treinta y cinco, foja veintisiete del registro de propiedad inmueble, la inscripción primera de dominio por independización del referido terreno, ubicado en el pasaje denominado Incho, del distrito El Tambo, de la provincia de Huancayo a favor de Victoria Flores López.

**Tercero.-** Que en sentencia de primera instancia de fecha catorce de setiembre del dos mil seis, de folios doscientos setenta y seis, el juez de la causa declara improcedente la demanda al considerar que "resulta jurídicamente imposible solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva, toda vez habiendo ya adquirido el bien, efectuándose la transferencia de la propiedad, resulta ilógico pretender se le declare la titularidad del derecho de propiedad cuando ya se ha constituido en titular de la propiedad, toda vez que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero, conforme lo dispone el artículo mil quinientos veintinueve del Código Civil" (Sic). A su turno el Colegiado Superior confirmó dicha decisión al señalar que en otro proceso judicial el órgano jurisdiccional ha llegado a darle legítima validez a la donación hecha por Victoria Flores López a favor de Luis Telésforo Flores López, en el que se pretendió la nulidad de la donación por no haber sido faccionada mediante Escritura Pública, pretensión que fue declarada infundada la que quedó consentida por lo que al tener la calidad de cosa juzgada el Colegiado Superior infiere que la compraventa efectuada por Luis Telésforo Flores López a favor de los demandantes Miranda Asencios y Huancahuari Flores es igualmente válida, concluyendo que los actores no requieren que se les declare propietarios por prescripción en razón de que ya tienen tal calidad en virtud del contrato de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3834-2007  
JUNÍN

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

fecha diecisiete de setiembre de mil novecientos ochenta y ocho al haberse configurado los supuestos de hecho del artículo mil quinientos veintinueve del Código Civil. Cuarto.- Que, la causal de aplicación indebida se configura cuando: a) el Juez, a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso llega a establecer determinados hechos relevantes al conflicto de intereses; b) que tales hechos establecidos, guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; c) que sin embargo, el Juez, en lugar de aplicar esta última norma, aplica una distinta para resolver el caso concreto, vulnerando los valores y principios del ordenamiento jurídico, particularmente el valor superior de la justicia. Quinto.- Que conforme lo señalado en la ejecutoria Casación número cuarenta y tres-dos mil dos Cajamarca, emitida por la Sala de derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de la República: *“la prescripción adquisitiva de dominio cumple con la finalidad de consolidar la propiedad mediante la posesión bajo determinados requisitos, sirviendo en algunos casos como un medio de suplir la ausencia de prueba del derecho de dominio o para perfeccionar la adquisición frente a un título otorgado por el transferente cuya titularidad es discutida o no tiene el derecho de propiedad; pudiendo en este sentido el poseedor demandar la prescripción adquisitiva de dominio incluso cuando tiene un justo título”*. Sexto.- Que de la lectura de la sentencia de folios treinta y seis de autos de fecha trece de octubre de mil novecientos noventa y cinco, emitida por el Segundo Juzgado Civil de Huancayo en el proceso acumulado de petición de herencia y nulidad de la donación otorgada por Victoria Flores López, en su quinto considerando se estableció: *“Que en cuanto se refiere a la nulidad de la donación otorgada por Victoria Flores López, los accionados no han acreditado en modo alguno que esta donación adolezca de nulidad porque es un acto realizado inter vivos en razón de no tener descendientes y si bien es cierto que el artículo mil seiscientos veinticinco del Código Civil indica que la donación debe hacerse por Escritura Pública, bajo sanción de nulidad; en el presente caso la haber fallecido la donante como quien recibió la donación, los mismos demandantes resultan siendo los beneficiarios y en esa la demanda debería estar dirigida contra ellos mismos, lo que conlleva un imposible jurídico y por lo mismo, tampoco esta petición es amparable”* (Sic); es decir, en dicha

sentencia no obstante se declara infundada la demanda de nulidad de donación esta pretensión no se desestima, en razón de que ese acto jurídico haya cumplido el requisito formal contemplado en el artículo mil seiscientos veinticinco del Código Civil, sino porque se habría producido la figura de consolidación entre los demandantes y demandados producto de la sucesión en razón de haber fallecido tanto la donante como el donatario, situación que no resulta relevante para los recurrentes en el caso de autos, pues a efectos de inscribir el tracto sucesivo de la propiedad, ello no sería posible puesto que este acto jurídico ha sido efectuado por un vendedor que cuando se celebró el contrato no ostentaba la propiedad, pues su título no reunía el requisito de forma esencial establecido en el artículo mil seiscientos veinticinco del Código Civil. Por ende, la aplicación efectuada del artículo mil quinientos veintinueve del Código Civil, resulta errónea al considerar que se habría cumplido adecuadamente con la transferencia, advirtiéndose el error in iudicando denunciado, debiendo por consiguiente estimarse la causal contemplada en el inciso primero del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, referida a la aplicación indebida de la norma material. **Séptimo.-** Que, conforme se ha señalado en diversas sentencias como en la emitida en la Casación número cuatrocientos ochenta y cuatro-dos mil cuatro, emitida por esta Sala Suprema, la inaplicación de una norma de derecho material se produce cuando el juez deja de aplicar al caso controvertido normas sustanciales que ha debido aplicar; y que, de haberlo hecho, habría determinado que las decisiones adoptadas en la sentencia fuesen diferentes a las acogidas. **Octavo.-** Que, el artículo novecientos cincuenta del Código Civil en cada uno de sus dos párrafos regula las formas de adquisición de la propiedad inmueble por prescripción: i) mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (prescripción "larga"); ó, ii) ejerciendo la posesión durante el lapso no menor de cinco años, siempre que medien justo título y buena fe (prescripción "corta"); **Noveno.-** Que, el justo título a que se refiere el segundo párrafo de la norma denunciada, ha sido definido como el instrumento de orden legal destinado a la transmisión de la propiedad (la compraventa, permuta, dación en pago, el aporte a la formación del capital de una sociedad, la herencia, el legado, entre otros) el mismo que sería perfecto, de no mediar circunstancias ajenas al adquirente y

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3834-2007  
JUNÍN

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

propias del enajenante que impiden una transferencia efectiva. Décimo.- En consecuencia, según el artículo novecientos cincuenta del Código Civil, el justo título es un instrumento legal, pero imperfecto, mediante el cual se pretende transferir la propiedad de un bien a favor del adquirente; por tanto, quien detenta tal instrumento, puede reclamar de quien es propietario inscrito en los registros públicos la prescripción adquisitiva a su favor, al amparo de lo previsto en el segundo párrafo de la norma en comento; Undécimo.- Que, en autos el título traslativo por sí sólo hubiera bastado para establecer la existencia de una compra venta perfectamente configurada, pero a falta de concurrencia de la calidad de propietario en la persona del vendedor (ya que se ha encontrado defectos en el título de donación que lo acredita como tal) aquélla no puede operar efectivamente ni producir sus efectos legales, razón por la cual la ley material faculta a los interesados interponer la demanda de prescripción adquisitiva para que legalmente se los declare propietarios y obtener así la cancelación de la inscripción a favor del antiguo dueño que les permita acceder al registro de su título de dominio; Duodécimo.- Que, es por ello incorrecto afirmar que la pretensión así incoada sea jurídicamente imposible, desde que la base fáctica en la que se sustenta se encuentra circunscrita dentro de la hipótesis que prevé la ley, específicamente el segundo párrafo del artículo novecientos cincuenta del Código Civil, el cual ha sido indebidamente inaplicado como ya se ha descrito y analizado. No está demás referir que la demandante viene solicitando, incluso, que en caso que las instancias de mérito estimen que su título imperfecto no es suficiente para amparar su pedido sobre la base de la prescripción corta, se considere que ha cumplido los requisitos para acceder a la propiedad por prescripción larga; Décimo tercero.- Que, es preciso puntualizar, que la presente demanda no persigue el perfeccionamiento de una compra venta mediante el otorgamiento de la escritura pública respectiva, sino la declaración como propietaria por prescripción de la demandante frente a quien aparece en los registros públicos como propietario a fin de obtener un título que le permita la inscripción de su dominio en el registro respectivo y la cancelación del asiento a favor del antiguo dueño; razón por la cual, resulta impertinente el análisis jurídico que realiza la Sala Superior sobre la base del artículo mil quinientos veintinueve del Código Civil; máxime si no se puede solicitar perfeccionamiento

alguno de un título que fue otorgado por quien no era dueño del bien vendido.

**Décimo cuarto.**- Que, consecuentemente al haberse determinado la pertinencia de la aplicación del artículo novecientos cincuenta del Código Civil, referido a la prescripción adquisitiva de dominio que debe ser analizado por la instancia de mérito, resulta también aplicable al caso de autos los alcances de lo dispuesto en el artículo novecientos cincuenta y dos del código acotado, referido a la declaración judicial de la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio, dado que este último dispositivo legal en comento prevé el sendero (vía judicial) que debe recurrir el peticionante para ser declarado propietario; siendo así, la sentencia que accede a la petición de prescripción adquisitiva de dominio es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño, norma sin la cual el artículo novecientos cincuenta del Código Civil no tendría eficacia, razones por las cuales dichos dispositivos legales deben ser tomados en cuenta de forma concurrente por el juzgador al momento de emitir pronunciamiento sobre la pretensión incoada, debiéndose por las consideraciones expuestas estimarse en todos los extremos la segunda causal denunciada en el recurso casatorio, regulada en el artículo trescientos ochenta y seis del inciso segundo del Código Procesal Civil. **Décimo Quinto.**- Que, si bien es cierto, en virtud a lo dispuesto en el inciso primero, del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil, en mérito del amparo de las causales materiales correspondería a este Supremo Tribunal ejercer la facultad de actuar en sede de instancia y resolver la causa en definitiva, sin devolver los actuados a la instancia inferior; sin embargo, advirtiéndose que las instancias de mérito han emitido una decisión inhibitoria al haber declarado improcedente la demanda sin declaración sobre el fondo al no haberse pronunciado sobre la controversia central referida a la prescripción adquisitiva pretendida por los demandantes, resulta pertinente remitir los autos al juez de la causa con efecto de reenvío a fin de que cumpla con emitir nuevo fallo con arreglo a las consideraciones, en salvaguarda de la garantía constitucional de la doble instancia que reconoce el inciso sexto, del artículo ciento treinta y nueve de la Constitución Política del Estado, así como el artículo décimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil; habiendo emitido esta Sala Suprema pronunciamientos anteriores en el mismo sentido, tales como la Casación

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3834-2007  
JUNÍN**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

número dos mil ochocientos setenta y dos-dos mil cinco, de fecha veintiocho de agosto del dos mil seis. Por las consideraciones expuestas: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Alejandra Huacahuari Flores a fojas trescientos setenta y nueve a trescientos ochenta y dos; en consecuencia **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULO** el auto de vista de fojas trescientos sesenta, su fecha veintiséis de marzo del dos mil siete; e insubsistente la sentencia de primera instancia de fecha catorce de setiembre del dos mil seis, de folios doscientos setenta y seis, y en calidad de reenvío: **MANDARON** que la juez de causa emita nuevo auto de saneamiento, con arreglo a derecho y lo actuado. **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Alejandra Huacahuari Flores y otro contra la sucesión de Luis Telésforo Flores López y otros, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Interviene como Vocal ponente la señora Mac Rae Thays.-

**S.S.**

**TICONA POSTIGO**

**SANTOS PEÑA**

**MIRANDA MOLINA**

**MAC RAE THAYS**

**ARANDA RODRÍGUEZ.**

### **Anexo 3. Anteproyecto de Ley**

**Anteproyecto de Ley  
N° .....  
ANTEPROYECTO DE LEY QUE  
MODIFICA EL ARTICULO 952 DEL  
CÓDIGO CIVIL Y EL INCISO 2 DEL  
ARTICULO 504 DEL CODIGO  
PROCESAL CIVIL**

El ciudadano que suscribe HUGO GUILLERMO PRADO ESCAJADILLO con DNI N° 70789152, ejerciendo el derecho a iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú. presenta el siguiente Anteproyecto de Ley:

**"ANTEPROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 952 DEL CÓDIGO CIVIL Y EL INCISO 2 DEL ARTICULO 504 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL"**

#### **I. FÓRMULA LEGAL**

##### **Artículo 1°.- Objeto de Ley**

La presente Ley tiene por objeto modificar el artículo 952 del Código Civil, a fin de precisar quienes tienen legitimidad para plantear la demanda de prescripción adquisitiva, evitando pronunciamientos contradictorios. Asimismo, a fin de mantener la concordancia normativa, se modifica el inciso 2 del artículo 504 del Código Procesal Civil.

##### **Artículo 2.- Modificación del artículo 952 del Código Civil**

Se modifica el artículo 952 del Código Civil, el mismo queda redactado con el siguiente texto:

'Declaración judicial de prescripción adquisitiva

Artículo 952.- Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

La acción también puede ser interpuesta por aquél que adquirió un bien por un título que resulte insuficiente para la inscripción de la propiedad, siempre que concurren los requisitos previstos en el Artículo 950.

La acción a que se refiere el párrafo anterior no es procedente cuando el propietario puede ejercitar otra acción para lograr la inscripción.”

### **Artículo 3.- Modificación del inciso 2 del artículo 504.2 del Código Procesal Civil**

Se modifica el inciso 2 artículo 504 del Código Procesal Civil, el mismo queda redactado con el siguiente texto:

#### **Artículo 504.- Tramitación**

Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula:

1. El propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente;
2. El poseedor o propietario para que se le declare propietario por prescripción; y
3. El propietario o poseedor para que se rectifiquen el área o los linderos, o para que se limiten éstos mediante deslinde.

Este proceso sólo se impulsará a pedido de parte.

### **DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA**

**ÚNICA.** - Deróguense o déjense sin efecto las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

### **DISPOSICION COMPLEMENTARIA FINAL**

## **ÚNICA.** - Vigencia de la Norma

La presente Ley, entra en vigencia a partir del día siguiente de la publicación en el Diario Oficial El Peruano.

## **II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **2.1. ASPECTOS GENERALES**

En nuestro país, es común que se realicen transferencias de bienes inmuebles mediante documentos privados, los cuales no se formalizan, imposibilitando que accedan al registro.

Sin embargo, advirtiendo la importancia actual de la inscripción de derechos, las requieren formalizar sus títulos de propiedad para registrar sus titularidades.

Para ello, el propietario podría solicitar una formación de títulos supletorios o iniciar un proceso de otorgamiento de escritura pública; no obstante, en algunos casos, estos propietarios inician un proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

Ahora bien, en la jurisprudencia se observan sentencias contradictorias al resolver estos procesos.

### **2.2. MARCO JURÍDICO**

1. La Constitución Política establece uno de los derechos esenciales de la persona, que es el derecho a la propiedad, tal como se menciona en el precepto que hemos indicado:

"Artículo 2º. Toda persona tiene derecho:  
16. A la propiedad y a la herencia."

2. Asimismo, se precisa la protección constitucional que tiene el derecho de propiedad:



"Artículo 70°.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio."

3. Por otro lado, el artículo 950 del Código Civil establece los requisitos para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio, mientras que el artículo 952 del referido cuerpo normativo hace referencia a la posibilidad de iniciar un proceso para la declaración judicial una vez cumplidos los requisitos:

"Artículo 950.- Prescripción adquisitiva

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."

"Artículo 952.- Declaración judicial de prescripción adquisitiva

Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño."

4. De esa forma, aquel que posee un bien sin que nadie reclame por un determinado tiempo, adquiere la propiedad del referido bien.
5. Ahora bien, normalmente se ha visto a la prescripción adquisitiva de dominio como una herramienta usada por un poseedor no propietario para obtener un título de propiedad; no obstante, existe duda en la jurisprudencia respecto a si la acción puede ser planteada por el mismo propietario con el fin de sanear su derecho de propiedad, adquirido por

un título imperfecto que le impide inscribir su derecho en el registro. Así, existen dos posiciones en relación a esta posibilidad.

6. Al respecto analizados los artículos del Código Civil referidos a la prescripción adquisitiva, se advierte que no existe ningún impedimento para que el propietario pueda usar la prescripción. Sin embargo, a fin de evitar dudas y falta de predictibilidad, es necesario establecer con claridad esta posibilidad dentro de la norma, por lo que se plantea la siguiente modificación:

Disposición actual	Propuesta de modificación
<p>Artículo 952.- Declaración judicial de prescripción adquisitiva</p> <p>Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.</p> <p>La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.</p>	<p>Declaración judicial de prescripción adquisitiva</p> <p>Artículo 952.- Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.</p> <p>La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.</p> <p>La acción también puede ser interpuesta por aquél que adquirió un bien por un título que resulte insuficiente para la inscripción de la propiedad, siempre que concurren los requisitos previstos en el Artículo 950.</p> <p>La acción a que se refiere el párrafo anterior no es procedente cuando el propietario puede ejercitar otra acción para lograr la inscripción.”</p>

<p>Artículo 504.- Tramitación</p> <p>Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- El propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente;</li> <li>2.- El poseedor para que se le declare propietario por prescripción; y</li> <li>3.- El propietario o poseedor para que se rectifiquen el área o los linderos, o para que se limiten éstos mediante deslinde.</li> </ol> <p>Este proceso sólo se impulsará a pedido de parte.</p>	<p>Artículo 504.- Tramitación</p> <p>Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- El propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente;</li> <li>2.- El poseedor o propietario para que se le declare propietario por prescripción; y</li> <li>3.- El propietario o poseedor para que se rectifiquen el área o los linderos, o para que se limiten éstos mediante deslinde.</li> </ol> <p>Este proceso sólo se impulsará a pedido de parte.</p>
--	--

### III. CONCORDANCIA CON EL ACUERDO NACIONAL

Beneficio:

El presente anteproyecto de ley concuerda con el objetivo I Democracia y Estado de Derecho, a fin de promover el respeto a la propiedad pública y privada, así como la defensa de los derechos humanos en general, dentro de los cuales se encuentra el derecho de propiedad; lo cual coincide con las modificaciones propuestas.

#### IV. ANÁLISIS COSTO — BENEFICIO

El anteproyecto de ley no ocasiona gastos al Estado, debido a que no generará un presupuesto adicional a ninguna entidad, ya que su finalidad principal es garantizar la aplicación correcta de las normas relativas a la prescripción adquisitiva de dominio. Por ello se analiza el costo cuantitativo y cualitativo y el beneficio de la norma que modifica el artículo 952 del Código Civil y el inicio 2 del artículo 504 del Código Procesal Civil en lo referido a los sujetos legitimados a iniciar el proceso de prescripción adquisitiva.

##### Costo cuantitativo:

1. Gastos administrativos y judiciales: La aplicación de la norma requerirá esfuerzos por parte del sistema judicial para gestionar los procesos de prescripción adquisitiva de dominio iniciados por propietarios.
2. Posible aumento de procesos: La modificación podría implicar aumento de demandas por parte de propietarios que antes se encontraban en la disyuntiva por la falta de predictibilidad que se presentaba.

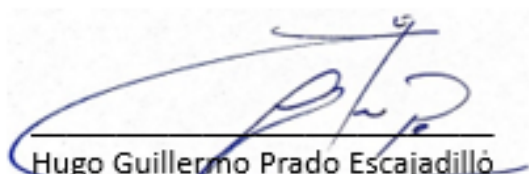
##### Costo cualitativo:

1. Impacto emocional: La modificación de la norma podría tener un impacto emocional en el tráfico inmobiliario, toda vez que otorga seguridad jurídica para el propietario y para los posibles adquirentes.

##### Beneficio:

1. Protección del propietario: La norma busca proteger los derechos del propietario, a fin de brindarle mayores herramientas para el disfrute efectivo del derecho de propiedad.
2. Evitar el abuso de titulares registrales: La norma busca evitar que se realicen dobles transferencias por parte de anteriores propietarios que aun cuentan con inscripción en el registro, evitando estafas.

3. Aumento de valor económico: La modificación podría generar en algunos casos la revaloración de los bienes.



Hugo Guillermo Prado Escjadillo  
DNI 70789152