

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SANTA
FACULTAD DE EDUCACIÓN Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y
CIENCIAS POLÍTICAS



**La prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria de
inmuebles y la extinción de la deuda garantizada con hipoteca
basada en el tiempo**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORAS:

Bach. Ambrocio Ramos, Rusvit Yarixa
CÓD. ORCID N°: 0009-0007-5672-3362

Bach. Morales Figueroa, Yahaira Mayte
CÓD. ORCID N°: 0009-0000-7224-4432

ASESOR:

Dr. Villanueva Contreras, Noel Obdulio
DNI N° 32762104
CÓD. ORCID N°: 0000-0002-9119-0203

Nuevo Chimbote-Perú
2025

HOJA DE CONFORMIDAD DEL ASESOR

La presente tesis titulada **“LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES Y LA EXTINCIÓN DE LA DEUDA GARANTIZADA CON HIPOTECA BASADA EN EL TIEMPO”**, ha sido elaborada según el Reglamento General de Grados y Títulos, publicada el 18 de abril del 2024, mediante la modalidad de tesis, por tal motivo firmo el presente trabajo en calidad de asesor, designado mediante Resolución Decanatural N° 078-2023-UNS.DFEH, de fecha 13 de febrero del 2023.



Dr. Noel Obdulio Villanueva Contreras

CÓDIGO ORCID: 0000-0002-9119-0203

ASESOR

DNI N° 32762104

HOJA DE CONFORMIDAD DEL JURADO

Terminada la sustentación de la tesis titulada “**LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES Y LA EXTINCIÓN DE LA DEUDA GARANTIZADA CON HIPOTECA BASADA EN EL TIEMPO**”, se considera aprobadas a las bachilleres Ambrocio Ramos Rusvit Yarixa, con código de matrícula N° 0201735035 y Morales Figueroa Yahaira Mayte, con código de matrícula N° 0201735050, revisado y aprobado por el jurado evaluador designado mediante Resolución Decanatural N°575-2024-UNS-DFEH de fecha 05 de diciembre del 2024 .

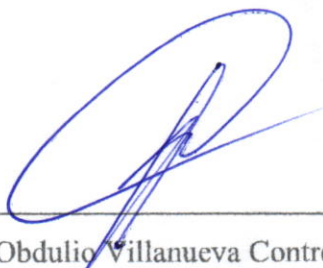


Ms. Rosina Mercedes Gonzales Napuri

PRESIDENTA

DNI N° 32965438

CÓD. ORCID: 0000-0001-9490-5190



Dr. Noel Obdulio Villanueva Contreras

SECRETARIO

DNI N° 32762104

CÓD ORCID: 0000-0002-9119-0203



MS. Victor Alejandro Melendez Loje

ACCESITARIO

DNI N° 32966160

CÓD. ORCID: 0009-0009-4007-3996



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SANTA
FACULTAD DE EDUCACIÓN Y HUMANIDADES

ACTA DE CALIFICACIÓN DE LA SUSTENTACIÓN DE TESIS

En el distrito de Nuevo Chimbote, en al Aula Magna del Nuevo Pabellón de la EPDCP ubicado en el Campus II de la Universidad Nacional del Santa, siendo las.....VEINTE..... horas de la noche del día.....VEINTIOCHO..... de Mayo de dos mil veinticinco, se reunió el Jurado Evaluador presidido por: la Ms. ROSINA MERCEDES GONZALES NAPURI, teniendo como integrantes al: Dr. NOEL OBDULIO VILLANUEVA CONTRERAS y Mg. VÍCTOR ALEJANDRO MELÉNDEZ LOJE (ACCESITARIO) habiendo subido por motivos de no haber participado en la revisión ni aprobación del Informe de Tesis, por parte del Jurado titular Ms. Eduardo Montenegro Vivar, a fin de optar el Título de ABOGADA, la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas: **RUSVIT YARIXA AMBROCIO RAMOS**, quien expuso y sustentó el trabajo intitulado:

“LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES Y LA EXTINCIÓN DE LA DEUDA GARANTIZADA CON HIPOTECA BASADA EN EL TIEMPO”, terminada la sustentación, la graduada respondió las preguntas formuladas por los miembros del Jurado.

El Jurado después de deliberar sobre aspectos relacionados con el trabajo, contenido y sustentación del mismo y con las sugerencias pertinentes declara: APROBADA POR UNANIMIDAD.....; según el Art. 73° del Reglamento General de Grados y Títulos de la UNS (Resolución No. 337-2024-CU-R-UNS de 12.04.2024). Siendo las.....VEINTIUN..... horas del mismo día se da por terminado el acto de sustentación.

Nuevo Chimbote, 28 de Mayo de 2025

.....
MS. GONZALES NAPURI ROSINA MERCEDES
PRESIDENTA

.....
DR. NOEL OBDULIO VILLANUEVA CONTRERAS
SECRETARIO

.....
MG. VÍCTOR ALEJANDRO MELÉNDEZ LOJE
INTEGRANTE



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SANTA
FACULTAD DE EDUCACIÓN Y HUMANIDADES

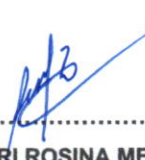
ACTA DE CALIFICACIÓN DE LA SUSTENTACIÓN DE TESIS

En el distrito de Nuevo Chimbote, en al Aula Magna del Nuevo Pabellón de la EPDCP ubicado en el Campus II de la Universidad Nacional del Santa, siendo las VEINTE horas de la noche del día VEINTIOCHO de Mayo de dos mil veinticinco, se reunió el Jurado Evaluador presidido por: la Ms. ROSINA MERCEDES GONZALES NAPURI, teniendo como integrantes al: Dr. NOEL OBDULIO VILLANUEVA CONTRERAS y Mg. VÍCTOR ALEJANDRO MELÉNDEZ LOJE (ACCESITARIO) habiendo subido por motivos de no haber participado en la revisión ni aprobación del Informe de Tesis, por parte del Jurado titular Ms. Eduardo Montenegro Vivar, a fin de optar el Título de ABOGADA, la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas: **MORALES FIGUEROA YAHAIRA MAYTE**, quien expuso y sustentó el trabajo intitulado:

"LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES Y LA EXTINCIÓN DE LA DEUDA GARANTIZADA CON HIPOTECA BASADA EN EL TIEMPO", terminada la sustentación, la graduada respondió las preguntas formuladas por los miembros del Jurado.

El Jurado después de deliberar sobre aspectos relacionados con el trabajo, contenido y sustentación del mismo y con las sugerencias pertinentes declara: APROBADA POR UNANIMIDAD; según el Art. 73° del Reglamento General de Grados y Títulos de la UNS (Resolución No. 337-2024-CU-R-UNS de 12.04.2024). Siendo las VEINTIUN horas del mismo día se da por terminado el acto de sustentación.

Nuevo Chimbote, 28 de Mayo de 2025


.....
MS. GONZALES NAPURI ROSINA MERCEDES
PRESIDENTA


.....
DR. NOEL OBDULIO VILLANUEVA CONTRERAS
SECRETARIO


.....
MG. VÍCTOR ALEJANDRO MELÉNDEZ LOJE
INTEGRANTE

RECIBO DE TURNITIN



Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Rusvit Yarixa Ambrosio Ramos
Título del ejercicio: REVISIÓN
Título de la entrega: La prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria de in...
Nombre del archivo: TESIS_NUEVO_REGLAMENTO_INFORME_FINAL.docx
Tamaño del archivo: 50.06M
Total páginas: 260
Total de palabras: 29,418
Total de caracteres: 163,067
Fecha de entrega: 17-nov.-2024 04:05p. m. (UTC-0500)
Identificador de la entrega: 2272513625



REPORTE PORCENTUAL TURNITIN

La prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria de inmuebles y la extinción de la deuda garantizada con hipoteca basada en el tiempo

INFORME DE ORIGINALIDAD

20%	19%	1%	9%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.unprg.edu.pe Fuente de Internet	3%
2	repositorio.uct.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	lpderecho.pe Fuente de Internet	1%
4	Submitted to Universidad Señor de Sipan Trabajo del estudiante	1%
5	dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	cvperu.typepad.com Fuente de Internet	1%
7	repositorio.autonoma.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	1%

DEDICATORIA

El presente trabajo lo dedicamos a DIOS por ser mi guía durante todo este proceso, siendo mi fortaleza para seguir mejorando día a día.

Las autoras.

AGRADECIMIENTO

Agradecemos a DIOS, a mi madre y hermano por su incondicional, siendo también mis promotores para conseguir los casos, siendo mi fortaleza y no darme por vencida.

Las autoras.

ÍNDICE

PORTADA.....	i
HOJA DE CONFORMIDAD DEL ASESOR	ii
HOJA DE CONFORMIDAD DEL JURADO.....	iii
ACTA DE SUSTENTACIÓN	iv
RECIBO DE TURNITIN	vi
REPORTE PORCENTUAL TURNITIN	vii
DEDICATORIA.....	viii
AGRADECIMIENTO	ix
ÍNDICE	x
ÍNDICE DE TABLAS.....	xvi
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xvii
RESUMEN.....	xviii
ABSTRACT.....	xix
I. INTRODUCCIÓN	20
1.1. DESCRIPCIÓN Y FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	20
1.2. OBJETIVOS.....	22
1.2.1. OBJETIVO GENERAL	22
1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	22
1.3. FORMULACIÓN DE LA HIPÓTESIS.....	23
1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA.....	23
II. MARCO TEÓRICO	25
2.1 ANTECEDENTES.....	25
2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES.....	25
2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES.....	26
2.2. MARCO CONCEPTUAL	28

2.2.1. BASES TEÓRICAS	28
a. Teoría del tiempo de adquisición de dominio.....	28
b. Teoría de los actos propios.	29
c. La teoría de la posesión como derecho real provisional.	30
d. Usucapion Libertatis	31
2.2.2. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	32
a. Antecedentes.	32
a.1. En el Derecho Romano.....	32
a.2 En el Derecho Francés.....	35
b. Definición.	36
c. Requisitos legales de la prescripción adquisitiva.....	37
c.1 Posesión de buena fe.	37
c.2 Posesión pacífica.	38
c.3 Posesión continúa.	39
c.4 Posesión Pública.....	40
d. Modalidades de adquirir la propiedad.....	41
d.1. Prescripción adquisitiva Ordinaria o corta.	41
d.2. Prescripción adquisitiva Extraordinaria o larga.	42
e. Efectos de la prescripción.	43
e.1. Efecto Adquisitivo.....	43
e.2. Efecto Retroactivo.	44
2.2.3 LA DEUDA HIPOTECARIA	45
a. Antecedentes.	45
a.1. En Roma.	45
a.2. En la Edad Media.	47
a.3. En la revolución francesa.	48
b. Definición.	49
c. Formalidades.....	50
d. Requisitos.....	52
e. Derechos del acreedor hipotecario.	53
e.1. Derecho de persecución.....	53

e.2. Derecho de preferencia.....	54
e.3. Derecho de venta judicial.....	54
f. La extinción de la hipoteca.....	54
2.2.4. <i>DECLARACIÓN JUDICIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y</i>	
<i>EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA</i>	56
a. La demanda.....	56
b. Requisitos de la demanda.....	58
c. Emplazamiento al propietario.....	60
c.1. Efectos del emplazamiento.....	60
d. Contestación de la demanda.....	61
d.1 Efectos de la contestación de demanda.....	62
e. Emplazamiento al acreedor hipotecario.....	63
f. Posibles causales de contradicción oponible por el acreedor hipotecario.....	67
g. Naturaleza de la sentencia que declara fundada la demanda de usucapión.....	69
g.1. Clases de Sentencias.....	71
h. Pronunciamientos de la Corte Suprema.....	72
i. Perspectiva de las tesis sobre la naturaleza de la sentencia de usucapión.....	74
j. Caducidad como Institución Jurídica.....	77
j.1. Concepto de Caducidad.....	77
j.2. Elementos de la caducidad.....	79
j.3. Finalidad de la caducidad.....	79
j.4. La caducidad de la hipoteca.....	80
k. Extinción de la hipoteca y otros gravámenes y cargas.....	82
2.2.5. <i>LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y EXTINCIÓN DE LA</i>	
<i>HIPOTECA EN EL DERECHO COMPARADO</i>	84
a. En la Legislación Colombiana.....	84
b. En la Legislación Argentina.....	86
c. En la Legislación Española.....	88
d. En el derecho anglosajón.....	89
e. En la Legislación Italiana y Alemana.....	90
2.2.6 <i>PERSPECTIVA TEÓRICA</i>	92

2.2.7. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.....	96
III. METODOLOGÍA.....	98
3.1 ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN	98
3.1.1 MIXTO: CUALITATIVO Y CUANTITATIVO.....	98
3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN	98
3.2.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN DESCRIPTIVA.....	98
a. Por su Profundidad – Descriptiva Explicativa.	99
b. Por su Finalidad: Básica.....	99
3.2.2. TIPOS DE INVESTIGACIÓN JURÍDICA.....	99
a. Dogmático Jurídico.	99
b. Socio Jurídico.....	100
3.3. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN.....	100
3.3.1. DESCRIPTIVO	100
3.3.2. MÉTODO HIPOTÉTICO DEDUCTIVO.....	100
3.3.3 EL MÉTODO EXEGÉTICO	100
3.3.4. MÉTODO SISTEMÁTICO.....	101
3.3.5 EL MÉTODO DOGMÁTICO	101
3.4. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	101
3.4.1. DISEÑO DESCRIPTIVO.....	102
3.4.2. DISEÑO FENOMENOLÓGICO	102
3.4.3. TEORÍA FUNDAMENTADA.....	102
3.5. POBLACIÓN	103
3.6 MUESTRA	103
3.7. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES DE ESTUDIO	104
3.8. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	106
3.8.1. TÉCNICAS.....	106
a. Fichaje.	106
b. Análisis de sentencias.	107
c. Encuesta.	107
3.8.2. INSTRUMENTOS	107
a. Fichas bibliográficas.	107

b. Fichas Textuales.....	107
c. Fichas de Parafraseo.....	108
d. Guía de análisis de sentencias.....	108
e. Cuestionario.	108
3.9 TÉCNICAS DE ANÁLISIS DE RESULTADO.....	109
a. <i>ATLAS.ti</i> versión 22.....	109
b. <i>SPPS</i> versión 26.....	110
IV. RESULTADOS Y DISCUSIONES	111
4.1 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	111
4.1.1. <i>GUÍA DE ANÁLISIS DE SENTENCIAS</i>	111
4.1.2 <i>CUESTIONARIO</i>	133
4.2. RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	146
4.2.1 <i>RESULTADO N° 01</i>	146
4.2.2. <i>DISCUSIÓN DE RESULTADO N° 01</i>	146
4.2.3 <i>RESULTADO 02</i>	148
4.2.4. <i>DISCUSIÓN DE RESULTADO N°02</i>	148
4.2.5 <i>RESULTADO N° 03</i>	151
4.2.6. <i>DISCUSIÓN DE RESULTADO N° 03</i>	151
4.2.7. <i>RESULTADO N° 04</i>	154
4.2.8. <i>DISCUSIÓN DE RESULTADO N° 04</i>	154
4.2.9. <i>RESULTADO N° 05</i>	159
4.2.10. <i>DISCUSIÓN DE RESULTADO N° 05</i>	159
4.2.11. <i>RESULTADO N° 06</i>	161
4.2.12. <i>DISCUSIÓN DE RESULTADO N° 06</i>	161
V. CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y PROPUESTA LEGISLATIVA.....	163
5.1 CONCLUSIONES.....	163
5.1.1. <i>CONCLUSIÓN GENERAL</i>	163
5.1.2. <i>CONCLUSIONES ESPECÍFICAS</i>	163
5.2 RECOMENDACIONES	165
5.3 PROPUESTA LEGISLATIVA	166

V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	170
VI. ANEXOS.....	182

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Análisis de la sentencia del Exp. 00466-2017-Lambayeque	111
Tabla 2: Análisis de la casación 01164-2016-Lima.....	116
Tabla 3: Análisis de la casación 4083-2017-Lima Este.....	120
Tabla 4: Análisis de la casación 3948-2017-Huánuco.....	125
Tabla 5: Análisis de casación 2261-2017-La Libertad	129
Tabla 6: Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio	133
Tabla 7: Plazo de caducidad de una garantía hipotecaria	134
Tabla 8: La prescripción adquisitiva y el levantamiento de garantías y cargas	135
Tabla 9 : Extinción de la deuda hipotecaria.....	136
Tabla 10: La sentencia declarativa de prescripción adquisitiva no extingue la hipoteca	137
Tabla 11: El juez de oficio en su sentencia no extingue la hipoteca en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria	139
Tabla 12: Efectos que origina la declaración por prescripción.....	140
Tabla 13: Cancelación de cargas y gravámenes de un bien.....	142
Tabla 14: Preponderancia entre el derecho real del prescribiente y el derecho del acreedor hipotecario.....	143
Tabla 15: La usucapión libertatis	145

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio	134
Figura 2: Plazo de caducidad de una garantía hipotecaria	135
Figura 3: La prescripción adquisitiva y el levantamiento de garantías y cargas	136
Figura 4: La extinción de la deuda hipotecaria	137
Figura 5: La sentencia declarativa de prescripción adquisitiva no extingue la hipoteca	138
Figura 6: El juez de oficio en su sentencia no extingue la hipoteca en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria	140
Figura 7: Efectos que origina la declaración por prescripción	141
Figura 8: Cancelación de cargas y gravámenes de un bien	143
Figura 9: Preponderancia entre el derecho real del prescribiente y el derecho del acreedor hipotecario.....	144
Figura 10: La usucapión libertatis.....	145

RESUMEN

La investigación tuvo como objetivo establecer el fundamento teórico jurídico que permita la regulación en el Código civil fundamentado en el tiempo para que la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria extinga una deuda contraída con hipoteca. El tipo de investigación utilizada es descriptiva y dogmática jurídica, con un enfoque mixto. El resultado fue la existencia de un vacío legal, dado que el Juez emite sentencia declarando la titularidad del dueño y ordenando la anulación del registro del antiguo propietario en beneficio del prescribiente, mas no se pronuncia sobre la cancelación de cargas o gravámenes existentes sobre el inmueble. Finalmente, se concluyó que el no otorgar la cancelación de una hipoteca en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria le genera al prescribiente una inseguridad jurídica de su inmueble, y no adquiere su derecho pleno.

Palabras clave: hipoteca, inseguridad jurídica, prescribiente, prescripción adquisitiva.

LAS AUTORAS

ABSTRACT

The objective of the research was to establish the legal theoretical foundation that allows regulation in the Civil Code based on time so that the extraordinary acquisition of ownership prescription extinguishes a debt contracted with a mortgage. The type of research used is descriptive and legal dogmatic, with a mixed approach. The result was the existence of a legal vacuum, given that the Judge issues a ruling declaring the ownership of the owner and ordering the annulment of the registration of the former owner for the benefit of the prescriber, but does not rule on the cancellation of existing charges or encumbrances on the property. . Finally, it was concluded that not granting the cancellation of a mortgage in the process of extraordinary acquisitive prescription of ownership generates legal insecurity for the prescribing property, and does not acquire its full right.

Keywords: mortgage, legal uncertainty, prescriber, acquisition prescription.

THE AUTHORS

I. INTRODUCCIÓN

1.1. DESCRIPCIÓN Y FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

La presente investigación titulada **“LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES Y LA EXTINCIÓN DE LA DEUDA GARANTIZADA CON HIPOTECA BASADA EN EL TIEMPO”**, ha emergido como consecuencia del esfuerzo por solucionar lo que se percibe como un problema legal con repercusiones sociales. Ello debido que, la mayoría de sentencias emitidas por los juzgados especializados en lo civil con respecto a prescripción adquisitiva de dominio gravada con hipoteca, en la cual los usucapientes, quienes han ocupado el inmueble de manera continua, pacífica y pública como poseedores durante más de un decenio, adquieren la titularidad del inmueble pero con el gravamen activo, engendrando así desamparo al propietario usucapiente, además de una inseguridad jurídica, quién puede inclusive perder el bien debido al gravamen, a pesar de haberlo obtenido de manera originaria.

Tal es el caso de la Casación N° 2261-2017-LA LIBERTAD, en la cual los magistrados, indicaron que la hipoteca no se extingue con la prescripción adquisitiva de dominio aunque el bien sea adquirido por usucapión, el derecho real de la hipoteca persiste, afectando al nuevo propietario, es decir, que la prescripción adquisitiva modifica el dominio sobre el bien, pero no elimina las cargas que pesaban sobre el mismo, por ello el nuevo propietario adquiere la propiedad con los gravámenes existentes, de ello se aprecia que los magistrados

se ciñen taxativamente a lo que establece el Código Civil y dejan en desamparo a los usucapientes.

Sin embargo, en el derecho comparado, naciones como Colombia, en su Código Civil, junto con el de Procedimiento Civil, concede la titularidad de la propiedad sin gravámenes o cargas a todas las personas que poseen una propiedad hipotecada durante muchos años, esto se fundamenta en que la deuda hipotecaria puede convertirse en inexigible si se deja pasar el tiempo suficiente de 10 años sin realizar las acciones de cobro, los 10 años que se calculan desde el momento en que se haya exigido el cobro de la obligación principal. Por otro lado, en Argentina se ha instaurado una usucapión larga, conocida como veinteñal, que permite la prescripción de bienes inmuebles durante veinte años, con el propósito de poseerlos de manera autónoma, sin requerir título y de buena fe por parte del poseedor y le otorga sin gravámenes, a excepción de lo dispuesto en relación a las servidumbres para cuya prescripción se requiere título, también se conoce como prescripción "breve", conocida como decenal, en la que se adquiere un bien inmueble de manera legítima y equitativa, la propiedad se otorga por la tenencia constante durante diez años (Varsi, 2019). De lo antes esbozado, se puede advertir que, en la legislación extranjera sí se garantiza una seguridad jurídica a los poseedores cuando son declarados propietarios.

Es por ello que, el problema radica debido a que, en nuestro marco legal, no se establece un mandato que permita a los magistrados eliminar el asiento registral de carga hipotecaria establecido por el anterior propietario, en el marco de un proceso de adquisición de dominio; por lo tanto, solo declarará titular al

propietario demandante, ordenará la supresión del asiento registral de propiedad del anterior propietario, inscripción en beneficio del usucapiente, pero mantendrá la garantía de la hipoteca. **Frente a ello se procede la siguiente formulación del problema:**

¿Cuál es el fundamento que ha de utilizar el usucapiente para extinguir la deuda garantizada con hipoteca del propietario originario luego de haber obtenido una sentencia favorable de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria?

1.2. OBJETIVOS

1.2.1. OBJETIVO GENERAL

- a. Establecer el fundamento teórico jurídico que permita la regulación en el código civil para que la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria extinga una deuda garantizada con hipoteca basado en tiempo.

1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a. Analizar la naturaleza de la sentencia que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria y sus efectos en el tiempo.
- b. Identificar las falencias en el marco normativo en cuanto a las facultades de los jueces para ordenar la cancelación del gravamen hipotecario, en la sentencia estimatoria de usucapición extraordinaria.
- c. Analizar la regulación de la hipoteca sobre los alcances de los derechos del acreedor hipotecario y su oponibilidad frente al derecho de propiedad de terceros.

- d. Establecer cuáles son las consecuencias sobre la adquisición de propiedad por prescripción adquisitiva cuando existe una deuda garantizada con hipoteca sobre el bien inmueble.
- e. Aportar nuevas perspectivas de los efectos de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria sobre bienes inmuebles afectados con garantía hipotecaria en el ámbito normativo nacional.

1.3. FORMULACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Dado que, el usucapiente luego de haber obtenido una sentencia favorable de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria cuyo inmueble se encuentra hipotecado por el propietario originario, es probable que, se encuentre impedido de obtener su inmueble sin ninguna deuda garantizada con hipoteca; para evitar ello, cobra vigencia la teoría de la usucapición libertatis, la cual se sustenta en el efecto del tiempo.

1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA

Nuestra investigación se justifica en examinar de manera doctrinal la figura legal de la Prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria y la hipoteca, ya que se busca proporcionar una parte de criterios para la toma de decisiones judiciales, reforzando de esta manera la seguridad jurídica a los usucapientes.

Asimismo, esta investigación resulta trascendente, debido a que, se busca atacar el problema de raíz proponiendo como solución la ampliación de facultades a los jueces establecidos en la segunda parte del artículo 952 del Código Civil. En donde se establezca que el Juez de Oficio está facultado para cancelar cualquier

derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario, siempre que se trate de una prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria con la finalidad de brindarle seguridad jurídica al prescribiente.

Este estudio se caracteriza porque se va a proponer soluciones basadas en un fundamento teórico jurídico que proporciona seguridad jurídica de uso, en este caso al nuevo propietario, para que se elimine la incertidumbre del titular usucapiente; pues, las soluciones actuales que ofrecen nuestros ordenamientos jurídicos y judiciales tienden a privilegiar las garantías hipotecarias sustantivas, en desmedro de la patria potestad de los prescriptores que enfrentan cargas del propietario registral, que ya no es el titular en la realidad jurídica ni fáctica, según el nuevo derecho adquirido, lo que beneficiará a quien desee adquirir el inmueble, y por tanto, podrá obtener su título sin incurrir en ningún tipo de carga y gasto. Esto se evidencia en el respeto de los diferentes tipos de criterios de liquidación aceptados por los operadores de justicia para las deudas limitadas y la titularidad del comprador sobre su propiedad y los muebles que la acompañan; del mismo modo, para que se informe a las personas anteriores sobre la base legal para dejar sin efecto este tipo de gravamen; brindando así un aporte de criterios conducentes a la toma de decisiones judiciales, así como respondiendo a propuestas para proteger el derecho a ser retenido o iniciar acciones judiciales; confirmando así la seguridad jurídica que nuestra legislación debe transmitir a la ciudadanía.

II. MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES

Son concernientes a los análisis escrutados previamente, para tal fin se condensa en las disertaciones universales y patrias de análoga índole respecto al sustrato del plan indagatorio.

2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES

Cunalata (2015) alega dentro de su indagación: **“La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas, y la garantía inmobiliaria en el juzgado segundo de lo civil y mercantil de Riobamba durante el año 2013”**. Esta investigación fue realizada en Ecuador y se utilizó el enfoque cualitativo, por lo que el diseño empleado es fundamentado en una indagación archivística, de modo análogo para la finalización de herramientas y procedimientos de acopio de indagaciones, se apeló a “conversación formal, catalogación y sondeos”. Es así que llegó a la conclusión que la prescripción es una figura jurídica independiente a una garantía hipotecaria, por lo que no extingue algún gravamen o carga que tenga.

2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES

a) Tesis realizada por el autor Hernández (2019), que lleva como título: **“El derecho de propiedad del usucapiente extraordinario frente a la garantía real de hipoteca”**, para conseguir el título de letrado en el Instituto Profesional de Jurisprudencia de la Universidad Nacional de Pedro Ruiz Gallo. Cuya conclusión, pertinente para el presente, es la de a continuación: - El texto actual del párrafo dos del inciso 952 del Código de Derecho Civil únicamente faculta al magistrado anular la anotación en el censo de bienes raíces del previo propietario; pero nada se nombra sobre de la garantía hipotecaria instaurada por él, mientras se hacía la expropiación.

b) Tesis realizada por los autores Cruzado y Rosado (2018) que lleva como título: **“La prescripción adquisitiva de dominio como sustento de la cancelación de las garantías reales, inscritas sobre el bien a prescribir”**, para adquirir la dignidad de jurisperito en la Academia Profesional de Legislación de la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI. Cuyas conclusiones pertinentes son las siguientes: - Para obtener la propiedad de un inmueble en el plazo de prescripción para la adquisición del título, el poseedor debe cumplir con una serie de requerimientos legales como ejercer el derecho de posesión continua, pacífica y pública del inmueble, además de adquirir la propiedad en buena fe y por un período de tiempo determinado conforme a la ley, ya se refiera a bienes muebles e

inmuebles. Conforme al Decreto Supremo 05-2005 - IUS y normativa de implementación de la Ley N° 28391, se reglamenta en ámbito burocrático la duración de prescripción para la revocación de los nombres de dominio, disponiéndose la cancelación de todos los derechos de custodia infractores de los nombres de dominio de los usuarios. posesión; siempre que se cumpla con el aviso previo a los requerimientos del propietario; y no habrá resistencia a su cancelación.

c) Tesis realizada por la autora Angulo (2016), que lleva como título: **“La prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente”**, para lograr la denominación de leguleyo en la Escuela de Ciencias Jurídicas de la Universidad Privada Antenor Orrego. Su conclusión, con respecto al presente, es la siguiente: La adquisición, o apropiación, es la causa por el cual un particular se convierte en titular de una propiedad, con el mismo efecto de la propiedad, permitiéndole gozar y gozar de la propiedad, para lo cual se deben cumplir los requisitos legales; y tiene un plazo fijo. - Por otro lado, la confianza pública en el registro mantiene la seguridad jurídica, ayuda a proteger a los compradores de buena fe y asegura el funcionamiento de una herencia. Se vuelve útil cuando cumple con los requisitos legales sin el registro correspondiente.

d) Tesis realizada por el autor Ferrer (2015), que lleva como título: **“La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor”**, para alcanzar la distinción de jurista en la Academia Profesional de Jurisprudencia de la Universidad Privada Antenor Orrego. Cuyos desenlaces, relevantes para esta ocasión, son los siguientes: El poseedor siempre se verán perjudicados por las garantías reales que los Propietarios registrados hayan hecho con malas intenciones, considerando que en el momento en que el magistrado le confiera tal bien, lo adquiere con obligaciones y cargas. Finalmente, el poseedor puede ser apoyado en el ámbito judicial e instaurar pleito de anulación sobre las hipotecas que se establecieron durante el proceso cuando sea proclamado dueño.

2.2. MARCO CONCEPTUAL

2.2.1. BASES TEÓRICAS

a. Teoría del tiempo de adquisición de dominio.

La usucapión da fin a la ocurrencia o inquietud de la ley, pues se trata del mismo hecho. No se trata de una renuncia hipotética, sino de una renuncia explícita. Por la omisión del dueño de actuar (negligentemente) en contra del usuario del inmueble, que es la persona que tiene derecho a usar el inmueble. Desde este punto de vista, la apropiación abierta de la propiedad es una de las bases básicas de apoyo

del sistema legal. Adicionalmente de garantizar la seguridad jurídica de la gente, también contribuye a la calma, la justicia social y fortalece las relaciones entre los individuos. Cabe señalar que González (2015) menciona las causales para encontrar la prescripción por las siguientes razones:

1.- La prescripción exhibe la manifestación de la entidad del concierto cívico, lo cual nos indica que el estado posee un considerable afán en las relaciones jurídicas o situaciones sueltas que provocan inestabilidad en las interacciones sociales del país. Es así como el Estado vincula o armoniza el interés privado con el interés público.

2.- Dar fin a la prolongada indiferencia y estancamiento del acreedor ante la oportuna afirmación por parte del deudor de sus derechos crediticios frente al deudor.

Frente a lo establecido por esta teoría hay que tener en cuenta que la figura de la usucapión tiene que cumplir con determinados requisitos pero que, ante la problemática establecida en la investigación hay que formularla en base a la actitud que va a tener el poseedor.

b. Teoría de los actos propios.

Constituye un estado prerrogativa arraigado en el preámbulo favorable de fe, castigando la imposibilidad de aceptar cualquier

pretensión legítima pero objetivamente contradictoria sobre la conducta anterior de un mismo individuo (González, 2015).

Esta teoría versa sobre la base de la buena fe, siendo necesario dicha actitud del poseedor para obtenerla y siendo fundamental el efecto del tiempo para obtenerla, siendo el cimiento dicha teoría en cuanto al comportamiento que asume el poseedor.

Esta teoría está respaldada por la afirmación en la que se dice que la mayoría de las personas actúan sobre la base de la confianza en los demás. Por lo tanto, si alguien actúa de tal manera que su comportamiento no parece estar reivindicando derechos, no puede luego hacer valer los mismos derechos contra la persona con base en esa apariencia (Fernández, 2014).

Este es un código de buena conducta que necesita de la buena voluntad de las partes intervinientes.

c. La teoría de la posesión como derecho real provisional.

La posesión tiene todavía el atributo de ser considerada como cosa temporal, de hecho, tiene la forma y el objeto del derecho, sustentando su tenencia, por lo que se aclaran sus disposiciones legales.

Este supuesto se considera alejado de los demás. Derivado de la obra de Hahn, referente a los derechos reales; se refiere a la propiedad, la fianza, la herencia y la esclavitud. Por lo tanto, Hahn propone agregar

esta lista a cinco, incorporando así la propiedad. Es así como, su hipótesis fue una de las más importantes entre los juristas con relevancia en su época. Además, en los siglos XVII y XVIII, el *jus in rem* se definía como: propiedad, prenda (*pignus* e hipoteca), esclavitud (personal y predestinación), posesión y herencia. (Rengifo, 2006, páginas, 5-6).

En efecto, se afirma que la posesión tiene un carácter pasajero, este derecho se establece porque la posesión se convierte en un derecho subjetivo y tiene un carácter temporal, por tanto, se expresa la intención de demostrar que tiene un derecho mejor que otros derechos en materia civil.

d. Usucapion Libertatis

La Usucapción liberatoria, también conocida como usucapción *libertatis*, es una institución que se basa en la máxima *tanum praescriptum quantum possessum*, que establece que lo que se posee como libre se obtiene como libre de cargas. Los eventuales derechos de terceros sobre el bien, como por ejemplo, un usufructo, se extingue simultáneamente; no sólo se usucapa la propiedad, sino que también se extingue su condición de libre. El usucapiente con título y buena fe debe adherirse a las obligaciones y cargas que figuran en el título (Yangua, 2017).

En la doctrina comparativa se encuentra la teoría conocida como *usucapio libertatis* o usucapción liberatoria y, la cual sostiene

que, mediante la prescripción adquisitiva de dominio, el nuevo dueño del bien puede hacer desaparecer o extinguir en su beneficio todas las garantías reales que afecten el inmueble, comprendiendo que no se refiere a la prescripción extintiva del gravamen, sino únicamente al usucapión (Fernández, 2021).

2.2.2. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

a. Antecedentes.

a.1. En el Derecho Romano.

Se establecía que en el derecho romano la negligencia y descuido del dueño en la conservación de su propiedad, unido por mucho tiempo sin usarla, significaba una especie de palabra Abandona porque no te importa (Yangua, 2017).

Ulpiano es su regla 19,8, definía la usucapio de la siguiente forma: Usucapio est dominii adeptio per continuationem possessionis anni vel biennii rerum mobilium anni, immobilium bienni. Esto significa “La aprehensión adquisitiva reside en la obtención de la titularidad mediante la posesión ininterrumpida de los objetos por el transcurso de 1 o 2 años, un ciclo anual para las cosas muebles y dos para las inmuebles”. La usucapión de Ulpiano es la del ius civile, cuya vetustez es arcaica, aunque la regulación decenviral ya asumía su presencia (Hernandez, 2020).

Específicamente el Plinto VI, que administra los privilegios auténticos, incorpora dos preceptos: la posesión y el devenir del tiempo. Esto acontece debido a que el poseedor de una cosa obtiene la titularidad cuando haya pasado el lapso de dos ciclos solares para los terrenos y de un ciclo para los restantes objetos (O'Callaghan, S.f).

El estatuto de las XII Láminas exceptuaban de la prescripción adquisitiva además de los bienes fuera del comercio, el sendero delimitado de las heredades, el tribunal funerario (áreas romanas), el pira funeraria (para las cremaciones), Las cosas solemnes de la fémina traspuestas sin la autoridad del guardián, las cosas latrocinadas y cosas tomadas por violencia (objetos hurtados o adquiridos mediante la fuerza). Estas excepciones persistieron en todas las eras de Roma (Quisbert, 2006).

Para Hernanz (2020) existieron en el derecho romano varias modalidades de tener la titularidad a través de la usucapio, entre ellas fueron:

- La usucapio del ius civile: este método de obtener la titularidad mediante la tenencia cívica ininterrumpida a lo largo del cronograma legalmente ordenado, demandaba una causa equitativa y honesta intención. Esta adquisición por prescripción no estaba disponible para los foráneos ni para las tierras provincianas, sino que

fungía para obtener el control ex iure Quiritium y se remediaban de este modo las secuelas de otros métodos de obtener que hubiesen devenido infructuosos, como la transferencia de un objeto solemne o una emancipación o una cesión legal llevadas a cabo por quien no era propietario, es decir, por un no dominus. El lapso de tenencia era de un ciclo anual para los bienes transportables y de un par de ciclos anuales para los bienes arraigados.

- La adquisición por prescripción del derecho honorario: emerge la figura de praescriptio o exceptio longi temporis. Se originan transformaciones significativas porque la usucapio se prolonga a las fincas provincianas, alargando de este modo el lapso de posesión en una década entre los coexistentes y un score de años entre los no coexistentes, basado en si el titular y el poseedor habitaban en el mismo sitio, municipio o provincia o no, y se autoriza la usucapio a forasteros sobre los bienes transportables. Surgió la praescriptio, acción análoga a la exceptio, como medida para resguardar la posesión siempre que se hubieran respetado los términos previamente indicados, en caso de que se perdiera la posesión, el despojado carecería de medios legales para reivindicar la propiedad.

- La usucapión en el derecho justiniano: se amalgaman las dos variantes previas, la usucapión del derecho civil con la prescripción de largo tiempo. Justiniano empleaba el término "usucapión" para

aludir a los bienes transportables y "prescripción" para los bienes inmóviles, aunque ambas designaciones se referían a una misma entidad legal. De otra parte, se ensanchan las condiciones para poder adquirir por usucapión. Se requiere que el objeto sea apto para ser usucapido, que exista título o justa causa, buena fe, posesión y tiempo.

a.2 En el Derecho Francés.

Precisa Ezaiguirre (2011) que en Francia, se encuentran dos clases de prescripción adquisitiva: la ordinaria y la reducida.

Para propiedades raíces, la prescripción adquisitiva ordinaria se concreta tras 30 años de posesión. Las prerrogativas de legitimidad de dicha posesión son las siguientes:

- ☐ El poseedor de la propiedad inmobiliaria debe acreditar que ejerció el dominio mediante actos tangibles (corpus) y con la intención de dueño (animus domini), sin reconocer a otra persona como propietario.

- ☐ La posesión debe ser "útil (sin coacción), libre de defectos (visible, inequívoca, pacífica e ininterrumpida)" y bajo el carácter de propietario.

En tal circunstancia, y siempre que el dueño no haya reclamado, el habitante puede proclamar la usucapión ante el

"Tribunal de Grande Instancia" y transformarse en propietario de la propiedad (Muñoz, 2019).

La usucapión minimizada se tiene después de una década de posesión de una propiedad inmueble y se concede únicamente a aquellos ocupantes que no tienen el título legítimo del dueño (quienes obtuvieron la propiedad de alguien que no es el verdadero dueño), pero que actuaron con honestidad (creyendo que estaban negociando con el auténtico propietario) (Ezaiguirre, 2011).

La usucapión de predio mueble en Francia, la posesión se confiere de modo que poseer una propiedad otorga un título válido por sí mismo (sin requerir un periodo de prescripción). No obstante, el dueño original de un bien mueble robado puede reclamar su restitución hasta tres años después del hurto (Díaz, 2019).

b. Definición.

De forma general se puede definir como un acto trámite protocolar a través del cual la posesión se metamorfosea en dominio (Álvarez, 1986). En otras palabras, es la obtención primigenia del dominio mediante la posesión de un predio inmueble.

La usucapión de usufructo es el trámite mediante el cual la titularidad del objeto se obtiene mediante la posesión ejercida sobre dicho objeto, en el lapso y modalidad estipulados en la legislación (art.

950 del CC); no obstante, se accede al registro en decencia de una adagio declarativa dictada con el propósito de verificar el cumplimiento de las condiciones que demanda el precepto civil mencionado; en este supuesto, la inscripción es enunciativa, no es generativa del derecho de propiedad (De Espanés, 2015, p 121).

Podemos definirla a la prescripción adquisitiva de dominio como la modalidad a través de la cual se adquiere el derecho de propiedad de un bien sobre un ente satisfaciendo las condiciones prescritas en el art. 950, las cuales son posesión continua, pacífica, pública y en calidad de dueño.

c. Requisitos legales de la prescripción adquisitiva.

c.1 Posesión de buena fe.

Los autores Avendaño y Avendaño (2017) definen a la posesión pública como aquella que se realiza de manera similar a la del dueño. La posesión pública no implica necesariamente la oposición a la posesión oculta (p.66).

El poseedor deberá haber actuado con probidad, es decir, creyendo firmemente ser el auténtico dueño del bien que mantiene en su poder. Es importante destacar que la probidad no se limita únicamente a un estado sensible o intrínseco, sino que debe alinearse con un factor causal, tangible, como lo es el legítimo documento del

cual hablamos previamente. La probidad presupone dicho documento y se fundamenta en él. En ausencia del título idóneo, no habría justificación razonable para los fenómenos psicológicos. Reafirmamos que el título idóneo es una condición esencial (Arias, 2011). A través de él se regula la manifestación autónoma de un estado de convicción que, como se mencionó, es de índole introspectiva y que, de no ser así, resultaría en una multitud de complicaciones debido a su falta de verificabilidad.

c.2 Posesión pacífica.

Para Ferrer (2005) El ordenamiento jurídico se concibe como un dispositivo que se dedica a normar los comportamientos humanos, cuyo propósito es erradicar la agresión, esto significaría que ningún individuo podría obtener la titularidad mediante usucapión si no ha habido una cesión voluntaria de la posesión.

La naturaleza apacible de la posesión con intenciones usucapiantes se relaciona con la aquiescencia implícita del propietario o de otras personas hacia el usufructo que se practica sobre un bien específico, esto significa que tal ejercicio no enfrente resistencia alguna de parte de nadie; como logro, no haya coacción o violencia del poseedor sobre la cosa (Hernández, 2019).

La Corte Suprema ha indicado en el Segundo Pleno Casatorio Civil que la posesión pacífica se presentará cuando el control fáctico

sobre el objeto no se sostenga mediante la coacción; por lo tanto, incluso si se consigue de manera violenta, se transita hacia una posesión apacible en el momento en que se detiene la coerción que instauró la nueva situación. De este modo, en la segunda deliberación casatoria civil se ha establecido que la posesión tranquila se relaciona con la ausencia de violencia presente. En ningún instante el Tribunal Supremo menciona que la presentación de una demanda de reivindicación o desahucio indique una carencia de serenidad.

c.3 Posesión continúa.

Los autores Avendaño y Avendaño (2017) nos dicen la siguiente definición:

Posesión continúa es aquella que carece de pausas. Es imperativo mantener la posesión durante todo el período de prescripción. La prescripción se ve interrumpida cuando se pierde la posesión o se es despojado de ella. La demostración del dominio a lo largo de la totalidad del período de prescripción es prácticamente irrealizable. Las razones antes dichas, se establece la suposición de persistencia (artículo 915º del Código Civil), por la cual, si el poseedor presente demuestra haber tenido posesión previamente, se asume que mantuvo dicha posesión durante el intervalo intermedio (p.66).

La Corte Suprema ha indicado que la persistencia de la posesión es aquella que se efectúa sin interrupciones, es decir, sin ruptura de continuidad, lo cual no implica que nuestra normativa requiera la ininterrumpida conservación de la posesión, ya que pueden ocurrir acciones de interrupción como las contempladas en los artículos 904° y 953° del Código Civil, las cuales representan circunstancias atípicas, por lo tanto, en definitiva, podría afirmarse que la posesión continua ocurre cuando se lleva a cabo mediante actos de dominio efectuados sobre el bien sin oposición alguna, durante todo el período estipulado por la normativa (Casatorio N° 2229-2008-Lambayeque).

c.4 Posesión Pública.

La posesión pública y notoria como condición para la adquisición por prescripción o usucapión es abordada por Hernández (referido por Hinostroza, 2008) de la siguiente manera: Existe una cierta tautología al agregar el término "pública" a "posesión", ya que a la posesión le es innata una ocupación de divulgación, toda la doctrina sobre el usufructo la presenta como una manifestación externa o eclosión; la posesión es notoria, observable por los sentidos, mucho más que los derechos o el propio derecho a poseer.

En relación a esto, la Corte Suprema ha indicado en el segundo Concilio Casatorio Civil, la posesión evidente será aquella que, primeramente, se oponga de manera clara a cualquier ocultamiento, esto enreda que sea reconocida por completo, puesto que el usucapiente es un adversario del dueño o poseedor previo. Por lo tanto, es indispensable que el usufructo se ejerza de tal forma que permita al propietario anterior contestarla si así lo desea. Si ellos fueron capaces de percibir dicha posesión durante todo el lapso en que perduró, y no lo llevaron a cabo, la normativa infiere en ellos la indiferencia y la posesión del usucapiente se solidifica (Casatorio N° 2229-2008-Lambayeque).

d. Modalidades de adquirir la propiedad.

d.1. Prescripción adquisitiva Ordinaria o corta.

Para Gonzales (2011) De acuerdo con el artículo 950 del Código Civil, “En el caso de bienes inmuebles la propiedad se adquiere por usucapión ordinaria cuando la posesión haya sido continua, pacífica y pública en concepto de propietario por cinco años más el justo título y la buena fe y en caso de bienes muebles son los mismos requisitos lo que varía es el plazo que es por dos años, conforme el Art. 951° del Código Civil”. El período de posesión en la usucapión común es breve, ya que únicamente se prueba un justo título y buena fe, adquiriendo así mayor legitimidad.

En el justo título, el poseedor obtiene la potestad sobre el bien en relación con la causa de obtención, constituyendo así un acto jurídico válido por transferencia.

d.2. Prescripción adquisitiva Extraordinaria o larga.

Según Gonzales (2011) menciona que "para la prescripción extraordinaria solo es imprescindible mantener una posesión continua, pacífica y pública, así como ejercitar el derecho de propietario sobre el predio, con el fin de reglamentar situaciones prolongadas consolidadas con el paso del tiempo". Por otra parte, el logro de usufructo por posesión prolongada no ofrece amparo al poseedor con intenciones deshonestas, sino únicamente a aquel cuyo actuar refleje el de un propietario legítimo conforme al contexto social en el que se deslía. Cuando el periodo de posesión se prolonga considerablemente, no es imprescindible asentar la presencia de buena fe ni de un título, debido a que ha transcurrido un extenso lapso temporal, consolidando así la situación actual. Se expone que en la adquisición excepcional por prescripción el poseedor no necesita presentar ningún documento probatorio. De igual modo, el término para la usucapión extraordinaria de propiedades inmobiliarias es de una década, mientras que para predios muebles se considera perfecta a los 4 años.

Asimismo, este tipo de prescripción está pensada o diseñada para el poseedor que tiene derechos expectaticios, de ser el futuro propietario, mas no está diseñada para aquel que se encuentra en las postrimerías de su calidad de propietario. La prescripción adquisitiva de dominio facilita el ser poseedor con derechos expectaticios (Villanueva, 2008, pág. 383).

e. Efectos de la prescripción.

El logro de la prescripción es la obtención del dominio. Los activos se obtienen mediante prescripción cuando se cumple el período requerido por el artículo 950° (para inmuebles) y el artículo 951° (para muebles) del Código Civil (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 68).

Las consecuencias de la prescripción incluyen, primordialmente, transferir al poseedor, por medio de un nuevo título, el derecho prescrito; y, en segundo lugar, el derecho adquirido se remonta al momento en que se inició la ocupación.

e.1. Efecto Adquisitivo.

La razón inmediata de la usucapión es la obtención del usufructo por el poseedor, resultando en el declive el derecho de propiedad del anterior titular y la incapacidad de ejercitarlo, por otro lado, el recurso de afirmación de certeza de reivindicación; esto,

incluso cuando dicha reivindicación y la titularidad sean, en esencia, no susceptibles de prescripción (Moreno y Valverde, 2013).

Igualmente, los artículos 950° y 951° del C.C., disponen que la propiedad se obtiene con la posesión cualificada y plazo establecido, sin requerir exigencia o validación oficial por parte de autoridad judicial.

e.2. Efecto Retroactivo.

Según De La Puente y Lavalle (2007). Por la razón, los actos efectuados por el poseedor, mientras el período de prescripción adquisitiva, se consideran ratificados; y el reclamante deviene en latifundista, a posteriori, completo los beneficios obtenidos, aun con dolo, durante dicho intervalo, la prescripción adquisitiva conduce a la obtención del derecho del precedente titular en las condiciones en que se hallaba al inicio de la tenencia.

Esta norma persigue el propósito de resguardar a los terceros que, basándose en la apariencia, hayan interactuado con el poseedor.

En base a ello esta retroactividad Albaladejo (2004) indica que se emana las consecuentes repercusiones:

- ✓ El poseedor adquirente por prescripción, incluso si se demostrara su mala fe, no está ineludible a devolver ni abonar los beneficios derivados del bien.

- ✓ Los derechos reales concedidos por el prescribiente se consideran legítimos e irrevocables.
- ✓ Los derechos reales instauradas por el propietario precedente, a lo largo del transcurso de la usucapión serían inválidas, puesto que fueron acordadas por alguien que no era el legítimo poseedor del bien inmueble, dado que se reconoce como dueño al usucapiente desde el momento en que comenzó su posesión.

2.2.3 LA DEUDA HIPOTECARIA

a. Antecedentes.

El vocablo hipoteca proviene del término griego "hypothéke", el cual se traduce como "colocar debajo". Esta entidad legal fue empleada por los griegos para garantizar sus compromisos, vinculando los activos del deudor en beneficio de los acreedores, sin recurrir de reposición de bienes, dando a los acreedores prioridad en el pago.

a.1. En Roma.

En la jurisprudencia romana, el gravamen surge tras la transferencia como fideicomiso y el empeño, como una caución otorgada al dueño de una finca agrícola. Podía ser genérico o específico, dependiendo de si afectaba la integridad, uno o varios

activos del acreedor. Tampoco resultaba esencial especificar en el convenio la propiedad inmueble sujeta a carga, lo que impedía discernir si el bien ofrecido como aval estaba exento de cargas o no. Como toda entidad incipiente, era imperfecta; otorgaba al acreedor una prerrogativa superflua: la de tomar posesión de los patrimonios, lo cual ha sido abolido en la legislación contemporánea; puesto que, coartaba al deudor, le impedía realizar nuevas operaciones; adicionalmente, al no estar conectada un sistema de divulgación, los intercesores desconocían su existencia, lo que facilitaba la estafa. En la antigua Roma, se ideó el gravamen como un empeño sin traslado en favor de los labradores que se hallaban incapaces de dar a sus prestamistas los aperos agrarios, los cuales por su esencia son imprescindibles para la labranza. La distinción se ejecutó paulatinamente. El prestamista hipotecario obtuvo la facultad de enajenar y se le otorgó una demanda en contra del adquirente ulterior de la propiedad inmueble gravado. En la eventualidad de una multiplicidad de gravámenes, se otorgaba primacía al más vetusto. El prestamista poseía entonces lo que denominaríamos hoy en día el privilegio de prelación y la prerrogativa de seguimiento (Ventura, 2019)

La jurisprudencia romana establecía dos tipos de garantía efectiva para el pago de una deuda. Por un lado, la fiducia consiste en que el obligado transfería el usufructo del inmueble al reclamante,

por lo que era una garantía, lo que suponía una gran desprotección para el acreedor. Por otro lado, una prenda (también conocida como pignus) ya se parecía a nuestro préstamo hipotecario. De hecho, se podría considerar como el precedente hipotecario más claro.

a.2. En la Edad Media.

Durante la época medieval con el advenimiento del sistema feudal, se produjeron transformaciones significativas en el esquema de avales. Las hipotecas actuaron como compensaciones feudales: Los labriegos requerían fondos de los señores feudales para obtener parcelas, empeñando simultáneamente el terreno (la liquidación podía efectuarse con la recolección, con moneda o con ganado). Posteriormente, evolucionó en sincronía con el florecimiento mercantil, que experimentó su primer gran avance con las cruzadas. Los comerciantes italianos manifestaron un interés acrecentado en un archivo de índole patrimonial. La vivencia mercantil más intensa de los últimos siglos de la Edad Media, en los territorios europeos, se evidenció en las repúblicas mercantiles italianas y en los Países Bajos. La praxis registral fue elaborando novedosas técnicas en estas naciones, y consecuentemente, sería en todas estas repúblicas italianas donde emergería un archivo refinado y la actividad bancaria. Durante el Renacimiento, la irrupción del concepto de capital generador y la expansión del crédito, establecieron los cimientos indispensables para la creación de un sistema de archivo

más complejo. Inicialmente, se idearon registros que ilustraban los créditos y débitos de los individuos. Posteriormente, se concibió mantener un registro integral de los bienes poseídos, junto con otro que mostrara el recuento de beneficios o pérdidas (Rabanal, 2017).

Los préstamos hipotecarios se convirtieron en facilidades crediticias territoriales que formaban parte del sistema normal de pago feudal. Los agricultores utilizaron esta herramienta para adquirir más tierras mientras ponían su propiedad como garantía. Además, este pago se puede realizar con dinero, cultivos o animales.

a.3. En la revolución francesa.

En Francia, en la época anterior a la Revolución hubo esfuerzos para confeccionar catálogos de transacciones y garantías que, en breve, se transfiguraron para metamorfosearse en censos impositivos. A lo largo de la Insurrección se dictaminó el Código de Gravámenes y la Normativa de Manifestaciones Mobiliarias, inspiradas en la jurisprudencia teutónica, con la intención de seducir fondos del ultramar; Sin embargo, decretaron sobre el gravamen de manera imperfecta, y aunque se instauró la notoriedad, se pasó por alto para ciertos tipos de gravámenes algo esencial, como es la especificidad. Al compilarse en 1804 el Código Napoleónico, las disquisiciones de los legistas que articularon ese compendio normativo se fragmentaron respecto a la manera en que debía

contemplarse el gravamen; se narra que para solventar el dilema infranqueable en que se hallaban esos codificadores, fue necesario recurrir al mismísimo Napoleón, quien resolvió la disputa abrazando un esquema compromisorio, o sea, que instituyó, por un lado, que el gravamen pactado, para su legitimidad, debía ser notorio y específico, y por otro, se aceptaron gravámenes que podían ser universales, es decir, que operaban sin requerir inscripción; tal fue el caso de los gravámenes legales y judiciales (Ventura, 2019).

b. Definición.

La caución hipotecaria es estimada el más inmaculado derecho tangible de resguardo de deudas, pues incumbe sobre bienes raíces sujetos a la divulgación que brinda el Registro Público de Predios; mediante esta entidad legal se asegura un compromiso. Este último es lo primario y posee existencia autónoma (Moreno y Valverde, 2013).

Es decir, puede pervivir sin el respaldo; no obstante, la hipoteca inmobiliaria no puede perdurar en solitario, forzosamente debe ser aneja de una obligación.

Para De La Puente y Lavallo (2007) Es la prerrogativa verídica instaurada en salvaguardia de un débito en pecunia, sobre las propiedades fijas, que permanecen en la tenencia de un obligante. La delimitación otorgada por el legislador indica que, mediante la caución hipotecaria se grava un predio en resguardo del acatamiento de

cualquier compromiso, propio o ajeno.

Bajo ese argumento, el resguardo no implica el desapoderamiento y cede al acreedor los derechos de persecución, prelación y venta judicial de la propiedad pignorada.

Asimismo, la caución hipotecaria es estimada el más immaculado derecho tangible de resguardo de deudas, pues incumbe sobre propiedades fijas expuestas a la divulgación que proporciona el Registro Público de Predios; mediante esta entidad legal se afianza un compromiso de entregar pecunia, y al igual que todos los derechos tangibles de resguardo, es aneja de una exigencia (Cruzado y Rosado, 2018).

Esta ulterior es lo primordial y posee vitalidad autónoma, es decir, puede perdurar sin el resguardo; empero, la garantía hipotecaria no puede subsistir en aislamiento, ineludiblemente debe ser aneja de un compromiso.

c. Formalidades.

En lo concerniente a la obligación hipotecaria, el precepto 1098 del Código Civil peruano (C.C.P. en adelante) dicta que su instauración ha de manifestarse mediante una específica escritura pública, o aquella estipulada por la legislación (“documentos privados con firmas legalizadas”, “formularios registrales”, etc.). Estas formalidades

fungirán de igual manera para manifestar los eventos accesorios o colaterales (modelo: alteración, enmienda, confirmación, eliminación o anulación, etc.), a menos que haya un mandato que permita la utilización de formalidades específicas (“manifestación solemne con rúbrica autenticada ante notario”, Ley 26639).

El artículo 1098^a del Compendio Jurídico estipula una solemnidad para la conformación del gravamen inmobiliario, empero, no pena con invalidación su desatención, de consiguiente, en concordancia con el artículo 144^a del Vademécum Jurídico, el manuscrito que se emita únicamente poseerá naturaleza ad probationem. Deviene oportuno indicar que, en tanto la instauración del gravamen hipotecario no se asiente en el registro, únicamente ostentará validez obligacional o interpares (compromiso de gravar), Puesto que, la existencia legal del gravamen hipotecario como derecho verídico (carga) se encuentra subordinada a su divulgación registral (artículo 1099, Código Civil), Al ser la anotación una *conditio sine qua non* de su existencia; en esa misma tesitura, en la Disertación de Motivos Oficial del Compendio Civil se menciona que "el pacto de gravamen hipotecario que no estuviese registrado no otorga al acreedor la caución real hipotecaria, sino un título que habilita al prestamista para adquirir mediante la inscripción el Jus verídico de gravamen hipotecario”.

d. Requisitos.

- **Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a la ley.**

La exégesis es serena en lo tocante a la imperiosa intervención del titular en la instauración del gravamen inmobiliario, ya sea de manera directa o mediante su delegado voluntario (artículo 156, Vademécum Civil) o legítimo (artículo 167, Compendio Civil), Dada su significancia pecuniaria, societal y jurídica; carga que en postrero solicitud puede conllevar, en caso de inobservancia y tras el transcurso de hechura de cauciones pertinente, la obliteration de la propia prerrogativa de usufructo (Cruzado y Rosado, 2018).

- **Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.**

En nuestro corpus jurídico no puede haber hipoteca sin préstamo al que asegure, en la teoría y de acuerdo con el "postulado de especificidad", solo es permisible gravar activos específicos y tangibles (singularidad en lo que respecta al objeto) y en caución de deberes personalizados y hasta por sumas definidas (singularidad en lo que concierne al préstamo) (Arias, 2011).

- **Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.**

Basándose en el axioma de singularidad, el legislador dicta la necesidad de delinear la cuantía del gravamen (singularidad en lo relativo al préstamo); Su justificación se encuentra en la imperiosa demanda del reglamento de conferir certidumbre a los intercesores procurantes del feudo comprometido o de un Ius in re sobre este, fomentando así la circulación de los activos y promoviendo el crédito en general (Cruzado y Rosado, 2018).

e. Derechos del acreedor hipotecario.

Según Albaladejo (2004) indica los siguientes:

e.1. Derecho de persecución.

La persecución faculta al prestamista a ejercer la propiedad hipotecada, en caso de la omisión del prestatario, cuando esté en poder de un extraño, la persecución es la secuela de la antagonía del derecho real.

e.2. Derecho de preferencia.

La grabación hipotecaria otorga además el Privilegio de prioridad, lo cual denota que, en comparación con ciertos acreedores específicos, el prestamista hipotecario percibe primero del valor pecuniario derivado de la enajenación de la propiedad gravada.

e.3. Derecho de venta judicial.

El préstamo hipotecario confiere al prestamista la facultad de enajenar judicialmente la propiedad comprometida. El acreedor hipotecario dispone del inmueble sujeto a hipoteca conforme al procedimiento de realización de ejecución de garantías.

f. La extinción de la hipoteca.

Una de las propiedades distintivas del gravamen hipotecario. Esta se evidencia en relación al crédito y a los activos sujetos a hipoteca. El artículo 1018 del Código Civil, estipula la particularidad de la hipoteca en lo que atañe al bien. De este modo, se indica que, en ausencia de convenio, el gravamen hipotecario se amplía a los componentes, aditamentos, y compensaciones vinculadas al bien hipotecado (Ferrer, 2015). Esto conllevaría a que se denomine también como la extensión inherente del gravamen hipotecario.

- **Partes Integrantes**

Los bienes constituyentes son esos elementos que no pueden disociarse sin descomponer, dañar o modificar el bien; y que no pueden ser sujetos de derechos individuales. La relevancia de los componentes inseparables reside en que, el artículo 889 del CC, mantienen el estatus jurídico del objeto al cual se incorporan, a menos que la legislación o un acuerdo autorice su distinción o separación (De La Puente y Lavalle, 2007).

Esto denota que, en acontecimiento de que el bien es inmueble, las partes integrantes que la conforman serán igualmente consideradas como inmuebles, aunque por sus características y de acuerdo con la jerarquía de predios que estipula nuestro Código Civil, pudieran ser catalogados como bienes muebles.

- **Partes Accesorias**

Los elementos accesorios deben estar invariablemente destinados a un propósito económico o decorativo. Para las alteraciones de la amplitud de la hipoteca, se considerarán incluidos esos bienes que están vinculados al bien en el instante de la instauración de la hipoteca. Incluso si en el instante de establecer la garantía, los elementos auxiliares no hubieran estado destinados económicamente o

decorativamente al bien principal, quedarán incluidos en la hipoteca si, en el instante de su realización, se encuentran destinados al propósito del bien principal (Ferrer, 2015).

En la praxis es común que el deudor hipotecario extraiga del inmueble hipotecado los ornamentos, tapices, pinturas, etcétera, y que el beneficiario de la hipoteca proceda a ejecutar la misma únicamente sobre el activo principal, a pesar de que dichos objetos se estimen hipotecados por ser complementarios (vinculados a la finalidad decorativa del activo principal)

Para prevenir estas acciones, al establecer la hipoteca, habitualmente se especifican los objetos que posean la calidad de anexos y que, en consecuencia, se consideren incluidos bajo la hipoteca (Ferrer, 2015).

2.2.4. DECLARACIÓN JUDICIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA

a. La demanda.

Es el inicial evento legal procedimental que actúa como medio de la solicitud orientada a la entidad judicial. En esa perspectiva, es posible aseverar que una demanda es una solicitud por escrito presentada ante un juzgado y también es el conducto textual por el cual el reclamante detalla ciertos acontecimientos y fundamenta sus exigencias contra el

demandado ante una corte, comenzando así un procedimiento de naturaleza civil en su acepción más amplia, conformando el primer evento que inicia la interacción judicial (Barreto, 1996).

La facultad de litigio, como conocemos, es el conducto que facilita la metamorfosis de la prerrogativa sustantiva en una forma procesal. No obstante, dado que este conducto es intangible, requiere de una manifestación específica. Por lo tanto, se materializa mediante un acto jurídico procedimental denominado demanda. Este suceso legal puede describirse como una manifestación de voluntad mediante la cual un reclamante articula su solicitud de amparo jurídico al Estado y, simultáneamente, expone su requerimiento al destinatario en relación con un interés fundamentado en un derecho personal, es decir, con significación legal (Monroy, 1996).

La demanda es el acto inicial que se da en un procedimiento, constituye su inicio, según Chiovenda (como se menciona en Monroy, 1996): "La solicitud legal, en términos generales, es la acción con la que la parte demandante, proclamando la subsistencia de un deseo específico del derecho que asegura un beneficio, manifiesta la intención de que la normativa sea aplicada contra la contraparte (demandado), y recurre para este propósito al poder del tribunal"

El artículo 952° del código civil estipula que: Aquella persona que obtiene un inmueble mediante prescripción tiene la facultad de iniciar

un proceso legal para que se le reconozca como titular del mismo. El veredicto que aprueba la solicitud constituye documento para la anotación del dominio en el archivo pertinente y para invalidar la anotación a nombre del anterior poseedor.

La demanda de prescripción adquisitiva de dominio se formula mediante proceso abreviado, conforme a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 486° del (C.P.C. en adelante), en armonía con el inciso 2° del artículo 504° del mismo compendio legal.

b. Requisitos de la demanda.

La demanda debe ajustarse a las estipulaciones enunciadas en los artículos 424° y 425° del C.P.C., igualmente, refiriéndose a una reclamación de prescripción adquisitiva de dominio, en concordancia con lo servicial en el artículo 505° del código adjetivo.

Sumado a lo estipulado en los artículos 424° y 425°, conforme a Yangua (2017) detalla que la pretensión de usucapión de dominio debe satisfacer las siguientes condiciones suplementarias:

1. Se señalará en cualquier situación: la duración de la posesión del reclamante y la de sus antecesores; la data y modalidad de obtención; el individuo que, de ser pertinente, posea anotados privilegios sobre el objeto; y, cuando sea menester, los apelativos y sitio de aviso de los dueños o moradores de las propiedades adyacentes.

2. Se delineará el bien con la máxima precisión concebible. En caso de predio se adjuntarán: mapas de localización y perímetros, así como un relato de las estructuras presentes, suscriptos por tecnólogo en construcciones o proyectista asociado y correctamente aprobados por la autoridad municipal o funcionario pertinente, conforme a la índole del objeto; y, cuando proceda, acreditación edilicia o burocrática sobre el individuo que aparece como dueño o poseedor del bien.

El magistrado podrá, si lo discurre imprescindible, demandar la exhibición de los recibos de cancelación de los gravámenes que incidan sobre el bien.

3. En el caso de enseres registrables en el registro público o privado, se anexará, adicionalmente, una transcripción exacta de los asientos correspondientes de la última década, si se refiere a bienes raíces urbanos, o de un lustro si se trata de propiedades agrestes o posesiones portátiles, o una autenticación que valide que los artículos no están registrados.

4. Se presentará forzosamente como evidencia la aseveración testimonial de no menos de tres ni más de seis individuos, mayores de 25 años, sin detrimento de los otros métodos probatorios que se consideren adecuados.

c. Emplazamiento al propietario.

El término "emplazar" se refiere a establecer un plazo que el juez impone al demandado, basado en la normativa, para que se presente en el juicio, responda a la demanda y ejerza su derecho de refutación. En el antiguo derecho latino, esta convocatoria se conocía como *in jus vocatio*, es decir, la citación que el demandante hacía al reclamado para que se presentara ante el pretor.

La demanda de usucapión se dirige contra el "dueño formal", es decir, la persona que aparece en los registros públicos como propietaria del inmueble en cuestión. Así, una vez que la solicitud sea evaluada positivamente, el juez notificará al demandado para que responda a la demanda, garantizando que ejerza su derecho de defensa plenamente y sin limitaciones (Vicuña, 2012).

En lo concerniente, al artículo 430° del C.P.C. indica: Si el juez evalúa favorablemente la demanda, da por presentados los elementos probatorios, otorgando notificación al demandado para que se presente al proceso.

c.1. Efectos del emplazamiento.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 438° del CPC, la citación legítima con la solicitud genera los siguientes logros:

- La competencia inicial no podrá ser modificada,

aunque posteriormente varíen las circunstancias que la determinaron.

- El petitorio no podrá ser modificado fuera de los casos permitidos en el Código.
- No es jurídicamente posible iniciar otro proceso con el mismo petitorio.
- Interrumpe la prescripción extintiva.

d. Contestación de la demanda.

Como comprendemos, la demanda y contestación de demanda conforman la fase procedimental denominada actos postulatorios, podemos caracterizar la contestación de demanda como aquel proceder procedimental ejecutado por el demandado, a través del cual este contradice lo pretendido por el demandante, exponiendo las fundamentaciones, tanto de facto como de iure, que legitiman la postura que respalda y que tiene como propósito que el veredicto definitivo del litigio que se emita, es decir, el fallo, incorpore su exoneración, desestimando las pretensiones del reclamante total o parcialmente. La operación litigiosa de replicar al requerimiento puede poseer una dualidad de perspectivas: a) La primera perspectiva emergería en relación a la estructura de tal réplica; y b) La segunda perspectiva radicaría en referencia al contenido de tal réplica (Gonzales, 2011).

Según lo dispuesto en la cláusula quinta del artículo

cuadrigentésimo nonagésimo primero del compendio procesal civil, al tratarse de un litigio condensado, el reclamado dispone de un término de decena de días para replicar al requerimiento de usucapión y para contra-demandar en caso corresponda. Hemos de especificar que el accionado puede emplear los dispositivos de resguardo que le otorga la legislación, considerando los términos estipulados para cada situación, de esta manera, en consonancia con la cláusula primera del artículo cuadrigentésimo nonagésimo primero de la normativa procesal civil, El inculpado dispone de un trío de jornadas para presentar impugnaciones o resistencias a los elementos de verificación, computadas desde la notificación de las determinaciones que los consideran propuestos. Igualmente, el querellado dispone de un quinquenio de jornadas para presentar exclusiones o pretextos preliminares, contabilizados desde la comunicación de la querella o la contrademanda, conforme a la cláusula tercera del artículo 491 del idéntico compendio legislativo.

d.1 Efectos de la contestación de demanda.

Dentro de los resultados engendrados por la contestación a la demanda podemos enunciar los subsecuentes:

- Concluye la fase postulatoria del proceso judicial.
- Se incorpora a la relación procesal y centrada los términos de la litis fijándose la cuestión litigiosa.

- Con la contestación de la demanda quedan estipulados los acontecimientos sobre los cuales se deberá generar la evidencia.
- Igualmente, circunscribe el thema decidendum, ya que la resolución definitiva únicamente puede abordar las disputas presentadas por ambas facciones. Con ello se establece la relación procesal entre las partes.
- Fija de manera concluyente la competencia del magistrado.
- Expira la oportunidad del demandado de impugnar.

e. Emplazamiento al acreedor hipotecario.

Así como hemos sido capaces de discernir, la exigencia de enunciado adquisitivo se encamina contra el propietario registral del predio objeto de usucapión, ya que, de ser apoyada la solicitud, la usucapión desplegará su consecuencia innata obliterante de la posesión del predecesor propietario (Ramírez, 2004).

Sin embargo, Ronquillo (2009) señala que cuando el predio está gravado con cargas y/o gravámenes como la hipoteca, que es el objeto del actual estudio de investigación, juzgamos que el requirente usucapiente ha de igualmente convocar al titular de tales prerrogativas subsidiarias, puesto que como hemos podido percatar notoriamente, la conmoción anulativa de la prescripción adquisitiva de dominio se dilata,

además de la posesión, a todas las demás prerrogativas subsidiarias instauradas sobre el predio a usucapir, a causa del atributo primigenio, y no derivado, de la prescripción adquisitiva de dominio, circunstancia que conllevaría a la obliteración de todas las prerrogativas subsidiarias, ya que la razón de la prescripción adquisitiva de dominio, es que el bien se obtiene libre de cualquier impedimento previo.

Esta conmoción de extinción de cargas y gravámenes que genera la prescripción adquisitiva de dominio es lo que en teoría se conoce como Usucapio Libertatis, o sea, la usucapión como método para emanciparse de las exigencias y arbitrarios, lo que ostensiblemente de respaldar la solicitud perjudicarían las prerrogativas del prestamista prendario. En esa tesitura, estimamos que el adquirente por usucapión solicitante debe encaminar su demanda, adicionalmente al propietario, contra el acreedor hipotecario y contra cualquier titular de derechos subordinados que pudiesen gravitar sobre el inmueble a ser usucapida (Yangua, 2017).

En tal hipótesis, resulta manifiesto que el beneficiario del crédito hipotecario poseería autorización para actuar de forma pasiva, integrándose a la vinculación judicial procesal como coadyuvante forzoso pasivo; en lo concerniente, el artículo 92° del CCC, enseña: “Subsiste consorcio litis cuando un par o más de personas litigan de manera mancomunada como demandantes o demandados, dado que comparten una idéntica pretensión, sus pretensiones están enlazadas o

porque el fallo a dictarse en referencia a uno podría incidir en el otro”.

En el caso hipotético de que el poseedor por prescripción adquisitiva no entable acción legal contra el acreedor de la hipoteca o al titular de otros gravámenes y obligaciones, esto no constituye impedimento para que el magistrado incluya en la relación procesal a los titulares de dichos gravámenes y cargas, si en el instante de calificar la demanda y escudriñando la anotación del predio, percibe que existen exigencias y arbitrios registrados en beneficio de intercesores, pues manifiestamente la resolución que el togado asuma en el fallo, puede repercutir en los titulares de tales prerrogativas subalternas (Suárez, 2015).

Concerniente al artículo 95° del C.P.C., enuncia: "En suposición de litisconsorcio necesario, el Magistrado tiene la potestad de amalgamarla relación procesal convocando a un individuo, si de la petición o de la refutación emerge manifiesto que el veredicto a recaer en el litigio le va a influenciar. Si yerra en el registro imprescindible, retornará la demanda y exigirá al demandado los pormenores para el emplazamiento al litisconsorte. En caso de que la falencia se delate o el Juzgador la perciba ulteriormente a la notificación de la demanda, interrumpirá el curso del litigio hasta que se regularice adecuadamente la relación procesal.”

Igualmente, el inciso 1° del artículo 505° del CPC, ha decretado

como condición singular de la demanda de usucapión lo consecuente:

Se señalará en cualquier supuesto: (...); el individuo que, de ser pertinente, posea anotados derechos sobre el inmueble (...)"'. Obsérvese que el artículo no alude, exclusivamente, al individuo o individuos que posean registrado el derecho propiedad sobre el predio, sino que, amplía la exigencia de agregar al litigio a cualquier individuo que sobre el inmueble pudiera tener “derechos registrados”, como en el acontecimiento del prestamista hipotecario, u poseedores de otros derechos reales inferiores diferentes al dominio. Como observamos, la imposición de incluir al prestamista hipotecario, ya está estipulada por el propio precepto y compete a los togados de la judicatura, al instante de evaluar la demanda, percatarse de esta circunstancia (Rodríguez, 2005).

Estimamos que imperiosamente se precisa emplazar al acreedor hipotecario y a todos los titulares de derechos inferiores, los cuales deben presentarse al procedimiento y hacer valer su derecho de defensa, empero, si se ignora la morada donde ha de comunicarse la demanda, naturalmente se procederá a notificar mediante edictos; es menester aclarar que en el caso de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, el artículo 506° del CPC, decreta que aun si se sabe el apelativo y la residencia del demandado o demandados y, en su oportunidad, de los aledaños, en el auto admisorio, el Magistrado ordenará que el compendio de la misma sea divulgado por tres

ocasiones, con un intervalo de tres días, en la modalidad estipulada en los artículos 167° y 168° del mencionado compendio regulador, que dictaminan la notificación mediante edictos y la forma de dichos edictos.

Si, a pesar de estar legítimamente avisado, el acreedor hipotecario no se presenta al proceso, éste debe proseguirse en su rebeldía hasta arribar al fallo, el cual, de ser favorable y hallándose inmutable, causará que la usucapión desencadene todas sus consecuencias y aniquile no solo el derecho de posesión del previo propietario, sino que además suprimirá el derecho del acreedor hipotecario; puesto que el veredicto favorable e inalterable formará documento para la anulación registral del apunte donde figure la posesión del precedente propietario y del apunte donde se encuentre registrada la hipoteca y otros derechos subalternos. Eso resultaría en una sanción para el prestamista hipotecario desidioso y hasta podría interpretarse como una renuncia tácita (Vicuña, 2012).

f. Posibles causales de contradicción oponible por el acreedor hipotecario.

En esta sección de la vigente investigación, intentaremos enfrentar cuáles podrían ser eventuales orígenes de antítesis que el titular hipotecario puede inferir con el propósito de que permanezca en vigor su derecho y subsista a pesar de que se anule el derecho del

anterior titular de propiedad.

El beneficiario hipotecario puede objetar la anulación de su derecho, basando su pretensión en el "ius persecuendi" o derecho de persecución que la hipoteca le otorga por disposición explícita y autoritaria del codex legis. En veracidad, del artículo 1097° del CC enuncia: "A través de la hipoteca se carga una propiedad inmueble como garantía del acatamiento de cualquier compromiso, propio o ajeno" (Yangua, 2017).

La garantía no estipula la desapropiación y confiere al prestamista los privilegios de persecución, prelación y venta judicial del predio hipotecado; en armonía con lo dispuesto en el artículo 1117° del mismo código legislativo que enuncia:

El prestamista puede demandar el abono al insolvente mediante el acto íntimo, o al intercesor adquiriente del predio hipotecado, empleando el acto íntimo. La implementación de una de estas demandas no exceptuar la utilización de la otra, ni la circunstancia de encaminarla contra el obligado impide que se elabore el inmueble que reside en posesión de un intercesor, salvo precepto distinto del ordenamiento jurídico.". No obstante, es menester apuntar que este derecho de seguimiento no es ilimitado, ya que, según indica la propia normativa, se halla restringido por alguna estipulación distinta del ordenamiento legal.

Tal como hemos observado en el transcurso de la vigente investigación, subsisten perspectivas doctrinarias que indican que el “ius persecuendi” únicamente funciona en las transferencias de titularidad que son métodos derivativos de obtener el usufructo. En ese contexto, aseveran que, dado que la usucapión es un método originario de obtener la titularidad, de nada le sirve al beneficiario hipotecario aducir que posee el privilegio de seguimiento (Rodríguez, 2005).

Por otro lado, existen enfoques que sostienen lo diametralmente opuesto, ya que aseguran que el inmueble será ejecutado, aunque se halle en posesión de un terciario, sin considerar la modalidad de obtención de la titularidad, puesto que el tercero obtiene la titularidad con sapiencia del arbitrio y decide aceptar tal arbitrio, con todas las repercusiones judiciales que ello implica (Suárez, 2015).

g. Naturaleza de la sentencia que declara fundada la demanda de usucapión.

El vocablo sentencia deriva del latín sentenciando, lo cual corresponde a sintiendo; ya que el veredicto transmite lo que percibe o juzga quien lo emite. A través de él se comprende la resolución que lícitamente pronuncia el magistrado adecuado, operando conforme a su criterio y en concordancia con la legislación o precepto pertinente (Monroy, 1996).

El fallo para Barreto (1996) indica que es una resolución judicial del ente estatal, se documenta en un artefacto oficial, y constituye la personificación del amparo judicial que cumple su cometido al establecer una prerrogativa a través de una proclamación aseverada de que la correlación esencial debatida se halla en los fundamentos jurídicos hipotéticos y como resultado de lo cual instituye, en el fallo, una regla específica para las partes de cumplimiento imperativo; que, el legiferante genera el decreto, que es una disposición etérea, a partir de lo cual el togado, en el veredicto, elabora un mandato específico aplicable a los intervinientes en el transcurso; por ende, resulta primordial discernir cuál es la prescripción que rige, y justamente debido a ello, tal imperativo del adjudicador ha sido enaltecido al estatus de garantía constitucional.

Del mismo modo, la sentencia es la acción cuya facultad el magistrado, en un procedimiento de conocimiento, manifiesta la aprobación de una demanda con la ley objetiva, para proceder, en su caso, a su ejecución. El fallo no alberga otra intención que el estatuto, metamorfoseado en manera específica por acción del árbitro. Esto demanda la elucubración en manera anterior del dictamen de realidad, y subsecuentemente la fijación de la Ley pertinente, lo cual debe ser articulado en forma lúcida. Por ende, el raciocinio deductivo es el componente primordial y distintivo de la sentencia (Vicuña, 2012).

g.1. Clases de Sentencias.

Las sentencias, conforme a la índole de la demanda, pueden ser declarativas, constitutivas y de condena de derecho. En el presente escrito disertaremos únicamente sobre las sentencias declarativas y constitutivas (Yangua, 2017).

Las sentencias declarativas de derechos son aquellas que realizan una simple verificación sobre la presencia o ausencia de un vínculo jurídico, y tienen como propósito concluir una circunstancia legal ambigua o disputada. El derecho que en un instante específico se manifestaba indeterminada, obtiene certidumbre a través del veredicto, y la regla teórica se transforma así en dictamen tangible (Gonzales, 2011).

Por otra parte, los fallos instauradores de derechos son aquellos que generan por sí solos una alteración jurídica, es decir, la creación, modificación o aniquilación de un vínculo legal. Se busca con estos que emerja una condición jurídica que previamente no subsistía (Suárez, 2015).

Las sentencias declarativas de derechos se distinguen de los fallos formativos de legislación en que estas últimas poseen repercusión retroactiva hasta el instante en que se origina la

transgresión legal, razón de la demanda. Las sentencias constitutivas de derecho se distinguen de los dictámenes enunciativos, ya que estos gobiernan hacia lo venidero, comenzando desde la creación, modificación o extinción de la situación jurídica.

h. Pronunciamientos de la Corte Suprema.

La idiosincrasia del fallo de usucapión ha suscitado dictámenes antagónicos por parte de los jueces de la Corte Suprema, así en lo concerniente a que la sentencia es declarativa poseemos:

"La prescripción adquisitiva funciona ipso jure, y la legislación no impone que para conseguir este privilegio sea necesario obtener previamente un dictamen oportuno que así lo proclame dentro de un procedimiento sobre prescripción adquisitiva de dominio, puesto que el artículo 952 del CC., es diáfano al especificar que quien obtiene un bien por usucapión puede litigar para que se le proclame dueño; aunque manifiesto está, la absoluta alteración contra todos únicamente emanará de la usucapión sancionada por fallo judicial y registrable en los archivos populares acorde a la sección conclusiva del mencionado artículo" (Cas. 2792-2002-Lima).

Sin embargo, para mantener que la usucapión precisa de una sentencia constitutiva (emitida por potestad judicial o administrativa) se ha expresado que:

" (...) no es suficiente con que el poseedor demuestre que ha ejercitado su derecho de posesión durante el lapso temporal estipulado en la normativa sustantiva, para inferir que obtiene la titularidad por su mero decurso y que, en consecuencia, devenga ser puramente enunciativa la resolución que designa al poseedor favorecido como dueño, ya que la resolución que proclama dueño al poseedor no es declarativa sino constitutiva de derechos, ya que desde la sentencia es que se origina una novedosa coyuntura jurídica referente a la pertenencia del bien y su titular(...)" (Cas. 1166-2006-Lima).

Prosiguiendo esta idéntica vertiente, la Corte Suprema ha indicado que:

“La concurrencia de los requerimientos de continuidad, pacificidad y publicidad de la posesión que allí se especifican, así como la aptitud del justo título y de la buena fe, en caso de que existan, deben estructurarse dentro del intervalo temporal estipulado para la usucapión, cumplidos estos, se engendra un derecho expectatio pertinente y mediante resolución inapelable que proclame dueño al favorecido. Por tanto, no es suficiente que el poseedor certifique que ha ejercido su derecho de posesión durante el lapso temporal fijado en la normativa

esencial para deducir que obtiene la titularidad por su mero decurso, ya que es desde el fallo que se origina una novedosa circunstancia jurídica concerniente a la pertenencia del bien y su poseedor. (...) Se deduce que es indispensable una resolución judicial irrevocable para que el derecho de dominio pueda ser completamente ejercido y sea vinculante para terceros, puesto que mientras perdure la anotación del derecho del primigenio dueño en el caso de bienes inscribibles este puede ejercitar la reivindicación como la acción patrimonial por antonomasia” (Cas. N° 3332-2013- La libertad).

i. Perspectiva de las tesis sobre la naturaleza de la sentencia de usucapión.

Frente a los veredictos antitéticos de la Corte Suprema, estimamos que el fallo sobre la prescripción adquisitiva de dominio es manifiestamente declarativo, de modo que disentimos del criterio de la Corte Suprema, por ende, la dogmática es unívoca en ponderar la índole declarativo de los veredictos aprobatorios que se emiten en el procedimiento de usucapión, de esta manera consideramos que para Gonzales Barrón (2017) la prescripción adquisitiva de dominio actúa desde el instante en que comienza la ocupación y no desde que culmina el término, demostrando verídica la perspectiva en la acepción de que el dominio se obtiene con la posesión cualificada, sin requerimiento formal por parte de la potestad o dignatario público.

Ramírez (2003) especifica que, el yerro que proclama la usucapión no es constitutivo del derecho de propiedad, sino meramente declarativo, ya que únicamente se restringe a proclamar la presencia o carencia del derecho solicitado. Añade que quien obtiene una propiedad por medio de usucapión cumpliendo con todas las solemnidades jurídicas y procesales, se encuentra amparado por la legislación, es decir, que no prosperará la reivindicación que contra él inicie el anterior dueño.

También, Ledesma (2007) estima que:

“La propiedad por prescripción se obtiene con el cumplimiento de los postulados indicados y que abarcan los artículos 950 y 951 del Código Civil, no logrando lo indispensable para que se conforme tal estatus leguleyo la validación de la competencia jurisdiccional, esta actúa y produce sus consecuencias como tal, al margen de la declaración de la misma (...).”

El fallo favorable obtenido en un litigio de usucapión es declarativa, debido a que, el magistrado posee como misión primordial frente a esta demanda la de corroborar que el demandante haya satisfecho todos los requisitos prescritos por la normativa: cumplimiento del plazo, posesión pacífica, continua, pública y en aptitud de dueño (Ronquillo, 2009).

La culminación de este procedimiento implica que el intérprete anhela ser reconocido judicialmente como propietario del inmueble, dado que su derecho a la posesión lo adquirió al transcurrir el lapso estipulado en la normativa con los demás requisitos especificados, lo exclusivo que le resta al histrión es consolidar su derecho con una determinación judicial, puramente declarativa. Cada vez que un usuario se presenta ante el litigio pretendiendo prescripción adquisitiva de un bien, en esencia ya ha obtenido el derecho extra-proceso (satisfaciendo todos los requerimientos de la normativa material), el magistrado meramente va a proclamarlo judicialmente y confirmar su estado como reciente dominus del bien, otorgándole de este modo un título judicial que le permita certificar documentalmente, quizá también para registrarlo, pero nada más (Rodríguez, 2005).

Es importante señalar que el artículo 950° del C.C.P. establece que "la propiedad inmueble se adquiere por usucapión a través de la posesión continua, pacífica y pública como dueño durante un decenio (...)". Como se puede observar, este artículo no incluye una disposición explícita que exija un veredicto positivo definitivo del tribunal para obtener la titularidad, dado que la prescripción adquisitiva opera de pleno derecho, ipso iure, simplemente por el cumplimiento del plazo y los requisitos establecidos en la ley. Esta idea se fundamenta en el artículo 952° del CC, que indica claramente que "quien obtiene un

predio por usucapión puede iniciar un juicio para que se le declare poseedor". Esto significa que quien ha alcanzado la plena condición de propietario tras cumplir todos los requisitos del inciso 950° puede iniciar un litigio para que se le reconozca como propietario, y no para que se le constituya como tal. Una interpretación contraria violaría el claro y categórico texto de la norma. (Gonzales, 2011).

Consecuentemente, no es posible aseverar que la sentencia de usucapión genera el albedrío de dominio a beneficio del demandante, dicho derecho ya la consiguió con anterioridad a emprender el litigio, esto es, el veredicto no engendra una conexión jurídica novedosa, está ya subsiste previo al comienzo del litigio, únicamente debe declararse.

j. Caducidad como Institución Jurídica.

j.1. Concepto de Caducidad.

“El término caducidad encuentra su génesis etimológica en las locuciones latinas *cactus icadere*, cuyas significaciones son, entre otras, las de cesar de subsistir, desvanecerse, culminar la existencia, la de concluir, perecer” (Vidal, 2007, p. 111).

Según la normativa, vencido el plazo, los derechos y actos caducan en el tiempo.

Gómez (1990) señala que la caducidad se produce por efecto del tiempo, ya que una vez transcurrido el plazo sin ejercer el

derecho o realizar el acto debe expirar, esto determina así la caducidad de éste.

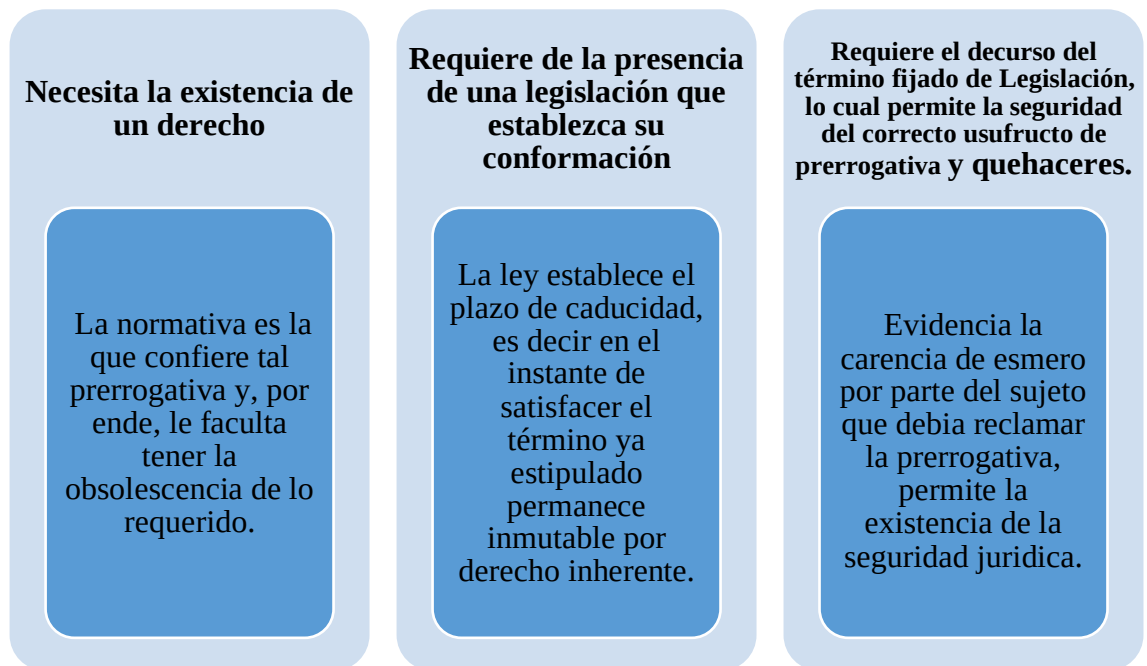
La caducidad se localiza normada de modo manifiesto en el CC en los artículos 2003 al 2007, que esencialmente establecen lo siguiente:

a) Vencimiento del plazo de pérdida de derechos y acto oportuna (artículo 2003); b) una fecha de vencimiento fijada por la ley, sin reconocer pacto alguno en contrario (artículo 2004); c) el plazo para no admitir la suspensión o interrupción, salvo que el derecho no pueda ser ejercido en los tribunales del Perú (artículo 2005); d) la caducidad puede declararse implícitamente la solicitud de parte (inciso 2006); y, e) la expiración ocurra tras la última jornada del término, aunque sea no laborable (artículo 2007).

Como regla general, debido a la caducidad, los derechos y las acciones se destruyen con el tiempo, es decir, surten efecto solo por un corto tiempo.

j.2. Elementos de la caducidad.

A continuación, los elementos que conforman la figura jurídica de la caducidad, siendo los siguientes:



j.3. Finalidad de la caducidad.

La razón de la fugacidad arraiga en conservar el amparo procesal del ordenamiento legal, donde se deduce de los méritos de la debida responsabilidad y diligencia, tanto del fuero como de los poseedores de derechos reclamables o la incertidumbre legal, ya que permitir el transcurrir del tiempo sin actuar revela desdén por una circunstancia legal que no podría existir sin base fija (Solórzano,

2019).

j.4. La caducidad de la hipoteca.

Sin embargo, la caducidad de las hipotecas estaba prevista en el CC de 1936 en el artículo 1049°, que ordenaba que el registro de los gravámenes perecía a los 30 años desde el momento de su correspondiente anotación, aunque, sin embargo, nuestro Código Civil entra en vigor en su N° 1122 ° cuando se especifican causas para la cancelación de la hipoteca, no incluye como causa de cancelación la caducidad por pretensión de los procuradores, obligan a que sean las partes las designadas para fijar el plazo o plazo de la hipoteca. subsistiendo la obligación, la hipoteca tendrá la misma alteración y exigibilidad, por lo que consideran prescindible fijar un plazo para la rescisión de la hipoteca. Por ende, el 25 de junio de 1996 se decretó la Ley N° 26639, la cual estipuló en su artículo 3 la cancelación de la hipoteca inmobiliaria y de sus obligaciones a los diez años desde la época de la anotación pública.

La caducidad se ocasiona por el mero fluir del cronómetro, originando la desposesión del beneficio y de la cuantía sin requerir la injerencia de alguno de los actores, lo cual puede ser eludido en todo momento siempre que se ejecute la acción prescrita por la legislación, como por ilustración la instauración de una demanda.

En ese sentido, la Ley N° 26639 buscó llenar este vacío encontrado en el C.C.P. vigente con fundamento en el artículo 1049 del Código Civil de 1936, que instauro el plazo para la extinción de la anotación de los siguientes privilegios a empezar desde la época de la anotación. Sin embargo, el artículo 3 de la Ley N° 26639 registra dos tiempos distintos para comenzar a computar el plazo de inscripción de la hipoteca: a) Inciso 1: una década contabilizada desde la era inicial de la anotación de la hipoteca, si ésta no ha sido renovada. b) Inciso 2: una década desde el tiempo de expiración de la extensión del préstamo asegurado. Esta distinción es claramente contradictoria en terminología, ya que supondría la eventualidad de la constitución de una garantía hipotecaria sin derecho a crédito. Esto, a despecho de que la hipoteca inmobiliaria, como reconoce la erudición, posee índole suplementaria, ya que se constituye en garantía de la ejecución de una obligación y no puede constituirse de manera independiente.

Finalmente, podemos mencionar que la caducidad de la hipoteca, tiene como sustento el deslizamiento en el lapso estipulado conforme a normativa y cuya razón de ser de la expiración es castigar al acreedor que demostró negligencia en demandar el cumplimiento del deber frente al deudor.

k. Extinción de la hipoteca y otros gravámenes y cargas.

En cuanto a Gonzales (2017), esta erudición debatió durante mucho tiempo si la apropiación conducía a la extinción de pequeños derechos prácticos a acusaciones de obstrucción de la propiedad. Algunos teóricos responden afirmativamente, a partir del carácter primordial, y no del carácter de la regulación expropiatoria, lo que llevaría a la eliminación de los derechos menores, ya que el objetivo de la regulación de la propiedad son las cosas que han sido liberadas de todos los impedimentos anteriores. Esto constituiría una resolución sensata considerando la índole oriunda de la apropiación, pues con ello se rompe la historia anterior de la herencia, por lo que, el mantenimiento de los honorarios implicados en el legado no parece haber sido debidamente cancelado y extinguido.

El efecto cancelatorio de tasas y cargas creado por la regulación de la expropiación, es lo que se denomina en la doctrina de Usucapio Libertatis, es decir, el uso de los derechos de propiedad como recurso para liberarse de los gravámenes; No obstante, es menester subrayar que esta validez en la normativa civilística peruana es restringida, ya que el artículo 952 del CC dispone: “El dictamen de aceptación de la demanda es el derecho a inscribir la propiedad en el censo pertinente y la baja a favor del antiguo propietario”, pero no dice explícitamente que se quitará la inscripción del propietario del acreedor hipotecario o los reales

derechos menores; por lo tanto, es claro que existe un vacío en la ley que no prevé explícitamente la eliminación de las cuotas e impedimentos en el caso de expropiación de Yangua (2017).

Sin embargo, si bien el Código Civil de nuestro país no ha estipulado el efecto absoluto del delito de apropiación de bienes para delitos y faltas, lo cierto es que dicho efecto no se encuentra expresamente prohibido, en el punto. Cabe resaltar que de acuerdo con el artículo VIII de la Ley Preliminar sobre el delito de apropiación pública de bienes, el Código Civil ha establecido la obligación de corregir las faltas y omisiones de la ley, al disponer: “El juez omitirá juzgar las faltas u omisiones de la ley. En ese caso, deberán ser aplicados los postulados primordiales de la jurisprudencia y, los fundamentos que animan la legislación peruana. También constituye un deber constitucional, ratificado en el numeral 8 del artículo 139 de la carta magna peruana, donde es considerado un postulado de potestad: “El postulado de no cesar en la impartición de justicia debido a la vacuidad o deficiencia de la ley” (Vicuña, 2012).

En este aspecto, ante la ausencia de normativa, consideramos necesario que en el C.C.P. se debe agregar un artículo en específico en el que se otorgue la facultad a los jueces para que de oficio en las sentencias que declaren fundadas las demandas por prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria y de esta manera dispongan la

anulación de la hipoteca y este inmueble sea adquirido por el nuevo propietario sin ninguna carga o gravamen generándole seguridad jurídica.

2.2.5. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA EN EL DERECHO COMPARADO

a. En la Legislación Colombiana.

En el estatuto cívico colombiano, semejantemente al CPC, permite que cualquier persona que tenga o conozca a una persona con una hipoteca de mucho tiempo atrás, y se pregunte si algún día el acreedor podrá recuperar su propiedad, si pasa por los trámites o no, el privilegio de instar ante un magistrado idóneo, por medio de oficio, la declaración de los límites de la acción hipotecaria, lo que alivia en gran medida al propietario y a las partes de otras preocupaciones (Yangua, 2017).

Se entiende que, aunque una hipoteca pueda resultar inejecutable, si ha transcurrido un tiempo suficiente de 10 años sin que se haya realizado ninguna acción de cobro, se contarán 10 años desde el tiempo básico de desistimiento. Es fácil cuando la hipoteca es de las llamadas "cerradas", porque cuando se trata de una hipoteca abierta, es decir, no hay límite en el monto y la garantía para las obligaciones pre o post. En estos casos, la cuestión debe ser resuelta por la jurisprudencia.

Las hipotecas, es decir, la mayoría se han extinguido, es decir, han pasado más de 10 años sin tomar las medidas correspondientes, o de forma continua, es decir, si el préstamo está respaldado con un determinado crédito, por cierto, tiene el mismo objeto, ya que existe en virtud de la obligación anexa (Yangua, 2017).

El artículo 2534 del compendio jurídico colombiano indica: “El veredicto judicial que dictamina una usucapión fungirá como documento notarial para la titularidad de inmuebles o de prerrogativas verídicas establecidas en los mismos; mas no tendrá eficacia ante foráneos sin la debida registración.” De igual manera, en el artículo 2538, del mismo cuerpo legislativo, estipula: “Cualquier pretensión por la cual se demanda un derecho se anula por la usucapión de dicho derecho”.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de Bogotá se pronunció sobre una decisión reciente que indicaba que las hipotecas abiertas reguladas después de cierto plazo no podían ser ejecutadas en consecuencia, pero se entiende que la Vida Jurídica de un el privilegio depende de que exista o no una obligación pendiente, porque, por su naturaleza dependiente, ningún privilegio es posible. Y si se trata de un gravamen flexible, aunque no existe registro de exigencias adeudadas, entonces se deben divulgar reglamentariamente otros requisitos legales (Yzquierdo, 2019).

b. En la Legislación Argentina.

Artículo. 3948 del Código Civil Argentino, que dicta que la extinción de la adquisición es una “prerrogativa” mediante la cual el poseedor del recurso “inmóvil” obtiene la “propiedad” de ese bien, continuando en la posesión del bien dentro del tiempo prescrito por ley.

Con esta definición se critica que es incorrecto decir que la regulación es un derecho, ya que generalmente es una institución, y especialmente en lo que respecta a la propiedad, es un medio de logro. Además, afecta a los bienes muebles, que no se trata sólo de adquirir el título sino también de otros derechos reales.

Los bienes susceptibles de apropiación podrían ser edificados (artículo 4015) u objetos (artículo 4016 adición), empero que no pueden obtenerse por caducidad las entidades que no están en el bazar, ni las entidades del señorío común, porque no están transferibles, no están reglamentados, y además por estar destinados al uso (artículo 2341) nadie puede apropiarse de su uso y goce exclusivo. Pero pueden apropiarse de alguna propiedad privada estatal o provincial, como terrenos públicos y terrenos baldíos o inexplorados.

La usucapión larga, se conoce como veinteañal, el artículo 4015 del CC argentino indica: “prescribase igualmente la posesión

de entidades inmóviles de dos décadas, con intención de poseer la entidad para uno mismo, sin requerimiento de acreditación y benevolencia por parte del poseedor exceptuando lo estipulado en relación a las servidumbres para cuya caducidad se precisa acreditación”. Igualmente, la caducidad “concisa”, se denomina decenal, el artículo 3999 del CC argentino indica: “Aquel que obtiene un bien raíz con buena fe y legítima acreditación caduca la posesión por la propiedad ininterrumpida de un decenio”.

Asimismo, el artículo 4017 del CC argentino estipula: “Mediante el mero mutismo o pasividad del acreedor, durante el lapso especificado por la normativa, queda el obligado exento de toda incumbencia”.

Igualmente, la potestad de seguimiento se aplica únicamente a la transferencia de activos como método de adquisición de derivados, de conformidad con el artículo 3162 de la CP Argentina, que dispone: “Si el obligado aliena, ya sea por título gravoso o beneficioso, la totalidad o una fracción del objeto o una segregación del mismo, que por sí misma sea apta para hipoteca, el usufructuario podrá acecharla en posesión del obtentor, y solicitar su realización y liquidación, del mismo modo que podría proceder contra el adeudado. Empero, si el artefacto alienado fuese trasto, que únicamente estaba fijado y subyugado a la hipoteca, como subordinado del predio, el acreedor no tendrá facultad de acecharlo

en manos del tercer poseedor” (Yangua, 2017).

c. En la Legislación Española.

Por su lado, el Código Civil hispánico, en su artículo 1930º, estipula que la posesión y los restantes privilegios tangibles se obtienen por mandato, en la manera y circunstancias que dictamine la legislación.

Por su lado, el código hispánico señala que cualquier individuo concernido en ejecutar la norma puede emplearla sin importar la abdicación manifiesta o implícita del propietario o deudor (artículo 1937º).

Las leyes de España (artículo 1933º), México (artículo 1144º) y Uruguay (artículo 1202º) disponen que la prescripción obtenida por un copropietario o por un ciudadano beneficiará a otros.

Para los ibéricos, el término es de un decenio conforme al artículo 1957º, para los venezolanos (artículo 1979º), pero en España este plazo se aplica entre los presentes; pues en caso de ausencia, se amplía a veinte años.

Asimismo, para las razones de la caducidad, se juzga inaparente al individuo que mora en ultramar o en el extranjero (artículo 1958). Y si la materia es asistencia a tiempo parcial y ausentismo a tiempo parcial, entonces cada dos años contará como

uno para completar diez asistencias. Además, no se tomarán en cuenta en el cómputo las ausencias menores a un año y de forma continua (Yangua, 2017).

Por otra parte, el artículo 1960º decreta que, a los fines del cálculo del término indispensable para la caducidad, el actual usufructuario podrá cumplir el término cohesionando con él al causante igualmente se conjetura que el propietario vigente, y quien lo fue en la etapa previa, continuará siéndolo durante esta fase, a menos que se demuestre lo opuesto. Y, además, la fecha de la hora de inicio está completamente calculada; pero esto debe ser completado en su totalidad.

d. En el derecho anglosajón.

La usucapión transcurre toda su vida en el derecho común, aunque llamado posesión adversa, que ser traducido como “posesión contradictoria”, dando a entender que es un bien que contradice el título del dueño. Por ejemplo, en la ley británica, el uso contra registro está permitido después de doce años bajo la Ley de Registro de Tierras de 2002, aunque el sistema es bastante detallado y complejo, de acuerdo con el nivel de complejidad que emerge de la reputación del sistema de usufructo en esta nación que tiene una historia solariega. Por otro lado, en la jurisprudencia hiberniana, perpetuamente influenciada por el régimen anglosajón, el término de

goce vitalicio es igualmente de doce calendarios a beneficio del tenedor como propietario (el expropiador), según el Reglamento de Restricción (Limited Law) de 1957 (Yzquierdo, 2019).

e. En la Legislación Italiana y Alemana.

El usucapió libertatis, principio exento de cargas del ius romanus, asimilado mediante diversos textos legales, estipula que el artículo 1153 del Código Civil itálico decreta que un individuo que ha obtenido objetos muebles de alguien que no es su dueño legítimo obtiene la posesión del usufructo, siempre que haya actuado de buena fe en la transferencia y tenga el título adecuado de transferencia del usufructo. La adquisición del usufructo se produce sin derechos de terceros, si éstos no logran la prerrogativa de usufructo y hay integridad moral por parte del comprador.

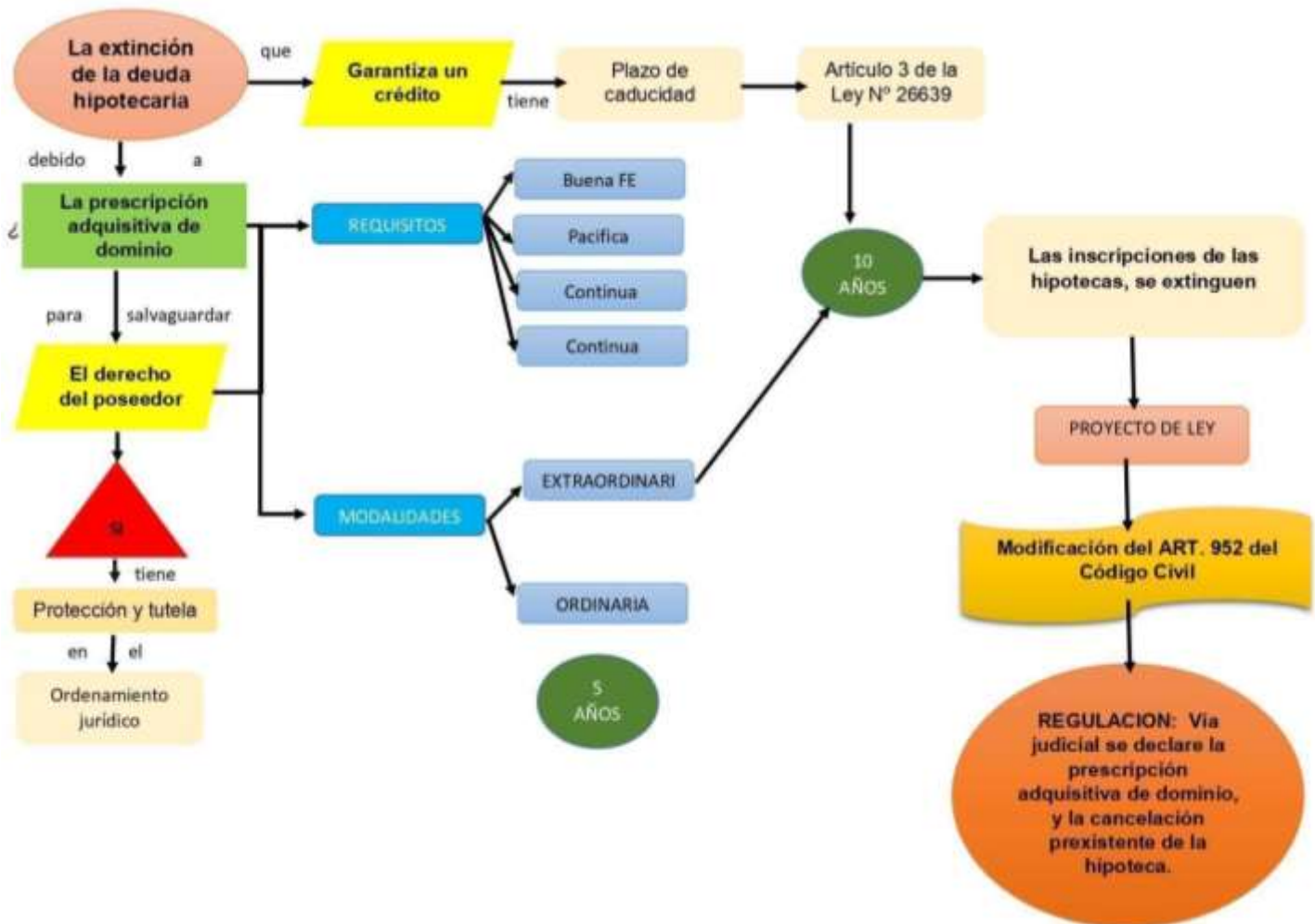
El artículo 1.153 del Código Civilis Italicus, indica: "Quien recibe alienación de bienes muebles de parte de quien no ostenta la titularidad, obtiene su dominio a través de la posesión, siempre que haya buena fe en el instante de la cesión y persista un documento adecuado para la transferencia del dominio. La titularidad se consigue exenta de derechos foráneos sobre el bien, si estos no emanan del documento y existe bona fides del adquirente".

Por su lado el art. 945 del BGB alemán decreta: "Con la adquisición de la pertenencia por usucapión se anulan las

prerrogativas de foráneos instauradas sobre el objeto previo a la obtención de la posesión en calidad de propietario, a menos que el titular como propietario no actúe con honradez, respecto a estos derechos, al obtener el usufructo o posteriormente de su subsistencia”.

El intervalo de expropiación también debe terminar respecto de las prerrogativas de intercesores; respectivamente las aptitudes de los artículos 939 y 944. Este artículo sacraliza la prescripción emancipatoria o usucapio libertatis, corporación fundada, como hemos dicho, encuentra su base en el aforismo *tantum praescriptum quantum possessum*, que ha sido detentado como gratuitamente, porque se adquiere gratuitamente. Al mismo tiempo, caducan los eventuales derechos de un tercero sobre la cosa, como el usufructo; la propiedad no solo está en condiciones de uso sino también en condiciones desocupadas. Los usuarios nominales y de buena fe deben respetar las tarifas señaladas en el título (Yzquierdo, 2019).

2.2.6 PERSPECTIVA TEÓRICA



La investigación inicia en el lugar que señala el código civil, refiriéndose el perjuicio que ocasiona una deuda garantizada por hipoteca contraída por el antiguo dueño. Al privilegio de derecho de propiedad obtenido mediante la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria (Díaz, 2008).

Conforme a las disposiciones actuales aplicables, los magistrados estarán facultados para declarar fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio e inscribir el derecho del accionante, no obstante, no podrán

extinguir la garantía hipotecaria debido a su naturaleza de derecho real y todas las consecuencias asociadas, de igual manera por su protección registral; asimismo, el propietario por usucapión no podrá acogerse a la figura legal de Tercería de propiedad según lo preceptuado en la subsección secundaria del artículo 533 del C.P.C., puesto que dicha disposición jurídica otorga preeminencia a la hipoteca sobre el derecho de propiedad, a pesar de que este último es la prerrogativa real supremo o prerrogativa real primordial.

Por lo cual, ante esta problemática jurídica, lo que se pretende es que en nuestra normativa peruana se otorgue la potestad al magistrado para que de oficio en la misma sentencia ordene la cancelación de la hipoteca que recae sobre ese bien y se extinga la deuda ello en beneficio del prescribiente generando seguridad jurídica.

La teoría de la usucapio Libertatis, es el fundamento teórico que sustenta la regulación jurídica, basado en el tiempo, para que la prescripción adquisitiva de dominio extinga una deuda contraída con hipoteca; en la que se cede al magistrado, una facultad específica para que de oficio ordene la anulación de la caución patrimonial en el transcurso de usucapión de usufructo extraordinario por efecto del tiempo.

Por las siguientes razones:

1. A través de la teoría usucapio libertatis, el inmueble que está gravado por un derecho real limitado (hipoteca) puede ser liberado, puesto que, la usucapión, en el presente caso, tiene efectos atributivos, pues, al producirse la liberación del

gravamen, va a generar mayores facultades a la propiedad, con la correspondiente extinción del derecho real limitado que la grava. Ello en razón que, la entidad jurídica usucapión posee rango constitucional y se fundamenta en la "función social de la propiedad," asimismo, conocida como "bien común," lo que faculta su configuración, regulación y limitación, siendo así que, la sentencia firme emitida por la entidad judicial en el procedimiento de usucapión tiene una naturaleza exclusivamente declarativa, ya que simplemente se encarga de reconocer la presencia o ausencia del derecho petitionado; y que adicionalmente posee efectos retroactivos, dado que, se estima poseedor al adquirente por usucapión desde el comienzo del período de prescripción, ya que representa causa de anulación de la hipoteca y fundamento para su eliminación registral, en virtud del impacto de extinción de cargas y gravámenes generado por la usucapión, conocido doctrinalmente como "Usucapio Libertatis", se suprimen las cargas y gravámenes asociadas a la propiedad.

2. Mediante la Casación N° 2261-2017-La Libertad se puede apreciar que los jueces solo emiten sentencias declarativas con respecto a materia usucapión de usufructo, en el que ordena se inscriba al nuevo propietario en SUNARP, sin embargo, al no otorgarse otra facultad al juez para que de oficio cancele los gravámenes que recaen sobre ese inmueble el prescribiente adquiere el inmueble con inseguridad jurídica de que el acreedor pueda hipotecar su bien inmueble en cualquier momento.
3. Asimismo, en el expediente N° 1164-2016, el juez se limita a otorgar el inmueble al prescribiente al haber cumplido con todos los requisitos exclusivos que se

requieren para una prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, pero continúa patente la hipoteca que ha recaído sobre ese inmueble, lo cual genera que el nuevo propietario la adquiera con gravámenes que posteriormente le generen la pérdida del inmueble a cargo del acreedor hipotecario.

4. Ante ello, para poder tutelar eficazmente es oportuno que, en base a las dos teorías antes indicadas, se regule en nuestro Código Civil, una facultad específica al Juez para que de oficio ordene la cancelación de la garantía real en el transcurso de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria por efecto del tiempo, lo cual generará seguridad jurídica al prescribiente.

Tomando en consideración que la prescripción adquisitiva de dominio, posee material de índole pública y pretende otorgar certeza jurídica a las transacciones de activos; dado que, la legislación no solo debe asegurar la terminación del derecho del dueño anterior y la anulación del derecho registrado para permitir la inscripción del nuevo propietario por prescripción, empero, ha de trascender en la normatividad objetiva; ya que, debe asegurar la extinción de garantías reales y la cancelación del registro de estas. Es así que, el "derecho adquirido" ha de surgir prístina, exenta de gravámenes y restricciones sobre la propiedad, ya que ello ocasionará daños morales y económicos al nuevo propietario y además de propiciar inseguridad jurídica, en consecuencia, se propone la modificación del artículo 952 del C.C., para que se le otorgue facultades a los jueces de cancelar las hipotecas al momento que otorgan la titularidad a los usucapiotes mediante un proceso de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria.

2.2.7. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

- a) Poseedor: Argumenta que todo aquel que posee o tiene posesión de algo, con una gradación jurídica de mero poseedor a propietario, aunque el término niegue este último concreto, siendo el propietario en realidad, propietario potencial del dominio de apariencia o con fines de adquisición por medio de escritura de propiedad.
- b) Posesión: Conforme al Código Civil de Perú, la posesión se define como el despliegue de uno o varios derechos inalienables sobre la propiedad. Por tanto, el mismo ordenamiento jurídico establece que el uso, goce, disposición y dominio son derechos inherentes a la propiedad.
- c) Propiedad: Esta persona ejerce poder sobre el asunto y por tanto tiene el derecho de utilizar y enajenar los predios, excluyendo el árbitro, y también de poder exigir la devolución de los bienes si están ilegalmente en posesión de otra persona.
- d) Propietario: Es la persona natural o jurídica propietaria del predio o cosa.
- e) Prescripción adquisitiva: Es la potestad mediante la cual el dueño de un bien se apropia de la propiedad, si la ha poseído continuamente por un tiempo determinado por la ley.
- f) Usucapir: Consiste en el hecho de que el propietario quiere adquirir un derecho de propiedad según la ley de posesión.
- g) Cancelación: Es el acto y las consecuencias de la nulidad de un acto público, inscripción, registro u obligación que tenía poder o efecto.

- h) Buena fe: La creencia de una persona de que un acto o hecho legal es verdadero, lícito o justo.
- i) Título justo: Esto se debe al justo título del dueño de la propiedad.
- j) Acreedor hipotecario: Acreedor cuyo préstamo con garantía hipotecaria se emite a su favor sobre bienes del deudor o de un tercero garante.
- k) Hipoteca: Esencialmente, es una cesión preferente de un bien determinado que, al cumplir una determinada obligación, se separa del conjunto de bienes del que forma parte y transfiere ese bien a un tercero de conformidad con el derecho común. Carga inherente a todas las obligaciones del propietario.

III. METODOLOGÍA

3.1 ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN

Es el procedimiento que se elige para recopilar, analizar e interpretar datos en un estudio. Define la naturaleza del estudio y orienta el camino que seguirán los investigadores para solucionar un problema.

3.1.1 MIXTO: CUALITATIVO Y CUANTITATIVO

La investigación cualitativa considera cinco dimensiones fundamentales en su proceso de aplicación a los diferentes tipos de estudios, se refieren a los enfoques visto desde el tipo de investigación a realizar, el origen de los saber que lo relacionan, la recopilación de datos, el análisis de los mismos y la forma de narrar los hechos encontrados (Paz, 2003).

El enfoque de investigación mixta consiste en la recopilación, análisis e interpretación de datos tanto cualitativos como cuantitativos que el investigador considere relevantes para su estudio. Este método se caracteriza por ser un proceso sistemático, empírico y reflexivo, en el cual se combinan la perspectiva objetiva de la investigación cuantitativa y la subjetiva de la cualitativa para abordar cuestiones relacionadas con los problemas humanos (Otero,2018)

3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN

3.2.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN DESCRIPTIVA

El tipo de investigación permite compilar datos que describen los acontecimientos y subsecuentemente sistematiza, tabula, representa

y describe los datos recopilados (Glass y Hopkins, 1984). Así pues, la investigación emplea como medio de la descripción como una herramienta para estructurar las informaciones que emergen durante el análisis de datos.

a. Por su Profundidad – Descriptiva Explicativa.

En razón a su profundidad, la presente, posee un carácter descriptivo, puesto que, nos permite observar y describir los efectos y consecuencias de importancia jurídica que se originan a partir de las distintas perspectivas presentes en relación con la prescripción adquisitiva de dominio. Además, posee una naturaleza explicativa, dado que permitirá poder sustentarlas razones y fundamentos por los cuales estimamos viable la consolidación de los criterios que faciliten la delimitación de los alcances de la prescripción adquisitiva de dominio.

b. Por su Finalidad: Básica

Por su finalidad es básica, ya que, implica una investigación en función de la descripción de una problemática social.

3.2.2. TIPOS DE INVESTIGACIÓN JURÍDICA

a. Dogmático Jurídico.

Witker (1995) prescribe que en “el estudio de la dogmática jurídica se estudia lo que el hombre hace con el Derecho” (p.4). Por tal motivo, para la presente investigación, estudiaremos nuestro objeto de estudio desde el estudio de la norma y ordenamiento

jurídico.

b. Socio Jurídico.

Díaz (1998) indica que este tipo de investigación “percibe al derecho como un hecho social que contribuye a resaltar las complementarias dimensiones fácticas de toda normatividad positiva” (p.156). En esas mismas líneas, en esta investigación se analizará lo que el hombre hace prácticamente con el derecho al lado del análisis jurídico para obtener una mayor efectividad en los estudios a realizarse.

3.3. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

3.3.1. DESCRIPTIVO

Es de carácter descriptiva porque se realizará búsqueda y recolección de información de manera directa a través de la observación de las diversas perspectivas de los expertos juristas en relación a todo lo concerniente a esta labor de investigación.

3.3.2. MÉTODO HIPOTÉTICO DEDUCTIVO

Facilita la comparación de las teorías o leyes utilizadas en nuestra investigación mediante el uso de la lógica y el racionalismo crítico.

3.3.3 EL MÉTODO EXEGÉTICO

Es el método jurídico basado en un esquema teórico con el fin de dar explicaciones conceptuales sobre las normas legales, mediante

este método podremos interpretar y comentar las normas que se aplican a este trabajo de investigación.

3.3.4. MÉTODO SISTEMÁTICO

En el transcurso de la investigación, se ha realizado una interpretación sistemática de la normativa legal, la jurisprudencia y la doctrina con el objetivo de alcanzar una resolución justa en consonancia con la seguridad jurídica.

3.3.5 EL MÉTODO DOGMÁTICO

Este método permite por medio de un conjunto de principios o fundamentos llegar a construir, a través de operaciones lógicas, nuestra aprehensión del derecho y jurisprudencia, estudio lineal de los preceptos legales (expone, comenta). Mediante este método comentaremos y procuraremos establecer una postura respecto al tema de indagación.

3.4. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

El diseño de la investigación cualitativa es el enfoque general utilizado en el estudio de fenómenos jurídicos, también conocido como estrategia de investigación. En este trabajo se han empleado los esquemas que se detallarán a continuación:

3.4.1. DISEÑO DESCRIPTIVO

Mediante el diseño descriptivo podremos obtener toda la información mediante la recopilación de datos sobre el tema propuesto asimismo se dirige a observar y describir los efectos y consecuencias jurídicas que emergen de las variadas posturas existentes respecto a la prescripción adquisitiva de dominio por el factor tiempo.

3.4.2. DISEÑO FENOMENOLÓGICO

Pretende conocer experiencias de sujetos con relación a un fenómeno en concreto. De este modo, en el presente trabajo de investigación, se efectuará a través de la descripción del fenómeno y la experiencia frecuente entre los involucrados con respecto al tema en mención.

3.4.3. TEORÍA FUNDAMENTADA

La tesis es de naturaleza descriptiva, correlacional y documental. Se ha utilizado un enfoque de investigación descriptiva, lo que me ha permitido reunir toda la información sobre el tema propuesto.

El diseño de la investigación es documental, dado que los datos que abordarán el problema de estudio se revisarán inicialmente a partir de fuentes informativas como legislación, doctrina y jurisprudencia relevantes.

Su objetivo es desarrollar una teoría basada en datos empíricos y se aplica a áreas específicas.

3.5. POBLACIÓN

Corresponde a la doctrina y jurisprudencia sobre la prescripción adquisitiva de dominio ante hipoteca constituida a favor de un tercero realizada por el titular registral de la propiedad no poseedor.

3.6 MUESTRA

Se ha considerado dentro de la muestra analizar cinco (05) sentencias en recurso de casación, en las cuales los magistrados solo se rigen a emitir sentencias declarativas de prescripción adquisitiva de dominio.

La muestra es de caso tipo:

- EXPEDIENTE N° 00466-2017-LAMBAYEQUE
- CASACIÓN N° 01164-2016-LIMA
- CASACIÓN N° 4083-2017-LIMA ESTE
- CASACIÓN N°. 3948-2017-HUÁNUCO
- CASACIÓN N° 2261-2017-LA LIBERTAD

Asimismo, se ha realizado cuestionarios a 9 jueces civiles de la Corte Superior de Justicia del Santa en materia civil para que nos den a conocer referente al asunto objeto de indagación.

3.7. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES DE ESTUDIO

	X – Y	DIMENSIONES	INDICADORES
VARIABLES	Variable Cualitativa X: La Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio.	Aspectos históricos de la prescripción adquisitiva	- Derecho romano - Derecho francés
		Diagnóstico casuístico en la jurisprudencia peruana	Análisis de casaciones
		Análisis de prescripción adquisitiva de dominio a nivel doctrinario y	Teoría de la prescripción adquisitiva originaria en la legislación y jurisprudencia

		jurisprudencia comparados.	internacionales comparada.
	Variable Cualitativa Y: La extinción de la deuda con garantía hipotecaria.	• Aspectos históricos de la hipoteca	• Derecho romano. • Derecho Mesopotámico, etc.
		• La deuda hipotecaria	• Antecedentes y concepto de Derecho real accesorio. • Contrato de mutuo (concepto, elementos, etc.)
		• El efecto del tiempo como factor de extinción de la hipoteca	• La hipoteca (concepto, requisitos y causales de extinción).

3.8. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Hemos considerado las siguientes técnicas e instrumentos de manera concreta establecida en el siguiente cuadro:

TÉCNICAS	INSTRUMENTOS
Encuesta	Cuestionario
Análisis de sentencias	Guía de análisis de sentencias
Fichaje	Fichas bibliográficas, fichas textuales, fichas de parafraseo.

3.8.1. TÉCNICAS

a. Fichaje.

Las fichas siendo de suma importancia para las investigaciones jurídicas nos sirven como aquellas que van a describir las características bibliográficos-editoriales de cada una de las fuentes consultadas por un autor sobre las materias empleadas para la presente investigación, ello con el propósito de dar los créditos a los autores de donde se han obtenido las informaciones para plasmar dicha investigación.

b. Análisis de sentencias.

Para la presente investigación se ha empleado el análisis de sentencias con la finalidad de conocer la realidad problemática que atraviesa nuestro marco normativo en la aplicación en cada caso en concreto y con ello se evidenciará un análisis de casos sobre prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria en recurso de casación.

c. Encuesta.

Siendo necesario para poder establecer los porcentajes de la muestra establecida ha sido necesario realizar una encuesta a los 09 jueces de los juzgados especializados en materia civil de la Corte Superior de Justicia del Santa para que nos den a conocer sobre la prescripción adquisitiva de dominio y su extinción de la deuda hipotecaria inscrita.

3.8.2. INSTRUMENTOS

a. Fichas bibliográficas.

Se trata de un documento breve que resume la información relevante de un texto utilizado en una investigación, el cual puede referirse a un artículo, un libro o capítulos de este (Alazraki, 2007).

b. Fichas Textuales.

Se tratan de fragmentos de citas de publicaciones y/o investigaciones y se emplean al momento de escribir o exponer un

trabajo. Reproducen el texto de forma literal sobre un párrafo de un escrito colocando el texto seleccionado entre comillas. En el caso de citar fragmentos dispersos, estos se separarán con puntos suspensivos entre corchetes. Además, cualquier adición que no sea textual se incluirá también entre corchetes. (Amanto, 2009).

c. Fichas de Parafraseo.

Este tipo de instrumento permite anotar explicaciones y aclaraciones sobre el tema del texto seleccionado. A través de este tipo de instrumento, nos permite escribir en un lenguaje coloquial y de fácil comprensión, lo que el escrito o autor quiere transmitir. (Blog jurídico, 2016).

d. Guía de análisis de sentencias.

Este instrumento permite recopilar información relacionada a cada caso en concreto en materia civil que se pretenda analizar, para lo cual, se fijan criterios y objetivos. Por ello, en la presente investigación, se ha considerado 05 casos que han llegado como recurso de casación en la que se ven casos sobre prescripción adquisición de dominio extraordinaria.

e. Cuestionario.

Es una herramienta que facilita la obtención sistemática y estructurada de datos sobre la población con la que se trabaja, en relación con las variables de investigación o evaluación. Además, al utilizarlo, el evaluador y el investigador deben considerar dos

aspectos metodológicos clave: asegurarse de que las preguntas sean formuladas con la claridad necesaria para su correcta aplicación en el cuestionario y hacer todo lo posible para aumentar la probabilidad de que el encuestado responda y devuelva las preguntas (García, 2003).

3.9 TÉCNICAS DE ANÁLISIS DE RESULTADO

Según Molina y García (2006): Son las técnicas de análisis que se ocupan de relacionar, interpretar y buscar significado a la información expresada en códigos verbales e icónicos, para ello se utilizan herramientas y software diseñados para facilitar el análisis cualitativo.

Medina, Rojas y otros (2023) indican: Estas herramientas ofrecen funciones avanzadas que permiten organizar, analizar y visualizar los datos de manera más eficiente, tales como:

a. ATLAS.ti versión 22

Es una herramienta poderosa para el análisis cualitativo. Esta herramienta proporciona una plataforma completa para la codificación, el análisis y la exploración de datos cualitativos. Su enfoque en la visualización de datos permite una comprensión más profunda y una comunicación efectiva de los resultados.

Este programa no se empleó en el estudio, dado que, nuestro análisis se ha basado en examinar y analizar las sentencias de los diversos juzgados

a nivel nacional, sentencias que nos han brindado una perspectiva más clara sobre la información escogida y empleada en nuestra investigación.

b. SPSS versión 26

Es una herramienta para el análisis cuantitativo. Este programa se empleó en nuestro estudio para el registro y análisis estadístico de las encuestas aplicadas.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIONES

4.1 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

4.1.1. GUÍA DE ANÁLISIS DE SENTENCIAS

Tabla 1: Análisis de la sentencia del Exp. 00466-2017-Lambayeque

DATOS GENERALES DEL CASO
• N° DE EXPEDIENTE: N°: 00466-2017-LAMBAYEQUE • MAGISTRADO A CARGO DE RESOLVER LA LITIS: - Señor Terán Arrunátegui • FECHA DE INICIO DEL PROCESO: 27/02/2017 • FECHA DE EMISIÓN DEL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA : Chiclayo, veinte de julio de 2020 • FECHA DE EMISIÓN DEL FALLO DE SEGUNDA INSTANCIA: Chiclayo, veintiuno de abril del dos mil veintiuno. • DEMANDANTE: AMADOR FELIPE CARCELÉN ALLENDE Y OTRA

• DEMANDADO: ERCO SAC Y OTRO • MATERIA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO		
ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL		
Breve exposición del caso		SITUACIÓN JURÍDICA RELEVANTE (Breve descripción de la problemática observada en el documento)
Se presenta una situación donde un deudor había constituido una hipoteca sobre un bien inmueble. Sin embargo, en el momento de la formalización de la hipoteca, el deudor ya	DE LA PRIMERA INSTANCIA: El Juez del Cuarto Juzgado Civil de Chiclayo declaró fundada en parte la demanda interpuesta por Amador Felipe Carcelén Allende y Carmen Bertila Romero Fernández, reconociendo que los demandantes adquirieron la propiedad del predio	DE LA SEGUNDA INSTANCIA La Corte de Apelaciones confirmó la validez de la prescripción adquisitiva a favor de los demandantes. Revocó la decisión de primera instancia en lo relativo a la cancelación de la hipoteca , considerando que la hipoteca sobre un bien que ya había sido adquirido

había perdido la propiedad del bien debido a la prescripción adquisitiva a favor de un tercero. Esta situación dio pie a que se solicitara la cancelación de la hipoteca.	urbano por prescripción adquisitiva, basándose en la posesión continua, pacífica y pública del inmueble. Como consecuencia, ordenó la inscripción del derecho de propiedad a favor de los demandantes en el Registro de Predios. Sin embargo, la demanda fue improcedente en cuanto a la cancelación de la hipoteca inscrita a favor del Banco de Crédito del Perú, ya que el Juez no consideró que la adquisición por usucapión afectara el derecho de hipoteca.	por prescripción adquisitiva debía ser cancelada. Ordenaron la cancelación de la hipoteca inscrita en el registro de propiedad, y la ejecución de la sentencia para dar cumplimiento a esta medida.
--	--	--

CONCLUSIONES: (Resultado del análisis integral del documento)

La resolución del caso demuestra la importancia de la titularidad de la propiedad en los derechos reales, particularmente cuando se trata de hipotecas. Los magistrados de segunda instancia reafirmaron la doctrina de la **prescripción adquisitiva o usucapión**, reconociendo que los demandantes, al haber adquirido la propiedad por prescripción, son los legítimos propietarios del inmueble. Esto implica que, aunque el Banco de Crédito del Perú tenía una hipoteca inscrita sobre el bien, la **titularidad de la propiedad** ya no correspondía al deudor original, sino a los demandantes, quienes habían cumplido con los requisitos legales para obtener la propiedad por usucapión.

El fallo también pone de manifiesto que una **hipoteca no puede subsistir sobre un bien que ya no pertenece al deudor**. Aunque en primera instancia se había considerado improcedente la solicitud de cancelación, la Corte de apelaciones, al revocar esta decisión, subraya que la hipoteca debe ser cancelada de acuerdo con la realidad jurídica del inmueble, ya que el deudor que la constituyó ya no era propietario del bien al momento de su registro. Esta interpretación garantiza que los derechos de los verdaderos propietarios sean respetados y que el sistema de registros de propiedad no sirva para perpetuar garantías sobre bienes que no pertenecen a quienes las otorgaron.

En conclusión, la resolución refuerza el principio de que los derechos sobre la propiedad prevalecen frente a los derechos derivados de garantías hipotecarias cuando la titularidad cambia por prescripción adquisitiva. El fallo, al declarar fundada la demanda en cuanto a la cancelación de la hipoteca, restablece la legalidad y la justicia en el proceso, protegiendo los derechos de los nuevos propietarios y asegurando la cancelación de un gravamen que ya carecía de fundamento.

Tabla 2: Análisis de la casación 01164-2016-Lima

DATOS GENERALES DEL CASO	
●	Nº DE EXPEDIENTE: CASACIÓN 01164-2016-LIMA
●	MAGISTRADO A CARGO DE RESOLVER LA LITIS: - DE LA BARRA BARRERA - ROMERO DÍAZ - CABELLO MATAMALA - MIRANDA MOLINA - CÉSPEDES CABALA
●	FECHA DE INICIO DEL PROCESO: 12 DE AGOSTO DEL 2014
●	FECHA DE EMISIÓN DEL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA : RESOLUCIÓN DE FECHA TRES DE JUNIO DE DOS MIL QUINCE
●	FECHA DE EMISIÓN DEL FALLO DE SEGUNDA INSTANCIA: RESOLUCIÓN NÚMERO CUATRO, DE FECHA DOCE DE ENERO DE DOS MIL DIECISIETE
●	DEMANDANTE: ARTURO ALEJANDRO HUAMAN RIVERA y MARIA DEL ROSARIO RAZURI BERMUDEZ

- DEMANDADO: AVELINO HUILLCAS HUAMAN, MARCO ANTONIO YANAC NEIRA y CASIMIRA PIPA AMAU DE HUILLCAS
- MATERIA: TERCERÍA DE PROPIEDAD

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

Breve exposición del caso		SITUACIÓN JURÍDICA RELEVANTE (Breve descripción de la problemática observada en el documento)	
Se dio el caso de que unas personas habían adquirido un bien mediante usucapión y, como resultado, iniciaron el proceso judicial correspondiente, obteniendo una sentencia favorable, aunque aún pendiente de inscripción en	DE LA PRIMERA INSTANCIA Improcedente La improcedencia se sustenta en el contenido del artículo 533° del Código adjetivo, el cual fue modificado en parte,	DE LA SEGUNDA INSTANCIA Confirma: El demandante indica que la propiedad lo adquirió por escritura pública de compraventa, no	CORTE SUPREMA: La resolución en cuestión, se encuentra sustentada en forma correcta; tras resolverse en aplicación de los artículos 533° del C.P.C y 2022° del C.C.

los Registros Públicos. No obstante, el titular registral, al enterarse de este proceso, afectó el inmueble constituyendo una hipoteca, lo que dio lugar a la iniciación de una ejecución hipotecaria, con la consiguiente programación del remate del bien. Ante esta situación, el usucapiente presentó una acción de tercería de propiedad con el fin de evitar el remate y, por lo tanto, desafectar el bien,	por el Decreto Legislativo número 1069.	encontrándose registrada, por tanto, se resuelve en aplicación de los artículos 533° del C.P.C y 2022° del C.C	
--	--	---	--

argumentando que era el propietario por usucapión y presentando copias certificadas de su sentencia como prueba.			
CONCLUSIONES: (Resultado del análisis integral del documento)			
Como se puede notar, la Corte Suprema se limitó a aplicar de manera estricta la normativa vigente sobre la tercería, sin realizar un análisis más detallado. La ley establece que prevalece el derecho inscrito primero, y fue únicamente este criterio el que se evaluó y resolvió, sin profundizar en otros aspectos. Aunque se aplicó la legislación correspondiente, este fallo pone de manifiesto una desigualdad e injusticia para el usucapiente, evidenciando una falta de razonabilidad en la normativa, que no considera las particularidades del proceso de usucapión ni el tiempo que demanda su inscripción en la Sunarp, a diferencia del corto plazo que requiere registrar una hipoteca. Esto impide que el usucapiente pueda proteger o tutelar la propiedad que ya ha adquirido.			

Tabla 3: Análisis de la casación 4083-2017-Lima Este

DATOS GENERALES DEL CASO
• N° DE EXPEDIENTE: CASACIÓN N° 4083-2017-LIMA ESTE • MAGISTRADO A CARGO DE RESOLVER LA LITIS: - TÁVARA CÓRDOVA - HURTADO REYES - HUAMANÍ LLAMAS - SALAZAR LIZÁRRAGA - CALDERÓN PUERTAS • FECHA DE INICIO DEL PROCESO: 15 DE ENERO DEL 2016 • FECHA DE EMISIÓN DEL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA: 21 DE NOVIEMBRE DEL 2016 • FECHA DE EMISIÓN DEL FALLO DE SEGUNDA INSTANCIA : 26 DE MAYO DEL 2017 • DEMANDANTE: CARMEN VALVERDE VILLEGAS DE MENDOZA (SUCESORA PROCESAL) • DEMANDADO: MARÍA VICTORIA SOTO GALLEGOS Y ALEXANDER GIANCARLO MATÍAS SOTO

MATERIA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO			
ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL			
Breve exposición del caso		SITUACIÓN JURÍDICA RELEVANTE	
Un grupo de personas adquirió un inmueble por usucapión y, tras obtener una sentencia que les reconocía la propiedad, iniciaron el proceso para inscribir su derecho en los Registros Públicos . Sin embargo, antes de que su derecho fuera	DE LA PRIMERA INSTANCIA En la primera instancia , el juez evaluó la situación tomando de la siguiente manera: Respecto a la existencia de una demanda de ejecución de garantías,	DE LA SEGUNDA INSTANCIA En la segunda instancia, los magistrados indicaron que si bien el proceso seguido ante el 2º Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial se inició el uno de julio de dos mil diez (página	CORTE SUPREMA: La Corte Suprema resolvió el caso de acuerdo con los principios fundamentales del derecho registral, afirmando que el derecho de propiedad debe estar inscrito para ser oponible frente a terceros. En este caso, el derecho de la hipoteca prevaleció sobre el derecho del usucapiente debido a que este último no había inscrito su propiedad en los registros públicos.

registrado, el titular registral del inmueble constituyó una hipoteca sobre el bien. Posteriormente, se inició una ejecución hipotecaria, en la cual se programó el remate del bien afectado por la hipoteca. Frente a esta situación, el usucapiente presentó una acción de tercería de propiedad, argumentando que era el propietario del inmueble	expediente N° 4694-2010, por medio del cual el bien inmueble sub litis fue rematado y adjudicado a favor de Carmen Valverde Villegas , y la denuncia por el delito de usurpación entablada con fecha tres de octubre de dos mil trece, los diez años de posesión de cumplieron el veintiocho de setiembre de dos mil	cuatrocientos cuarenta y ocho) esto es, antes del inicio del presente proceso de prescripción adquisitiva (veintisiete de junio de dos mil once), también es cierto que, la hipoteca, materia de ejecución, en dicho proceso judicial se inscribió el dieciocho de mayo de dos mil diez (página doscientos	Este fallo subraya la importancia de la inscripción de los derechos de propiedad como un requisito esencial para su efectividad frente a terceros.
--	---	---	---

por usucapión y solicitando que se desafectara el bien de la ejecución hipotecaria, adjuntando para ello una copia certificada de la sentencia que lo declaraba propietario. Sin embargo, su derecho no estaba inscrito en el registro, lo que generó el conflicto con el derecho previamente inscrito (la hipoteca).	ocho y no se ha acreditado que con fecha anterior la demandante haya sido perturbada en su posesión, (...) por lo que la posesión hasta la fecha antes referida ha sido totalmente pacífica, siendo que los efectos jurídicos producidos por la demanda y denuncias posteriores no tienen efecto retroactivo.	veintinueve) esto es con fecha posterior al veintiocho de setiembre de dos mil ocho, fecha en la cual la demandante ya se habría convertido en propietaria del bien por acción del tiempo.	
---	--	---	--

CONCLUSIONES: (Resultado del análisis integral del documento)

Como se puede notar, la Corte Suprema se limitó a aplicar de manera estricta la normativa vigente sobre la tercería, sin realizar un análisis más detallado. La ley establece que prevalece el derecho inscrito primero, y fue únicamente este criterio el que se evaluó y resolvió, sin profundizar en otros aspectos. Aunque se aplicó la legislación correspondiente, este fallo pone de manifiesto una desigualdad e injusticia para el usucapiente, evidenciando una falta de razonabilidad en la normativa, que no considera las particularidades del proceso de usucapión ni el tiempo que demanda su inscripción en la Sunarp, a diferencia del corto plazo que requiere registrar una hipoteca. Esto impide que el usucapiente pueda proteger o tutelar la propiedad que ya ha adquirido.

Tabla 4: Análisis de la casación 3948-2017-Huánuco

DATOS GENERALES DEL CASO	
•	Nº DE EXPEDIENTE: CASACIÓN NRO. 3948-2017-HUÁNUCO
•	MAGISTRADO A CARGO DE RESOLVER LA LITIS:
-	HURTADO REYES
-	HUAMANÍ LLAMAS
-	SALAZAR LIZÁRRAGA
-	CALDERÓN PUERTAS
-	CÉSPEDES CABALA
•	FECHA DE INICIO DEL PROCESO: 10 DE DICIEMBRE DEL 2015
•	FECHA DE EMISIÓN DEL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA : 10 DE NOVIEMBRE DEL 2016
•	FECHA DE EMISIÓN DEL FALLO DE SEGUNDA INSTANCIA : 24 DE MAYO DEL 2017
•	DEMANDANTE:
	WILDEM VÍCTOR HILARIO CARBAJAL Y APARICIA SEBASTIÁN ESTRADA DE HILARIO
•	DEMANDADO: ADÁN RAFAEL SEBASTIÁN, Y PAPIAS PAÚCAR SÁNCHEZ,

MATERIA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO			
ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL			
Breve exposición del caso		SITUACIÓN JURÍDICA RELEVANTE (Breve descripción de la problemática observada en el documento)	
El caso trata sobre un proceso de usucapión iniciado por un demandante que busca el reconocimiento de la propiedad de un inmueble, el cual ha poseído durante más de 10 años. El demandante sostiene que ha mantenido posesión continua, pública, pacífica	DE LA PRIMERA INSTANCIA En la primera instancia , el juez aceptó la demanda de usucapión, considerando que el demandante había cumplido con los requisitos de posesión	DE LA SEGUNDA INSTANCIA En la segunda instancia , los magistrados revocaron la decisión de primera instancia, argumentando que la posesión no había sido continua, debido a que	CORTE SUPREMA: Corte Suprema concluyó que la posesión no debe verse afectada exclusivamente por la declaración de un domicilio distinto. Lo importante es que la posesión sea continua y pacífica, y que no haya interrupciones reales que impidan la adquisición del

y como propietario del terreno en disputa. Sin embargo, el propietario inscrito en el registro de propiedad negó el hecho, argumentando que el demandante nunca ocupó el inmueble de manera constante ni cumplió con los requisitos establecidos para adquirir la propiedad por usucapión.	continua, pacífica y pública durante más de 10 años. El hecho de que el demandante haya señalado un domicilio distinto no afectó la decisión del juez, ya que se concluyó que la posesión del bien no fue interrumpida.	el demandante declaró un domicilio distinto al de la posesión, lo cual se consideró como una interrupción. Según la Corte, la usucapión requiere de una posesión constante en el mismo lugar, lo que no se habría cumplido en este caso.	derecho de propiedad por usucapión. Aceptó la tesis del demandante, afirmando que el cambio de domicilio no implica necesariamente la interrupción de la posesión.
--	---	--	--

CONCLUSIONES: (Resultado del análisis integral del documento)

Concluimos que la usucapión requiere la posesión continua, pública y pacífica, pero no es necesario que el poseedor declare su domicilio en el mismo lugar que el inmueble en cuestión. El requisito esencial es que la posesión no haya sido interrumpida, y la simple declaración de un domicilio distinto no es suficiente para

invalidar el proceso. Esta decisión establece un criterio importante sobre los requisitos de continuidad en la posesión, ampliando la interpretación de lo que constituye una posesión continua y legítima para efectos de la usucapión.

Tabla 5: Análisis de casación 2261-2017-La Libertad

DATOS GENERALES DEL CASO
• N° DE EXPEDIENTE: Casación N° 2261-2017-LA LIBERTAD • MAGISTRADO A CARGO DE RESOLVER LA LITIS: - TÁVARA CÓRDOVA - HURTADO REYES - HUAMANÍ LLAMAS - CALDERÓN PUERTAS - CÉSPEDES CABALA • FECHA DE INICIO DEL PROCESO: 01 DE AGOSTO DEL 2012 • FECHA DE EMISIÓN DEL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA: 12 DE NOVIEMBRE DEL 2014 • FECHA DE EMISIÓN DEL FALLO DE SEGUNDA INSTANCIA : 07 DE MARZO DEL 2017 • DEMANDANTE: LUIS FERNANDO SCHROEDER GARRUES • DEMANDADO: BANCO STANDARD CHARTERED • MATERIA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

Breve exposición del caso		SITUACIÓN JURÍDICA RELEVANTE	
El demandante solicitó el reconocimiento de su prescripción adquisitiva de dominio sobre su inmueble. La demanda se basó en el hecho de que el demandante había poseído el bien de manera continua, pacífica y pública durante un período superior al estipulado por la ley (10 años en este caso). Sin embargo, el bien estaba gravado con una hipoteca a favor de un	DE LA PRIMERA INSTANCIA Fundada la demanda. El juzgado concluyó que el demandante cumplía con los requisitos establecidos en el Código Civil para obtener el inmueble mediante prescripción adquisitiva de dominio, a pesar que el inmueble estaba	DE LA SEGUNDA INSTANCIA Declara Nula la sentencia de primera Instancia. Uno de los puntos clave planteados por la parte demandada fue que la posesión del bien por parte del solicitante de la prescripción no había sido totalmente pacífica, ya que, en su opinión, se había visto interrumpida	CORTE SUPREMA: La decisión de la Corte Suprema es que la hipoteca no impide que un poseedor adquiera la propiedad por prescripción. Sin embargo, aclaró que el nuevo propietario que adquiera el bien por usucapión no lo hace libre de la hipoteca, ya que el derecho real de hipoteca sigue existiendo sobre el bien, y la hipoteca no se extingue por la prescripción adquisitiva, sin embargo,

tercero, que garantizaba el cumplimiento de una deuda.	hipotecado. La hipoteca sobre el inmueble persiste a pesar de que el bien haya sido adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, lo que implica que la obligación de pago derivada de la deuda garantizada por la hipoteca continúa vigente.	en ciertos momentos. La Corte Superior aceptó esta argumentación en parte, considerando que la posesión pacífica es un requisito fundamental para que proceda la prescripción adquisitiva, por ello consideró que, no le pertenece a la parte demandante obtener el inmueble.	discrepamos con este criterio porque el afectado es el nuevo propietario, por lo cual se debe modificar la norma sustantiva.
--	--	---	--

CONCLUSIONES: (Resultado del análisis integral del documento)

1. **La hipoteca no se extingue con la prescripción adquisitiva de dominio.** Aunque el bien sea adquirido por usucapión, el derecho real de la hipoteca persiste, afectando al nuevo propietario.
2. **La prescripción adquisitiva modifica el dominio sobre el bien,** pero no elimina las cargas que pesaban sobre el mismo. El nuevo propietario adquiere la propiedad **con los gravámenes existentes** (en este caso, la hipoteca).
3. **El nuevo propietario sigue sujeto a la deuda hipotecaria** si el acreedor decide ejecutar la hipoteca. La **usucapión no exime al nuevo propietario de las deudas garantizadas por la hipoteca.**
4. **Implicación práctica:** La adquisición de un bien por usucapión no asegura que el nuevo propietario esté libre de cargas o gravámenes, especialmente en casos de derechos reales como la hipoteca. La prescripción afecta el dominio, pero las cargas sobre el bien, como una hipoteca, continúan existiendo y pueden ser ejecutadas por el acreedor.

Este fallo es crucial para la comprensión de la interacción entre la **prescripción adquisitiva de dominio** y los **derechos reales** sobre bienes inmuebles, especialmente en lo que respecta a las **hipotecas**, dejando claro que la **usucapión no extingue** los gravámenes como la hipoteca, sino que el nuevo propietario asume el bien con todas las cargas existentes.

4.1.2 CUESTIONARIO

Aplicado a 9 jueces especializados en derecho civil de la Corte Superior de Justicia del Santa día 13 de noviembre de 2022.

Tabla 6: Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio

¿Cuáles son los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio?			
CATEGORÍAS		Nº	PORCENTAJE
VÁLIDOS	Posesión continua, pacífica, pública y buena fe.	5	56%
	Posesión de mala fe.	0	0%
	Aplicación de teoría de los actos propios.	0	0%
	N.A.	4	44%
	TOTAL	9	100%

Fuente: Aplicación de cuestionario a Jueces de la Corte Superior de Justicia del Santa el 13 de noviembre del 2022.

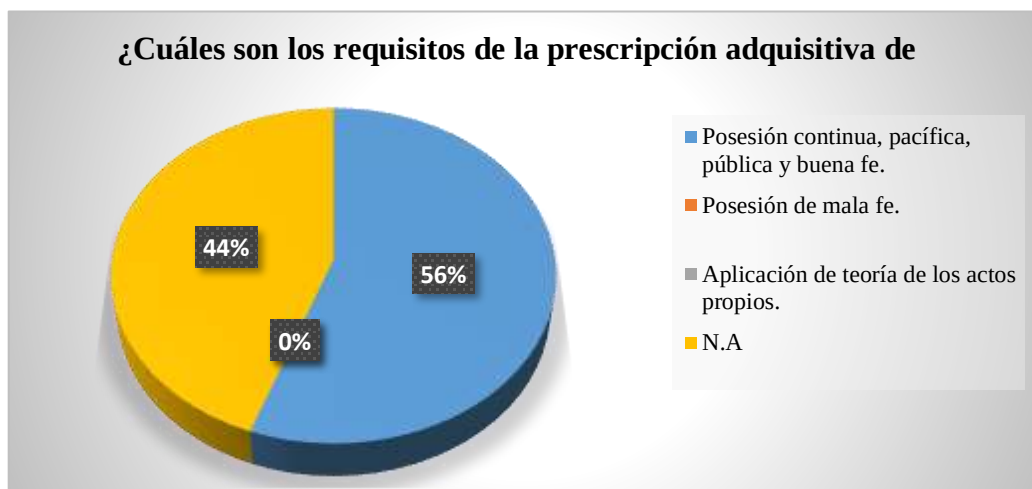


Figura 1: Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio

Tabla 7: Plazo de caducidad de una garantía hipotecaria

¿Cuál es el plazo de caducidad de una garantía hipotecaria?			
CATEGORÍAS		Nº	PORCENTAJE
VÁLIDOS	10 años	5	56%
	05 años	0	0%
	08 años	0	0%
	No hay plazo	4	44%
	TOTAL	9	100%

Fuente: Aplicación de cuestionario a Jueces de la Corte Superior de Justicia del Santa el 13 de noviembre del 2022.

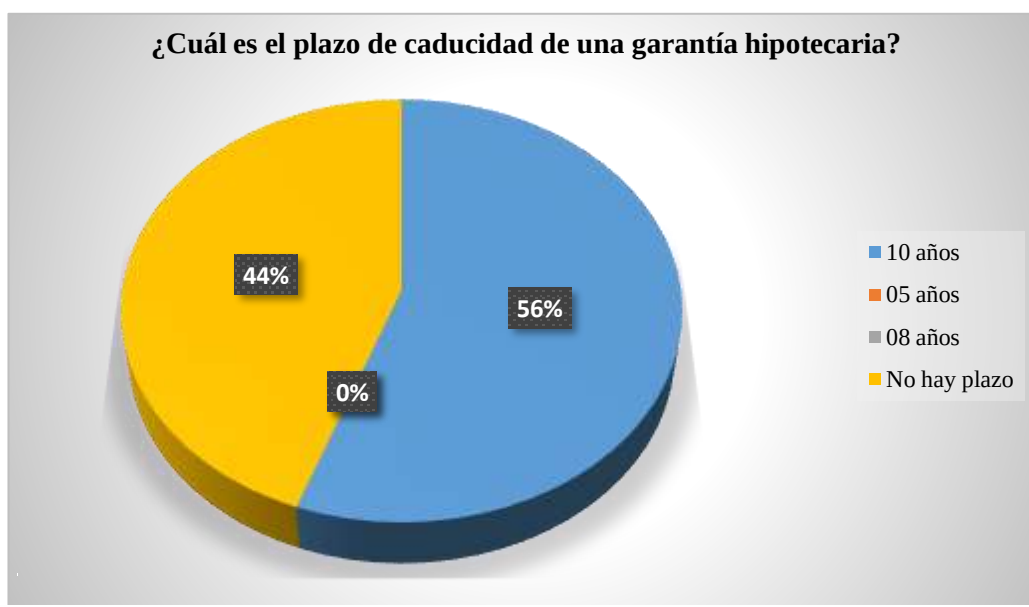


Figura 2: Plazo de caducidad de una garantía hipotecaria

Tabla 8: La prescripción adquisitiva y el levantamiento de garantías y cargas

¿La prescripción adquisitiva en nuestro código civil ordena el levantamiento de garantías y cargas?			
		Nº	PORCENTAJE
VÁLIDOS	SÍ	2	22%
	NO	7	78%
	TOTAL	9	100%

Fuente: Aplicación de cuestionario a Jueces de la Corte Superior de Justicia del Santa el 13 de noviembre del 2022.

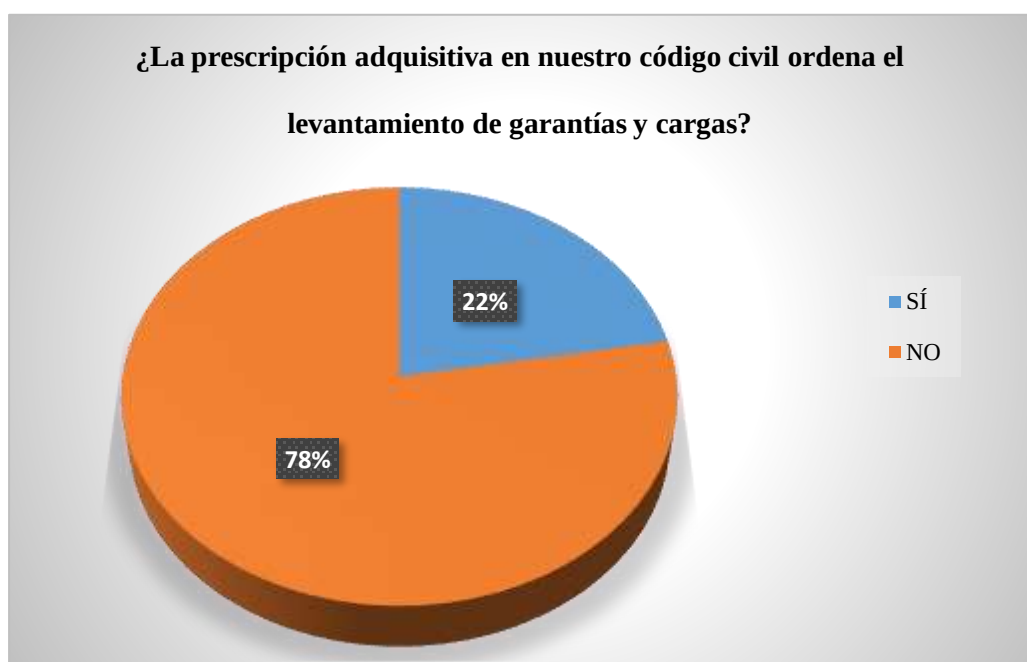


Figura 3: La prescripción adquisitiva y el levantamiento de garantías y cargas

Tabla 9 : Extinción de la deuda hipotecaria

¿Los 10 años que establece el Código Civil acerca de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria es un factor que permite la extinción de la deuda hipotecaria en beneficio del prescribiente?			
		Nº	PORCENTAJE
VÁLIDOS	SÍ	1	11%
	NO	8	89%

	TOTAL	9	100%
--	-------	---	------

Fuente: Aplicación de cuestionario a Jueces de la Corte Superior de Justicia del Santa el 13 de noviembre del 2022.

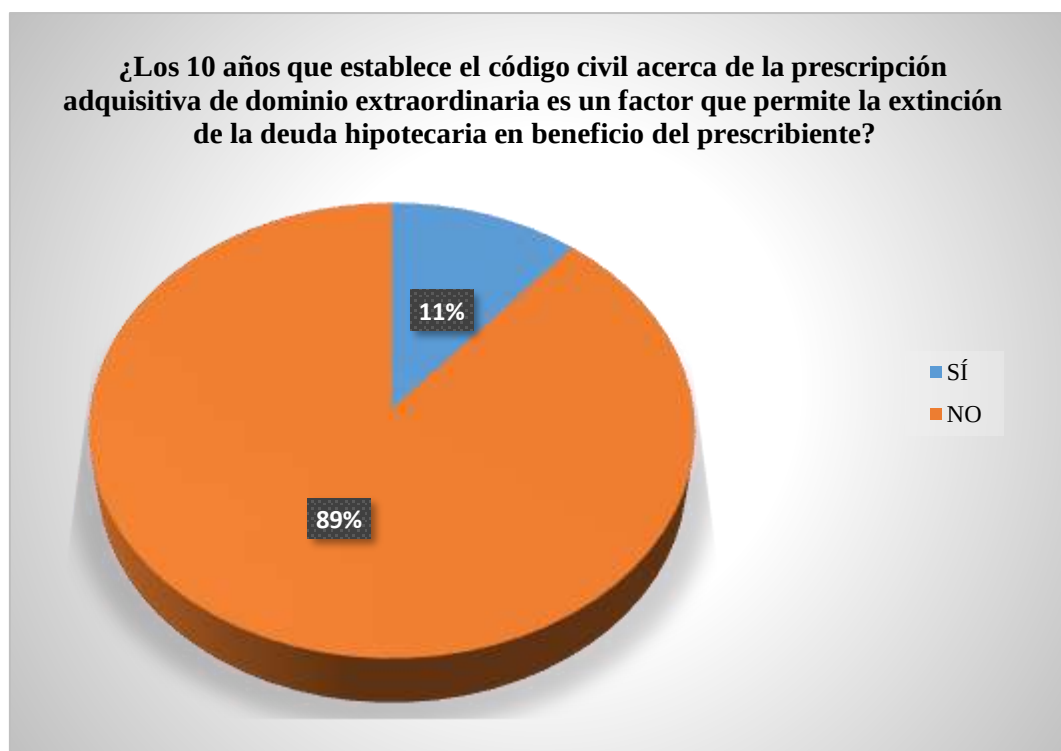


Figura 4: La extinción de la deuda hipotecaria

Tabla 10: La sentencia declarativa de prescripción adquisitiva no extingue la hipoteca

¿Tan solo con la sentencia que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio extingue el gravamen real hipotecario?		
	N°	PORCENTAJE

VÁLIDOS	SÍ	2	22%
	NO	7	78%
	TOTAL	9	100%

Fuente: Aplicación de cuestionario a Jueces de la Corte Superior de Justicia del Santa el 13 de noviembre del 2022.



Figura 5: La sentencia declarativa de prescripción adquisitiva no extingue la hipoteca

Tabla 11: El juez de oficio en su sentencia no extingue la hipoteca en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria

¿Es posible que el juez de oficio en su sentencia declare la extinción de una deuda hipotecaria en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria?			
		N°	PORCENTAJE
VÁLIDOS	SÍ	0	0%
	NO	9	100%
	TOTAL	9	100%

Fuente: Aplicación de cuestionario a Jueces de la Corte Superior de Justicia del Santa el 13 de noviembre del 2022.

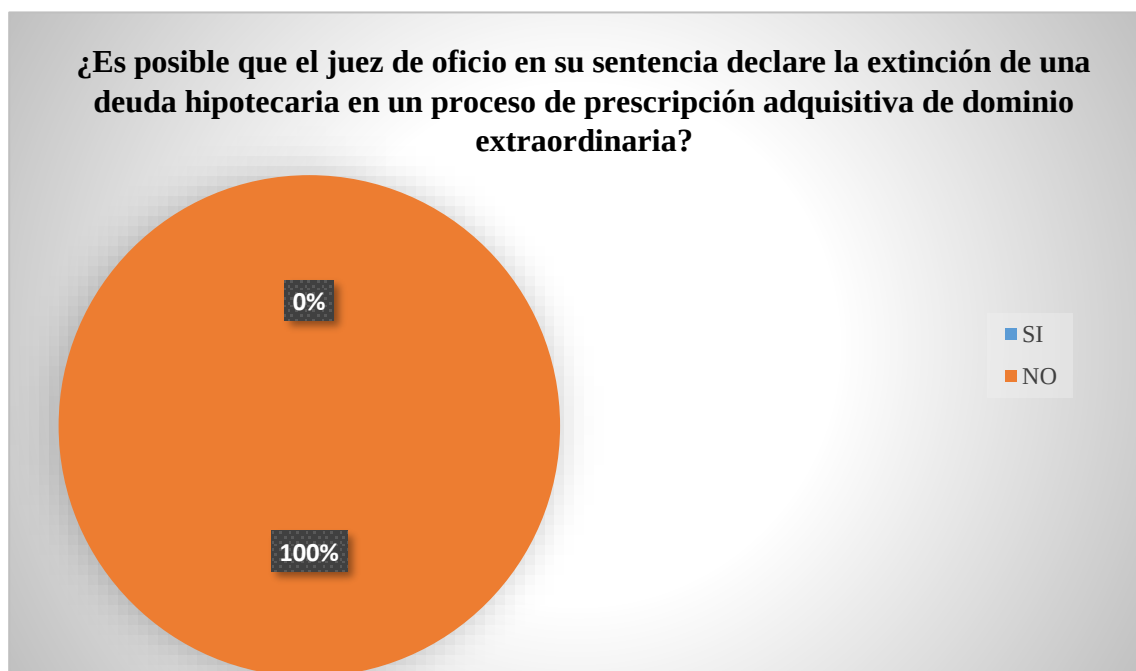


Figura 6: El juez de oficio en su sentencia no extingue la hipoteca en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria

Tabla 12: Efectos que origina la declaración por prescripción

¿Cuáles son los efectos que origina la declaración por prescripción?			
CATEGORÍA		Nº	PORCENTAJE
VÁLIDOS	Pérdida del derecho del antiguo propietario	0	0%
	Titularidad del prescribiente	0	0%

	A y B	9	100%
	TOTAL	9	100%

Fuente: Aplicación de cuestionario a Jueces de la Corte Superior de Justicia del Santa el 13 de noviembre del 2022.

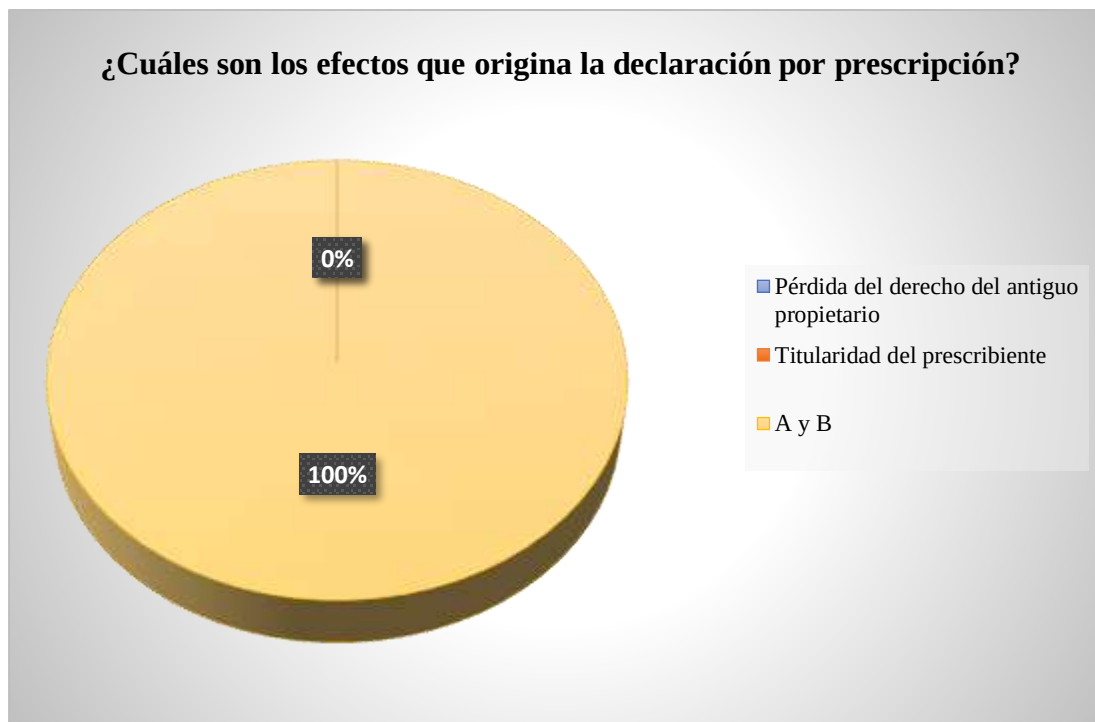


Figura 7: Efectos que origina la declaración por prescripción

Tabla 13: Cancelación de cargas y gravámenes de un bien

¿En qué momento se cancelan las cargas y gravámenes sobre un bien?			
CATEGORÍA		Nº	PORCENTAJE
VÁLIDOS	Con el pago de la deuda	3	33%
	Por caducidad	0	0%
	A y B	6	67%
	TOTAL	9	100%

Fuente: Aplicación de cuestionario a Jueces de la Corte Superior de Justicia del Santa el 13 de noviembre del 2022.

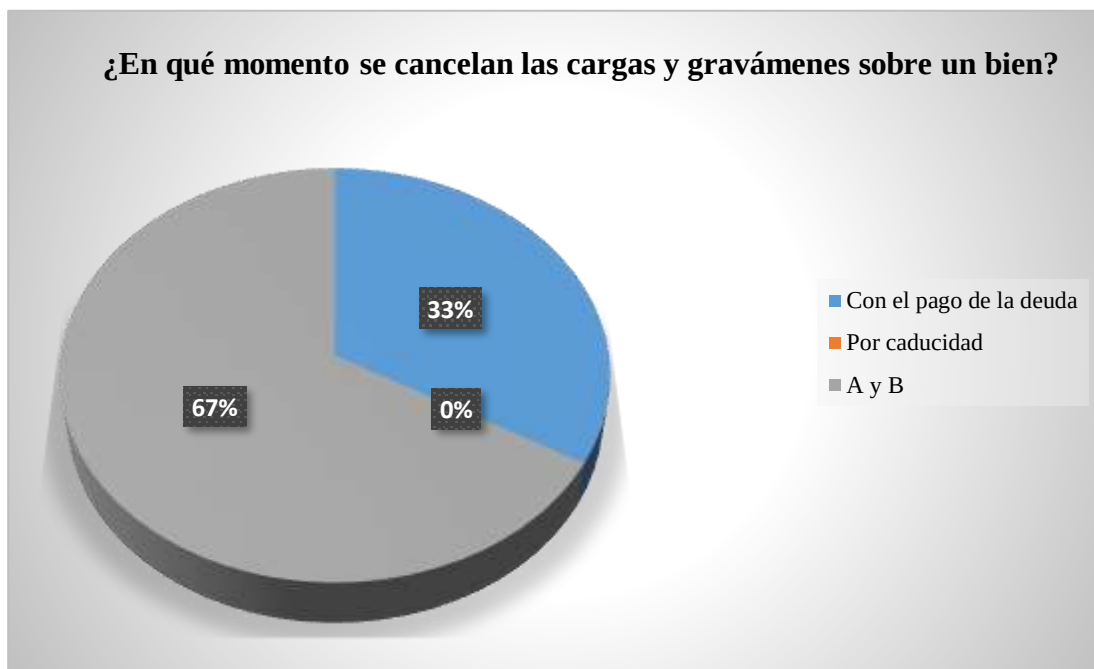


Figura 8: Cancelación de cargas y gravámenes de un bien

Tabla 14: Preponderancia entre el derecho real del prescribiente y el derecho del acreedor hipotecario

En concordancia con nuestra jurisprudencia nacional ¿Cuál tiene preponderancia el derecho real del prescribiente o el derecho del acreedor hipotecario?			
		Nº	PORCENTAJE
VÁLIDOS	El derecho real del prescribiente	4	44%
	El derecho real del acreedor hipotecario	5	56%

	TOTAL	9	100%
--	-------	---	------

Fuente: Aplicación de cuestionario a Jueces de la Corte Superior de Justicia del Santa el 13 de noviembre del 2022.

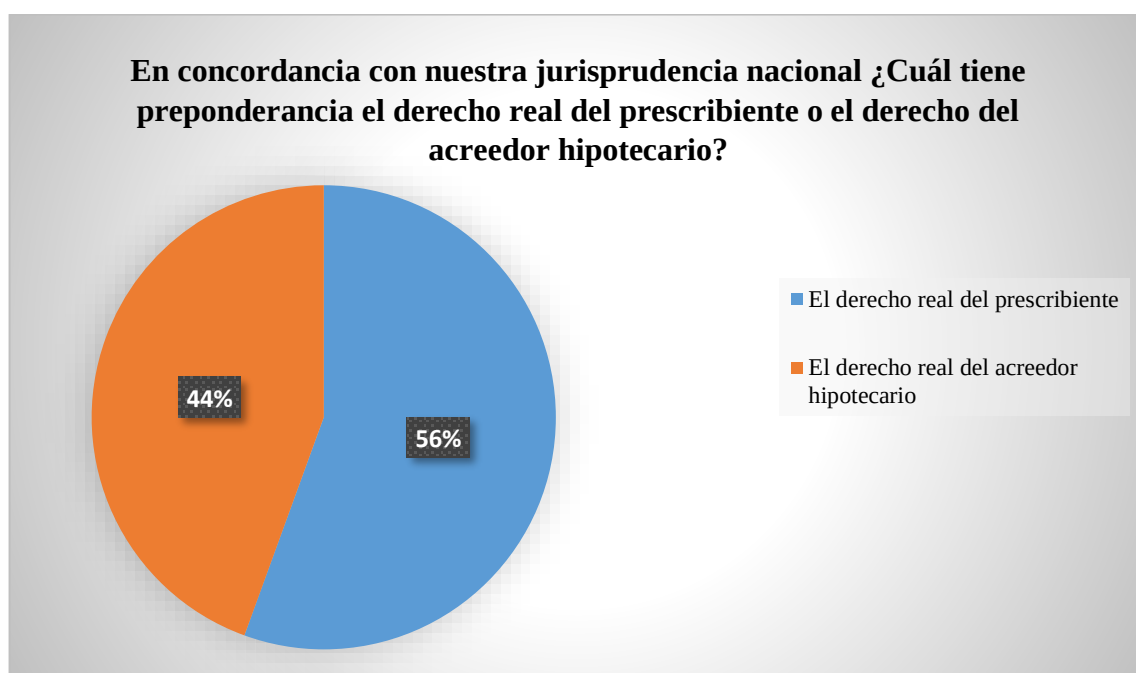


Figura 9: Preponderancia entre el derecho real del prescribiente y el derecho del acreedor hipotecario

Tabla 15: La usucapión libertatis

¿Considera que debe ser reconocida en código civil la figura de a usucapión libertatis?			
		Nº	PORCENTAJE
VÁLIDOS	SÍ	5	56%
	NO	4	44%
	TOTAL	9	100%

Fuente: Aplicación de cuestionario a Jueces de la Corte Superior de Justicia del Santa el 13 de noviembre del 2022.

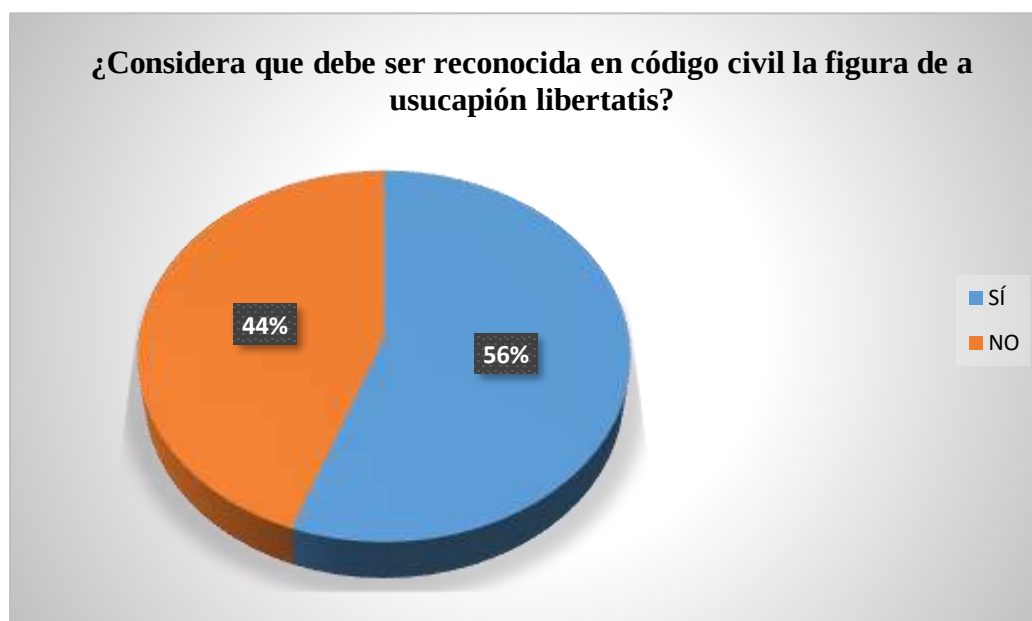


Figura 14: La usucapión libertatis

4.2. RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

4.2.1 RESULTADO N° 01

El fundamento teórico jurídico que permite que la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria extinga una deuda contraída con hipoteca basado en el tiempo, es la usucapion libertatis.

4.2.2. DISCUSIÓN DE RESULTADO N° 01

La usucapion libertaria por prescripción extintiva ocurre cuando el dueño de un bien gravado por un derecho real tiene la posibilidad de obtener mediante usucapión la "libertad" sobre el gravamen, lo que implica su desaparición y la recuperación del pleno dominio, es decir que, la usucapión libertadora es una forma de adquisición de bienes inmuebles mediante la posesión continua y pacífica durante un tiempo determinado, que además de otorgar el dominio sobre el bien, libera al poseedor de cualquier carga o gravamen sobre la titularidad (García, 2006).

La epistemología de Usucapión Libertatis, constituye la potestad de emplear como recurso para emanciparse de los impedimentos; empero, es menester apuntar que esta prevalencia en el C.C. es restringida, ya que el inciso 952 del cuerpo normativo en mención dispone “(...). El fallo que concede la solicitud es instrumento para la anotación de la posesión en el archivo pertinente y para anular la inscripción en beneficio del preterido poseedor”, de ello se puede indicar que nuestra norma sustantiva no articula que se deban suprimir las anotaciones de los titulares de los derechos reales subalternas o las cargas que onerarán el bien; es así que ello, deja en desamparo legal al usucapiente.

Frente a ello, del cuestionario realizado a 9 jueces en materia civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, (**ver tabla N° 15 del cuestionario**) podemos indicar que 5 de los 9 consideraron que la figura de la usucapión libertatis debe ser regulada en código civil peruano, ya que con ello, se generaría seguridad jurídica para el usucapiente, opinión que también comparte **Hernández (2019)** en su tesis, en la cual manifiesta que la usucapión libertatis traería consigo un beneficio legal que generaría estabilidad a la sociedad y sobre todo a los prescribientes, quienes al ser los nuevos propietarios del inmueble no pueden asumir una deuda del antiguo propietario.

No obstante, **Cunalata (2015)**, en su investigación de su tesis, indica que la figura de la usucapión libertatis, no traería seguridad jurídica, por el contrario generaría más inconvenientes, dado que, en Ecuador existe un alto índice de tráfico de tierras, por lo cual su aplicación sería beneficiario únicamente para un sector delincuencial, quienes aprovecharían del inmueble que está sin hipoteca para venderlo a los ciudadanos de buena fe y conseguirse más terrenos que les generaría riqueza sin control alguno, consumándose de tal manera el tráfico ilícito de terrenos, es por ello que, desde su perspectiva la no existencia de la figura jurídica de la usucapión libertatis representa en el marco jurídico Ecuatoriano una limitante para que no se cometa dicho delito, ya que los delincuentes son sagaces.

Sin embargo, nosotras discrepamos con ello, debido que nuestra realidad es totalmente diferente al de Ecuador, y las leyes deben proyectarse en base a la realidad social palpable de cada país, asimismo, manifestamos que nuestra propuesta legislativa también previene el delito de tráfico de terrenos, ya que pensando en no afectar a la ciudadanía, consideramos necesario que el sistema peruano tenga un

control respecto a las propiedades, es así que mediante la modificación del artículo 950 del C.P.C., se evitará ello, quedando el artículo de esta manera:

Artículo 950.- Prescripción adquisitiva

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años y siempre que el prescribiente acredite que no tenga otro inmueble a su nombre.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe y no tenga otro inmueble a su nombre.

Finalmente, concluimos que, para aplicar la usucapion libertadora nosotras consideramos necesario que se modifique el código sustantivo donde se indique que se conceden facultades especiales a los magistrados para que, de manera autónoma, soliciten la anulación de cualquier derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que perjudique el dominio del nuevo dueño.

4.2.3 RESULTADO 02

La naturaleza de las sentencias que declaran fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria es declarativas y tienen como sustento el cumplimiento del requisito del plazo 10 años de posesión, en consecuencia se declara propietario del inmueble al poseedor.

4.2.4. DISCUSIÓN DE RESULTADO N°02

Cabe resaltar que la esencia del fallo en la sentencia de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio es de naturaleza declarativa, puesto que, mediante este tipo de veredictos se demanda la mera proclamación de una condición jurídica que ya preexistía antes de la resolución judicial, el objeto es en este supuesto la indagación de

la certidumbre. Por ello, el derecho que hasta antes de la resolución judicial definitiva se presentaba incierta, adquiere seguridad a través del fallo, y el precepto abstracto se transforma así en disposición concreta.

En ese sentido, en la Casación N° 2792-2002-Lima se precisa que la usucapión funciona de pleno derecho, y la legislación no impone que para conseguir esta prerrogativa sea previamente imperativo obtener un fallo propicio que lo confirme dentro de un procedimiento sobre usucapión, ya que la cláusula 952 del C.C.P., es claro al estipular que quien obtiene un inmueble por prescripción puede iniciar un litigio para que se le proclame propietario; aunque, por supuesto, el absoluto impacto erga omnes únicamente emanará de la usucapión ratificada por fallo judicial e inscribible en los registros públicos, acorde a la parte final del artículo en mención.

Aunado a ello, para Gonzales (2017) la prescripción adquisitiva de dominio funciona desde el instante en que comienza la posesión y no desde que expira el término del plazo señalado, resultando cierto la perspectiva en la acepción de que el dominio de la propiedad se obtiene con la posesión acreditada, sin requerir el reconocimiento de la autoridad o funcionario público.

En ese sentido según Ramírez (2003), el veredicto que proclama la prescripción adquisitiva no es constitutivo del derecho de propiedad, sino simplemente declarativo, ya que únicamente se restringe a declarar la existencia o ausencia del derecho. El titular de derecho que obtiene una propiedad por medio de la prescripción adquisitiva cumpliendo con todas las formalidades jurídicas y procesales, se encuentra amparado por el ordenamiento, es decir que, no procederá la reivindicación que contra él

promueva el propietario primigenio, criterio que nosotras compartimos ya que es evidente que la sentencia es meramente declarativa.

Asimismo, para que los magistrados emitan la sentencia declarativa en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, se rigen a los requisitos que establece el Código Civil, como es tener una posesión pública, continua, pacífica y de buena fe, es así que, en relación a ello según nuestra guía de encuesta (**ver tabla N° 06 del cuestionario**) 5 jueces de la Corte Superior de Justicia, consideran como requisitos fundamentales los que establece el artículo 950° del C.C., sin embargo, 4 de los jueces consideraron que entre las alternativas ninguno correspondía que eran requisitos para otorgar la prescripción adquisitiva de dominio, por lo cual, ellos estiman que no sólo son exigencias los que establece el artículo 950° sino que también se evalúa si el demandante tiene o no otras propiedades a su nombre, constatar que efectivamente ha vivido constantemente en ese inmueble, es decir que toman en cuenta también las máximas de la experiencia según los casos que ya han resuelto sin dejar de lado que cada caso tiene que ser analizado en concreto.

En ese orden de ideas, en conformidad con el expediente N° 00466-2017-LAMBAYEQUE (**ver tabla N° 01 de la guía de análisis de sentencia**) y la CASACIÓN N° 3948-2017-HUÁNUCO (**ver la tabla N° 04 de la guía de análisis de sentencia**), se puede apreciar que los magistrados hacen prevalecer que para obtener la titularidad de un inmueble es necesario cumplir con los requisitos legales, los cuales son: posesión pacífica, continua, pública y de buena fe.

Por lo tanto concluimos que, las sentencias emitidas en materia de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria son de naturaleza declarativas y el efecto que causa es declarar como nuevo propietario al usucapiente que ha cumplido con los requisitos establecidos por ley, sin embargo, también asume la deuda hipotecaria.

4.2.5 RESULTADO N° 03

El marco normativo no otorga facultades a los jueces para ordenar la cancelación del gravamen hipotecario en la sentencia de usucapición extraordinaria, en consecuencia existe un vacío legal que le genera una inseguridad jurídica al usucapiente.

4.2.6. DISCUSIÓN DE RESULTADO N° 03

En nuestro marco legal existe una clara deficiencia legislativa dado que no se prevé una disposición que faculte a los juzgadores a eliminar la anotación registral de una hipoteca instaurada por el propietario titular, en el ámbito de transcurso de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria; por ende, únicamente reconocerá al reclamante como propietario, dispondrá la anulación de la anotación registral del propietario anterior, realizará la inscripción a favor del adquirente por prescripción, pero conservará la inscripción del gravamen hipotecario.

Este criterio aplicaron los magistrados en la **Casación N° 2261-2017-LA LIBERTAD, (ver tabla N° 05 de la guía de análisis de sentencia)** en la cual indicaron que, la hipoteca no impide que un poseedor adquiera la propiedad por prescripción. Sin embargo, aclararon que, el nuevo propietario que adquiera el bien por usucapición no lo hace libre de la hipoteca, ya que el derecho real de hipoteca sigue existiendo sobre el bien, y la hipoteca no se extingue por la prescripción adquisitiva.

Es por ello que, de la aplicación de la encuesta a los jueces civiles de la Corte Superior de Justicia del Santa, 7 de ellos indicaron que con solo emitir sentencia sobre prescripción adquisitiva en nuestro código civil no ordena el levantamiento de garantías, mientras que 2 de ellos, precisaron que sí (*ver tabla N° 08 del cuestionario*).

En esa misma línea de ideas, nuestro resultado encuentra sustento en lo que precisa **Cruzado y Rosado (2018)** quienes manifiestan que, los jueces civiles en nuestra legislación aplican la normatividad de manera taxativa, por lo que, para ordenar la cancelación de una hipoteca que recae sobre un inmueble en proceso de prescripción tendría que esta facultad estar plasmada en el Código Civil, pero al no existir, no se aplica y se genera un desamparo legal a los nuevos propietarios de un inmueble.

Por lo cual, se puede apreciar que el juez de oficio en su sentencia no puede declarar la extinción de una deuda hipotecaria, porque nuestro Código civil no lo regula, y si el juez por mera voluntad cancela las cargas o gravámenes que recaen sobre el inmueble prescrito estaría emitiendo una sentencia extra petita, lo cual puede ser sancionado administrativamente.

Es así que, según CIJUL (2018) la sentencia extra petita se considera cuando el juzgador emite fallo respecto a algo que no se le ha pedido o no ha sido objeto del litigio, lo que en el ámbito civil no está permitido, asimismo, manifiesta que se vislumbra cuando se proclama sobre cuestiones que no fueron sustancia de la disputa y que no podían contemplarse de oficio.

Por ello, desde la perspectiva jurídica, doctrinaria y nuestra jurisprudencia la única manera en que se pueda eliminar las cargas y gravámenes que recaen sobre un inmueble

prescrito es que se le otorgue una facultad especial a los jueces cuando emitan sus veredictos en materia de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, ya que con ello se generaría seguridad jurídica al prescribiente, de lo contrario afectarían adversamente al derecho de este, debido a que las cargas y gravámenes, como la hipoteca, no se extinguen con la anotación del nuevo registro a nombre del usucapiente declarado en sede judicial.

En relación a ello, es que en el expediente N° **00466-2017-LAMBAYEQUE**, (*ver tabla N° 01 de la guía de análisis de sentencia*) los magistrados confirmaron la validez de la prescripción adquisitiva a favor de los demandantes y revocó la decisión de primera instancia en lo relativo a la cancelación de la hipoteca, considerando que la hipoteca sobre un bien que ya había sido adquirido por prescripción adquisitiva debía ser cancelada y ordenaron la cancelación de la hipoteca inscrita en el registro de propiedad, y la ejecución de la sentencia para dar cumplimiento a esta medida, su criterio se sustentó en el principio de que los derechos sobre la propiedad prevalecen frente a los derechos derivados de garantías hipotecarias cuando la titularidad cambia por prescripción adquisitiva, es decir, hipoteca no puede subsistir sobre un bien que ya no pertenece al deudor original.

No obstante, en la CASACIÓN N° 4083-2017-LIMA ESTE (*ver tabla N° 03 de la guía de análisis de sentencia*), los magistrados le confieren prevalencia al derecho de propiedad obtenido a través de la prescripción adquisitiva de dominio por encima de la garantía real hipotecaria, debido que la usucapiente ya ha cumplido con todos los requisitos establecidos por ley mientras que la hipoteca fue inscrita posterior al veintiocho de setiembre de dos mil ocho, fecha en la cual la demandante ya se habría convertido en propietaria del bien por acción del tiempo. No obstante, este es solo un criterio independiente, y no representa una doctrina jurisprudencial ni un precedente obligatorio; en este contexto, debemos continuar

aguardándolo para que la resolución en beneficio del propietario usucapiente se establezca como norma, ya sea por medio de legislación o jurisprudencia.

Siendo así que, concluimos que, la solución a la deficiencia jurídica es la extensión de potestades contenidas en la segunda parte del artículo 952 del Código Civil, las cuales deben implicar que el magistrado que examine un proceso de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria tenga la capacidad, además de las atribuciones contenidas en la redacción presente, de decretar la cancelación del registro hipotecario. En paralelo, se sugiere que, en relación al principio de seguridad pública registral, se debe especificar claramente que este incluye tanto el componente subjetivo como el objetivo; en otras palabras, la validación de las inscripciones en el registro y los documentos archivados debe ser respaldada mediante la comparación o ratificación de la información externa al registro; dicha tarea final debe implicar la comprobación del dominio posesivo del bien inmueble y del documento justificativo que lo respalda, en caso de que éste no corresponda al titular registrado.

4.2.7. RESULTADO N° 04

La normativa vigente respalda los derechos del acreedor hipotecario y su oponibilidad frente al derecho de propiedad de terceros.

4.2.8. DISCUSIÓN DE RESULTADO N° 04

En referencia al predominio de la prescripción adquisitiva de dominio y la hipoteca, de acuerdo a la encuesta realizada a los jueces civiles de la Corte Superior de Justicia del Santa, 5 de los 9 consideran que en nuestra jurisprudencia tiene preponderancia el derecho del acreedor hipotecario frente al derecho real del prescribiente, mientras que 4 de ellos consideran lo contrario (*ver tabla N° 14 del cuestionario*).

En prima facie, la hipoteca es un derecho real constituido sobre una propiedad inmueble, perteneciente a un deudor o a una persona distinta, como garantía del cumplimiento de un compromiso aceptado por el primero, que sin privar al constituyente permite, en el supuesto de no cumplir con la obligación asegurada, la enajenación pública del activo, remunerándose con su valor de manera prioritaria a quien lo haya inscrito (Arias, 2011).

En adición, en cuanto a la hipoteca, se concibe como aquel derecho real de garantía, indivisible, suplementario, formalizado mediante escritura pública, que se impone sobre una propiedad inmueble, sin privar de la posesión al propietario, con la razón de garantizar la ejecución del compromiso propio o de un tercero. El beneficiario hipotecario, en caso de impago, posee la facultad de enajenar la propiedad para cumplir su crédito.

Bajo esa línea de pensamiento, el artículo tercero de la Ley N° 26639 estableció que la caducidad se produce transcurrido el plazo de 10 años, plazo que se computa a partir de variadas fechas, dependiendo si se refiere a gravámenes que garantizan créditos o no:

- En el caso de gravámenes que no garantizan préstamos, el plazo de 10 años se calcula desde el momento de la inscripción. Es decir, a partir de la fecha del asiento de presentación del documento, de acuerdo con el precepto IX del Título Introductorio del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de las anotaciones registrales se retrotraen a la fecha y hora de su correspondiente asiento de presentación.
- En el caso de gravámenes que garantizan créditos, el periodo de diez años para que ocurra la expiración se cuenta desde la fecha de vencimiento del término del préstamo garantizado.

En ese sentido, y en acorde a la encuesta realidad a los jueces civilistas de la Corte Superior de Justicia del Santa, **(ver tabla N° 9 del cuestionario)**, 8 de ellos consideran que los 10 años que establece el Código Civil acerca de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria no es un factor que permite la extinción de la deuda hipotecaria en beneficio del prescribiente ya que estos tendrían que tener la facultad para ordenar la extinción de la deuda hipotecaria de tal manera que el prescribiente adquiriera el inmueble con seguridad jurídica y ello tendría concordancia con la caducidad de la hipoteca a los 10 años pero solo operaría para la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, facultad que no les otorga el marco legal; sin embargo, uno de ellos sí considera que, los 10 años son suficientes.

Asimismo, en concordancia con los resultados obtenidos en la encuesta **(ver tabla N° 7 del cuestionario)** se aprecia que 5 jueces se basan en lo que establece el artículo 3 de la Ley N° 26639, la cual indica lo subsecuente: “Las inscripciones de las hipotecas (...), se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas”. No obstante, 4 jueces consideran que no hay un plazo de caducidad en razón que al artículo 1122 del Código Civil, únicamente establece cinco preceptos para la extinción de la hipoteca: 1) extinción de la obligación que garantiza; 2) anulación, rescisión o resolución de dicha obligación; 3) renuncia escrita del acreedor; 4) destrucción total del inmueble; y, 5) consolidación, por lo cual cada caso en concreto tiene que ser evaluado y analizado.

En relación a ello, un caso ejemplar como lo es la sentencia dictada en el **expediente N° 3948-2017-HUANUCO** (*ver tabla N° 04 de la guía de análisis*), se precisa que, el magistrado carece de atribuciones para suprimir las cargas, siendo la hipoteca un privilegio auténtico y poseyendo el acreedor hipotecario las prerrogativas de prioridad y persecución; la hipoteca del inmueble permanecerá vinculada al predio, a pesar de que un tercero lo haya obtenido de forma primigenia y cumpliendo con los requisitos establecidos por ley; conllevando así la eventual privación del dominio por parte del nuevo poseedor usucapiente, lo que denota una incertidumbre respecto a los efectos originarios de la adquisición mediante la usucapión y una inseguridad jurídica en perjuicio del nuevo propietario, dado que su adquisición no estaría completamente asegurada por la protección legal.

En ese contexto, la garantía hipotecaria confiere a su titular, el beneficiario de una obligación garantizada, los derechos aludidos mientras dure la misma, lo que, significa la pérdida de posesión del dueño que proporciona dicha garantía o la incapacidad de disposición del propietario, dado que estos derechos permanecen indemnes, el adquirente de un bien con carga está sujeto al peligro de una eventual ejecución de la garantía y subsecuente subasta del activo, en caso de falta de cumplimiento de la obligación asegurada (Rodríguez, 2005).

Asimismo, el acreedor que no ha recibido el pago a la fecha de vencimiento puede hacer uso de la salvaguardia que le otorga la hipotecaria. Si se examina la institución en su desarrollo íntegro, esta protección comprende las siguientes ventajas: a) Prerrogativa de ejercitar contra cualquier poseedor del objeto hipotecado la acción real hipotecaria para tomar posesión; b) Enajenar el bien gravado con la hipoteca; c) Privilegio de satisfacer su

crédito con el valor obtenido, anteponiéndose a otros acreedores sin garantía real, salvo la obligación de reembolsar al deudor cualquier excedente sobre el monto del crédito (Petit, 2007).

Todo derecho real generalmente proporciona beneficios, potestades o atribuciones a su titular, las cuales se manifiestan en las capacidades de seguimiento y de preferencia.

Respecto a este análisis, la CASACIÓN N° 01164-2016-LIMA, (***ver la tabla N° 02 de la guía de análisis de sentencia***), toma en cuenta que, los 10 años no extinguen una hipoteca, ello basado en que, la ley establece que prevalece el derecho inscrito primero, y fue únicamente este criterio el que se evaluó y resolvió, sin profundizar en otros aspectos. por ello señaló: *“Aunque es verídico que la afirmación de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva es declarativa; esto significa que basta con poseer una propiedad por más de una década, de manera pública, pacífica y continua para ser proclamado como propietario, y que en esta coyuntura, los solicitantes iniciaron su dominio en el año 1977, serían reconocidos como propietarios en el año 1987 o sea, una década ulterior; no obstante, esto no es menester, dado que al no haberse logrado anotar registralmente su posesión, no puede contraponerse a la hipoteca hurgada”*.

Sin embargo, nosotras discrepamos con el criterio de los magistrados ya que su fallo pone de manifiesto una desigualdad e injusticia para el usucapiente, evidenciando una falta de razonabilidad en la normativa, que no considera las particularidades del proceso de usucapición ni el tiempo que demanda su inscripción en la Sunarp, a diferencia del corto plazo que requiere registrar una hipoteca. Esto impide que el usucapiente pueda proteger o tutelar la propiedad que ya ha adquirido.

Finalmente, concluimos que, en la legislación peruana, los magistrados ponderan al derecho del acreedor hipotecario por encima del derecho de propiedad del usucapiente, esta conclusión enerva de los anteriores párrafos explicados.

4.2.9. RESULTADO N° 05

Cuando existe una garantía hipotecaria sobre el bien inmueble que se adquirió por prescripción adquisitiva se tiene como consecuencia adquirir la titularidad del inmueble como nuevo propietario pero en base al principio de persecutoriedad de la hipoteca, esta continúa inscrita y genera inseguridad jurídica al prescribiente.

4.2.10. DISCUSIÓN DE RESULTADO N° 05

En palabras de Varsi (2019) considera que la posesión es el de vehículo que conduce a la usucapión; no subsiste prescripción adquisitiva si no hubo posesión previa y persistente (*sine possessione, praescriptio non procedit*) durante el período estipulado por la normativa.

Bajo esa misma línea, se entiende que para que se otorgue la prescripción adquisitiva de dominio se debe formalizar con determinadas exigencias como la posesión continua, que es aquella que se manifiesta en el transcurso sin interrupciones ni vacíos. Es decir, que el poseedor haya estado en constante interacción con el bien, y es suficiente que se haya conducido como lo haría un propietario meticuloso y esmerado, que efectúa sobre el bien diversos actos de usufructo conforme a su específica esencia (Schreiber, 2011).

Asimismo, la posesión pacífica, la ocupación pública y buena fe, requisitos de suma importancia, pero para hablar de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, el prescribiente ha tenido que poseerla por el plazo de 10 años, es así que,

el efecto o consecuencia inmediata es la adquisición del derecho de propiedad o la de cualquier otro derecho auténtico, de aquello que se ha poseído y con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa que regula la materia. En suma, es lo que frecuentemente conocemos como la usucapión.

De este modo, la propiedad se adquiere de pleno derecho o *ipso iure*, en virtud del cumplimiento del periodo de tiempo exigido por la normativa. Empero, para que se considere procesalmente es necesario recurrir a sede judicial ya que no procede de oficio (Hernández, s.f.).

Las consecuencias que genera la tenencia de la prerrogativa de usufructo por usucapión cuando existe una caución hipotecaria sobre el predio inmueble es únicamente obtener la titularidad o de cualquier otro derecho tangible de un activo que ha sido disfrutado por un lapso específico y bajo los términos fijados. Nos hallamos ante una obtención de pleno derecho, o sea, de manera automática desde que se consuma el término y las condiciones, se obtiene y se inviste legalmente la tenencia en usufructo (Curiozo, 2021).

Es así que, de la encuesta aplicada a los jueces civiles de la Corte Superior de Justicia del Santa, los 9 estiman que los efectos que origina la declaración por prescripción son pérdida del derecho del antiguo propietario y la titularidad del nuevo prescribiente (***ver tabla N° 12 del cuestionario***).

En referencia a lo antes afirmado, ello generará la privación del privilegio del anterior poseedor y se le conferirá la titularidad al adquirente por usucapión mas no extinguirá la garantía hipotecaria, porque no está regulado en nuestro Código Civil, ello debido a la nulidad de potestades jurídicas de los magistrados para proclamar la cancelación de la

hipotecaria establecida por el precedente dueño, en el fallo de usucapión adquisitiva, lo que implica la ambigüedad del novel obtentor y la precariedad normativa de la prescripción adquisitiva; esto, debido a que, si la obtención del dominio por usucapión se basa en el aprovechamiento y beneficio pecuniario del activo, al finiquito del acatamiento de las exigencias estipuladas por la normativa, este cimiento debe robustecerse o afianzarse con la consecución de un título que lo faculte no únicamente a usufructuar el predio, sino a ejercer las prerrogativas más extensas que solo otorga el dominio.

Para finalizar concluimos que, en el momento de proclamar al poseedor como nuevo propietario, el juez a cargo del litigio lo efectúa conservando la subsistencia de las obligaciones instauradas por el pretérito dueño registral.

4.2.11. RESULTADO N° 06

El aporte respecto a los efectos de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria sobre bienes inmuebles afectados con garantía hipotecaria en el ámbito normativo nacional es modificar el código sustantivo, en el cual se le otorgue facultades a los jueces de cancelar los gravámenes hipotecarios para generar seguridad jurídica en el nuevo propietario, al sanear o formalizar la propiedad a favor de quien posee un bien cumpliendo los requisitos exigidos por la ley.

4.2.12. DISCUSIÓN DE RESULTADO N° 06

Dentro de la normativa de nuestro código procesal civil no orquesta la cancelación de los gravámenes por mera declaración de la usucapión. Siendo así que, este vacío legal ha generado desprotección jurídica al nuevo propietario, y ello se refleja en la encuesta aplicada a los jueces civiles de la Corte Superior de Justicia del Santa *(ver tabla N° 13 del*

cuestionario) en donde 6 de los 9 jueces consideran que las cargas y gravámenes sobre un predio se cancelan por el pago de la deuda y por caducidad.

Es en este punto, en el cual frente a esta problemática, que surge nuestro aporte a la comunidad jurídica, la cual es modificar el código civil, en su artículo 952°, donde se agregue que se les otorgue facultades a los jueces para que de Oficio estén facultados para cancelar cualquier derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario, siempre que se trate de una prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria con la finalidad de brindarle seguridad jurídica al prescribiente.

Finalmente concluimos que, esta propuesta legislativa es la mejor opción para resolver los casos en materia de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria de inmuebles gravados con hipoteca, dado que, si bien es cierto, el inciso octavo del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, se enuncia: “El principio de no dejar de administrar justicia por vacío o deficiencia de la ley”, los jueces si no tienen facultades expresas en la norma sustantiva, no van a poder resolver correctamente los casos de prescripción de dominio, ya que si emiten una sentencia extra petita estos son sancionados administrativamente.

V. CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y PROPUESTA LEGISLATIVA

5.1 CONCLUSIONES

5.1.1. CONCLUSIÓN GENERAL

- a) La teoría de la usucapión libertatis, es el fundamento que sustenta la regulación jurídica, basado en el tiempo, para que prescripción adquisitiva de dominio extinga una deuda contraída con hipoteca; en la que se cede al magistrado, una potestad específica para que de oficio ordene la cancelación de la garantía hipotecaria.

5.1.2. CONCLUSIONES ESPECÍFICAS

- a) Las sentencias firmes dictadas por el órgano jurisdiccional sobre los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, son de naturaleza declarativas, ya que declara la existencia o inexistencia del derecho (de propiedad) y es con efecto retroactivo, ya que, considera como propietario a quien ejerció posesión desde el inicio del plazo prescriptorio, convalidándose los actos que ha realizado como propietario.
- b) La falta de regulación sobre las facultades que debe tener los jueces para la cancelación de los asientos registrales de gravámenes otorgados por el anterior titular, genera desprotección a los poseedores con fines usucapibles de un bien; por tanto, resulta necesario extender las facultades que

figuran en la segunda parte del artículo 952 del C.C.P., en cuanto a la cancelación del asiento registral de garantías hipotecarias otorgadas por el anterior propietario.

- c) La garantía hipotecaria del propietario registral no poseedor de bien inmueble otorga al acreedor hipotecario los derechos de persecución, preferencia y venta extrajudicial del bien hipotecado, circunstancia que afecta directamente al prescribiente, pues se prepondera el derecho del acreedor hipotecario por encima de derecho de propiedad del usucapiente.
- d) Las consecuencias que genera la adquisición de propiedad por prescripción adquisitiva cuando existe una garantía hipotecaria sobre el bien inmueble es solamente adquirir la propiedad o de cualquier otro derecho real de un bien que ha sido poseído por un periodo determinado y cumpliendo con las condiciones establecidas por ley (adquisición ipso iure), mas no extingue la garantía hipotecaria que recae sobre ese inmueble.
- e) El aporte como tesis para dar solución a este problema social que se vive en sede judicial es realizar una modificación en el código civil para que sean los mismos magistrados quienes de oficio cancelen la garantía hipotecaria y se le brinde seguridad jurídica al prescribiente.

5.2 RECOMENDACIONES

✚ A propósito de la sentencia derivada del Exp. 00466-2017-0-1706-JR-CI-04 emitido por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque urge para el año 2025 u los subsiguientes realizarse un Pleno Jurisdiccional Nacional en el Perú dirigido a los juzgados especializados en lo civil en todas las Cortes Superiores de Justicia correspondientes a cada Distrito Judicial sobre la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria cuyo inmueble está afectado con una deuda hipotecaria con la finalidad de esclarecer criterios que brinden seguridad jurídica a los nuevos propietarios (usucapientes) para una correcta aplicación jurídica.

5.3 PROPUESTA LEGISLATIVA

PROPUESTA LEGISLATIVA

SUMILLA: Proyecto de Ley que modifica el los artículos 950° y 952° del Código Civil Peruano respecto a la facultad de los jueces para cancelar la garantía hipotecaria que recae sobre un inmueble en materia de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria con la finalidad de no desamparar al propietario usucapiente.

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL LOS ARTÍCULOS 950° Y 952° DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO RESPECTO A LA FACULTAD DE LOS JUECES PARA CANCELAR LA GARANTÍA HIPOTECARIA QUE RECAE SOBRE UN INMUEBLE EN MATERIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA CON LA FINALIDAD DE NO DESAMPARAR AL PROPIETARIO USUCAPIENTE.

En base a lo preceptuado en el artículo 107° de la Constitución política del Perú

Se presenta el siguiente proyecto de ley:

Artículo 1° Objeto de Ley

El presente proyecto Ley, tiene por objeto establecer en primer lugar como un requisito más en el artículo 950° en el que se precise que el prescribiente acredite tener solo una propiedad a su nombre

cuyo fin es evitar el tráfico ilícito de terrenos y por otro lado otorgar facultades específicas a los jueces para aplicar en sus procesos de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria cuando el inmueble esté afectado por una hipoteca, la cual se encuentra establecida en el artículo 952 del Código Civil. Por lo que, a continuación, se expone las consideraciones del presente propósito legal.

I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La efigie de la prescripción adquisitiva de dominio, ha constituido ser una institución que consolida las situaciones jurídicas, dado a que la persona que posee un bien inmueble, tiene la facultad de ser declarado propietario mediante la figura jurídica de la prescripción adquisitiva.

No obstante, la realidad social muestra que el tráfico ilícito de terrenos está en su apogeo, por lo cual, es necesario que cuando el prescribiente acuda a la vía judicial para que se le declare como el nuevo propietario muy aparte de acreditar una posesión continua, pacífica y pública también certifique que no tiene otro inmueble a su nombre.

Por otro lado, en la vía judicial los jueces al terminar sus procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria sentencian según lo estipulado en el artículo 952° C.C. mas no se pronuncia cuando el inmueble a prescribir está afectado por una hipoteca porque según las normas jurídicas y el código civil no señalan sobre la cancelación de garantías reales, razón por la cual el Juez se limita solo a ordenar la cancelación asiento del anterior dueño en beneficio del nuevo prescribiente. Por ello, es importante evitar esas adversidades.

II. IMPORTANCIA DE VELAR POR LA SEGURIDAD JURÍDICA:

El derecho de propiedad, es un precepto de índole fundamental que está vinculado a la prescripción adquisitiva, la cual se obtiene mediante la posesión de un bien inmueble durante el transcurso de tiempo que establece la ley, además de los demás requisitos.

En nuestro Código Civil no hay una regulación que brinde la facultad a los jueces para que de oficio en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria además de declarar fundada la demanda, es decir se le declare como nuevo propietario al usucapiente, también se le cancele la hipoteca que tiene ese inmueble ya que ello se daría en concordancia con los 10 años que ha cumplido el prescribiente de poseer el inmueble de manera pacífica, continua, pública y también los 10 años que ha cumplido la hipoteca, por lo cual en base a la teoría jurídica por efecto del tiempo y por seguridad jurídica aplicada al prescribiente se le otorgaría un inmueble libre de gravamen y pueda hacer uso y disfrute de esa propiedad sin ninguna repercusión por parte del acreedor hipotecario.

3.- FORMULACIÓN LEGAL:

Ley que modifica el artículo 950 del código civil con la finalidad de corroborar que el prescribiente solo tenga una propiedad a su nombre y se evite el tráfico ilícito de terrenos.

Artículo 950.- Prescripción adquisitiva

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años y siempre que el prescribiente acredite que no tenga otro inmueble a su nombre.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe y no tenga otro inmueble a su nombre.

Ley que modifica el artículo 952 del código civil otorgar una facultad específica y eficaz a los jueces que genere seguridad hacia la institución de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria.

Art. 952.- Declaración judicial de la usucapión.

“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; *asimismo el Juez de Oficio está facultado para cancelar cualquier derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario, siempre que se trate de una prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria con la finalidad de brindarle seguridad jurídica al prescribiente*”.

El proyecto de Ley, entrara en vigencia partir del día siguiente de su publicación.

V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Libros

Álvarez Caperochipi, J. (1986). *Curso de derechos reales*. Civitas S.A.

Arias Schreiber, M. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales (Tomo III)*. Normas Legales.

Álvarez Fernandez, A. (2015). *Derechos Reales. N° 1. Biblioteca Del Derecho De Propiedad*. Jurista.

Ariano Benites, E. (2016). *Código Procesal Civil Comentado Por Los Mejores Especialistas (1° Ed., Vol. IV)*. Gaceta Jurídica.

Arias Schreiber, P. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales. (Tomo III)*. Normas Legales.

Barreto Muga, A. (1996). *Manual de Derecho Civil y Derecho Procesal Civil- Teórico Práctico*. FECAT.

Berastain Vontaure, C. (2003). *Código Civil Comentado Por Los 100 Mejores Especialistas. (Vol. V)*. Gaceta Jurídica.

Calegari Juarez, E. (2006). *Usucapión (2° Ed.)*. Rubinzal - Culzoni.

Sánchez Coronado, C. (2021). *Tutela de los derechos reales propiedad, posesión y usucapión*. Instituto Pacífico S.A.C.

Díez León, L. (1995). *Fundamentos Del Derecho Civil Patrimonial* (4° Ed., Vol. III). Civitas.

Díez León, L. (2008). *Fundamentos Del Derecho Civil Patrimonial* (5° Ed., Vol. III). Thomson Civitas.

Gomez C., Bernardo (1990). *La Caducidad*. Monte-Corvo.

Gonzales Fernandez, G. (2015). *Los Derechos Reales y su Inscripción Registral* (2° Ed.). Gaceta Jurídica.

Gonzales Angulo, H. (2009). *Derechos Reales* (2° Ed.). Legales.

Jorge Avendaño V. y Francisco Avendaño A. (2017). *Derechos Reales*. Fondo.

Ledesma Narváez, Marianella. (2007). *¿Se requiere del reconocimiento judicial para que opere la prescripción adquisitiva? Diálogo con la Jurisprudencia*. Gaceta Jurídica S.A.

Moisset de Espanés, L., Luca de Tena, Espinoza Espinoza, y otros. (2015). *Derecho Civil Patrimonial*. Gaceta Jurídica S.A.

Monroy Gálvez, J. (1996). *Introducción al proceso Civil*. 1° Ed. Temis.

Petit, E. (2007). *Tratado Elemental de Derecho Romano*. (23° Ed.). Porrúa.

Ramírez Cruz, E. (2003). *Tratado de los Derechos Reales* (Tomo II) RODHAS.

Ramírez Cruz, E. (2004). *Tratado de Derecho Reales*. (Tomo II) RODHAS.

Rodríguez Domínguez, E. (2005). *Manual de Derecho Procesal Civil*. (6° Ed). Jurista.

Vidal Ramírez, F. (2008). *La Prescripción y la Caducidad en el Código Civil Peruano*.
Cultura Cuzco S.A.

- **Artículos de Revistas**

Albaladejo Gonzales, M. (2004). *La Usucapión. Revista del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles y Bienes Muebles de España. Revista (4), 67-68*

Bullard, A. (1991). Un Mundo Sin Propiedad. *Revista de Derecho PUCP* (4-515).

Bullard Gonzales, A. (1987). La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble. *Revista de derecho PUCP*, (13-20).

Gonzales Barrón, G. (2011). Nociones Especiales sobre la Usucapión o Prescripción Adquisitiva. *Gaceta Jurídica*, 211,45.

Paz Sandín, M. (2003). Investigación cualitativa en la educación: Fundamentos y tradiciones. Madrid: Mc Graw Hil

Ronquillo Pascual, J. (2009). Análisis del conflicto entre derechos de distinto contenido que recaen sobre un mismo bien inmueble inscrito. *Gaceta Jurídica*, 190-231.

Vicuña Miñano, L. (2012). Prescripción Adquisitiva de Dominio y Garantía Hipotecaria. *Revista Derecho y Cambio Social. Gaceta Jurídica*, 30.

Villanueva, N. (2008). Dime que posesión tienes y te diré si serás propietario. ¿en qué casos no se puede prescribir adquisitivamente?. Grijley, 381.

- **Artículos en línea de revistas**

Muñoz, R. (2019). ¿La Declaración de propiedad por usucapión levanta las cargas y los gravámenes existentes en el bien? *ADVOCATUS* (33), editada por la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima. 135-142

[file:///C:/Users/TOSHIBA/Downloads/4422-
Texto%20del%20art%C3%ADculo-16830-1-10-20190802%20\(4\).pdf](file:///C:/Users/TOSHIBA/Downloads/4422-Texto%20del%20art%C3%ADculo-16830-1-10-20190802%20(4).pdf)

O'Callaghan X. (S.f). La usucapión, requisitos y efectos. *Revistas y libros VLex*. 32-67

[https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/usucapion-requisitos-
efectos215190#:~:text=El%20simple%20poseedor%20deviene%20titular%20
del%20derecho%20real.&text=El%20fundamento%20subjetivo%20de%20la,
posesi%C3%B3n%20continuada%20durante%20cierto%20tiempo.](https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/usucapion-requisitos-efectos215190#:~:text=El%20simple%20poseedor%20deviene%20titular%20del%20derecho%20real.&text=El%20fundamento%20subjetivo%20de%20la,posesi%C3%B3n%20continuada%20durante%20cierto%20tiempo.)

- **Tesis**

Cunalata Ortiz, F. (2015). *La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas, en el Juzgado Segundo de lo civil y mercantil de Riobamba durante el año 2013*. [Tesis, Universidad Nacional de Chimbazo].

[http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/2830/1/UNACH-FCP-DER-
2016-0042.pdf](http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/2830/1/UNACH-FCP-DER-2016-0042.pdf)

Curiozo Piscocoya, D. (2021). *La automaticidad de la prescripción adquisitiva de dominio frente a la pretensión reivindicatoria*. [Tesis, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo].

<https://hdl.handle.net/20.500.12893/9521>

Chevarria Alanoca, D. (2022). *La garantía hipotecaria del propietario registral no poseedor de bien inmueble y el derecho del prescribiente declarado judicialmente*. [Tesis, Universidad Andina del Cusco].

<https://hdl.handle.net/20.500.12557/5150>

Cruzado Carrión, J. y Rosado Ramos, Y. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio como sustento de la cancelación de las garantías reales, inscritas sobre el bien a prescribir*. [Tesis, Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI].

<http://repositorio.uct.edu.pe/handle/123456789/437>

Fernández Sánchez, M. (2021). *Levantamiento de gravámenes por prescripción adquisitiva de predios* [Tesis, Universidad César Vallejo].

<https://hdl.handle.net/20.500.12692/103090>

Ferrer Mantilla, D. (2015). *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor* [Tesis, Universidad Privada Antenor Orrego - UPAO].

<https://hdl.handle.net/20.500.12759/1002>

Hernández Calbay, C. (2019). *El derecho de propiedad del usucapiente extraordinario frente a la garantía real de hipoteca* [Tesis, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo].

<https://hdl.handle.net/20.500.12893/7958>

Hernanz Pilar, J. (2020). *La usucapio en Roma*. [Tesis, Universidad de Valladolid].

https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/46936/TFG-D_01044.pdf;jsessionid=5E95F18B521E4CF14AB85EB86A37BAC1?sequence=1

Solórzano Chuquimantari, J., (2019). *La implicancia de la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero, Lima, 2017*. [Tesis de Pregrado]. Universidad Peruana de los Andes.

file:///C:/Users/TOSHIBA/Downloads/Grguric_ASK-SD.pdf

Vásquez, B., y Saldaña, M. y Vasquez, J. (2017). *La prescripción adquisitiva de dominio frente a la garantía hipotecaria de bien inmueble, dentro del actual debate jurídico y jurisprudencial peruano – periodo 2010-2015* [Tesis, Universidad Nacional de Ucayali].

<http://repositorio.unu.edu.pe/handle/UNU/3531>

Ventura Ribera, A, (2019). *La segunda hipoteca, su aplicación normativa y su correcta aplicación en el distrito judicial de Pasco, 2018* [Tesis de Pregrado, Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión]:

http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/2174/1/T026_71209463_T.pdf

Yangua Sandoval, D. (2017). *La prescripción adquisitiva de dominio como forma de extinción de la hipoteca*. [Tesis Universidad Nacional de Piura].

<https://docplayer.es/130334872-Universidad-nacional-de-piura.html>

- **Sentencias**

Casación. N° 2792-2002. Lima. (2004, 29 de marzo), La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (Roman Santisteban MP).

[https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/7fe7ef004de035ac9b7cdb73e0b6364e/PLENO+JURISDICCIONAL+NACIONAL+CIVIL+Y+PROCESAL_\(2\).pdf?MOD=AJPERES](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/7fe7ef004de035ac9b7cdb73e0b6364e/PLENO+JURISDICCIONAL+NACIONAL+CIVIL+Y+PROCESAL_(2).pdf?MOD=AJPERES)

Casación. N°1166-2006. Lima. (2007, 14 de abril), La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.

[https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/7fe7ef004de035ac9b7cdb73e0b6364e/PLENO+JURISDICCIONAL+NACIONAL+CIVIL+Y+PROCESAL_\(2\).pdf?MOD=AJPERES](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/7fe7ef004de035ac9b7cdb73e0b6364e/PLENO+JURISDICCIONAL+NACIONAL+CIVIL+Y+PROCESAL_(2).pdf?MOD=AJPERES)

Cas. N° 3332-2013. La Libertad (2014, 24 de Noviembre), La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (Ticona Postigoso MP).

[https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/7fe7ef004de035ac9b7cdb73e0b6364e/PLENO+JURISDICCIONAL+NACIONAL+CIVIL+Y+PROCESAL_\(2\).pdf?MOD=AJPERES](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/7fe7ef004de035ac9b7cdb73e0b6364e/PLENO+JURISDICCIONAL+NACIONAL+CIVIL+Y+PROCESAL_(2).pdf?MOD=AJPERES)

Sentencia derivada del expediente N° 403-2014 (2017, 13 de febrero), Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo (Carlos Anibal Malca Maurologoitia)

<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/12/Expediente-403-2014-LPDerecho.pdf>

Casación N° 287-2015-(2015, 27 de mayo), La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (Walde Jauregui MP).

<https://lpderecho.pe/casacion-287-2015-junin-se-adquiere-propiedad-por-prescripcion-adquisitiva-de-dominio-cuando-se-cumplen-los-hechos-y-no-con-la-sentencia/>

Casación N° 1164-2016 (2017, 10 de mayo), La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (De La Barra Barrero MP).

<https://lpderecho.pe/hipoteca-inscrita-prevalece-prescripcion-adquisitiva-dominio-casacion-1164-2016-lima/>

- **Páginas web**

Arauco, A. P. (2018, 12 de julio). *¿Puede el prescribiente ganar una tercería contra el acreedor hipotecario? La muerte de la buena fe.* <https://lpderecho.pe/prescribiente-ganar-terceria-acreedor-hipotecario-buena-fe/>

Guzmán, S. J. C. (2020, 19 de marzo). Las clases de posesión en el Código Civil. Bien explicado.

<https://lpderecho.pe/clases-posesion-codigo-civil/>

Díaz, S. (2019, s/f). *La transmisión de la propiedad en el Derecho francés.*

<https://www.studocu.com/es/document/universidad-de-la-laguna/geografia-de-los-sistemas-juridicos/la-transmision-de-la-propiedad-en-el-derecho-frances/11307868>

Eizaguirre, A. (2011, 03 de octubre). *Usucapión en Francia y Derecho Romano.*

<http://andonieizaguirre.blogspot.com/2011/10/usucapion-en-francia-y-en-derecho.html>

Garrillo, F. (2019, s/f). *La hipoteca sobre pluralidad de inmuebles frente al ejercicio abusivo del derecho.*

<https://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/2141/DER-GAR-VIL-2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

García, V. (2006, s/f). *La usucapión en favor de la herencia yacente.*

<https://burjcdigital.urjc.es/bitstream/handle/10115/1052/TESIS%20GARCIA%20HERRERA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Gonzales, (2017, 06 de noviembre). *La usucapión.*

<https://laley.pe/art/4198/gunther-gonzales-barron-casi-toda-la-propiedad-ha-sido-regularizada-gracias-a-la-prescripcion-adquisitiva>

Madrid, V. A. (2017, 09 de febrero). Prescripción adquisitiva extraordinaria – **【Vilches Abogados】** . Vilches Abogados Madrid.

<https://blog.hernandez-vilches.com/derecho-civil/prescripcion-adquisitiva-extraordinaria/>

Medina, M., Rojas, R., y otros (2023, s/f). Metodología de la investigación: técnicas e instrumentos de investigación.

<https://editorial.inudi.edu.pe/index.php/editorialinudi/catalog/download/90/133/157?inline=1>

Molina, J. y García, J. (2006, 07 de junio). Técnicas de análisis de datos aplicaciones prácticas utilizando microsoft excel y weka.

https://matema.ujaen.es/jnavas/web_recursos/archivos/weka%20master%20recursos%20naturales/apuntesAD.pdf

Otero, A. (2018, 08 de agosto). Enfoques de Investigación.

file:///C:/Users/TOSHIBA/Downloads/Otero-OteroA_Enfoques.pdf

Perúlegal. (2022, 09 de agosto). *¿Qué es el control difuso y el control concentrado?*

<https://perulegal.larepublica.pe/temas-legales/casos/2022/08/08/que-es-el-control-difuso-y-el-control-concentrado-3309/>

Quisbert, E. (2006, s/f). *Derecho Romano, las XII Tablas a.C.*

http://ermoquisbert.tripod.com/dr/12t/12t_apunte.pdf

Rabanal, R. C. (2017, 07 de julio). Apuntes sobre la evolución de la hipoteca. LP.

<https://lpderecho.pe/evolucion-hipoteca/>

Bermúdez, A. R. (2017, 31 de octubre). La sentencia en el proceso civil. Un breve repaso de su naturaleza, clases, requisitos y sus partes. LP. <https://lpderecho.pe/sentencia-proceso-civil-naturaleza-clases-requisitos-partes/>

- **Leyes**

Decreto Legislativo N° 295 de 1984. Código Civil Peruano. (1984, 25 de julio). Poder Ejecutivo.

https://spijweb.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2020/08/Codigo-Civil-MINJUS-BCP_N%C2%B03.pdf

- **Resoluciones**

Resolución N° 871-2019-Sunarp-TR-L. ¿Cómo se computa el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales? (2019, 31 de enero). Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

<https://lpderecho.pe/computa-plazo-caducidad-hipotecas-garantizan-obligaciones-futuras-eventuales-resolucion-871-2019-sunarp-tr>

VI. ANEXOS

Anexo 1. Matriz de Consistencia Metodológica

Anexo 02 MATRIZ DE CONSISTENCIA METODOLOGICA “LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA DE INMUEBLES Y LA EXTINCIÓN DE LA DEUDA GARANTIZADA CON HIPOTECA BASADA EN EL TIEMPO”					
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGIA	POBLACIÓN Y MUESTRA
¿Cuál es el fundamento que ha de utilizar el usucapiente para extinguir la deuda garantizada con hipoteca del propietario originario luego de haber obtenido una sentencia favorable de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria?	OBJETIVO GENERAL a. Establecer el fundamento teórico jurídico que permita la regulación en el código civil para que la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria extinga una deuda garantizada con hipoteca basado en tiempo.	Dado que, el usucapiente luego de haber obtenido una sentencia favorable de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria cuyo inmueble se encuentra hipotecado por el propietario originario, es probable que, se encuentre impedido de	VARIABLE INDEPENDIENTE: La prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria. VARIABLE DEPENDIENTE: La extinción de la deuda con garantía hipotecaria.	• ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN a. Cualitativa • TIPO DE INVESTIGACIÓN a. Descriptiva a 1. Por su profundidad– Descriptiva Explicativa a.2. Por su Finalidad: Básica • TIPOS DE INVESTIGACIÓN JURIDICA	• POBLACIÓN Normatividad, doctrina y jurisprudencia con respecto a la prescripción adquisitiva de dominio ante hipoteca constituida a favor de un tercero realizada por el titular registral de la propiedad no poseedor. • MUESTRA Se ha considerado dentro de la muestra realizar cuestionarios a 09 jueces de la Corte Superior de Justicia del Santa en materia civil para que

	OBJETIVOS ESPECÍFICOS b. Analizar la naturaleza de la sentencia que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria y sus efectos en el tiempo. c. Identificar las falencias en el marco normativo en cuanto a las facultades de los jueces para ordenar la cancelación del gravamen hipotecario, en la sentencia estimatoria de usucapión extraordinaria. d. Analizar la regulación de la hipoteca sobre los alcances de los	obtener su inmueble sin ninguna deuda garantizada con hipoteca; para evitar ello, cobra vigencia la teoría de la usucapión libertatis, la cual se sustenta en el efecto del tiempo.		a. Dogmático Jurídico b. Socio Jurídico • MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN a. Descriptivo b. Método hipotético deductivo c. El método exegético d. Método Sistemático e. Método dogmático • DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN a. Diseño descriptivo b. Diseño fenomenológico c. Teoría fundamentada	nos den a conocer sobre el tema materia de investigación. Asimismo, nuestra muestra del trabajo de estudio, está compuesta por cinco (05) sentencias en recurso de casación. - EXPEDIENTE N° 00466-2017-LAMBAYEQUE - CASACION N° 01164-2016-LIMA - CASACION N° 4083-2017-LIMA ESTE - CASACION N°. 3948-2017-HUANUCO - CASACION N° 2261-2017-LA LIBERTAD
--	---	--	--	--	---

	e. Establecer cuáles son las consecuencias sobre la adquisición de propiedad por prescripción adquisitiva cuando existe una deuda garantizada con hipoteca sobre el bien inmueble. f. Aportar nuevas perspectivas de los efectos de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria sobre bienes inmuebles afectados con garantía hipotecaria en el ámbito normativo nacional.				
--	--	--	--	--	--

Anexo 2: Guía de fichaje

DATOS GENERALES DEL CASO

- N° DE EXPEDIENTE: _____
- MAGISTRADO A CARGO DE RESOLVER LA LITIS: _____
- FECHA DE INICIO DEL PROCESO: _____
- FECHA DE EMISIÓN DEL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA : _____
- FECHA DE EMISIÓN DEL FALLO DE SEGUNDA INSTANCIA : _____
- DEMANDANTE: _____
- DEMANDADO: _____
- MATERIA: _____

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

Breve exposición del caso	SITUACION JURIDICA RELEVANTE		
	DE LA PRIMERA INSTANCIA	DE LA SEGUNDA INSTANCIA	CORTE SUPREMA

CONCLUSIONES:			

Anexo 4: Guía de Cuestionario



CUESTIONARIO A MAGISTRADOS DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA

NOMBRE Y APELLIDOS

CARGO:

MATERIA:

1. **¿Cuáles son los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio?**
 - a. Posesión continua, pacífica, pública y buena fe.
 - b. Posesión de mala fe.
 - c. Aplicación de teoría de los actos propios.
 - d. N. A.

2. **¿Cuál es el plazo de caducidad de una garantía hipotecaria?**
 - a. 10 años
 - b. 5 años
 - c. 8 años
 - d. No hay plazo

3. **¿La prescripción adquisitiva en nuestro código civil ordena el levantamiento de garantías y cargas?**
 - a. Sí
 - b. No

4. **¿Los 10 años que establece el Código Civil acerca de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria es un factor que permite la extinción de la deuda hipotecaria en beneficio del prescribiente?**
- a. Sí
 - b. No
5. **¿Tan solo con la sentencia que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio extinguir el gravamen real hipotecario?**
- a. Sí
 - b. No
6. **¿Es posible que el juez de oficio en su sentencia declare la extinción de una deuda hipotecaria en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria?**
- a. Sí, porque es facultad del juez
 - b. No, porque no está regulado en el código civil
7. **¿Cuáles son los efectos que origina la declaración por prescripción?**
- a. Pérdida del derecho del antiguo propietario
 - b. Titularidad del prescribiente.
 - c. Ay b
8. **¿En qué momento se cancelan las cargas y gravámenes sobre un bien?**
- a. Con el pago total de la deuda.
 - b. Por caducidad
 - c. N. A

- b. El derecho del acreedor hipotecario

10. ¿Considera que debe ser reconocida en el Código Civil la figura de la usucapio libertatis?

- a. Sí
- b. No

Anexo 5: Casaciones



Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil



Sentencia N° 131

Resolución número : cuarenta y tres.
Expediente N° : 00466-2017-0-1706-JR-CI-04
Demandante : Amador Felipe Carcelén Romero y otra
Demandado : ERCO S.A. y otro
Materia : Prescripción Adquisitiva de dominio
Juez Superior Ponente : Señor Terán Arrunátegui

Chiclayo, veintiuno de abril del dos mil veintiuno.

VISTOS; en Audiencia Pública, oído el informe oral, de conformidad con las medidas de reactivación de este órgano jurisdiccional en el periodo de post levantamiento del aislamiento social obligatorio como *consecuencia del brote del COVID-19*; con el voto escrito emitido por los señores Carrillo Mendoza y Rojas Díaz, quienes intervienen por haber integrado el Colegiado a la fecha de vista de la causa, y por su disposición, a fin de prevenir y evitar la propagación del COVID-19 y preservar la salud de los integrantes del Colegiado, estando al estado de emergencia sanitaria decretada por el Poder Ejecutivo, no suscriben en forma física la presente; y disponen se anexe, por cuya razón, copia certificada del voto emitido, el cual forma parte de la presente resolución; acorde a lo estipulado por el artículo 149° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y **CONSIDERANDO**, además:

ASUNTO.-

Vienen estos autos en apelación de la sentencia expedida el día veinte de julio del año dos mil veinte, de folios setecientos ochenta a setecientos noventa y dos, que declara fundada en parte la demanda interpuesta por Amador Felipe Carcelén Romero y Carmen Bertila Romero Fernández, representados por Cecilia del Carmen Carcelén Romero, contra ERCO SAC. y Banco de Crédito del Perú, sobre prescripción adquisitiva de dominio, declara que los demandantes han adquirido por prescripción el predio urbano ubicado en calle Bolognesi número novecientos cincuenta – novecientos cincuenta y ocho, de esta ciudad, de ciento cincuenta metros cuadrados, inscrito en la Partida número 02019146, dispone la cancelación del asiento C de la indicada Partida, e improcedente la demanda en el extremo sobre cancelación de hipoteca inscrita a favor del Banco de Crédito del Perú; recursos impugnatorios presentados por la demandada ERCO SAC., según escrito de folio setecientos noventa y cinco, y por la parte demandante, según escrito de folio ochocientos ocho.

ANTECEDENTES.-

Según escrito de folio ciento ochenta y siete, subsanado por escrito de folio doscientos cincuenta y nueve, Amador Felipe Carcelén Romero y Carmen Bertila Romero Fernández, representados por Cecilia del Carmen Carcelén Romero, interponen demanda contra ERCO SAC. y Banco de Crédito del Perú, sobre prescripción



adquisitiva de dominio, a fin de que se les declare propietarios del inmueble ubicado en avenida Bolognesi números novecientos cincuenta – novecientos cincuenta y ocho, de esta ciudad, inscrito en la Partida número 02019146 del Registro de Predios, y en forma accesorio solicitan que se cancele el derecho de propiedad de la demandada, así como la hipoteca inscrita a favor del Banco Santander, ahora Banco de Crédito del Perú.

Mediante resolución número dos, de folio doscientos sesenta y cuatro, se admitió a trámite la demanda en la vía del proceso abreviado; por escrito de folio doscientos setenta y cuatro se apersonó la demandada Banco de Crédito del Perú, deduciendo la excepción de prescripción, y por escrito de folio doscientos noventa y siete, contestó la demanda, solicitando que se declare improcedente; también, por escrito de folio doscientos ochenta y nueve, se apersonó ERCO SAC., solicitando que se declare infundada o improcedente la demanda.

Consta de autos que, según resolución número nueve, de folio trescientos sesenta y nueve, se declaró infundada la excepción y saneado el proceso; luego, por resolución número diez, de folio trescientos ochenta y seis, se fijaron los puntos controvertidos y se admitieron los medios probatorios ofrecidos, los mismos que se actuaron en la audiencia de pruebas de folio cuatrocientos ocho, continuada en la audiencia de folio quinientos sesenta y cuatro.

Posteriormente, por resolución número veinte, de folio seiscientos once, se expidió sentencia, la misma que fue declarada nula por sentencia de vista de folio setecientos veinte; finalmente, por resolución número treinta y seis, de folio setecientos ochenta y nueve, se ha expedido nuevo pronunciamiento, el mismo que ha sido apelado por la parte demandante y por la codemandada ERCO SAC.

RAZONES QUE SUSTENTAN LA DECISIÓN IMPUGNADA.-

El Juzgado de origen basa su decisión en que, el hecho de que los actores tengan la condición de propietarios con derecho inscrito no impide que inicien proceso con el fin de consolidar su derecho sustentado en el tiempo que están en posesión del inmueble, por cuanto si la adquisición de la propiedad en forma derivada no se puede acreditar o adolece de algunas deficiencias, entonces estará plenamente habilitado el que ostenta un título de propiedad a recurrir al proceso de prescripción adquisitiva de dominio para acceder a la propiedad en forma originaria.

Respecto de la posesión de los demandantes, se encuentran en posesión del bien desde el año mil novecientos sesenta y seis y en forma continua, y el hecho de que entre ambas partes se haya seguido anteriormente dos procesos judiciales; no le quita pacificidad a su posesión, debido a que en ninguno de dichos procesos se ha cuestionado su posesión; además, está probada la publicidad de la posesión debido a que los demandantes han edificado su vivienda.

En cuanto a la pretensión sobre cancelación del derecho de hipoteca, señala que no es tema a resolver en este proceso el referido a la validez y eficacia del contrato con garantía hipotecaria celebrado entre el Banco Santander Perú, actualmente Banco de Crédito del Perú, con la empresa ERCO SAC., ni corresponde evaluar si el contrato adolece de nulidad, si la actuación del banco se puede subsumir en el principio de la



buena fe registral, y la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio no afecta al gravamen inscrito a favor de la entidad bancaria demandada.

AGRAVIOS EXPUESTOS POR LOS APELANTES.-

La demandada ERCO SAC. basa el agravio que le produce la sentencia apelada en que, a pesar que los demandantes tienen título de propiedad debidamente inscrito en los Registros Públicos, declara fundada la demanda de prescripción, cuando esta pretensión no puede ser invocada por el que tiene título perfeccionado, sino que está reservada para el poseedor de buena o mala fe que posee en forma pública, pacífica y continua, por el plazo que la ley determina, sin tener título de propiedad.

Aléga de que el hecho que en el proceso sobre mejor derecho de propiedad se ha expedido sentencia en contra de los demandantes, no ha sido porque su título adolezca de deficiencias, sino porque comparado con el título de la recurrente, no puede prevalecer.

Respecto del cumplimiento de los requisitos, no se ha tomado en cuenta que la posesión de los demandantes no es pacífica porque se ha seguido dos procesos judiciales, uno sobre mejor derecho de propiedad y otro sobre edificación de buena fe en terreno ajeno, y habiendo sido vencidos en el proceso sobre mejor derecho de propiedad, no puede sostenerse que hayan poseído como propietarios; y la sentencia no se ha pronunciado respecto al hecho de que los demandantes antes de acogerse a la prescripción han debido renunciar a su derecho de propiedad, conforme lo ha sostenido en su escrito de contestación.

Los demandantes apelan el extremo en que se declara improcedente la pretensión sobre cancelación de hipoteca, por adolecer de motivación aparente, y se cita en forma parcial lo señalado por el doctor Gunther Gonzáles Barrón sobre el tema, pues no es cierto que dicho autor respalde la posición del juez, y además se basa en una decisión administrativa que no tiene la misma investidura que el órgano jurisdiccional.

Alegan que la pretensión accesoria es fundada en base a los principios de quien puede lo más puede lo menos, "*accessorium sequitur principale*", "*prior tempore potior iure*", y buena fe, teniéndose en cuenta que la hipoteca no tiene una existencia autónoma del derecho de propiedad y sólo pueden hipotecar sus bienes los propietarios, además de que debe determinarse qué derecho nació primero, siendo que el acreedor hipotecario obtuvo su derecho después de que se habían cumplido los requisitos de la usucapión a favor de los demandantes, pues la sentencia es sólo declarativa; y la evidente buena fe de los demandantes.

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPERIOR.-

1. Según 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, y se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.
2. Además, el artículo 952° del mismo Código prevé que, 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.



3. La prescripción adquisitiva de dominio, llamada también “usucapión” es la adquisición del derecho de propiedad o de otro derecho real de disfrute, por la posesión no viciada (no adquirida de un modo violento o clandestino), continuada durante un periodo legalmente determinado; siendo esta pretensión una acción declarativa por cuanto se limita a declarar el derecho del prescribiente, sin constituirlo, puesto que el prescribiente ya es propietario por el sólo transcurso del plazo prescriptorio. Entrando también a tallar la finalidad de la prescripción que no es otra que otorgar seguridad, por lo cual podría resultar justificado que solicite la prescripción quien dice ser propietario; siendo que la declaración de propiedad es exigida exclusivamente porque se ha poseído el bien en el convencimiento de ser propietario, por el lapso mínimo exigido por la ley.

4. También, se ha señalado que: “... La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. No sirve para adquirir el dominio la llamada posesión inmediata, es decir, la que permite el aprovechamiento de una cosa a base de reconocer que su dominio pertenece a otra persona. Así pues, el poseedor en concepto de dueño no es el que conserva o disfruta la cosa perteneciendo el dominio a otra persona, sino el que la conserva y disfruta para sí, ejerciendo sobre ella actos que le dan consideración jurídica de ser señor de ella...” (RODRIGUEZ OSORIO, citado por HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto: “Procesos abreviados”, Gaceta Jurídica Editores, Lima, segunda edición, año dos mil dos, página ciento doce).

5. Conforme se ha señalado en la sentencia apelada, se encuentra acreditado que los propietarios se encuentran en posesión del inmueble materia de litigio ubicado en la avenida Bolognesi número novecientos cincuenta – novecientos cincuenta y ocho, de esta ciudad, inscrito en la Partida número 02019146 del Registro de Predios a favor de la demandada ERCO SAC., fecha en que lo adquirieron según escritura de compra venta de construcción del doce de agosto del año mil novecientos sesenta y seis, de folio doce, encontrándose también inscrito el derecho de propiedad a favor de los demandantes en la Partida número 11010182.

6. Se encuentra acreditado también que, en el proceso sobre mejor derecho de propiedad seguido según Expediente número 03602-2002, que corre como acompañado, mediante sentencia de vista de fecha veintitrés de marzo del año dos mil once, se declaró infundada la demanda interpuesta por Amador Felipe Carcelén Allende debido a que su título de propiedad se derivaba del que ostentaba el Concejo Distrital de Requena, que previamente había sido vencido en un proceso sobre reivindicación.

7. En relación al cumplimiento de los requisitos por parte de los actores, la parte demandada en su escrito de contestación de folio doscientos ochenta y nueve, no ha negado que los usucapientes se encuentran en posesión del bien desde la fecha antes indicada, centrando su defensa en que los accionantes no pueden pretender la prescripción si es que son propietarios del bien, y en que los procesos judiciales seguidos entre las partes anteriormente -el ya citado sobre mejor derecho a la propiedad, y el proceso sobre pago de construcciones de buena fe en terreno ajeno que sigue ERCO SAC. según Expediente número 03251-2015, conforme a la copia de folio ciento sesenta y siete- los demandantes habrían perdido pacificidad en su posesión, posición que ha sido ratificada en su recurso de apelación.



8. En relación al primer agravio expuesto por la codemandada ERCO SAC., conforme se desprende de las normas anteriormente citadas –artículos 950° y 952° del Código Civil- no existe una prohibición para que el propietario de un inmueble pueda acudir al proceso de prescripción adquisitiva de dominio, a fin de regularizar cualquier vacío o deficiencia en su derecho de dominio, sino que únicamente le exige que acredite encontrarse en posesión continua, pública, pacífica y como propietario por un determinado lapso de tiempo.

9. En ese sentido, el Colegiado ha asumido el criterio porque nada impide que el propietario de un inmueble, que no tiene forma de poner fin a una incertidumbre jurídica o un conflicto de intereses respecto de su derecho de propiedad, pueda acudir al mecanismo de la usucapión, a fin de que se regularice su situación como propietario.

10. La opinión del Colegiado es concordante con los criterios expuestos por la Corte Suprema de la República, como la Casación número 3247-2014-JUNIN, del nueve de setiembre del año dos mil quince, en la que ha señalado lo siguiente:

“Sexto.- Analizada la sentencia de vista se advierte que no se encuentra debidamente motivada conforme lo prevé las normas antes comentadas, puesto que el *ad quem* ha desviado el debate judicial preestablecido, lejos de resolver la controversia planteada conforme a los fundamentos de la demanda y los puntos controvertidos fijados, determina que no procede la pretensión demandada porque obra en autos un contrato de compra venta del predio materia de *litis*, al que sólo le falta cumplir con la formalidad del otorgamiento de escritura pública para concretar la propiedad del mismo.

Sétimo.- Al versar el presente proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio correspondía al *ad quem* verificar si la demandante, con los elementos probatorios aportados al proceso, reunía o no los requisitos de procedencia de la demanda y si cumplía con las condiciones para adquirir vía prescripción el inmueble materia de *litis*.

Octavo.- Debe agregarse que 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 para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad del bien...”

11. Además, en cuanto al primer extremo en que la recurrente sustenta sus agravios, se aprecia que existe contradicción entre lo que manifiesta en su escrito de apelación y lo que señaló en su escrito de contestación en el Expediente número 2002-3602, que corre como acompañado, pues en su recurso impugnatorio alega que los demandantes no pueden solicitar la prescripción porque tienen un título perfeccionado, y que el hecho de que en el proceso anterior hayan obtenido un pronunciamiento desfavorable a sus intereses no se debe a que su título adolezca de deficiencias sino que, comparado con el título de la apelante, no podía prevalecer, sin embargo, en dichos autos, folio ciento cincuenta y uno, señaló que el título de propiedad de los demandantes era nulo por haber comprado a un vendedor que no es dueño.

12. Precisamente, el resultado del expediente que corre como acompañado, en el que se concluyó que el derecho de propiedad de los demandantes no era mejor que el de la



demandada ERCO SAC., es lo que justifica el interés para obrar de los actores para consolidar su derecho de propiedad a través de la figura de la prescripción basada en la posesión que alegan tener sobre el inmueble materia de litigio, lo que anteriormente no ha sido materia de discusión.

13. Inclusive, de acuerdo a lo postulado en el Expediente número 03251-2015, esto es que la recurrente le sigue a los demandantes de autos sobre pago de construcciones de buena fe en terreno ajeno, según la copia de folio ciento sesenta y siete, ERCO SAC. alega que Amador Felipe Carcelén Romero y Carmen Bertila Romero Fernández habrían construido de buena fe sobre el terreno de propiedad de la empresa codemandada.

14. La codemandada también cuestiona el cumplimiento de los requisitos para acceder a la prescripción, alegando que la posesión de los actores no es pacífica debido a que se han seguido dos procesos judiciales, el primero que corre como acompañado sobre mejor derecho a la propiedad, y el segundo, sobre pago de construcciones de buena fe en terreno ajeno anteriormente citado, sin diferenciar lo que ha sido materia de discusión en ambos procesos; a fin de establecer si en dichos procesos la posesión de los actores ha perdido pacificidad.

15. Al respecto, el Colegiado comparte el criterio asumido en la sentencia apelada, respecto a que la existencia de los dos procesos antes citados no afecta a la pacificidad de la posesión invocada por los actores, dado que en ninguno de ellos se cuestionó la posesión de los demandantes ni se pretendió la restitución de dicha posesión, siendo coincidente esta posición con la sostenida por la Corte Suprema de Justicia de la República en diversos pronunciamientos, como el que se cita a continuación:

“Quinto.- Examinados los fundamentos de la causal que antecede, estos no resultan atendibles, pues se aprecia que en el fondo el recurrente pretende el reexamen de los hechos y de las pruebas debatidos en el desarrollo del proceso con el objeto de variar el sentido de la decisión; destacándose además que el impugnante no ha probado en autos que el derecho de posesión de la demandante sobre el terreno respecto al cual solicita sea declarada propietaria, haya sido interrumpido con el proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio a que hace referencia y a que se contraen las instrumentales de folios ciento cincuenta y dos y ciento cincuenta y tres del expediente, de las cuales se advierte que dicho proceso fue instaurado por la Asociación de Vivienda Prolongación Santa cuadra dieciséis – cuadra veintiuno contra el impugnante, el cual según expone concluyó -vía excepción de falta de legitimidad para obrar de la referida asociación, nulo lo actuado y por concluido el proceso-, lo que no enerva el requisito de pacificidad de la demandante en la posesión del bien inmueble cuya usucapión solicita, ya que no se evidencia que el impugnante haya manifestado en dicho proceso su posición de recuperar el bien inmueble...” (Casación N° 2292-2011-LA LIBERTAD, del doce de julio del año dos mil once).

16. La codemandada también sostiene que, habiendo obtenido un pronunciamiento desfavorable en el proceso sobre mejor derecho a la propiedad determina que los demandantes no han poseído como propietarios, afirmación que también es



contradictoria con lo alegado en el primer extremo de sus agravios respecto a que los actores tendrían un título de propiedad perfeccionado, más aún si de acuerdo al resultado del Expediente número 2002-3602, los demandantes no sólo se comportaron como propietarios, sino que en efecto lo eran, aún cuando su título no era oponible al de la demandada.

17. De otro lado, estando a lo señalado en los considerandos sexto y séptimo de la presente resolución, los accionantes no estaban obligados a renunciar a su derecho de propiedad para interponer la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, dado que el propietario no tiene impedimento para hacer valer la usucapión, por lo que no habiéndose cuestionado los demás requisitos de la posesión, puede concluirse porque la sentencia apelada no adolece de error de hecho ni de derecho en cuanto declara fundada la pretensión sobre prescripción, por lo que debe ser confirmada.

18. En relación a la pretensión sobre cancelación de hipoteca que pesa sobre el inmueble a favor del Banco Santander, actualmente Banco de Crédito del Perú, según el asiento de folio siete, inscrita el día veintisiete de abril del año mil novecientos noventa y ocho, la sentencia apelada ha concluido porque dicha pretensión no es estimable por cuanto no corresponde evaluar en este proceso si el indicado contrato de garantía hipotecaria adolece de vicios que podrían llevar a declarar su nulidad, si el banco actuó de buena fe, si existiría algún vicio trascendente por no haberse efectuado la tasación del inmueble.

19. El juzgador también sostiene que el artículo 952º del Código Civil sólo dispone la cancelación de la inscripción a favor del propietario, e invocando doctrina nacional, añade que la posesión ajena no afecta a la hipoteca, por cuanto este derecho real en su estructura carece de posesión.

20. En relación al primer extremo de los fundamentos expuestos en la sentencia apelada para proceder al rechazo de la cancelación de la hipoteca, los mismos no se compatibilizan con lo pretendido por los demandantes, que no es la invalidez de la inscripción de la hipoteca, sino que sostienen que cuando se celebró la hipoteca los actores ya cumplían los requisitos para acceder a la usucapión.

21. Por su parte, la posición de la demandada Banco de Crédito del Perú, contenida en su escrito de contestación de folio doscientos noventa y siete, es que la cancelación de un asiento registral no corresponde a una consecuencia accesorio de la solicitud de prescripción, y que por el principio de seguridad jurídica el derecho de la entidad bancaria debe mantenerse inscrito, alegando que el principio de persecutoriedad de la hipoteca permite oponerlo a los nuevos propietarios.

22. Al respecto, es menester tomar en cuenta que la prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir la propiedad, al igual que la apropiación, y a diferencia de la transferencia será por acto inter vivos o mortis causa, que es un modo derivado, lo que permite sostener que quien adquiere la propiedad por prescripción no reconoce propietario anterior, sino que su derecho nace como uno nuevo; que no se sustenta en el tracto sucesivo.

23. En lo señalado precedentemente es necesario enfatizar, el usucapiente no adquiere la propiedad porque el anterior propietario se la haya transmitido por algún tipo de acto o contrato, sino que lo hace en virtud de un derecho nuevo que cancela el del anterior propietario, por lo que la sentencia que declara la prescripción es el título inscribible,



afirmación que coincide con lo señalado por nuestra jurisprudencia nacional cuando sostiene que:

“En consecuencia, la naturaleza de la institución de la prescripción adquisitiva se enmarca dentro de los modos originarios de adquisición de la propiedad, pues, es evidente que no existe voluntad alguna de transmisión de su derecho real de parte del propietario originario. Por el contrario, su inactividad respecto a la posesión del bien de su propiedad le genera una sanción de parte del ordenamiento jurídico civil, pues frente al interés en poseer de una tercera persona y a su comportamiento como propietario (*animus domini*) y el cumplimiento de ciertos requisitos de orden legal se configura la automática adquisición de la propiedad a favor del poseedor, medio o no consentimiento del propietario preterido” (Casación N° 3891-2013-LIMA, El Peruano, treinta de abril del dos mil quince).

24. Entonces, siendo un modo originario de adquirir la propiedad, no resulta aceptable sostener que, en base al principio de persecutoriedad de la hipoteca, ésta debe continuar inscrita y afectar al nuevo propietario, pues con ello se estaría sosteniendo que la prescripción es un acto traslativo de dominio como la compra venta, caso en el cual si el propietario transfiere el bien, éste sigue soportando el gravamen.

25. También, es pertinente señalar que mantener la inscripción de la hipoteca a favor de la entidad bancaria demandada no tendría efectos prácticos, pues no siendo los usucapientes deudores ni garantes, ni habiendo adquirido el bien por un acto traslativo de dominio efectuado por el constituyente del derecho real de garantía, no tendrían por qué responder por la deuda de la codemandada ERCO SAC. y no sería posible la ejecución de la garantía hipotecaria.

26. Es cierto lo sostenido por el juzgador respecto a que el artículo 952° del Código Civil no dispone que así como se cancela el derecho de propiedad a favor del anterior propietario, también se cancele los gravámenes, sin embargo, ello es la consecuencia natural de cancelarse la propiedad del anterior propietario, y aceptar la posición contraria sería también, desconocer los fines de la prescripción adquisitiva de dominio que es sanear o formalizar la propiedad a favor de quien posee un bien cumpliendo los requisitos exigidos por la ley.

27. A mayor abundamiento, y tal como lo sostienen los demandantes, al año mil novecientos noventa y ocho en que ERCO SAC. gravó con hipoteca el inmueble a favor del Banco Santander, los accionantes ya habían adquirido la propiedad del bien por prescripción, pues teniéndose en cuenta el plazo fijado por el artículo 950° del Código Civil, desde que esta norma entró en vigencia, el plazo de diez años de posesión se cumplió en el año mil novecientos noventa y cuatro, y en caso se computara la prescripción con el plazo previsto por el Código derogado, al año mil novecientos noventa y seis, ya eran propietarios del bien, lo que refuerza la conclusión porque debe revocarse la sentencia en el extremo en que declara improcedente la pretensión sobre cancelación de hipoteca, y declararse fundada la misma.

28. Finalmente, el Colegiado deja constancia que los mismos criterios expuestos en la sentencia apelada para exonerar a la codemandada ERCO SAC. del pago de las costas y





Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil

costos del proceso, resultan aplicables a la codemandada Banco de Crédito del Perú, y conforme lo autoriza el artículo 412° del Código Procesal Civil.

DECISIÓN.-

Por las consideraciones expuestas; **CONFIRMARON** la sentencia expedida el día veinte de julio del año dos mil veinte, de folios setecientos ochenta a setecientos noventa y dos, en el extremo que declara fundada en parte la demanda interpuesta por Amador Felipe Carcelén Romero y Carmen Bertila Romero Fernández, representados por Cecilia del Carmen Carcelén Romero, contra ERCO SAC, y Banco de Crédito del Perú, sobre prescripción adquisitiva de dominio; **REVOCARON** la sentencia en el extremo en que declara improcedente la pretensión sobre cancelación de hipoteca inscrita a favor del Banco de Crédito del Perú; **REFORMÁNDOLA**, declararon **FUNDADA** la demanda también en este extremo, dispusieron que en ejecución de sentencia se remitan partes para la cancelación del gravamen inscrito en la Partida número 02019146; **CONFIRMARON** la sentencia apelada en lo demás que contiene, y los **DEVOLVIERON**. Notifíquese conforme a ley.-

Sr.:

Terán Arrunátegui.

(Resolución firmada digitalmente)





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



**CASACIÓN 1164-2016
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

SUMILLA: Si bien los demandantes han adquirido su Derecho de Propiedad a través de un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, ésta no puede oponerse a la hipoteca constituida por el titular registral sobre el referido bien sub litis, al haberse inscrito – la garantía real –, con anterioridad a la declaración de prescripción de la accionante.

Lima, diez de mayo
de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil ciento sesenta y cuatro - dos mil dieciséis; en Audiencia Pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

I. ASUNTO: -----

Se trata del recurso de casación, interpuesto por **los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez** a fojas ciento cincuenta y tres, contra el auto de vista, contenida en la Resolución número cuatro, de fecha doce de enero de dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y tres, emitida por la Primera Sala Civil con Sub Especialidad en Materia Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la apelada de fecha tres de junio de dos mil quince, que declara improcedente la demanda. -----

II. ANTECEDENTES: -----

DEMANDA -----

Se aprecia que a fojas setenta y siete de los autos, los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez demandan la Tercería Excluyente de Propiedad, a afectos que se disponga la suspensión del Proceso Civil Número 2334-2013, que se encuentra en etapa de ejecución y en donde se convoca a primer remate público el bien inmueble consistente en la



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

**CASACIÓN 1164-2016
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

casa habitación ubicada en la Avenida Las Flores - Lote 1 de la Manzana B Unidad 7 de la Ciudad Satélite Canto Grande – San Juan de Lurigancho (actualmente Avenida Las Flores Números 120-122) inscrito en la Partida Electrónica Número 49053149 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Sostiene como soporte de su pretensión que: -----

- i. Los demandantes en los actuados sobre Ejecución de Garantías, tienen la condición de terceros legitimados y durante el proceso han señalado que son poseionados legítimos del predio materia de *litis*, inscrito en la Partida Electrónica Número 49053149 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, desde hace más de veinte (20) años. -----
- ii. Transcurrido el plazo de ley que impone el artículo 950 del Código Civil para adquirir la propiedad, ha interpuesto la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra la persona de Marco Antonio Yanac Neira, bajo el Expediente Número 20793-2010, del Segundo Juzgado Civil de Lima, la misma que se encuentra admitida a través de la Resolución Número tres, de fecha veintiocho de enero de dos mil once, redistribuido ante el Tercer Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho, con Expediente Número 232-2012, ahora Primer Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Lurigancho.
- iii. Con motivo del proceso judicial que seguimos contra la persona Marco Antonio Yanac Neira, éste ha procedido a hipotecar el bien inmueble que ocupamos, celebrando de manera aparentada el acto jurídico de mutuo con garantía hipotecaria celebrada con su suegro el señor Avelino Huilcas Huamán, quien es casado con Casimira Pipa Amau de Huilcas, generándose así el gravamen de hipoteca, que es materia de ejecución. -----
- iv. Refiere que el Juez del Primer Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Lurigancho, con Resolución Número 33, de fecha treinta de enero de dos mil quince, ha declarado fundada la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio y con Resolución Número 55, de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince, se declaró consentida la sentencia aludida; es por este motivo que solicito se declare fundada la presente demanda. -----



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

**CASACIÓN 1164-2016
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA -----

El A Quo por Resolución de fecha tres de junio de dos mil quince, de fojas noventa y tres, declara improcedente la demanda, sustentando que: -----

- a) En el presente caso, si bien el demandante adjunta como sustento de su pretensión la copia certificada de la sentencia de fecha treinta de enero de dos mil quince y en el cual se ha declarado a los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez, propietarios por Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble materia de Tercería; también es de considerarse que los mencionados demandantes no acreditan que el Derecho de Propiedad que invocan respecto del inmueble sito en la Avenida Las Flores, Lote 1 de la Manzana B Unidad 7 de la ciudad Satélite Canto Grande del Distrito de San Juan de Lurigancho (actualmente con numeración en la Avenida Las Flores Número 120-122), inscrito en la Partida Electrónica Número 49053149 de Registros Públicos de Lima, se encuentra inscrito con anterioridad a la afectación que corre inscrita en el Asiento D00001-Rubro Gravámenes y Cargas de la Partida Registral Número 49053149 que se tiene a la vista, más aun cuando el derecho que tienen reconocido los demandantes mediante la expedición de la sentencia de fecha treinta de enero de dos mil quince, se retrotrae a la fecha de inscripción de la anotación de la demanda, cuya inscripción también es posterior a la de la inscripción de la hipoteca. -----

RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA -----

La Primera Sala Civil Sub Especializada en materia Comercial de la Corte Superior de Lima, mediante Resolución número cuatro, de fecha doce de enero de dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y tres, *confirmó* la apelada que declara improcedente la demanda, sustentando que: -----

- a) El artículo 533 del Código Procesal Civil, señala: "La tercería se entiende con el demandante y el demandado, y solo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio



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

**CASACIÓN 1164-2016
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

de tales bienes. Sin perjuicio de lo señalado, puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, cuando el derecho del tercerista se encuentre inscrito con anterioridad a la dicha afectación". De acuerdo al dispositivo glosado, para interponer una demanda de Tercería de Propiedad contra garantías reales (como es el caso de la hipoteca), ésta solo resulta procedente cuando el Derecho de Propiedad invocado por el tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a la afectación. -----

- b) Respecto al Derecho de Propiedad invocado, los demandantes han adjuntado a su demanda la sentencia contenida en la Resolución Número 33, de fecha treinta de enero de dos mil quince, que obra a fojas tres a quince, expedida por el Primer Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Lurigancho, que los declara propietarios por Prescripción Adquisitiva de Dominio del bien inmueble materia de ejecución, así como la Resolución Número 55, de fojas diecisiete y dieciocho, que declara consentida dicha sentencia; sin embargo, estos documentos resultan insuficientes para ejercitar la presente acción, pues el derecho invocado por los terceristas no se encuentra inscrito, tal como se verifica de la copia de la Partida Registral Número 49053149 que corre de fojas veintinueve a treinta y dos, es decir, el derecho alegado por los demandantes no se encuentra inscrito con anterioridad a la afectación, no concurriendo las exigencias del numeral antes citado, tal como se ha señalado en la resolución apelada, por lo que la presente demanda deviene en improcedente. -----

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----

El tema en debate radica en: -----

1. Determinar si la inscripción de la hipoteca es anterior o posterior a la declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio del demandante, ello con la finalidad de aplicar lo previsto en la parte *in fine* del artículo 533 del Código Procesal Civil. -----



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

**CASACIÓN 1164-2016
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

2. Determinar si en el presente caso resulta de aplicación el precedente vinculante del VII Pleno Casatorio Civil. -----

IV. FUNDAMENTOS: -----

PRIMERO.- Siendo que por auto de calificación de fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciséis del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso de su propósito por la causal de **Apartamiento inmotivado del precedente judicial (VII Pleno Casatorio Civil: Casación Número 3671-2014 – Lima)** en cuyo numeral VI.3 de la citada Sentencia del Pleno Casatorio Civil, se tiene advertido que: *"el sentido de la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil a la luz de una interpretación sistemática: la no aplicación de criterios registrales"*, resultando relevante que para los procesos de tercería en el cual se tiene evidentemente un conflicto de derechos de diferente naturaleza ha resuelto no ampararse el criterio registral, siendo en este caso precisar que el amparo legal de la Sala de Vista es el artículo 533 del Código Procesal Civil, privilegiándose la prioridad registral apartándose por completo del precedente judicial. Agrega que se configura la existencia de un vicio, que es de tal trascendencia como para declarar la nulidad de la Resolución número cuatro, que si se hubiera aplicado el precedente vinculante los magistrados de la Sala hubieran resuelto admitir la demanda puesto que es claro y preciso el precedente vinculante en mención cuando señala en el numeral segundo: *"en los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, deben considerarse de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso 1 del mismo cuerpo legal, que el Derecho de Propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo"*.-----

SEGUNDO.- El artículo 533 del Código Procesal Civil segundo párrafo, respecto de la Tercería establece: *"Sin perjuicio de lo señalado, puede fundarse en la propiedad de bienes afectado con garantías reales, cuando el derecho del*



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

**CASACIÓN 1164-2016
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

tercerista se encuentre inscrito con anterioridad a dicha afectación". Del mismo modo, el artículo 2022 del Código Civil primer párrafo señala: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone está inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone".-----

TERCERO.- Bajo dicho contexto, tenemos que en el presente caso están en discusión derechos de igual naturaleza, es decir, el Derecho de Propiedad (adquirido por prescripción) versus la garantía real (hipoteca). -----

CUARTO.- Para resolver la *litis*, previamente se debe dejar sentado que los demandantes adquirieron su Derecho de Propiedad a través de un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, por sentencia contenida en la Resolución Número 33, de fecha treinta de enero de dos mil quince y consentida por Resolución Número 58, de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince; sin embargo, la hipoteca que constituyera el titular registral Marco Antonio Yanac Neira, sobre el inmueble sub *litis*, fue inscrita con anterioridad, es decir, el dieciocho de diciembre de dos mil doce, a favor de los codemandados Avelino Huilcas Huamán y Casimira Pipa Amau de Huilcas. Es por dicha razón, que las instancias de mérito declararon de manera *liminar* improcedente la demanda, al estar debidamente acreditado que la inscripción de la hipoteca es anterior a la declaración de prescripción del accionante. -----

QUINTO.- Ahora, si bien es cierto, la declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva es *declarativa*; es decir, basta con poseer un bien por más de diez (10) años, de forma pública, pacífica y continua para ser declarado como propietario, y que en el presente caso, los demandantes empezaron a poseer en el año mil novecientos setenta y siete, se considerarían como propietarios en el año mil novecientos ochenta y siete, es decir, diez (10) años después; sin embargo, esto no es suficiente, por cuanto al no haberse podido inscribir registralmente su propiedad, no puede oponerse a la hipoteca registrada. -----



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

**CASACIÓN 1164-2016
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

SEXTO.- Finalmente, precisamos que la causal denunciada no puede ampararse, por cuanto el VII Pleno Casatorio – Tercería, solo se aplica para derechos de distinta naturaleza, como por ejemplo, un derecho real (propiedad) con un derecho personal (embargo), en el presente caso, como ya se ha indicado, están en disputa dos (02) derechos reales: de propiedad y de garantía real, razones más que suficientes para declarar infundado el recurso de su propósito. -----

V. DECISIÓN: -----

Por los fundamentos expuestos y conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez** a fojas ciento cincuenta y tres; por consiguiente, **NO CASARON** el auto de vista, contenida en la Resolución número cuatro, de fecha doce de enero de dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y tres, emitida por la Primera Sala Civil con Sub Especialidad en Materia Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Arturo Alejandro Huamán Rivera y otra contra Avelino Huilcas Huamán y otros, sobre Tercería de Propiedad; y *los devolvieron*. **Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.-**

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4083 - 2017
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva de Dominio



Los efectos de la usucapión se generan tan pronto concurrieron los requisitos esenciales para ello (publicidad, pacificidad, continuidad y a título de propietario).

Lima, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatro mil ochenta y tres - dos mil diecisiete, 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, **Carmen Valverde Villegas de Mendoza**, sucesora procesal de la demandada, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante en la página mil sesenta y dos, contra la sentencia de vista de fecha veintiséis de mayo de dos mil diecisiete (página mil veintiocho), que confirma la sentencia de primera instancia del veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis (página ochocientos treinta y uno), que declaró fundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio, ejecutoriada la sentencia cúrrese partes al Registro de Propiedad Inmueble de Lima para su inscripción a favor de la demandante y cancelación de los asientos a favor de los antiguos propietarios; asimismo declararon infundada la reconvención.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de página setenta y seis, Dionicia Palma Orosco interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra María Victoria Soto



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4083 - 2017

LIMA ESTE

Prescripción Adquisitiva de Dominio

Gallegos y Alexander Giancarlo Matias Soto a fin que judicialmente se le declare propietaria del inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II, Mz. 2, Lote 14, Grupo Residencial N, Barrio 2, del Distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P02100340 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, bajo los siguientes argumentos:

- Refiere la demandante que, desde hace más de diez años, concretamente desde el año 1991, viene ejerciendo la posesión del bien inmueble en el que los demandados figuran como actuales propietarios.
- Señala que la posesión se originó en el año 1991 en que la demandante y su conviviente fueron a buscar un terreno y se percataron que el bien inmueble en litigio se encontraba abandonado y desocupado, tomando posesión inmediata del mismo y empezando a ejercer el derecho real de posesión en forma pacífica, pública y continua, donde sus hijos nacieron; empezando a efectuar las declaraciones juradas de auto avalúo y pago del impuesto predial, siendo que quien se encargaba de dicho pago era su conviviente Cipriano Mora Huaranca. Indica que su conviviente falleció el siete de julio de dos mil diez, quedándose en el inmueble materia del proceso con sus hijos.
- Manifiesta que la posesión sobre el inmueble objeto de prescripción adquisitiva de dominio la ha ejercido en forma continua (sin interrupciones), pacífica (pues no ha mediado violencia alguna en su adquisición ni durante su ejercicio) y pública como propietario durante el plazo previsto por ley para la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria (vale decir diez años); habiendo superado los diez años que exige la ley, ya que viene ejerciendo la posesión desde 1991.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4083 - 2017

LIMA ESTE

Prescripción Adquisitiva de Dominio

2. Contestación de la demanda

Por escrito de fecha quince de agosto de dos mil once (página ciento treinta y siete) la demandada María Victoria Soto Gallegos contesta la demanda y formula reconvencción.

- Señala que todos los argumentos expuestos por la demandante son falsos; que la demandante señala un argumento débil y sin asidero real. Precisa que el terreno jamás ha estado abandonado, ni lo han encontrado de manera accidental, dado que la demandada lo adquirió con su cónyuge a través del Banco de Vivienda con participación de Mutual Perú, habiendo sido construido con recursos del FONAVI por parte de ENACE.
- Refiere que al fallecer su esposo ha heredado también el inmueble su menor hijo. Manifiesta que su terreno y otros terrenos fueron usurpados de manera violenta por quienes quieren adquirir y traficar con terrenos de manera gratuita y los toman a la fuerza, para después asociarse y estar amenazando a todo aquel que se acerque, inclusive a la policía. Sostiene que no va a tomar las armas ni a utilizar la violencia para la restitución del inmueble debido a que su derecho es inobjetable, siendo falso que su inmueble se encuentre abandonado, dado que ENACE les adjudicó el terreno.
- Alega que la demandante sabía que el inmueble no le pertenecía, dado que estaba inscrito a nombre de su esposo y ahora a nombre de ella y su menor hijo como herederos, derecho que se encuentra inscrito, por lo que la presunción de buena fe no se aplica. Finalmente, refiere que en los documentos presentados por la accionante ninguno está a nombre de ella, sino de Cipriano Mora Huaranca, quien, conforme a la partida de defunción, es soltero, agregando que la demandante no exhibe una declaración de unión de hecho, por lo que la acción que solicita no le

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4083 - 2017
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva de Dominio



corresponde ya que solo existe documentación a nombre de dicha persona, pero no a nombre de la demandante.

Respecto a la reconvención, se observa que la parte demandada solicita la reivindicación de su propiedad, la misma que constituye objeto de prescripción adquisitiva, ubicada en el Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II, Mz. 2, Lote 14, Grupo Residencia N, Barrio 2, del Distrito de San Juan de Lurigancho. En tal sentido, refiere que es propietaria conjuntamente con su menor hijo conforme se encuentra acreditado mediante la Partida N° P02100340 de los Registros Públicos de Lima; inmueble que fue adquirido con un adelanto que pidió de sus remuneraciones, la cual le fue otorgada por ser un programa habitación con fondos del FONAVI.

3. Puntos Controvertidos

Se fijaron como puntos controvertidos los siguientes:

- Determinar si la demandante ha ejercido posesión sobre el inmueble en litigio de forma continua, pacífica, pública y como propietarios por más de diez años.
- Determinar si la demandada tiene derecho a la reivindicación del inmueble en controversia por ser la propietaria.

4. Sentencia de Primera Instancia

En fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciséis el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este dictó sentencia (página ochocientos treinta y uno), y declaró fundada la demanda e infundada la reconvención, con costas y costos. El juzgado estima lo siguiente:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4083 - 2017

LIMA ESTE

Prescripción Adquisitiva de Dominio

- De la lectura de los medios probatorios se observa el ejercicio de la posesión sobre el bien inmueble en litigio por la demandante durante los siguientes años: **1991** (según el acta de nacimiento de Marlene Liz Mora Palma, hija de don Cipriano Mora Huaranca y la demandante, obrante a página veinte); **1995** (con el recibo de pago emitido por EDELNOR obrante a página veinticuatro); **1997** (con el documento original emitido por "Electrónica E.I.H." por concepto de "orden de trabajo que obra a página sesenta y dos); **1998** (con el Recibo de Caja emitido por el mismo EDELNOR obrante a página veintiocho y treinta; con las declaraciones juradas de auto avalúos correspondiente al inmueble sub litis emitidas por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho obrante a página treinta y uno a cuarenta y nueve; y con el "Recibo único de pago de tributos" expedido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho de página diecisiete); **2000** (con la fotocopia del documento nacional de identidad del fallecido Cipriano Mora Huaranca obrante a página sesenta y seis); **2006** (con la Constancia de Posesión N° 3507-206-JGT y C-GDU-MDSJ L, otorgada por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho obrante a página seis); **2009** (con los Recibos de Caja emitidas por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho por el concepto de impuesto predial y arbitrios obrante a página cincuenta y cuatro a cincuenta y seis; y con las Declaraciones Juradas, hojas HR y PU obrante a página cincuenta a cincuenta y tres); **2010** (con la denuncia policial realizada ante la Comisaría PNP Mariscal Cáceres obrante a página doce); **2011** (con el recibo emitido por EDELNOR por concepto de servicio de energía eléctrica correspondiente al inmueble sub litis obrante a página veintiséis; y con el recibo por el consumo de servicio de agua potable y alcantarillado del inmueble sub litis, expedido por SEDAPAL obrante a página veintitrés).
- Si bien con los medios probatorios descritos en el considerando precedente se acreditaría la posesión de la demandante y de su ex



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4083 - 2017

LIMA ESTE

Prescripción Adquisitiva de Dominio

conviviente (fallecido) desde el año 1991; con mayor contundencia y certeza se acredita que la demandante (con su extinto conviviente) ejercieron posesión del inmueble desde el veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, fecha que se acredita con las diversas declaraciones juradas de auto avalúo del referido bien que fueron pagadas en dicha fecha ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho por la misma demandante y con el recibo de pago ante la empresa EDELNOR por concepto de consumo de energía eléctrica en el bien inmueble sub litis.

- Los medios probatorios acreditan la posesión del inmueble de modo indubitable desde el veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho hasta la fecha de interposición de la presente demanda de prescripción adquisitiva de dominio ocurrida el día veintisiete de junio de dos mil once, esto es, 12 doce años y 9 meses.
- Corresponde precisar, que si bien algunos de los documentos descritos en el sexto considerando de la presente resolución se encuentran a nombre de don Cipriano Mora Huaranca y no expresamente a nombre de la accionante, ello no desmerece el valor probatorio para acreditar la posesión del inmueble a nombre de la accionante, puesto que ésta refiere y así lo acredita en su demanda, que con dicha persona, hoy fallecida, mantuvo una relación de convivencia, pues se determina que la demandante ha ejercido la posesión en forma conjunta con don Cipriano Mora Huaranca, padre de sus hijos, en el mismo inmueble, quien falleciera el siete de julio de dos mil diez, razón por la cual muchos de los documentos aparecen a su nombre. Por tanto, todos los documentos que fueron expedidos a nombre del extinto resultan válidos y eficaces para acreditar la posesión constante por parte de la accionante.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4083 - 2017

LIMA ESTE

Prescripción Adquisitiva de Dominio



- Si bien no existen medios probatorios documentales referidos al ejercicio de la posesión en los años intermedios, esto es, en los años 1999, 2001 al 2005, 2007 al 2008, debe tenerse en consideración lo dispuesto en el artículo 915 del Código Civil. Además, no existe prueba en contrario que demuestre que la demandante no ejerció posesión sobre el bien inmueble en el tiempo intermedio ni que se haya interrumpido la posesión.
- Se acredita indubitadamente que instituciones públicas y privadas, así como los vecinos del sector, conocían que la demandante venía ejerciendo posesión en el inmueble objeto de litis. Además, se verifica de las copias de los documentos de identidad de la demandante obrante a página uno, que ésta tiene consignado ante el RENIEC como su domicilio el ubicado en el inmueble sub litis. Por estas razones, se concluye que posesión ejercida por la accionante sobre el bien inmueble sub litis ha sido pública.
- En el presente caso, se observa que la demandante cumple con la exigencia de actuar como propietaria, puesto que no solo se han realizado pagos por concepto de impuesto predial y arbitrios municipales ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, sino que también se han realizado gestiones necesarias a efectos de obtener en el inmueble sub litis los servicios de energía eléctrica y agua potable, que son los servicios básicos que todo propietario de bien inmueble procura obtener.
- Respecto a la existencia de una demanda de Ejecución de Garantías, expediente N° 4694-2010, por medio del cual el bien inmueble sub litis fue rematado y adjudicado a favor de Carmen Valverde Villegas de Mendoza, y la "denuncia por el delito de usurpación entablada con fecha tres de octubre de dos mil trece", la sentencia indica que los diez años de posesión se cumplieron el veintiocho setiembre de dos mil ocho y que no se ha acreditado que con fecha anterior la demandante haya sido perturbada en su posesión, es decir, no existe, hasta antes de dicha fecha,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4083 - 2017

LIMA ESTE

Prescripción Adquisitiva de Dominio

resolución judicial firme que ordene el desalojo, ni la desocupación o la restitución del bien inmueble, tampoco demanda de ejecución de garantías ni denuncia por usurpación por lo que la posesión hasta la fecha antes referida ha sido totalmente pacífica, siendo que los efectos jurídicos producidos por demanda y denuncias posteriores no tienen efecto retroactivo.

- El hecho que los herederos del titular registral, quienes nunca ocuparon el bien inmueble sub litis, hayan adquirido por sucesión intestada el bien inmueble sub litis cuando la demandante ya ocupaba el referido bien inmueble, no constituye impedimento legal para que la demandante pueda usucapir el inmueble, toda vez que dicha transferencia vía sucesión intestada no implica interrupción de la continuidad de la posesión ni perturbación de la posesión pacífica. Lo mismo puede decirse de la inscripción de resolución judicial de autorización judicial inscrita en el Asiento 00003 (página ciento veintidós) con fecha treinta de octubre de dos mil nueve, y la inscripción de la hipoteca inscrita en el Asiento 00004 (página ciento veintitrés) con fecha dieciocho de mayo de dos mil diez, los que no enervan en absoluto la adquisición de la propiedad por usucapión por parte de la demandante.
- **Respecto a la reconvención formulada por la demandada** María Victoria Soto Gallegos en su escrito de página ciento cuarenta y ocho a ciento cincuenta y uno, consistente en la reivindicación del inmueble objeto de litis. Mediante dicha acción la reconviniente petitiona la restitución del referido inmueble por considerar que es la propietaria del mismo, para tal efecto adjunta como medio probatorio la copia certificada de la ficha registral de la Partida N° P02091252 en donde efectivamente ella aparece como titular registral del inmueble; precisa además, que dicho inmueble nunca se encontró en abandono y que fue la demandante quien lo habría usurpado.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4083 - 2017

LIMA ESTE

Prescripción Adquisitiva de Dominio



- El hecho que la reconviniente acredite en este proceso ser la titular registral del inmueble sub litis, no es impedimento legal para que se declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio a la demandante por haber ésta cumplido satisfactoriamente con los presupuestos legales; precisamente, el segundo párrafo del artículo 952 del citado Código Civil establece 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 en favor del antiguo dueño"*. En efecto, lo que está en discusión en un proceso de prescripción adquisitiva no es el derecho de propiedad sino la posesión del inmueble, que es un mecanismo para adquirir la propiedad cuando se ha ejercido de manera continua, pública y pacífica por no menos de diez años, respecto del cual la reivindicación no procede.
- La demandada al contestar la demanda y reconvenir, solo ha acreditado ser la titular registral del inmueble sub litis, más no ha presentado medio probatorio alguno que acredite haberse encontrado alguna vez en la posesión o haber ejercido los derechos de propiedad que la ley le faculta.
- Siendo esto así, la pretensión formulada en la reconvención por reivindicación del inmueble sub litis resulta infundada a tenor de lo dispuesto en el artículo 927 del Código Civil.

5. Recurso de Apelación

Por escrito de fecha dieciocho de enero de dos mil diecisiete se presentó apelación (página ochocientos sesenta y nueve), mediante el cual la apelante (demandada) Carmen Valverde Villegas de Mendoza expone como agravios los siguientes:

- El juez de primera instancia, al emitir la sentencia apelada no ha tenido en cuenta lo normado en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4083 - 2017

LIMA ESTE

Prescripción Adquisitiva de Dominio

ni tampoco lo previsto en el artículo 923 del Código Civil que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. A causa de tal omisión, el Juez, ha llegado al extremo de considerar que la demandante, al año 2008, ya tenía su derecho de propiedad adquirido y que todo lo actuado en el proceso seguido ante el 2° Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial de Lima sobre Ejecución de Garantías (Exp. N° 4694-2010) no tiene ninguna validez ni eficacia frente a la pretendida demanda de prescripción adquisitiva iniciada por la actora.

- Señala que adquirió de buena fe su legítimo derecho de propiedad, mediante remate público ordenado por el 2° Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial, acto que fue publicitado en el diario oficial El Peruano. Por tanto, el Juez no puede desconocer o ignorar las resoluciones emitidas por el citado Juzgado Comercial de Lima debiendo ser meritadas de acuerdo a lo ordenado por el Superior Jerárquico en la sentencia dictada con fecha ocho de abril de dos mil dieciséis.
- Agrega que, de acuerdo a la documentación que corre en autos, la demandante, mucho antes de formular su demanda de prescripción adquisitiva, se apersonó al 2° Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial de Lima pretendiendo la nulidad del remate siendo denegado por dicha judicatura, lo que conlleva a suponer que la demandante conocía de ese proceso, dejando transcurrir aproximadamente un año para iniciar su demanda de prescripción adquisitiva.
- Añade que el día de la diligencia de lanzamiento, la demandante reconoció el derecho de propiedad de la apelante sobre el bien materia de este proceso, solicitándole a la apelante le concediera un plazo excepcional para retirar sus bienes y enseres del inmueble aduciendo que tenía hijos menores, petición a la cual accedió la apelante sin imaginar que en horas de la noche, la demandante iba a retomar la posesión del inmueble recurriendo a la violencia.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4083 - 2017

LIMA ESTE

Prescripción Adquisitiva de Dominio

6. Sentencia de Segunda Instancia

En fecha veintiséis de mayo de dos mil diecisiete, la Sala Civil Descentralizada Permanente de San Juan de Lurigancho Corte Superior de Justicia de Lima Este expide la sentencia de vista (página mil veintiocho), que confirma la sentencia de primera instancia.

La Sala Superior considera:

- En el caso materia de análisis se ha acreditado de manera fehaciente que la accionante se ha desenvuelto durante el lapso de posesión (10 años) con la intención de ser propietaria del inmueble materia del proceso, con precisión desde el veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y ocho en adelante. Consecuentemente la demandante ha acreditado la concurrencia copulativa de los elementos que exige el artículo 950 del Código Civil (como lo son, la posesión pacífica y pública), para adquirir la propiedad del inmueble materia del proceso -vía usucapión-.
- Si bien el proceso seguido ante el 2° Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial se inició el uno de julio de dos mil diez (página cuatrocientos cuarenta y ocho) esto es, antes del inicio del presente proceso de prescripción adquisitiva (veintisiete de junio de dos mil once), también es cierto que, la hipoteca, materia de ejecución, en dicho proceso judicial se inscribió el dieciocho de mayo de dos mil diez (página doscientos veintinueve) esto es con fecha posterior al veintiocho de setiembre de dos mil ocho, fecha en la cual la demandante ya se había convertido en propietaria del bien por acción del tiempo.
- La misma adjudicataria Carmen Valverde Villegas acompaña a página cuatrocientos cincuenta y seis la resolución N° 15 de fecha diecisiete de octubre de dos mil once emitida por el 2° Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial que declara improcedente la suspensión del proceso y del remate público programado. Los fundamentos fácticos de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4083 - 2017

LIMA ESTE

Prescripción Adquisitiva de Dominio

dicha resolución permiten advertir que la demandante al interior del proceso de Ejecución de Garantías intentó paralizar la ejecución forzada de dicho proceso judicial y la subasta pública, comunicando que había adquirido la propiedad del bien por prescripción adquisitiva restando sólo la declaración judicial de propiedad. Esta situación de hecho, no puede resultar ajena a la adjudicataria Carmen Valverde Villegas de Mendoza quien, con un mínimo de diligencia, debió verificar que sobre el inmueble a rematar, existía un proceso judicial de prescripción adquisitiva en curso iniciado con fecha veintisiete de junio de dos mil once y así, tener presente los efectos legales que conllevaría una sentencia declarativa de prescripción adquisitiva de dominio.

- La falta de un actuar diligente de la adjudicataria también se denota en que no verificó ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho que, quién venía asumiendo los pagos por impuesto predial del inmueble, desde años atrás, era la demandante y su conviviente (en vida) no así el propietario registral.

III. RECURSO DE CASACION

El diecisiete de julio de dos mil diecisiete, Carmen Valverde Villegas de Mendoza, sucesión procesal de la demandada, mediante escrito de página mil sesenta y dos, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha diecisiete de octubre de diecisiete, por las siguientes infracciones: **infracción normativa del artículo 70 de la Constitución Política del Estado, segundo párrafo del artículo 914 del Código Civil y artículo 968 del mismo cuerpo legal.**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4083 - 2017

LIMA ESTE

Prescripción Adquisitiva de Dominio

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

La controversia gira en determinar si los dispositivos relacionados a la buena fe de la posesión y las causales de extinción de la propiedad deben ser aplicados al caso en litigio.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Requisitos de la prescripción adquisitiva

Tiempo y posesión son los requisitos esenciales de la prescripción adquisitiva de dominio. Por el primero, lo que se aprecia es el discurrir temporal; por el segundo, lo que se verifica es una relación exclusiva y total del poseedor con la cosa, que pública (lo que excluye la clandestinidad de la misma e impone actos que la exterioricen), pacífica (cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza), continua (que supone que la posesión no se interrumpa) y a título de propietario (esto es, en sentido estricto equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa y en sentido amplio comportamiento como titular de un derecho susceptible de posesión)¹. Hay que señalar aquí que el fundamento de la prescripción adquisitiva se da por asuntos de tutela de intereses sociales que exigen la seguridad de las relaciones jurídicas y la protección a la apariencia creada con la situación posesoria².

Segundo.- La buena o mala fe de la posesión para usucapir

La posesión puede ser de buena o mala fe. En el primer caso, quien posee ignora que su título o modo de adquirir contiene vicio que lo invalida (artículo 906 del Código Civil); en el segundo, se posee sin título o a sabiendas que el

¹ Considerando 44 del Segundo Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2229-2008-Lambayeque.

² ROCA I TRIAS, E. Derecho Civil. Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Tirant lo Blanch, Valencia, 2001, p. 146.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4083 - 2017

LIMA ESTE

Prescripción Adquisitiva de Dominio

titulo que se ostenta no legitima para poseer. Sin embargo, ya sea la posesión de buena o mala fe, es posible lograr la usucapión, lo que varía es el tiempo para lograrlo, que es de cinco años en la posesión de buena fe (con justo título) y alcanza los 10 años en el segundo supuesto³; ello se colige de la lectura del artículo 959 del Código Civil, cuyo primer párrafo habla de la prescripción ordinaria y el segundo de la extraordinaria.

Siendo así las cosas, cuando la recurrente alega que se ha infringido el artículo 914 del Código Civil que prescribe que “la presunción a que se refiere este artículo (la de buena fe) no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona”; está refiriéndose a tema que aquí no se discute en tanto lo que se ha alegado es la prescripción larga, esto es, la que no exige existencia de buena fe en la posesión⁴, resultando el análisis propuesto irrelevante para resolver el caso en cuestión.

Tercero.- Las forma de extinción de la propiedad

La recurrente ha alegado que se ha vulnerado el artículo 968 del Código Civil, dispositivo que regula lo concerniente a la extinción de la propiedad. Tal afirmación, sin embargo, debe ser rechazada, pues la misma norma expresa que se extingue la propiedad por adquisición del bien por otra persona, lo que ha acontecido en el presente caso dado que la usucapión es una forma

³ “(se) llama prescripción ordinaria a la consumada con justo título y buena fe, y prescripción extraordinaria a la usucapión fundada exclusivamente en el transcurso del tiempo sin justo título y buena fe”. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. *Derechos Reales*. Jurista Editores. Lima, 2015, p. 170. En el mismo sentido, ROCA I TRIAS, E. *Ob. cit.*, p. 150.

⁴ “La usucapión no está pensada para proteger al poseedor de mala fe, sino a cualquier poseedor cuya apariencia fáctica de comportamiento análogo al de un titular sea decisiva en el ámbito social, y al margen de cualquier condicionamiento jurídico-formal-. Sin embargo, obviamente es posible que de esa manera un poseedor de mala fe pueda adquirir la propiedad a través de la usucapión extraordinaria”. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derechos Reales*. Ediciones Legales, Lima, 2010, p. 405.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4083 - 2017
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva de Dominio



originaria de adquisición de la propiedad y que extingue (en realidad, transmite) la propiedad a otro⁵.

Cuarto.- El derecho constitucional a la propiedad y la ley

Asimismo, se ha mencionado que se habría infringido el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, tesis que no puede ser aceptada porque si bien la norma constitucional protege el derecho de propiedad, ella misma menciona que esta se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley⁶, siendo que la propia Constitución admite la posibilidad de prescripción adquisitiva (artículo 73, en sentido contrario) y el código civil fija las formas de adquisición de la propiedad.

Quinto.- Pruebas

Así las cosas, se tiene:

1. La demandante ha acreditado la posesión continua, pacífica, pública a título de propietaria desde el año 1998 hasta más allá del veintiocho de setiembre de dos mil ocho, conforme los medios probatorios a los que se ha hecho alusión en el rubro II.4 de la presente sentencia.
2. Las sentencias pueden ser declarativas o de condena⁶. En la primera de ellas, no se establece ningún nuevo derecho, sino simplemente se declara que este ya existía. En el caso de la prescripción adquisitiva lo que la sentencia declara es que los efectos de la usucapión se produjeron tan

⁵ De hecho, en cuanto al libro de Derechos Reales del código civil, el subcapítulo V denominado Prescripción adquisitiva, se encuentra dentro del capítulo segundo llamado: "Adquisición de la Propiedad".

⁶ De manera que mientras en las sentencias de pura declaración de certeza no hay otro elemento fuera del juicio lógico que certifica la existencia o la inexistencia de una relación jurídica o de un estado o situación jurídica relevante, en las sentencias de condena hay también un acto de voluntad que acompaña al juicio lógico (silogismo). ROCCO, Ugo. Tratado de Derecho Procesal Civil, Vol. I, Temis-De Palma, Bogotá - Buenos Aires, 1983, p. 352.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4083 - 2017

LIMA ESTE

Prescripción Adquisitiva de Dominio

pronto concurrieron los requisitos necesarios para ello⁷, es decir, en el presente caso, el veintiocho de setiembre de dos mil ocho.

3. Por ello, resulta irrelevante -en torno a la usucapión- los hechos posteriores a ella, de forma que la subasta efectuada no se le puede oponer, más aún porque en ella fue advertida la demandada de la prescripción adquisitiva (página cuatrocientos cincuenta y seis); de la misma manera, lo decidido en la usurpación no afecta la prescripción ya ganada, pues se trata de proceso posterior (página mil treinta y siete).
4. Por último, debe indicarse que la invocación al artículo 1991 del Código Civil es irrelevante porque se confunde la prescripción adquisitiva con la extintiva, cuyos efectos son distintos.

Sexto.- Conclusión

Estando a lo expuesto, no habiendo infracción normativa alguna, debe desestimarse el recurso de casación.

VI. DECISIÓN

Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil:

Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Carmen Valverde Villegas de Mendoza**, la sucesora procesal de la demandada (página mil sesenta y dos), en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiséis de mayo de dos mil diecisiete (página mil veintiocho); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos por Dionicia Palma Orosco con Alexander Giancarlo Matías Soto y otros, sobre

⁷ DIEZ-PIAZO, Luis y GULLÓN, Antonio, Sistema de Derecho Civil. Vol III, Editorial Tecnos S.A., 2002, Vol. III, p. 153.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4083 - 2017
LIMA ESTE
Prescripción Adquisitiva de Dominio



prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.-

S.S.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

Ymbs/Maam



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017
HUANUCO
PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

MOTIVACIÓN. Se vulnera el derecho a la motivación, en sus manifestaciones del derecho a probar y de la debida valoración probatoria, cuando los órganos jurisdiccionales, al expedir sentencia omiten efectuar una valoración conjunta y razonada de los medios probatorios, a efectos de establecer si están acreditados la concurrencia de los presupuestos regulados por el artículo 950 del Código Civil a efectos de determinarse la prescripción adquisitiva de dominio de los actores.

Lima, veintiséis de junio de dos mil dieciocho.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 3948-2017, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente conforme a ley, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO.

Se trata del recurso de casación interpuesto por la **litisconsorte necesaria pasiva María Cornelia Mendoza Salinas** a fojas cuatrocientos sesenta y cinco, contra la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución número treinta y nueve de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos cincuenta y cuatro, que **confirma** la sentencia apelada de fecha diez de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos setenta y nueve que declara **fundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; en consecuencia, se declara a los demandantes Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario propietarios del inmueble ubicado en las intersecciones de los Jirones Dos de Mayo y Simón Bolívar signada como Lote 12 Manzana "C2" del Centro Poblado del Distrito de Jesús, Provincia de Lauricocha, Departamento de Huánuco, ordenando la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

cancelación de los asientos que aparezcan a favor del antiguo dueño en la extensión que se indica en el registro pertinente y se inscriba el área a prescribir en el asiento correspondiente.

II. ANTECEDENTES.

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada por **María Cornelia Mendoza Salinas**, es necesario realizar las siguientes precisiones.

1. DEMANDA.

Por escrito obrante a fojas veintidós, **Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario**, interponen demanda contra don Adán Rafael Sebastián, y don Papias Paúcar Sánchez, a fin que se les declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado entre las intersecciones de los Jirones Dos de Mayo y Simón Bolívar S/N, signada como Lote 12 Manzana "C2" del Centro Poblado del Distrito de Jesús, Provincia de Lauricocha, Departamento de Huánuco de una extensión de 343.90 m², al considerar lo siguiente: **1)** Los recurrentes son propietarios del bien inmueble en referencia el mismo que cuenta con un área total de 343.90 m², al haberlo adquirido mediante Escritura Imperfecta de compra venta de su titular primigenio Rodolfo Salinas Vara, acto jurídico que se celebró ante el Juez de Paz del Distrito de Jesús, el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos y que desde esa fecha hasta la actualidad se encuentran en posesión real y efectiva, usufructuando como dueños y propietarios en forma pacífica, pública, y continua y sin perturbación de los vecinos, autoridades y colindantes, los cuales les certifican y avalan de su absoluta titularidad; **2)** La propiedad y posesión pacífica, pública y directa con respecto del inmueble en mención, la tenencia y usufructo de la misma es absolutamente de conocimiento público y real de los vecinos y pobladores del radio urbano del Distrito de Jesús, por ende, no existe ninguna clase de impedimento



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

por parte de los colindantes, autoridades y pueblo en general; y lo vienen usufructuando por un lapso de treinta y dos años de manera ininterrumpida; **3)** El bien inmueble materia de prescripción en la fecha de acuerdo al plano y memoria descriptiva, tiene un área total de 343.90 m² y con un perímetro total de 76 ml. Empero, el inmueble está constituido por el terreno y dos casas, la casa grande es de dos niveles construida de material rústico (muro de tapial) con un techo de calamina y con seis habitaciones, y la casa mediana es de un solo nivel y construida de la misma forma con material rústico y con techo de calamina, todos en perfectas condiciones de habitabilidad, y de igual forma todo el perímetro al contorno del predio se encuentra cercada con muro de tapial de tres hileras en buenas condiciones, asimismo, el inmueble tiene instalado servicios básicos de agua, desagüe y energía eléctrica; y, **4)** El inmueble materia de demanda limita y tiene las siguientes colindancias: Por el frente, limita con Jirón Dos de mayo, por la derecha entrando, limita con el Jirón Simón Bolívar, por la izquierda entrando, limita con el lote 3 posesión y propiedad del señor Adán Rafael Sebastián, por el fondo o respaldar, limita con el lote 11 posesión y propiedad del señor Papías Páucar Sánchez. Asimismo el inmueble se encuentra inscrito en la Ficha 300 de la propiedad inmueble de los Registros Públicos de la Ciudad de Huánuco; y las demás características y otras descripciones se encuentran debidamente acreditadas en el plano de localización, ubicación y perímetro.

2. CONTESTACION DE LA DEMANDA.

Mediante escrito corriente a fojas doscientos treinta y tres, **María Cornelia Mendoza Salinas**, contesta la demanda y señala lo siguiente: **1)** Resulta inadmisibles que los demandantes pretendan que se les otorgue el derecho de propiedad sobre el inmueble materia de *litis*, por cuanto dicho bien es de propiedad de la recurrente y de su hermano Mario Hipólito Mendoza Salinas, al haberlo adquirido en su condición de herederos de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

María Salomé Salinas Pasquel, conforme se aprecia de la copia literal de la Ficha Nro.300, luego Partida Nro.02027388 y actualmente P3900101 de la Zona Registral Nro VII-Sede Huancayo, que corre como Anexo 1-C de su recurso de fecha dieciséis de abril de dos mil quince, por lo que su situación se encuentra dentro de lo estipulado por el artículo 912 del Código Civil, pues su derecho de propiedad se encuentra inscrito; agregando que ante la Municipalidad Provincial de Lauricocha están construyendo conforme lo acredita con la Declaración Jurada de Autoavalúo; **2)** Conforme acredita con la copia literal del título archivado, la protocolización de la compraventa celebrada entre su fallecida madre María Salomé Salinas Pasquel y el propietario primigenio Rodolfo Salinas Vara, fue ordenada por el Juez de Primera instancia de la Provincia de Dos de Mayo, el veintidós de junio de mil novecientos sesenta y tres, el mismo que concluyó con la resolución número cinco, de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos ochenta y ocho y registrada la protocolización en la ficha número 300, rubro C, asiento 1 del Registro de la Propiedad Inmueble; **3)** Los accionantes siempre han tenido conocimiento de su derecho de propiedad sobre el inmueble materia del presente proceso, por cuanto se les hizo de conocimiento mediante carta de fecha seis de junio de dos mil catorce, -remitida al domicilio de Wildem Víctor Hilario Carbajal, entregada por el Juzgado de Paz Letrado de Lauricocha y recepcionada por Betty Sebastián con fecha nueve de setiembre de dos mil catorce; **4)** En el presente caso, no se han producido los presupuestos señalados por el artículo 950° del Código Civil, pues conforme acredita con la copia del escrito que los accionantes presentaron ante el Juzgado Mixto de la Provincia de Lauricocha el trece de setiembre de dos mil quince, en el proceso de desalojo por ocupante precario, éstos señalan como domicilio real el Jirón Las Magnolias Nro.134 -Hermitaño, Distrito de Independencia, Provincia y Departamento de Lima, deduciendo la nulidad de actuados por haber sido notificados con el auto admisorio de la instancia en dicho proceso, en el domicilio del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

inmueble que motiva la presente *litis* y ofrecen como medios probatorios sus DNI donde aparece que ambos domicilian en Lima, y no en el inmueble materia de *litis*, por lo que no se da el requisito de posesión continua que establece la norma glosada; y, **5)** En el escrito de demanda del presente proceso, señalan como domicilio real el situado en Jr. Libertador Bolívar S/N de la ciudad de Jesús, cuando en el proceso de desalojo señalan y acreditan que realmente residen en la ciudad Capital, incumpliendo con el requisito de la posesión pacífica, por el hecho de haber solicitado la recurrente tanto notarialmente como mediante el citado proceso de desalojo por ocupante precario, a fin de que desocupen la propiedad y finalmente no cumple con el requisito "como propietario", por cuanto la recurrente está acreditando que su derecho de propiedad se encuentra debidamente registrado o inscrito, por tanto los propietarios reales y legales son la recurrente y su hermano Mario Hipólito Mendoza Salinas, acreditando su afirmación con la copia certificada de la resolución número cinco, de fecha tres de marzo de dos mil quince, dictada por el Juzgado Mixto de la Provincia de Lauricocha.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Por resolución número veintiuno, de fecha once de abril de dos mil dieciséis obrante a fojas doscientos sesenta y seis, se ha establecido como puntos controvertidos:

- a)** Determinar si los demandantes Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario vienen ocupando el terreno cuya propiedad pretenden adquirir; **b)** Determinar si la posesión la vienen ejerciendo por el tiempo que se indica en la demanda y en forma continua, pública como propietarios, por el plazo legal de diez años; y, **c)** Determinar si el plazo prescriptorio ha sido interrumpido con la interposición de la demanda civil y/o denuncias penales.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha diez de noviembre de dos mil dieciséis, declara **fundada** la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, tras considerar que: **1)** En cuanto a que si los demandantes Wilden Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario vienen ocupando el terreno cuya propiedad pretenden adquirir, del estudio de autos está acreditado que conforme sostienen en su demanda, la fecha que tomaron posesión del bien inmueble, fue el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, en base a la Escritura Pública imperfecta de compraventa del propietario legítimo Rodolfo Salinas Vara, acto que se celebró por ante el Juez de Paz del Distrito de Jesús, afirmación que es sustentada con el mérito del documento de fojas tres, así como con la constancia de posesión otorgado por el Gobernador Distrital de Jesús, de fecha once de agosto de dos mil once que corre a fojas cinco; con la certificación expedida por el Presidente de la Comunidad Campesina y su Directiva de fecha diecisiete de agosto de dos mil once, obrante a fojas seis, la certificación expedida por las autoridades y vecinos de esta localidad, de fecha seis de abril de dos mil once que corre a fojas siete; con los cuales acreditan, la fecha que tomaron la posesión los accionantes, y la forma como adquirieron dicha posesión; tanto más, que dichos documentos tienen plena validez al no haber sido materia de cuestionamiento por la parte emplazada; por lo que computado inclusive el plazo extraordinario que establece la norma sustantiva, esto es de diez años, de la fecha de adquisición, esto es el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos hasta la fecha de la interposición de la demanda ha transcurrido más de treinta y dos años de posesión, superando ampliamente el plazo ordinario y extraordinario exigido por nuestro ordenamiento civil; **2)** Sumado a ello, en el acto de la Audiencia los testigos Elifio Martiniano Villarreal Falcón y Sixto Tadeo Livia, han manifestado que los demandantes se encuentran en posesión; siendo que el primero de los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

testigos manifiesta, que dicha posesión la ostentan los demandantes desde la fecha que adquirieron de su anterior propietario señor Salinas Vara; posesión que también se constata en el acto de la inspección judicial de fojas trescientos dieciocho; **3)** Los demandantes cuentan con justo título, en base al documento privado denominado compraventa del inmueble que corre a fojas tres, el mismo que no fue materia de tacha o cuestionamiento alguno oportunamente; y, se encuentran en posesión desde el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos hasta la fecha de su demanda; **4)** Según el acta de diligencia de inspección judicial se ha constatado la posesión que ostentan los demandantes en el bien inmueble materia del presente proceso, verificando las pertenencias propias del hogar, dormitorios, ropas, herramientas, crianza de aves de corral como gallinas, patos, entre otros; y según versión de la persona de Elizabeth Sebastián Estrada, que en el acto de la diligencia manifestó, que todos los bienes existentes en el interior del bien inmueble inspeccionado son de propiedad de los demandantes, así como los animales de corral; lo que no fue objetado o cuestionado por la defensa técnica de la demandada. Tanto más, la continuidad de la posesión no necesita ser mantenida por el mismo sujeto, ya que éste puede inclusive dar en arriendo, o puede tener bajo cuidado de un tercero. Por tanto, el sustento de la demandada debe ser desestimado; y, **5) La demandada María Cornelia Mendoza Salinas** al absolver la demanda sostiene, que no se ha cumplido con el **requisito de pacificidad**, por cuanto por su parte ha solicitado tanto notarialmente como mediante el citado proceso de desalojo por ocupante precario, a fin de que desocupen su propiedad. Al respecto cabe señalar que la carta notarial a que hace referencia la misma que corre a fojas doscientos diecinueve, tiene como fecha de entrega el nueve de setiembre de dos mil catorce, esto es, posterior a la interposición de la demanda de prescripción adquisitiva; del mismo modo, la demanda de desalojo por ocupante precario fue presentada con posterioridad a la demanda de prescripción adquisitiva; tanto más, que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

dicho proceso de desalojo concluyó con una sentencia inhibitoria y debidamente confirmada por la Sala Civil Superior; y, de considerarse que se hayan producido actos violatorios de parte de los demandantes durante la posesión, al concluir con una resolución desestimatoria de la pretensión, ha recobrado la posesión pacífica, conforme señala la doctrina. Por tanto tampoco resulta amparable el sustento de la demandada.

5. RECURSO DE APELACIÓN.

Mediante escrito de fojas cuatrocientos dos, **María Cornelio Mendoza**, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número treinta, de fecha diez de noviembre de dos mil dieciséis, alegando que el *Ad quem* no ha considerado lo establecido en el artículo 912 del Código Civil, pues, es inadmisibles que los demandantes pretendan que se les otorgue el derecho del bien inmueble *sub litis*, cuando éste es de propiedad de la recurrente y su hermano, al haberlo obtenido en condición de herederos de María Salomé Salinas Pasquel, quien a su vez lo adquirió de Rodolfo Salinas Varas, diecinueve años atrás, como el hecho de que los accionantes siempre han tenido conocimiento de su derecho de propiedad sobre el inmueble.

6. SENTENCIA DE VISTA.

Los Jueces Superiores de la Sala Mixta Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, expedieron la sentencia de vista de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, que **confirma** la sentencia apelada de fecha diez de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos setenta y nueve que declara **fundada** la demanda, fundamentando lo siguiente: **1)** Del análisis y revisión de autos, se tiene que los demandantes acreditan su posesión en mérito a las Constancias y Certificados de posesión de fojas cinco, seis, siete, ocho y catorce, suscritas por las autoridades del Distrito de Jesús, indicando que Wildem



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

Victor Hilario Carbajal y su Esposa Aparicia domicilian en el Jr. Simón Bolívar intersección con el Jr. Dos de Mayo s/n de la ciudad de Jesús, y que son propietarios del inmueble desde el año mil novecientos ochenta y dos; lo cual es corroborado con la Escritura Pública Imperfecta de Compra Venta de fojas tres y cuatro, otorgado por don Rodolfo Salinas Vara en calidad de vendedor a favor de los compradores Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario, respecto de dos caserones uno grande y otro pequeño, situados en los Jirones 2 de Mayo y Simón Bolívar número 312; y que si bien como lo ha referido la litisconsorte necesario alega ser propietaria, dicha situación no implica que los demandantes no hayan estado ejerciendo la posesión considerándose como propietarios, por lo que se encuentran dentro de los alcances del artículo 950° del Código Civil; **2)** Del Acta de Audiencia de Pruebas que corre a fojas doscientos ochenta y seis, de las declaraciones de los Testigos ofrecidos por los demandantes las personas de Elifio Martiniano Villarreal Falcón y Sixto Tadeo Livia, éstos han coincidido afirmando que los demandantes vienen poseyendo desde hace mucho tiempo el inmueble materia de *litis*, incluso han alquilado el inmueble para el servicio de madres gestantes del Centro de Salud de Jesús, y de acuerdo al Acta de Inspección, realizada en presencia de la demandada María Cornelia Mendoza Salinas, se ha dejado constancia que en el inmueble se encontraba la persona de Elizabeth Sebastián Estrada cuñada del demandante Wildem Víctor Hilario Carbajal, donde se han encontrado utensilios de casa, fotografías de los demandantes en la habitación que ocupa, alquilando también ambientes del inmueble, así como se constatado la presencia de crianza de animales los que preguntados a la persona de Elizabeth Sebastián Estrada, ha referido que estos pertenecen a los demandantes, lo cual no ha sido objeto de contradicción de la demandada presente; y, **3)** Respecto a los argumentos de la demandada recurrente, en el sentido de que no se ha aplicado el artículo 912 del Código Civil, el cual se refiere a la presunción legal de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

propiedad, que no puede oponerse la posesión contra su derecho inscrito, y que ha pagado los tributos del inmueble, siendo de conocimiento de los demandantes su derecho de propiedad en mérito a la carta remitida en junio del dos mil catorce, debe indicarse que dicha presunción es *juris tantum*, por lo que si bien puede tener derechos inscritos sobre el inmueble ello no obsta para que los poseedores del inmueble puedan adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva conforme lo establece el artículo 950 del Código Civil, que viene a ser como una sanción, por dejar durante mucho tiempo su propiedad demostrando desinterés en él, como en el caso de los demandantes han acreditado ejercer la posesión hace más de diez años, y si bien ha existido conflictos entre las partes, ello conforme lo ha señalado la propia recurrente estos datan del dos mil catorce, cuando los demandantes se encontraban más de diez años en posesión del inmueble, es decir, más del término establecido en el citado artículo 950 del Código Civil, siendo que el proceso de desalojo interpuesto contra los recurrentes no desvirtúa la posesión pacífica que han venido ejerciendo los demandantes, en consecuencia, no resultan amparables sus argumentos, debiendo confirmarse la resolución recurrida.

III. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha seis de octubre de dos mil diecisiete, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por María Cornelia Mendoza Salinas, por las siguientes causales:

A) Infracción normativa del artículo 912 del Código Civil. Arguye que los demandantes han acreditado el derecho de propiedad, dado que se encuentra probado que Rodolfo Salinas Vara no es el propietario ni poseedor del bien, pues es propiedad de los herederos Mario Hipólito Mendoza Salinas y María Cornelia Mendoza Salinas, que se encuentran inscritos en la ficha N° 300, luego Partida N° 02027388 y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

actualmente Partida N° 39000101 de la Zona Registral N° VII Sede Huancayo, no se ha considerado que en la Municipalidad de Lauricocha se está tributando el autoavalúo de la propiedad por la recurrente. No se ha considerado la copia literal del título archivado que corre como anexo 1-D sobre protocolización de la compraventa, celebrada por su fallecida madre y su anterior propietario Rodolfo Salinas Vara, suscrita ante el Juez de Paz de la Ciudad de Jesús, su fecha veintidós de junio de mil novecientos sesenta y tres, proceso que concluyó con la Resolución número cinco, de fecha veintidós de junio de mil novecientos sesenta y tres la que fue registrada, es decir, la transferencia de dominio a favor de su fallecida madre se dio diecinueve años antes que la supuesta compraventa, celebrada por los accionantes, que según afirman se llevó a cabo el trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos. Sostiene que los demandantes tenían pleno conocimiento del derecho de propiedad que la recurrente tiene, pues les cursó Carta Notarial notificada con fecha seis de setiembre de dos mil catorce a Wildem Víctor Hilario Carbajal y fue recepcionada por Betty Sebastián quien manifestó que Wildem vive en Lima, con lo cual se acredita que éste no está en posesión de la propiedad de la cual solicita la prescripción.

- B) Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil.** Alega que la posesión no es pacífica, por cuanto les ha requerido reiteradas veces a los demandantes se retiren de su propiedad, no es continua porque los demandantes radican en Lima, no es pública por que el autoavalúo está siendo pagado por la recurrente y no por los demandantes. Indica que los demandantes actúan de mala fe y no hicieron conocer del presente proceso al otro copropietario heredero y dueño de la propiedad Mario Hipólito Mendoza Salinas. Sostiene que el documento de los demandantes de fecha trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos se dio por persona ajena al bien, Rodolfo Salinas Vara quien vendió sus derechos a su madre según compraventa (mil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

novecientos sesenta y tres) protocolizado ante el Juez de Paz, proceso que concluyó con la resolución de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos ochenta y ocho y registrada en la Ficha N° 300 Rubro C, Asiento 1 del Registro de Propiedad.

- C) Se ha declarado la procedencia excepcional del recurso de casación al amparo del artículo 392-A del Código Procesal Civil, por **la infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3° y 5° de la Constitución Política del Perú**, a fin de que se verifique si el razonamiento efectuado por el órgano de mérito guarda correspondencia con lo regulado por el Artículo 950° del Código Civil y lo actuado en el proceso.

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.

Habiéndose declarado la procedencia excepcional del recurso de casación, la materia jurídica en debate en el presente caso, se centra en controlar si el razonamiento efectuado por la Sala de mérito se ha realizado respetando los alcances que prevé la debida motivación de las resoluciones jurisdiccionales así como el principio de congruencia procesal y la adecuada valoración de los medios probatorios a efectos de establecer si hubo o no afectación en la interpretación de los alcances regulados por el artículo 950° del Código Civil para estimar la demanda.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.

PRIMERO.- Al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infracción normativa por vicios *in procedendo* e *in iudicando* como fundamentación de las denuncias; y, ahora al atender sus efectos, es menester realizar previamente el estudio y análisis de la causal referida a infracciones procesales, dado a los alcances de la decisión, pues en caso de ampararse la misma, esto es, si se declara fundado el recurso de casación, deberá reenviarse el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto. Ello en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

armonía con lo dispuesto por el Artículo 388° numeral 3) del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364, que exige: "(...) *indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio se precisará si es total o parcial y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en que debe constituir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviere ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado*", en ese sentido la casacionista María Cornelia Mendoza Salinas si bien no indica que su pedido sea anulatorio revocatorio, y atendiendo a la procedencia excepcional acotada, esta Sala Suprema Civil, en primer orden, se pronunciará respecto a dicha infracción normativa procesal en virtud a los efectos que la misma conlleva.

SEGUNDO.- Respecto a la denuncia formulada y contenida en el *ítem C)* del numeral III de la presente resolución, es menester indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el Artículo 139° numeral 3) de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron; norma que resulta concordante con lo preceptuado por los Artículos 122° numeral 3) del Código Procesal Civil y 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo debe precisarse que la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el numeral 5) del referido Artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017
HUANUCO
PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

TERCERO.- El derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, una de cuyas expresiones es el principio de congruencia, exige la identidad que debe mediar entre la materia, las partes y los hechos del proceso y lo resuelto por el juez; lo que implica que los jueces se encuentran obligados, por un lado, a no dar más de lo demandado o cosa distinta a lo pretendido, ni a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes, lo que significa que tienen la obligación de pronunciarse respecto a las alegaciones efectuadas por las partes tanto en sus escritos postulatorios como, de ser el caso, en sus medios impugnatorios; y, por otro, a no omitir dicho pronunciamiento, pues de lo contrario se produce una incongruencia, que altera la relación procesal, transgrediéndose las garantías del debido proceso.

CUARTO.- A fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte, "el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no sólo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso"¹.

QUINTO.- Asimismo, debe recordarse que la motivación, como expresión escrita de la justificación lógica en la cual se sostiene la decisión

¹ Casación N° 6910-2015, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República el 18 de agosto de 2015.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

adoptada por el órgano jurisdiccional, **sólo puede ser calificada como válida en tanto que ésta guarde correspondencia o congruencia con los argumentos esenciales esgrimidos por las partes dentro del proceso**, puesto que sólo la fundamentación que responda adecuadamente al debate producido en el proceso garantizará una solución de la controversia que respete el derecho de defensa de cada una de ellas; y, sobre todo, garantizará la existencia de una solución imparcial del caso, al haber sometido a consideración razonada las alegaciones expuestas de someter a valoración los argumentos que han fundamentado su posición en la *litis*. Y si bien es cierto que el órgano jurisdiccional no se encuentra obligado a someter a análisis exhaustivo cada una de las numerosas alegaciones que podrían ser expresadas por las partes en el proceso, sí lo está en relación con aquéllas que mantengan relevancia para la solución de la controversia.

SEXTO.- Conforme a los alcances regulados por el artículo 950 del Código Civil, así como lo señalado por la Corte Suprema en el Segundo Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación 2229-2008 Lambayeque, se ha precisado que, la *usucapión* viene a ser el instituto por el cual el poseedor **adquiere** el derecho **real** que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión *continua, pacífica y pública* como *propietario* durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y buena fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria).

SETIMO.- Asimismo, en el fundamento 44 del acotado Pleno Casatorio Civil, se establece los elementos copulativos que deben concurrir para que se configure la *usucapión*: " **a) la continuidad de la posesión.- es la**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

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 ésta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley; **b) la posesión pacífica**.- se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas; **c) la posesión pública**.- será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente, contraria a toda 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 éstos, 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; y, **d) como propietario**.- puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de usucapición. Al decir de Hernández Gil, 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. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado".

OCTAVO.- Si bien no se encuentra dentro de la esfera de facultades de esta Corte de Casación provocar un nuevo examen crítico de los medios



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

probatorios que sirven de sustento a la decisión emitida por las instancias de mérito, no es menos cierto que en algunos casos la arbitraria o insuficiente evaluación de la prueba por la instancia inferior origina un fallo con una motivación aparente, lo que surge cuando el fallo no corresponde a los criterios legales para la selección del material fáctico, ni para la apreciación lógica y razonada de la prueba o en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones, lo que faculta también a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba. Pues, debe considerarse que no sólo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar, sino que este medio de prueba -incorporado al proceso acorde a los principios que rigen el derecho probatorio como pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud- sea valorado además debidamente.

NOVENO. - De lo actuado en el proceso se advierte lo siguiente:

- Por Escritura Pública de protocolización de fecha veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y ocho, María Salomé Salinas Pasquel adquirió de Rodolfo Salinas Vara el inmueble consistente en un predio grande y otro chico, situado la intersección de los jirones Dos de Mayo y Simón Bolívar N° 312, el caserón grande por la Calle Simón Bolívar de un área de 434.00 m², acto inscrito el diecinueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve.
- Del contrato de fecha trece de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, Rodolfo Salinas Vara transfiere en compraventa a favor de Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, el inmueble consistente en un predio grande y otro chico, situado en el Jirón Dos de Mayo y Simón Bolívar N° 312, el caserón grande por la Calle Simón Bolívar de un área de 343.90 m².



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

- Por resolución judicial de fecha siete de mayo de mil novecientos noventa y nueve, se declaró como herederos de María Salomé Salinas Pasquel a María Cornelia Mendoza Salinas y Mario Hipólito Mendoza Salinas, acto inscrito el diecisiete de junio de dos mil catorce.
- Constancia de fecha diecisiete de agosto de dos mil once, expedida por la Comunidad Campesina del Distrito de Jesús, Provincia de Lauricocha de la Región de Huánuco, se indica que Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, radican en el inmueble desde el año mil novecientos ochenta y dos hasta dicha fecha.
- Constancia de fecha diecisiete de agosto de dos mil once, expedida por el Gobernador Accidental del Ministerio del Interior, donde se indica que Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, radican en el inmueble desde el año mil novecientos ochenta y dos hasta dicha fecha.
- La Municipalidad Provincial de Lauricocha por Certificado domiciliario de fecha treinta de noviembre de dos mil once, indica que conforme al contrato de compraventa tiene como domicilio los Jirones Bolívar y Dos de Mayo, Manzana C, Lote 12, del Barrio de Oro.
- Por Carta Notarial **de fecha seis de junio de dos mil catorce**, María Cornelia Mendoza Salinas y Mario Hipólito Mendoza Salinas hacen de conocimiento a Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada que son propietarios del inmueble dándole un plazo de quince días para que desocupen.
- De la Hoja de Resumen de fechas catorce de diciembre de dos mil catorce, María Cornelia Mendoza Salinas, efectuó los pagos de autoavalúo.
- Del proceso signado con el número 01-2015 sobre desalojo de ocupación precaria, el juez de la causa mediante resolución número cinco de fecha tres de marzo de dos mil quince, declara nulo el acto de notificación al considerar que *según la constatación notarial de fojas once de fecha cinco de enero de dos mil quince, la demandada Elizabeth Sebastián*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

*Estrada, manifestó que las personas de Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, **viven en la ciudad de Lima**, corroborada con el DNI de fojas treinta y cinco. Sin embargo al interponer la demanda la accionante señaló como domicilio de los demandados el Jirón Simón Bolívar con Dos de Mayo (Centro Poblado Jesús Manzana C2, Lote 12 Barrio Oro) **domicilio distinto al que realmente corresponde.***

DÉCIMO.- Resolviendo la denuncia procesal invocada, es de tenerse en cuenta que cuando la Sala Superior –confirmando la resolución impugnada- establece que en el caso de autos los supuestos regulados por el artículo 950° del Código Civil están acreditados, sosteniendo que conforme a lo referido por los testigos, la posesión sería pública al ser de conocimiento de las personas del lugar; y sería pacífica al no haber retenido el inmueble con violencia, habiéndolo ejercido como dueño, pues incluso los demandantes habían alquilado el inmueble *sub litis*, siendo continua desde el año mil novecientos ochenta y dos; sin embargo, dicho razonamiento resulta aparente, por cuanto no se habrían compulsado adecuadamente los medios probatorios para corroborar la acreditación de cada uno y la concurrencia de los presupuestos que dicho ordenamiento legal prevé para su propósito.

DÉCIMO PRIMERO.- En cuanto a la continuidad de la posesión, si bien el órgano de mérito concluyó que ésta la posee desde el año mil novecientos ochenta y dos, debiéndose entender que se tomó en consideración el contrato de compraventa que celebró con Rodolfo Salinas Vara, también es necesario que dicha apreciación sea contrastada con lo resuelto en el proceso signado con el número 01-2015 sobre desalojo de ocupación precaria, específicamente la resolución número cinco de fecha tres de marzo de dos mil quince, que declaró nulo el acto de notificación al considerar que *"las personas de Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada, viven en la ciudad de Lima,*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

corroborada con el DNI de fojas treinta y cinco. Sin embargo al interponer la demanda la accionante señaló como domicilio de los demandados el Jirón Simón Bolívar con Dos de Mayo (Centro Poblado Jesús Manzana C2, Lote 12 Barrio Oro)", domicilio que ahora pretende hacer valer para sostener la acreditación del presupuesto anotado.

DÉCIMO SEGUNDO.- En lo atinente a la posesión pacífica, si bien la Sala de mérito, indica que ésta no ha sido retenida con violencia, tampoco hace un desarrollo analítico respecto del proceso de desalojo que los demandantes instauraron en su contra, asimismo no se pronuncia respecto a la carta que la parte emplazada le habría dirigido a fin de hacerle de conocimiento que es la nueva propietaria; produciendo en este extremo, una fundamentación insuficiente.

DÉCIMO TERCERO.- En referencia a la posesión pública, el *Ad quem* considera que se cumple con dicho requisito, por cuanto toma en cuenta las declaraciones de las personas del lugar; sin embargo, dicha afirmación ha debido ser contrastada con lo resuelto en el proceso de desalojo anotado, ya que en el mismo existe un pronunciamiento judicial emitido a solicitud de la ahora demandante, donde se anula lo actuado por habersele notificado en la dirección del inmueble a prescribir en forma incorrecta, ya que los éstos se encuentran domiciliando en la ciudad de Lima, situación que incidiría para resolver la presente *litis*. Debiendo para tal efecto tenerse en cuenta lo resuelto en la acotada causa y establecer si se da o no la concurrencia de los elementos exigidos por el Artículo 950° del Código Civil.

DÉCIMO CUARTO.- De lo analizado se colige que la Sala Superior ha emitido una resolución que adolece de una debida motivación, en sus manifestaciones del derecho a probar y de la debida valoración probatoria observando ciertos criterios o principios lógicos del razonamiento, lo que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

determina la nulidad insubsanable de la recurrida a tenor de lo dispuesto en el artículo 171 del Código Procesal Civil; careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre las alegaciones referente a las infracciones de derecho material contenidas en los *ítems A) y B)* del numeral III de los fundamentos por las cuales se declaró procedente el recurso de casación.

DÉCIMO QUINTO.- Finalmente, también existiría afectación a la debida motivación, pues si bien se concluye que la condición de propietarios de los demandantes se encuentra acreditada con las constancias de inspección realizadas –pues, estos alquilan el inmueble a terceras personas- para luego colegir que poseen el mismo desde el año mil novecientos ochenta y dos a la fecha, no es menos cierto que tal razonamiento resulta incongruente, pues, no se ha considerado que si el inmueble es ocupado por un tercer inquilino, éste a su vez no puede ser ocupado por los emplazados, por cuanto y según lo resuelto en el proceso de desalojo los mismos no radicaban en dicho lugar, debiendo para tal efecto tenerse en cuenta lo resuelto en la mencionada causa y establecer si se dan o no la concurrencia de los elementos exigidos por el Artículo 950° del Código Civil y si con ello no se afecta el derecho de propiedad de la parte accionante. Por lo que el recurso de casación debe ser declarado fundado, nula la sentencia de vista y disponerse la expedición de una nueva decisión, careciendo de objeto pronunciarse sobre las denuncias de carácter material.

VI. DECISIÓN.

- A)** Por estos fundamentos, de conformidad con el artículo 396 inciso 1° del artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **María Cornelia Mendoza Salinas** a fojas cuatrocientos sesenta y cinco; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de mayo del dos mil diecisiete.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS.NRO. 3948-2017

HUANUCO

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

- B) ORDENARON** que la Sala Mixta Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, emita nueva resolución, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas por este Supremo Tribunal.
- C) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y *los devolvieron*. En los seguidos por Wildem Víctor Hilario Carbajal y otra con Adán Rafael Sebastián y otros, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Por vacaciones del señor Juez Supremo Távara Córdova, integra esta Sala Suprema la señora Jueza Suprema Céspedes Cabala. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Salazar Lizárraga**.

SS.

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

CÉSPEDES CABALA

Ec/sg.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Sumilla. Es factible la aplicación del fenómeno de la *intervención*, mediante el cual hay una modificación del ánimo de quien no posee a ese título para poseer a dicho título, siempre y cuando sea acreditada.

Lima, diecisiete de abril de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil doscientos sesenta y uno - dos mil diecisiete, y los acompañados, 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 Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el demandante **Luis Fernando Schroeder Garrues** (página quinientos sesenta y cinco), contra la sentencia de vista de fecha siete de marzo de dos mil diecisiete (página quinientos veintinueve), que revocó la sentencia de primera instancia de fecha veinte de octubre de dos mil dieciséis (página cuatrocientos setenta y nueve), que declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio y, reformándola, la declararon infundada.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA

Por escrito de fecha primero de agosto de dos mil doce (página treinta y siete), Luis Fernando Schroeder Garrues interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra el Banco Standard Chartered en Liquidación a



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2261-2017

LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

fin que se declare a su favor la prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble identificado como "Granja Ofelia", ubicado en Calle Zepita N° 739-A, distrito de San Pedro de Lloc, Provincia de Pacasmayo, Departamento de La Libertad, con un área de 20,093.493 metros cuadrados, inscrita en la Partida Registral N° 04003368 del Registro de Predios de Pacasmayo. Argumenta la demanda señalando que:

- Su posesión como propietario, de manera permanente, pacífica y pública es desde el año 1994, siendo que no ha tenido conflictos con ninguna persona ya sea natural o jurídica relacionados con la posesión del bien.
- Su calidad de permanente poseedor se encuentra acreditada con las constancias expedidas por los señores Jueces de Paz de esa ciudad en los años 1999, 2003, del 2006 al 2008 y del 2010; con el certificado de posesión expedido por la Municipalidad Provincial de Pacasmayo de fecha veintiuno de octubre de dos mil once, la declaración jurada del impuesto predial del año 2011 y el pago respectivo.
- Que en el año 1992 vendió el inmueble a la empresa Avícola "El Cerrillo" (desde ahora El Cerrillo), pero dicha empresa no tomó posesión del bien, más bien lo hipotecó a favor del Banco Exterior de Los Andes y de España SA, siendo que luego el crédito fue asumido por el banco demandado, a quien se le adjudicó el inmueble.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Por escrito de fecha quince de octubre de dos mil doce (página ciento catorce), el banco demandado Banco Standard Chartered en Liquidación, contesta la demanda señalando que:

- El demandante no ha poseído como propietario, por cuanto por voluntad propia transfirió el bien en el año 1992 a favor de la empresa El Cerrillo.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2261-2017

LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- No se cumple el requisito de posesión pacífica, ya que tal como se aprecia en la partida registral, existió un proceso judicial entre el demandante y El Cerrillo, inscribiéndose una medida cautelar de anotación de demanda en el año 2000.
- El Banco se adjudicó el bien en el año 2002, adjudicación que se inscribió en el año 2011, y dado que todos conocen el contenido del Registro, el demandante no pudo haber poseído como propietario y menos pacíficamente.
- Tampoco se cumple con el plazo para solicitar la prescripción adquisitiva, por cuanto en el año 2000 se inscribió la medida cautelar de demanda; en el año 2002 el Banco se adjudicó el bien luego de un proceso de ejecución de hipoteca, el cual se hizo público a través del diario oficial El Peruano y las convocatorias a remate; y en el año 2011 el Banco inscribió la adjudicación en el Registro siendo que de conformidad con el artículo 2012 del Código Civil el Registro se presume conocido por todos, por lo que el plazo se debe computar desde esa fecha.

3. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS

Por resolución número cuatro de fecha diecinueve de diciembre de dos mil doce (página ciento treinta y tres), se fijaron como puntos controvertidos:

- Determinar si la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, reúne los presupuestos sustantivos para ser declarada a favor del demandante, respecto del inmueble identificado como "Granja Ofelia", ubicado en la Calle Zepita N°739-A, distrito de San Pedro de Lloc, Provincia de Pacasmayo, con un área de 20,093.493 metros cuadrados.
- Determinar si corresponde ordenar la inscripción de la propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia de vista de fecha doce de noviembre de dos mil catorce (página cuatrocientos veinticinco), se declaró nula sentencia emitida en primera instancia de fecha dos de julio de dos mil catorce.

En cumplimiento de lo ordenado, el Juez mediante resolución de fecha veinte de octubre de dos mil dieciséis (página cuatrocientos setenta y nueve), emitió nueva sentencia, declarando fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, bajo los siguientes fundamentos:

- El demandante viene poseyendo el inmueble desde el veintidós de enero de mil novecientos noventa y nueve, en mérito a la constancia de posesión con la cual se determina el inicio de la posesión, así como con las constancias de mayo del 2003, setiembre de 2006, diciembre de 2007, noviembre de 2008 y enero de 2010. Se precisa que el demandado únicamente expuso como tesis de defensa que el demandante no podía ser declarado propietario por haber sido antes propietario y haber vendido el bien, sin cuestionar si se cumplían los requisitos de prescripción.
- El demandante ha probado ostentar la posesión con *animus domini*, ya que ha conducido el bien en forma indirecta a través de un guardián, ello en mérito a los certificados de posesión que obran de las páginas dieciséis a veintiuno, y la diligencia de inspección judicial, de la cual se desprende que el bien viene siendo administrado por el demandante, siendo que el demandado no ha podido desvirtuar dicha situación mediante prueba idónea.
- Del análisis de las pruebas presentadas por la demandada, no existe medio de prueba idónea que acredite que hayan tenido bajo su conducción el bien desde el año 2002 a la actualidad, ni que hayan



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

solicitado la desocupación del inmueble desde que este le fuera adjudicado.

5. APELACIÓN

Por escrito de fecha once de noviembre de dos mil dieciséis (página cuatrocientos noventa y tres), la entidad bancaria demandada Banco Standard Chartered en Liquidación, fundamenta su recurso de apelación, señalando que:

- El juzgador ha incurrido en una seria afectación al principio de congruencia procesal, pues ha afirmado en el punto 3.3.6 de la apelada, que el único argumento de defensa es que el actor no podía ser declarado propietario por prescripción porque ya había vendido el inmueble a un tercero, afirmación falsa, pues en el escrito de absolución de demanda se invoca y explica porque el demandante no cumple con los requisitos exigidos para que se configure la prescripción pretendida.
- El actor no actuó como propietario, teniendo en cuenta que, a partir del once de marzo de mil novecientos noventa y dos, transfirió voluntariamente la propiedad del predio en litigio a favor de la Empresa Avicola El Cerrillo, reconociendo desde ese momento como propietario del predio a un tercero, tal fue así su voluntad que incluso promovió un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública contra dicha empresa, gestionando y logrando la inscripción de la medida cautelar de anotación de demanda en el año 2000, la cual sigue vigente a la fecha de interposición de la demanda; hechos que evidencian que su comportamiento no fue el de un propietario, en tanto siempre reconoció a otra persona como la verdadera propietaria del inmueble, así como que su posesión no fue pacífica.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2261-2017

LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

- Los elementos de la posesión como propietario y posesión pacífica también se desvirtúan con el hecho que el actor consintió que la Avicola El Cerrillo grave el predio con una hipoteca de primer rango a favor de su representada, hasta por la suma de US\$. 91,662.09 dólares americanos; garantía hipotecaria que posteriormente fue efectivizada en un proceso de ejecución, el cual finalizó con la adjudicación del predio a favor del Banco, proceso que fue de conocimiento del demandante, pues el Código Procesal Civil dispone la notificación de las demandas ejecutivas a quienes ocupan el predio, a efectos de realizar el remate.
- En cuanto al elemento temporal, tampoco existe evidencia de posesión a título de propietario por un periodo ininterrumpido de diez años, pues no se ha acreditado la posesión año por año. Específicamente durante el periodo 1999 a 2003, así como tampoco entre el 2003 y 2006.
- La sentencia incurre en vicios de motivación aparente, dado que el juzgado no ha realizado la labor de contrastar las alegaciones de su representada con las del demandante, ni ha valorado a cabalidad los medios probatorios.

6. SENTENCIA DE VISTA

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución de fecha siete de marzo de dos mil diecisiete (página quinientos veintinueve), revocó la sentencia de primera instancia y reformándola declaró infundada la demanda.

Fundamenta su decisión indicando que:

- De los hechos expuestos por ambas partes y las documentales aportadas al proceso por el demandante, específicamente la copia literal de la partida



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2261-2017

LA LIBERTAD

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

N° 04003368, se puede concluir que el demandante no se ha conducido con el *animus* de propietario, ello en virtud a dos hechos.

- El primero, que el once de marzo de mil novecientos noventa y dos vendió el bien a la empresa Avícola El Cerrillo, compradora contra quien entabló demanda de otorgamiento de escritura pública, Expediente N° 124-1995, y trabó medida cautelar de anotación de demanda, la cual se inscribió en el asiento D-3 el doce de julio de dos mil, a fin de dar publicidad al proceso judicial; situaciones que evidencian reconocimiento expreso del hecho que ya no ostentaba la propiedad; quedando demostrado que durante el periodo de tiempo que refiere haber ejercido la posesión a título de propietario, exteriorizó públicamente un comportamiento negativo y/o contrario en relación a la acción que ahora pretende. Precisa que la medida cautelar estaba vigente a la fecha de interposición de la demanda, lo cual se acredita con la copia literal que fue impresa el dieciocho de mayo de dos mil doce, por lo que a dicha fecha el demandante no se comportaba como propietario del bien.
- El segundo, es que con fecha ocho de octubre de mil novecientos noventa y tres, Avícola El Cerrillo, constituyó hipoteca a favor de la hoy demandada, la cual se ejecutó en el Expediente N° 4912-2010, finalizando con la adjudicación del bien a favor del Banco con fecha nueve de agosto de dos mil dos, inscrita el veintiséis de noviembre de dos mil diez, circunstancias que apoyadas en el principio de publicidad registral, demuestran que el demandante tenía conocimiento de la hipoteca y del riesgo que esta representaba para sus intereses; sin embargo, no realizó ninguna actividad para hacer prevalecer sus derechos, es decir no se comportó como propietario
- La posesión del demandante no era pacífica, pues en la partida del bien constaban las inscripciones de la medida cautelar de anotación de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

demanda e hipoteca, procesos judiciales que al encontrarse pendiente de resolver, no permiten el ejercicio de una posesión pacífica.

- En cuanto a la posesión pública y continua, las constancias de posesión que obran en autos deben ser tomadas con reserva, ya que los hechos constatados en esos documentos difieren de lo argumentado en la demanda; siendo que el actor pretende prescribir 2,0093 hectáreas, pero los jueces de paz constataron que se encontraba en posesión de 1,8169 hectáreas y 1,8376 hectáreas; por lo que los medios probatorios no sirven para acreditar los hechos que alegan, más aun si esas constancias por sí solas no crean convicción, ni refieren continuidad en su posesión.

III. RECURSO DE CASACIÓN

La Sala Suprema mediante resolución de fecha primero de agosto de dos mil diecisiete ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante **Luis Fernando Schroeder Garrues**, por las causales de: *I) Infracción normativa del artículo 139 Incisos 2, 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, artículo 7 del Texto único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículos 50 inciso 6 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil; e II) Infracción normativa del artículo 915 del Código Civil*, al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Conforme se advierte del auto de calificación, se ha declarado procedente el recurso por supuestas infracciones procesales que aluden a discordancia de pronunciamientos de la Sala superior, en el sentido que en una primera sentencia (página trescientos sesenta y dos) se habría indicado



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

que el inmueble está identificado mientras que en la impugnada se diría lo contrario, lo que habría vulnerado la cosa juzgada.

Segundo.- En efecto, de la lectura del considerando 4.3 de la sentencia impugnada se advierte que se hace alusión a que habría discordancia entre lo pedido por el demandante (2.0093 hectáreas) y lo verificado por el Juez de Paz y la inspección judicial (1.8169 y 1.8376 hectáreas, respectivamente). Tal discordancia es, sin embargo, en sí misma, irrelevante para determinar la identificación del bien, pues ella se logra compulsando los datos documentales con la realidad física. En esa perspectiva, que las conclusiones de los referidos informes expresen que se trate de un predio de menor dimensión al que se pretende usucapir, no genera problema de identificación (ni de falta de congruencia) si ese metraje está contenido en el área demandada.

En casos como estos, si la realidad determina que el área es mayor a la solicitud de prescripción, deberá hacerse la reducción respectiva; en cambio, si lo solicitado excede la realidad y el área está contenida en la solicitud, de ampararse la demanda, solo podrá otorgarse la prescripción por el área demandada. En ambos supuestos, de lo que se trata es de respetar el principio de congruencia procesal.

Tercero.- Se cuestiona, también, la vulneración del artículo 915 del Código Civil, señalándose que la Sala Superior (considerando 4.2 de la impugnada) estima que no existe pacificidad porque "en la partida del bien constaban las inscripciones de la medida cautelar de anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública e hipoteca constituida a favor del Banco demandado, procesos judiciales que al encontrarse pendientes de resolver,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

no permiten el ejercicio de una posesión pacífica¹". Hay aquí un error conceptual porque se confunde un tema propio de la relación obligacional (crédito impago y formalización del acto jurídico) con el derecho real proveniente de la posesión del bien.

Es decir, las referidas inscripciones registrales no controvierten la pacificidad de la posesión, en tanto, en ningún caso se cuestionó el comportamiento posesorio no pacífico del demandante. Por lo demás, la existencia de dichos procesos judiciales no discute la pacificidad de la posesión, pues, el proceso es el medio pacífico para lograr la composición social rota por el conflicto intersubjetivo de intereses. Como se ha dicho, podrá ser un tema de interrupción de la prescripción, pero no de pacificidad².

Cuarto.- Sin embargo, que el tema de la medida cautelar otorgada en el proceso de otorgamiento de escritura pública no sea relevante en torno a la pacificidad de la posesión, no significa que dicho tema deba excluirse del debate, en tanto, con ella se puede cuestionar el *animus domini* del demandante. Así, previo a dilucidarse el ánimo de propietario debe indicarse lo que sigue:

1. El demandante vendió el inmueble que pretende usucapir el once de marzo de mil novecientos noventa y dos a Avicola El Cerrillo S.R.Ltda.
2. Avicola El Cerrillo S.R.Ltda. hipotecó el bien a favor del Banco Exterior de Los Andes y de España SA (Hoy Banco Standard Chartered en Liquidación), el ocho de octubre de mil novecientos noventa y tres.

¹ Una de la demandas surge de la controversia existente entre el Banco demandado y Avicola El Cerrillo S.R.Ltda, de forma tal que no puede oponerse al demandante. La otra demanda es el otorgamiento de escritura pública entre Luis Fernando y Avicola El Cerrillo S.R.Ltda. Se trata de tema contractual que no incide en la posesión ejercida ni en la pacificidad de esta.

² Gonzales Barrón, Gunther. Tratado de Derechos Reales. Tomo II. Jurista Editores. Lima, 2013, Nota 1853, p. 1129.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

3. El demandante solicitó a Avícola El Cerrillo S.R.Ltda, en el año mil novecientos noventa y cinco, el otorgamiento de escritura pública.
4. En dicha demanda se dictó medida cautelar, la misma que se inscribió el quince de julio de dos mil.
5. El Banco Standard Chartered en Liquidación se adjudicó el bien materia de litigio el nueve de agosto de dos mil dos, inscribiéndose la adjudicación el catorce de febrero de dos mil once.
6. La demanda de prescripción adquisitiva se interpuso el uno de agosto de dos mil doce.

Quinto.- Tales son los datos que emergen de la lectura del expediente y de ellos se verifica que el demandante de ninguna forma tuvo ánimo de propietario entre los años que vendió el bien a Avícola El Cerrillo S.R.Ltda (1992) y el tiempo que duró la demanda de otorgamiento de escritura pública que interpuso contra dicha empresa. En principio, porque la venta que hizo supuso el traslado de la calidad de propietario al enajenante, conforme lo dispone el artículo 1549 del Código Civil y, luego, porque la demanda de otorgamiento de escritura pública confirma que no se colocaba en la calidad de propietario, sino en el de enajenante vendedor que solicitaba la formalidad de la venta sin controvertirla.

Sexto.- Por otra parte, se observa que con fecha quince de julio de dos mil, se inscribe la medida cautelar de otorgamiento de escritura pública promovida por el demandante contra Avícola El Cerrillo S.R.Ltda, para formalizar la transferencia de la propiedad que ahora se pretende usucapir; por lo tanto, por lo menos a esa data, el demandante no se conducía como propietario, siendo simple posesionario del bien, lo que implica que los medios probatorios presentados con anterioridad a esa fecha resultan inadecuados para probar el ánimo de propietario.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Sétimo.- En esa perspectiva, lo que podría haber ocurrido (el uso del condicional se debe a que el demandante no lo indicó en su demanda ni a lo largo del proceso) es el fenómeno de la *interversión*, mediante el cual hay una modificación del ánimo de quien posee a ese título para poseer a título de propietario. Desde luego, tal posibilidad es aceptada en doctrina y jurisprudencia, pero debe ser acreditada³ y es eso lo que no ha ocurrido en el presente caso, pues a los datos ya expuestos y a la falta de comunicación procesal de este instituto, se añade que se desconoce cuándo finalizó el proceso de otorgamiento de escritura pública (tema que por su relevancia era carga procesal que llevaba el demandante al proceso, de conformidad con el artículo 196 del Código Procesal Civil).

Octavo.- No habiendo acreditado el ánimo de propietario, requisito indispensable para obtener la prescripción adquisitiva, el recurso debe ser desestimado.

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Luis Fernando Schroeder Garrues** (página quinientos sesenta y cinco); en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha siete de marzo de dos mil diecisiete (página quinientos veintinueve), dictada por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a Ley; en los seguidos con el Banco Standard Chartered en

³ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, José A. Derechos Reales. Jurista Editores, 2015, pp171-172 "La jurisprudencia requiere habitualmente acreditar cumplidamente el inicio de la prescripción a efectos de computar el plazo de la adquisición del dominio (...), y acreditar el inicio supone también acreditar el inicio a título de dueño. Por ello la inversión posesoria deberá también acreditarse fehacientemente como inicio válido del plazo de la usucapión."



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 2261-2017
LA LIBERTAD
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Liquidación, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**. Por impedimento del señor Juez Supremo Salazar Lizárraga, integra esta Sala Suprema la señora Juez Supremo Céspedes Cabala.-

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

CALDERÓN PUERTAS

CÉSPEDES CABALA

Mmv/Maam