



**UNAP**



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO  
Y CIENCIAS POLÍTICAS

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

EXPEDIENTE CIVIL N° 01186-2008-1903-JR-CI-01.  
MATERIA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO

PRESENTADO POR:  
CARMEN MARGARITA FERRY ACOSTA

IQUITOS, PERÚ  
2020



**ACTA DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

En la ciudad de Iquitos, a los 26 días del mes de agosto de 2020, a las 17:00 en la Sala de Docentes de la FADCIP, sito en la calle Sargento Lores N° 446, segundo piso, se reunieron los miembros del Jurado Calificador designado mediante **Resolución Decanal N°097-2020-FADCIP-UNAP**, Presentado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas: **CARMEN MARGARITA FERRY ACOSTA**, para obtener el Título Profesional de **ABOGADO** que otorga la Universidad Nacional de la Amazonía Peruana, de acuerdo a la ley N° 30220 y al Estatuto vigente.

El jurado calificador y dictaminador designado mediante Resolución Decanal N° 056-FADCIP-UNAP 2020 está integrado:

- |   |            |
|---|------------|
| - Abg. VICTOR RAUL VARGAS FERNANDEZ Mgr.    | Presidente |
| - Abg. PEDRO VINCULACION SANCHEZ RUBIO Mgr. | Miembro    |
| - Abg. EDGAR PAREDES ACHING Mgr.            | Miembro    |

Quienes, escucharon y evaluaron la sustentación oral de dos Expedientes Judiciales:

1.- **MATERIA CIVIL N° 01186-2008-1903-JR-CI-01. Materia:** Prescripción Adquisitiva. **Demandante:** Raúl Romero Rojas Rivero. **Demandado:** José Miguel Dávila Ruíz. **Órgano Jurisdiccional:** Sala Civil.

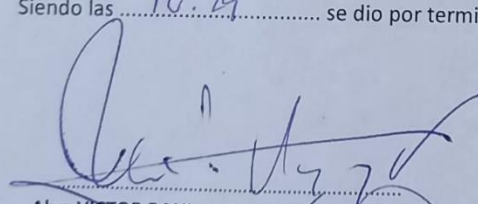
2.- **MATERIA CONSTITUCIONAL N° 00881-2011-0-1903-JR-PE-01. Materia:** Habeas Corpus. **Beneficiario:** Norman David Lewis del Alcázar. **Demandado:** Fiscal Provincial Titular de la 4ta Fiscalía Provincial Mixta de Maynas, Mery Lidia Aliaga Rezza. **Órgano Jurisdiccional:** 1° Juzgado Penal.

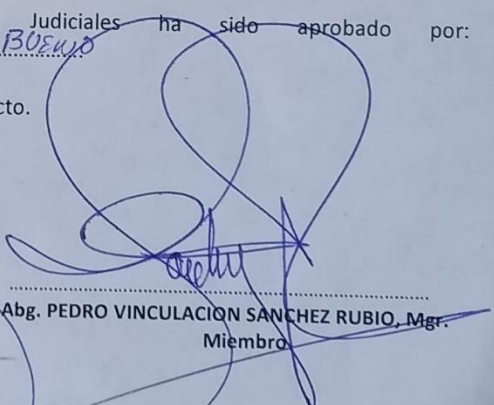
Después de haber escuchado con mucha atención y formuladas las preguntas necesarias las cuales fueron respondidas en forma SATISFACTORIA

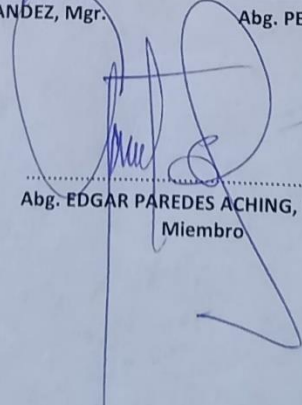
El Jurado Calificador luego de las deliberaciones correspondientes, en privado, llegó a la conclusión siguiente:

La Sustentación Oral de dos Expedientes Judiciales ha sido aprobado por: UNANIMIDAD, con calificación de: BUENO

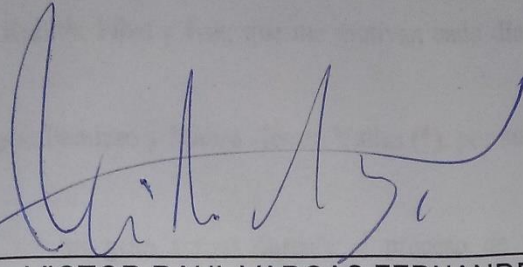
Siendo las 18:29 se dio por terminado el acto.

  
Abg. VICTOR RAUL VARGAS FERNANDEZ, Mgr.  
Presidente

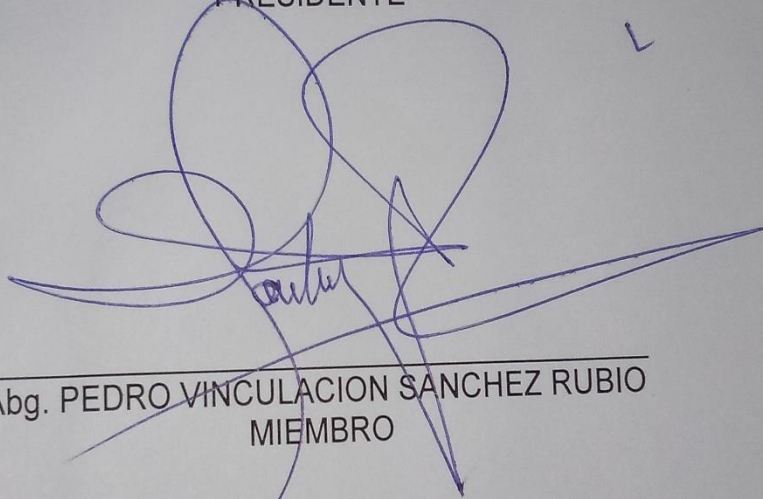
  
Abg. PEDRO VINCULACION SANCHEZ RUBIO, Mgr.  
Miembro

  
Abg. EDGAR PAREDES ACHING, Mgr.  
Miembro

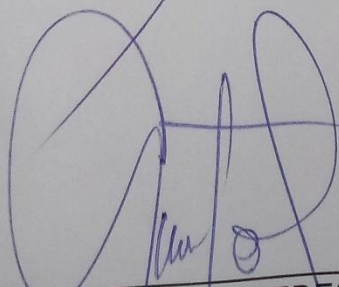
JURADO CALIFICADOR DESIGNADO MEDIANTE RESOLUCION  
DECANAL N° 056-2020-FADCIP-UNAP



Abg. VICTOR RAUL VARGAS FERNANDEZ  
PRESIDENTE



Abg. PEDRO VINCULACION SANCHEZ RUBIO  
MIEMBRO



Abg. EDGAR PAREDES ACHING  
MIEMBRO

# INDICE

Portada .....	1
Acta de sustentación.....	2
Miembros del jurado .....	3
Índice .....	4
Resumen .....	5
1. Datos generales del expediente.....	6
2. Síntesis del proceso en primera instancia.....	7
2.1. Presentación de la demanda.....	7
2.2. Trámite de la demanda.....	11
2.3. Emisión de la sentencia de primera instancia.....	15
3. Síntesis del proceso en segunda instancia.....	18
3.1. Presentación de la apelación.....	18
3.2. Trámite de los actos previos a la emisión de sentencia.....	19
3.3. Emisión de la sentencia de la sala civil mixta de loreto.....	20
4. Síntesis del proceso en la corte suprema.....	22
4.1. Presentación del recurso de casación.....	22
4.2. Trámite de los actos previos a la emisión de sentencia casatoria.....	24
4.3. Emisión de la sentencia de la corte suprema.....	24
5. Análisis y comentario del proceso.....	28
5.1. Marco normativo.....	28
5.2. Doctrina.....	30
5.3. Comentario personal.....	38
Bibliografía.....	41

## RESUMEN

Raúl Romeo Rojas Rivero interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra José Miguel Dávila Ruíz; a fin de que se le reconozca y declare judicialmente propietario (conjuntamente con su esposa Juana Rengifo de Rojas) del inmueble ubicado en Jr. Ricardo Palma N° 350 – Iquitos, con un área de 27.138 m<sup>2</sup>. La demanda es admitida a trámite y el juzgado ordena el emplazamiento al demandado, quien se apersona al proceso y contesta la demanda contradiciéndola en todos sus extremos, además, solicita emplazar a Hugo Francisco Bardales Ganoza y Alcea Vanessa Vizcarra Reyna como litisconsorte necesario. El litisconsorte Hugo Francisco se apersona al proceso y manifiesta que adquirió el bien inmueble materia de litis de su padre Julio Abel Bardales Noriega y posteriormente lo transfirió mediante compra venta a Alcea Vanessa e indica que el actual propietario es el demandado. El 1° Juzgado Civil de Maynas admite la contestación de demanda, declara rebelde a la litisconsorte Alcea Vanessa y cita a las partes a la Audiencia de Saneamiento Procesal y Conciliación, que se desarrolla con la concurrencia de ambas partes y sus respectivos abogados. En la Audiencia de Pruebas solo prestaron declaración dos testigos del demandante, las partes presentaron sus alegatos y, no habiendo más pruebas que actuar, quedó el caso expedito para emitir sentencia. El Juez del 1° Juzgado Civil de Maynas emite Sentencia que resolvió declarar fundada la demanda. Sin embargo, al no estar de acuerdo con la decisión del Juzgado, el demandado interpone recurso de apelación. La apelación es concedida por el Primer Juzgado Civil y ordena que se eleven los autos a la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto. El demandante absuelve traslado al recurso de apelación del demandado. Posteriormente, la Sala Civil Mixta señala fecha y hora para la vista de la causa, la misma que se realiza sin informe oral, quedando la causa al voto. La Sala Civil Mixta de Loreto resolvió revocar la apelada y reformándola declararon infundada la demanda. En esta oportunidad, el demandante interpone recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia, a fin de que sea revocada por el Superior Jerárquico y reformándola declare fundada la demanda. El proceso es remitido a la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, que emitió la Cas. N° 1073-2011-Loreto que declara fundado el recurso de casación.

## TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

### 1. DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE.

Distrito Judicial : Loreto  
Expediente : 01186-2008-0-1903-JR-CI-01  
Materia : Prescripción adquisitiva de dominio  
Demandante : Raúl Romeo Rojas Rivero  
Demandado : José Miguel Dávila Ruíz

Primera Instancia : Primer Juzgado Civil de Maynas  
Juez : Alexander Rioja Bermúdez  
Secretaria : Paola Tatiana Mendoza Del Río

Segunda Instancia : Sala Civil Mixta de Loreto  
Vocales : Mercado Arbieto/ Amoretti Martínez/ Cavides Luna  
Secretaria : Rosita Aurora Varela Gonzáles

Expediente de Casación : 1073-2011-S-SCP-CSJ  
Órgano Jurisdiccional : Sala Civil Permanente de la Corte Suprema  
Vocales : Távara Córdova/ Rodríguez Mendoza/ Idrogo  
Delgado/ Castañeda Serrano/ Calderón Castillo  
Secretaria : Leslie Sotelo Zegarra

## 2. SÍNTESIS DEL PROCESO EN PRIMERA INSTANCIA.

### 2.1. Presentación de la demanda.

Con fecha 02 de octubre de 2008, el ciudadano **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO**, por ante el Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas, interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio en contra de don **JOSÉ MIGUEL DÁVILA RUÍZ**; a fin de que se le reconozca y declare judicialmente propietario (conjuntamente con su esposa Juana Rengifo de Rojas) del inmueble ubicado en Jr. Ricardo Palma N° 350 – Iquitos, con un área de 27.138 m<sup>2</sup>.

Dentro de sus fundamentos de hecho, el demandante expone:

- El inmueble detallado en el petitorio lo he adquirido conjuntamente con mi esposa, mediante la posesión continua, pacífica y pública ejercida en forma efectiva como propietario desde el mes de noviembre de 1974, habiendo entrado en posesión del predio en mérito de la tradición efectuada por su anterior poseedor, el señor Julio Bardales Noriega, actualmente fallecido, fecha desde la cual vengo conduciendo el inmueble en calidad de propietario, habiendo constituido en dicho bien mi estudio jurídico pues soy abogado de profesión, sin que mi posesión haya sido perturbada en ningún momento bajo ningún concepto, ni haber generado ningún conflicto con terceros durante el plazo posesorio usucapiente, es decir, por más de treinta años, habiendo constituido sobre el mismo derechos adquiridos, razón más que suficiente para demandar la presente acción, y lo que es más, sin que nadie me haya formulado reclamo sobre el mismo durante ese tiempo, ni a ninguno de los que ocupan los demás ambientes que conforman el inmueble en su área mayor.
- Durante todos estos años he venido sufragando todos los gastos propios e inherentes al uso, disfrute y explotación de dicho bien como real propietario, es decir, en concepto de dueño, sin que haya mediado suspensión o interrupción del plazo prescriptorio usucapiente, asumiendo y cancelando todos los gastos para el mantenimiento y mejoras del mismo, así como los tributos y recibos por consumo

de agua potable, energía eléctrica, telefonía y tributos, habiéndosele asignado al bien sub materia la numeración 350.

Sus fundamentos de Derecho fueron los siguientes:

- **Artículo 950° del Código Civil**

*“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.”*

- **Artículo 952° del Código Civil**

*“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.”*

- **Artículo 2122° del Código Civil**

*“La prescripción iniciada antes de la vigencia de este Código, se rige por las leyes anteriores. Empero, si desde que entra en vigencia, transcurre el tiempo requerido en él para la prescripción, ésta surte su efecto, aunque por dichas leyes se necesitare un lapso mayor. La misma regla se aplica a la caducidad.”*

- **Artículo 442° del Código Procesal Civil**

*“Al contestar el demandado debe:*

- 1. Observar los requisitos previstos para la demanda, en lo que corresponda;*
- 2. Pronunciarse respecto de cada uno de los hechos expuestos en la demanda. El silencio, la respuesta evasiva o la negativa genérica pueden ser apreciados por el Juez como reconocimiento de verdad de los hechos alegados;*
- 3. Reconocer o negar categóricamente la autenticidad de los documentos que se le atribuyen, o aceptar o negar, de igual manera, la recepción de documentos que se alega le fueron enviados. El silencio puede ser apreciado por el Juez como reconocimiento o aceptación de recepción de los documentos;*



4. Exponer los hechos en que funda su defensa en forma precisa, ordenada y clara;
5. Ofrecer los medios probatorios; y 6. Incluir su firma o la de su representante o de su apoderado, y la del Abogado. El Secretario respectivo certificará la huella digital del demandado analfabeto.”

- **Artículo 445° del Código Procesal Civil**

*“La reconvencción se propone en el mismo escrito en que se contesta la demanda, en la forma y con los requisitos previstos para ésta, en lo que corresponda. La reconvencción es admisible si no afecta la competencia ni la vía procedimental originales. La reconvencción es procedente si la pretensión en ella contenida fuese conexas con la relación jurídica invocada en la demanda. En caso contrario, será declarada improcedente. El traslado de la reconvencción se confiere por el plazo y en la forma establecidos para la demanda, debiendo ambas tramitarse conjuntamente y resolverse en la sentencia.”*

- **Artículo 504° del Código Procesal Civil**

*“Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula:*

1. El propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente;
2. El poseedor para que se le declare propietario por prescripción; y
3. El propietario o poseedor para que se rectifiquen el área o los linderos, o para que se limiten éstos mediante deslinde. Este proceso sólo se impulsará a pedido de parte.”

- **Artículo 505° del Código Procesal Civil**

*“Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:*

1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso,

- tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.*
- 2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.*
  - 3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.*
  - 4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.*
  - 5. Tratándose de deslinde se ofrecerá como prueba, además, la inspección judicial del predio.”*

Asimismo, el demandante presentó como medios probatorios las instrumentales que se detallan a continuación:

- Certificado Literal de Dominio del inmueble sub materia, expedido por la SUNARP, que comprende un área mayor, con el que acredito la titularidad registral de la emplazada.
- Plano de Ubicación – Locación del inmueble sub materia, suscrito por ingeniero civil y visado por la M.P.M.

- Plano de área, perímetros y colindantes del inmueble sub materia de prescripción, suscrito por ingeniero civil y visado por la M.P.M.
- Plano de arquitectura del inmueble sub materia, suscrito por ingeniero civil y visado por la M.P.M.
- Memoria descriptiva del inmueble, suscrito por ingeniero civil y visado por la M.P.M.
- Plano de área remanente que queda a favor del demandado.
- Valuación del predio sub materia, que verifica el valor actualizado del predio.
- Recibos de pago de impuesto de patente profesional en el predio sub materia.
- Contrato de suministro de baja tensión del predio, que data del año 1974.
- Recibos de consumo de energía eléctrica.
- Partida de matrimonio con el que acredito mi vínculo familiar.
- Informe Técnico N° 038-08-SRTyASGDU-GAT-MPM, del 18/08/2008, de cuyo texto se acredita mi condición de poseedor desde el año 1973.
- Ofrezco las testimoniales de los testigos: Antonio David Pérez, Carlos Ricardo Herrera Perea, José Sigvas Rengifo.

## **2.2. Trámite de la demanda.**

Mediante Resolución N°2 de fecha 23 de octubre de 2008, el Primer Juzgado Civil de Maynas **ADMITE** a trámite la demanda interpuesta por don **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO**, disponiendo el traslado de la misma al demandado, la publicación del extracto de la demanda y la presente resolución mediante edictos en el Diario La

Región y el Diario Oficial El Peruano. Asimismo, ordena que la demanda sea puesta en conocimiento a los colindantes.

A través de Escrito de fecha 13 de noviembre de 2008, el demandado **JOSÉ MIGUEL DÁVILA RUÍZ** se apersona al proceso y contesta la demanda indicando que “es completamente falso que el demandante haya tenido una posesión pacífica, pública y con *animus domini* conforme lo indica en sus fundamentos de hecho; a la fecha el recurrente es propietario del bien; en el presente caso el accionante a fin de probar las supuestas preces de pretensión adjunta al escrito de demanda documentos pretendiendo demostrar que para que se le declare propietario, no reunió los requisitos contemplados en el ordenamiento jurídico señalados para el caso de la materia, toda vez que como han señalado era agregado del anterior poseedor, ostentando una posesión clandestina, que carece de eficacia probatoria”.

Además, el demandado solicita emplazar a las personas de Hugo Francisco Bardales Ganoza y Alcea Vanessa Vizcarra Reyna como litisconsorte necesario; por tanto, mediante Resolución N° 4 de fecha 27 de noviembre de 2008, el Primer Juzgado Civil de Maynas resolvió tener por contestada la demanda, integrar como litisconsorte necesario a las personas ya indicadas, ordenando se les notifique con los actuados.

A través de Escrito de fecha 23 de diciembre de 2008, el demandante **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO** solicita al Juzgado que señale fecha y hora para la Audiencia de Saneamiento Procesal y Conciliación.

Mediante Escrito de fecha 28 de enero de 2009, Hugo Francisco Bardales Ganoza se apersona al proceso y manifiesta que adquirió el bien inmueble materia de litis de su señor padre Julio Abel Bardales Noriega y posteriormente lo transfirió mediante compra venta a Alcea Vanessa Vizcarra Reyna conforme acredita. Indica que el demandante pretende se le declare propietario del bien por haberlo adquirido de manera continua, pacífica y pública, es decir invoca un derecho que no le corresponde por cuanto el bien que pretende se le declare propietario tiene a la fecha un nuevo propietario que es el demandado **JOSÉ MIGUEL DÁVILA RUIZ**.

Con fecha 16 de marzo de 2009, el Primer Juzgado Civil de Maynas emite la Resolución N° 14 admitiendo la contestación de demanda del litisconsorte Hugo Francisco Bardales Ganoza y declarando rebelde a la litisconsorte Alcea Vanessa Vizcarra Reyna. Asimismo, cita a las partes a la Audiencia de Saneamiento Procesal y Conciliación para el día 12 de mayo de 2009 a horas 12 del mediodía en el local del Juzgado.

Mediante Resolución N° 16 de fecha 20 de abril de 2009, el Juzgado de la causa agrega a los autos el apersonamiento de don Luis López Sáenz como apoderado del demandado **JOSÉ MIGUEL DÁVILA RUÍZ**.

Se verifica que, según lo previsto, se desarrolló la Audiencia de Saneamiento y Conciliación el día 12 de mayo de 2009 con la concurrencia de ambas partes y sus respectivos abogados. En dicho acto, mediante Resolución N° 17 se declaró saneado el proceso y frustrada la etapa de conciliación al no llegar a ningún acuerdo entre las partes. Se fija como único punto controvertido “determinar si procede declarar la prescripción adquisitiva respecto del bien inmueble ubicado en la Calle Ricardo Palma N° 350 – Iquitos, con un área de 27.138 metros cuadrados que forma parte de una mayor área inscrita en la Partida N° 00009222 del registro de predios de Maynas y se le reconozca y declare judicialmente como propietario al demandante conjuntamente con su esposa Juana Rengifo de Rojas” admitiéndose las pruebas de ambas partes y fijándose fecha para la Audiencia de Pruebas para el día 22 de julio del 2009 a horas once de la mañana.

El apoderado del demandante, don Gary George Vargas Del Águila solicita se re programe la Audiencia de Pruebas justificado en la imposibilidad de asistir del testigo ofrecido – don José Sigvas Rengifo, por motivos de salud; pedido que le es concedido a través de la Resolución N° 20 de fecha 22 de julio del 2009 que re programa dicha diligencia para el día 20 de octubre de 2009 a horas 10 de la mañana.

La Audiencia de Pruebas se llevó a cabo en la fecha indicada, contando con la presencia de ambas partes y sus respectivos abogados, así como únicamente de los testigos José Sigvas Rengifo y Carlos Ricardo Herrera Perea, quienes

declararon de acuerdo a los pliegos interrogatorios y repreguntas por parte del abogado de la parte emplazada:

- **Declaración testimonial de José Siguas Rengifo:** dijo conocer al demandante **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO**, que es verdad que éste tiene la posesión del inmueble ubicado en Jr. Ricardo Palma N° 350 desde el año 1974 y su oficina de abogado en el referido inmueble en forma continua y pública desde el mismo año, así como que es verdad que el vecindario de la cuadra 3 de la calle Ricardo Palma conoce públicamente de la posesión que tiene don **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO** sobre dicho bien y que éste se ha mantenido en forma pacífica sin problemas judiciales en el referido bien inmueble. Ante la pregunta del abogado de la parte demandada sobre ¿cómo sabe y le consta que el demandante ha venido ejerciendo la posesión en forma pacífica del inmueble materia de litis, teniendo en cuenta que domicilia en la calle Huallaga 426? Dijo: “Primeramente, mi domicilio de la calle Huallaga está a una cuadra del inmueble materia de litis, además somos amigos de antaño con el demandante y nos visitábamos constantemente y nunca me dijo que tenía problemas sobre el inmueble ni tampoco me dijo que había alguien que esté reclamando”.
- **Declaración testimonial de Carlos Ricardo Herrera Perea:** dijo conocer al demandante **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO**, que “no sé si será posesionario o inquilino pero desde que llegué a vivir en ese lugar encontré en esa casa al señor. Yo llevo viviendo en ese inmueble hace 31 años, todo ese tiempo lo conozco que él vive ahí”. Ante la pregunta si le consta que el señor **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO** tiene instalada su oficina de abogado en el inmueble, señaló “desde que llegué a vivir en ese barrio sé que ese señor tiene instalado su estudio en esa casa, nada más”, además indicó no saber si es verdad que el vecindario de la cuadra 3 de la calle Ricardo Palma conoce públicamente de la posesión que tiene don **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO** sobre dicho bien así como dijo desconocer si es verdad que el demandante se ha mantenido en forma pacífica sin problemas judiciales en el referido inmueble. Igualmente, el abogado de la parte demandada le formuló la siguiente pregunta: ¿Tiene conocimiento o

indique si conoce o no, con qué personas el demandante vivía en el inmueble materia de litis? A lo que dijo: desconozco.

Posteriormente las partes presentaron sus alegatos y, no habiendo más pruebas que actuar, se dio por concluida la audiencia de pruebas, quedando el caso expedito para emitir sentencia.

### **2.3. Emisión de la sentencia de primera instancia.**

El Juez del Primer Juzgado Civil de Maynas emite Sentencia a través de la **Resolución N° 25** de fecha 03 de agosto de 2010, que resolvió declarar **FUNDADA LA DEMANDA** interpuesta por don **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO** por tanto se debe **DECLARAR PROPIETARIO POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** de la parte reclamada del inmueble ubicado en Jirón Ricardo Palma número 350 Iquitos [...]; por los siguientes fundamentos:

- De autos se aprecia que el recurrente ha adjuntado a su demanda la memoria descriptiva, planos perimétricos y de ubicación, asimismo que el bien forma parte de un área de mayor extensión (área matriz de 268.62 m<sup>2</sup>), la misma que se encuentra inscrita en la partida 00009222 del Registro de Propiedad Inmueble, como es de verse de la copia literal de dominio, asimismo se advierte que el ingreso al bien materia de prescripción resulta por el frente del Jirón Ricardo Palma N° 350, conforme se tiene de las instrumentales antes señaladas debidamente visadas por la Municipalidad Provincial de Maynas, demostrándose con ello que dicha entidad edil ha corroborado la demarcación contemplada en los mencionados planos y memoria descriptiva.
- Respecto a los requisitos de fondo exigidos en el artículo 950° del Código Civil, esto es, en cuanto se requiere que la posesión haya sido continua, en el presente caso, el demandante manifiesta que posee el bien materia de litis desde noviembre del año 1974 (es decir, 34 años); al respecto, valorados los medios probatorios de acuerdo a lo previsto por el artículo 197° del Código Procesal Civil se tiene que este requisito se ha cumplido, excediendo el plazo mayor que el artículo 950° del Código Civil regula para la prescripción ordinaria, de diez años,

así puede desprenderse en primer lugar, del Informe Técnico de Inspección Ocular efectuado por la Gerencia de Acondicionamiento de la Municipalidad de Maynas, en segundo lugar las declaraciones de contribuyente de los años 79, 80, 81, 76, 77 y 78.

- Además de las pruebas documentales precisadas, debe tenerse en cuenta las declaraciones de los testigos José Sigvas Rengifo y Carlos Ricardo Herrera Perea, quienes de manera coherente han expresado en la Audiencia de Pruebas, que desde el año 1974 viene el demandante poseyendo el inmueble materia de litis, así se recoge de la respuesta a la primera pregunta efectuada a cada uno de los referidos testigos y que si bien la norma procesal indica que deben ser propuestos no menos de tres ni más de seis, ello no implica que necesariamente deban declarar la totalidad de los mismos, ya que constituye en primer lugar un requisito de admisibilidad y no de procedencia de la demanda además, que a la declaración de los testigos debe verse corroborada la pretensión, por los medios probatorios propuestos por la parte demandante.
- Del tenor de la contestación de la demanda se tiene que el demandado no ha cuestionado el tiempo de posesión del demandante, es más, tampoco lo ha hecho en cuanto a la consumación de algún acto evidente de perturbación de la posesión que importe el quiebre de la pacificidad en la posesión del bien dentro del término que la ley previene. Debe tenerse en cuenta, en relación a la continuidad en la posesión del actor que, tanto el inicio como su continuación han sido plenamente demostrados como es de ver de las piezas procesales detalladas, aunado a que tampoco ha sido desmentido por el demandado ni los litisconsortes, por tanto aplicable lo previsto por el artículo 915° del Código Civil en cuanto se refiere a que "si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario", habiéndose limitado a establecer doctrinariamente la figura de la usucapión, sin acreditar que no contaba con justo título ni que ha incumplido los requisitos establecidos en la norma para que se le declare propietario, así como tampoco ha cuestionado el valor probatorio de las pruebas propuestas y admitidas en autos.



- La posesión en su dimensión pública tampoco ha sido cuestionada, tenemos además los recibos de servicios públicos de los años 74, 82, 88, 2001 y 2008, los cuales no han sido cuestionados de acuerdo a la ley por la parte demandada que dan cuenta que el demandante poseía el inmueble comportándose a título de propietario.
- Se advierte asimismo que el litisconsorte Hugo Francisco Bardales Ganoza no ha cuestionado ninguno de los requisitos que legitiman el derecho del demandante respecto a una posesión pacífica, pública y continua, debiendo aplicarse lo previsto en el artículo 442° inciso 3 Código Procesal Civil, el mismo que señala “Pronunciarse respecto de cada uno de los hechos expuestos en la demanda. El silencio, la respuesta evasiva o la negativa genérica pueden ser apreciados por el Juez como reconocimiento de verdad de los hechos alegados”, por lo que la sanción prevista por ley tiene plena vigencia en el caso de autos.
- El demandado, por el contrario, se ha limitado a sustentar doctrinariamente el tema de la usucapión y la posesión precaria, sin cuestionar los medios probatorios ni acreditar la ilegitimidad del derecho del demandante. Los argumentos del demandado y el litisconsorte no desvanecen el derecho constituido del demandante, porque de ser cierta la precariedad del demandante esta no irrumpen el cumplimiento de los requisitos antes desarrollados máxime si no ha sido debidamente probado en autos.
- Conforme se tiene de las pruebas aportadas, este Juzgado considera que **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO** ha acreditado suficientemente su derecho prescriptorio, razón por la cual este despacho considera justo que sea declarado en razón a lo previsto por el artículo 952° del Código Civil.

### 3. SÍNTESIS DEL PROCESO EN SEGUNDA INSTANCIA.

#### 3.1. Presentación de la apelación.

Mediante Escrito de fecha 16 de agosto de 2010, el demandado **JOSÉ MIGUEL DÁVILA RUÍZ** interpone **recurso de apelación contra la Sentencia (Resolución N° 25)** a fin de que el Superior en Grado la **REVOQUE y reformándola declare IMPROCEDENTE la demanda**, fundamentado en lo siguiente:

- **Se han contravenido normas que garantizan el derecho al debido proceso.**  
El juez de origen ha incurrido en error al señalar que no implica que necesariamente deban declarar la totalidad de los testigos.
- La norma bajo análisis impone como requisito de necesario cumplimiento de la Prescripción Adquisitiva, el ofrecimiento de la declaración testimonial de tres testigos en el actor, orientado a adquirir el inmueble por usucapión.
- Tratándose de un proceso de prescripción adquisitiva, el demandante debe probar la posesión "*ad usucapionem*", esto es como propietario, para lo cual necesariamente debe ofrecer la declaración testimonial de no menor de tres ni más de seis personas, mayores de 25 años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que estime pertinente.
- Lo que se cuestiona no es el hecho que deban o no necesariamente concurrir a declarar la totalidad de los mismos, sino el de haber sido propuesto válidamente por el demandante, la cantidad mínima de testigos a ser ofrecidos y admitidos dichos medios probatorios.
- Del análisis de la demanda se infiere que el demandante no ha cumplido con uno de los requisitos necesariamente obligatorio que prevé el numeral 505° inciso cuarto del Código Adjetivo, porque el citado dispositivo regular el ofrecimiento de la declaración testimonial en un mínimo de tres testigos, concordante con el artículo 223° del Código Adjetivo; sin embargo, es de verificarse de los medios probatorios del escrito de la demanda, el haberse ofrecido válidamente solo dos

declaraciones testimoniales, declaraciones testimoniales en número de dos que fueron admitidas como medios probatorios del actor, conforme es de verse del Acta de Audiencia de Saneamiento Procesal y Conciliación.

- Del análisis de la demanda se infiere que el demandante no ha cumplido con acompañar a su demanda la Certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietario o poseedor del bien. Este documento constituye requisito legal de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, tal como lo dispone el artículo 505° del Código Procesal Civil; y al no haber sido acompañado en el escrito de la demanda por constituir un requisito inflexible, la demanda deviene en improcedente.
- La sola declaración de testigos no basta para declarar la prescripción adquisitiva del inmueble sub litis.
- No ha tenido en cuenta que la presentación de recibos de servicios públicos no es suficiente para acreditar la prescripción adquisitiva. El juez incurre en error al señalar que el demandante ha acreditado suficientemente su derecho de prescripción, toda vez que no se estima que los recibos por servicios públicos adjuntados por el demandante ni las demás pruebas admitidas y actuadas cumplen con acreditar las exigencias de la citada norma.

### **3.2. Trámite de los actos previos a la emisión de sentencia.**

Mediante Resolución N° 26 de fecha 23 de agosto de 2010, el Primer Juzgado Civil de Maynas **CONCEDE APELACION CON EFECTO SUSPENSIVO CONTRA LA SENTENCIA (Resolución N° 25)** interpuesta por el demandado **JOSÉ MIGUEL DÁVILA RUÍZ**. En dicho acto procesal, ordena que se eleven los autos al Superior Jerárquico, esto es, a la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto.

Con fecha 11 de octubre de 2010, el demandante **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO** absuelve traslado al recurso de apelación del demandado.

Por lo que, posteriormente, mediante Resolución N° 28 de fecha 13 de octubre de 2010, la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto señala fecha y hora para la Vista de la Causa el día 15 de noviembre de 2011 a horas siete y cuarenta y cinco de la mañana.

Mientras que, en el día y hora indicados, los magistrados superiores de la Sala Civil Mixta de Loreto, dejan constancia de la vista de la causa sin informe oral, quedando la causa al voto.

### **3.3. Emisión de la sentencia de la Sala Civil Mixta de Loreto.**

La Sala Civil Mixta de Loreto, conformada por los jueces superiores **MERCADO ARBIETO, AMORETTI MARTINEZ y CAVIDES LUNA**, a través de la **Resolución N° 31** de fecha 30 de noviembre de 2010, resolvió **REVOCAR** la Resolución N° 25 de fecha 03 de agosto de 2010..., y **REFORMÁNDOLA declararon infundada la demanda...**; por las siguientes consideraciones:

- El accionante ha acreditado la posesión continua por más de diez años en el inmueble, conforme a la declaración de los testigos José Sigvas Rengifo y Carlos Ricardo Herrera Perea en la Audiencia de Pruebas y con los documentos que adjunta en su anexo demanda; y en forma pacífica, por cuanto de autos no obran medios probatorios que evidencien que durante el tiempo de posesión medie algún proceso judicial o algún acto de violencia u otro tipo de conflictos que versen sobre el inmueble materia del proceso.
- En lo que respecta al requisito de poseer el bien “como propietario”, esto es con el “animus domini”, como elemento subjetivo, equivale a la intención, justificada o no de comportarse con una cosa a título de propietario, que no se configura en el presente caso, por cuanto el demandante no ha cumplido con el pago del impuesto predial durante los más de diez años que habitaba en el inmueble sub litis, esto es en aplicación de lo establecido en el último párrafo del artículo 9 del TUO de la Ley de Tributación Municipal, Decreto Supremo N° 156-2004-EF, referido al impuesto predial, que señala “Cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad

de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes”.

- Por tanto, resulta lógico si el demandante tenía la intencionalidad de poseer el bien como propietario debía de haber asumido la responsabilidad del pago de este tributo para demostrar que detentan el bien a título de dueño, por lo que se infiere que el actor ejercía sobre el bien una posesión simple o precaria.
- Del mismo modo es necesario precisar que los recibos de luz y el pago del impuesto de patente profesional solo acreditan que el poseedor ha detentado el inmueble por más de diez años, pues no está acreditado que ha conservado y disfrutado el bien para sí, como las mejoras efectuadas sobre el bien, los trámites documentarios ante las autoridades públicas relativos al inmueble, entre otros.
- La posesión tampoco ha sido pública, al no cumplir con el pago de los tributos respecto del inmueble, pues no se ha materializado la posesión en actos públicos que el demandante detentaba el bien como dueño. Además que en autos no obra ningún medio probatorio que advierta que el posesionario se ha comportado como propietario sobre el inmueble materia de litis.
- En consecuencia, el Colegiado concluye que al no conducir el posesionario el inmueble materia de litis como propietario y al no ejercer la posesión en forma pública, no se configura la prescripción adquisitiva de dominio pretendida por la parte demandante, por cuanto los requisitos señalados en el artículo 950° del Código Civil deben concurrir copulativamente para que se pretenda adquirir la propiedad, debiendo la demanda ser declarada infundada.

## 4. SÍNTESIS DEL PROCESO EN LA CORTE SUPREMA.

### 4.1. Presentación del recurso de casación.

Mediante Escrito de fecha 05 de enero de 2011, el demandante **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO** interpuso **recurso de casación contra la Resolución N° 31** de fecha 30 de noviembre de 2010, a fin de que sea **REVOCADA** por el Superior Jerárquico y reformándola declare **FUNDADA** la demanda, en atención a los siguientes argumentos:

- **Interpretación errónea del artículo 950° del Código Civil.** Se realiza una apreciación subjetiva al condicionar el requisito de poseer el bien “como propietario”, con el cumplimiento del pago del impuesto predial, aplicando indebidamente el artículo 9 del TUO de la Ley de Tributación Municipal D.S. N° 156-2004-EF, referido al impuesto predial, sin tener en cuenta que dicha norma lo que establece es la calidad de sujeto pasivo para efectos tributarios, en ninguna parte se señala que la persona que contribuye con el pago de impuesto predial tiene la presunción de poseer el bien como propietario, pues de esta forma, cualquier persona sea arrendataria, usufructuaria, comodatario, etc., que cumpla única y solamente con el pago del impuesto predial estaría ocupando un bien “como propietario”, lo cual desnaturaliza el concepto de posesión pública basada en una norma de inferior jerarquía cuya finalidad es la recaudación tributaria más no la adjudicación o presunción del derecho de propiedad.
- El Colegiado incurre en error al realizar una apreciación subjetiva que incide directamente sobre la decisión impugnada, condicionando el pago de autoavalúo como el factor fundamental para la declaratoria o no del derecho reclamado, desmereciendo mis demás pruebas aportadas como son los recibos de agua, luz, licencia municipal, informe técnico, etc., que se expiden a mi nombre como propietario, siendo que la glosada norma debe interpretarse sin que se requiera de condicionante alguno, contrario sensu, significaría así agregar más exigencias que la ley material establece, ignorándose las demás pruebas aportadas que han sido actuadas y debidamente valoradas por el A quo, lo que ha llevado a declararme propietario del predio sub litis en primera instancia.

- Es menester precisar que en cuanto al pago del impuesto predial, mi persona no ha podido materializar dicho acto por negativa de la Municipalidad Provincial de Maynas, sustentada en el Plan Director de la ciudad de Iquitos, aprobada mediante Ordenanza Municipal N° 006-96-MPM del 31/10/1996, que regular como requisito los parámetros urbanísticos para la subdivisión de lotes, y por consiguiente el pago de autoavalúo, con un área mínima de 70.00 m<sup>2</sup> (setenta metros cuadrados), situación que me ha imposibilitado legalmente acceder al pago de dicho tributo, por cuanto el área materia de prescripción es de 27.138 m<sup>2</sup>, inferior a la regulada por la ordenanza, toda vez que forma parte de un predio mayor, no obstante ello, obra en el expediente como medio probatorio ofrecido por mi parte, actuado y meritado por el A quo, el informe Técnico N° 083-08-SRTyA-AAM-SGDU-GAT-MPM del 18/08/2008, que acredita mi calidad de poseedor desde el año 1973.
- **Inaplicación del artículo 957° del Código Civil.** No se ha tenido en cuenta que el predio sub litis materia de prescripción constituye un área menor que forma parte de un predio mayor y su acceso al pago del tributo de impuesto predial ha sido denegado por el ente competente, en este caso la Municipalidad Provincial de Maynas, esto en atención que los límites de derecho de propiedad son cargas o prohibiciones que se imponen para limitar su ejercicio que impide al propietario actuar con total libertad sobre el bien, pero no se pierde la propiedad misma ni la posibilidad de ejercer los atributos del dominio.
- En ese sentido, el Colegiado al inaplicar dicha norma está exigiendo lo que legalmente no se puede obtener cuando se trata de predios cuya regularización está sujeta a procesos previos de subdivisión con las limitaciones que establecen las normas respectivas, siendo el único caso excluyente cuando se trata de independizaciones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones.
- Al inaplicar la misma se está exigiendo requisitos de imposibilidad jurídica; en ese sentido, no se puede exigir jurídicamente lo imposible, lo imposible excusa el

cumplimiento, más aun si tenemos en cuenta que la mención del no pago de impuesto predial no ha sido materia de apelación ni controversia en ninguna instancia, es decir, no fueron expuestos como agravios en el recurso de apelación que la Sala Superior ha hecho suyo en forma arbitraria y unilateral.

- **Vulneración del principio de congruencia procesal contenido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil, así como del artículo 505° del Código Procesal Civil.** De la sentencia de vista recurrida se evidencia que esta resuelve el fondo de la controversia sustrayéndose de los argumentos esgrimidos por el apelante, por cuanto éste en ningún momento del proceso ni menos en el recurso de apelación ha cuestionado el pago del impuesto predial no efectuado por mi parte, sin embargo el Colegiado resuelve el conflicto invocando puntos no versados ni cuestionados en el interior del proceso ni en el propio recurso de apelación, pronunciándose y sustentando su decisión en que mi persona no posee el bien “como propietario” por cuanto no ha cumplido con el pago del impuesto predial durante los más de diez años que habitaba el inmueble, aplicando el último párrafo del artículo 9° del TUO de la Ley de Tributación Municipal D.S. 156-2004-EF referido al impuesto predial, y concluyendo arbitrariamente por este hecho, que mi posesión no se conduce como propietario ni tampoco pública y por ende no se configura la prescripción adquisitiva de dominio reclamada.

#### **4.2. Trámite de los actos previos a la emisión de sentencia casatoria.**

Mediante **Resolución N° 32** de fecha 07 de enero de 2011, la Sala Civil Mixta dispone remitir el presente proceso en mérito al recurso de casación interpuesto por el demandante **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO** contra la Sentencia de vista N° 31, a la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.

#### **4.3. Emisión de la sentencia de la Corte Suprema.**

Con fecha 26 de julio de 2011, la **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**, integrada por los magistrados Távara Córdova, Rodríguez Mendoza, Idrogo Delgado, Castañeda Serrano y Calderón Castillo, emitió



la **CASACIÓN N° 1073-2011-LORETO** que declaró **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO, CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia **NULA** la **Sentencia de vista – Resolución N° 31** que pronunció la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto; actuando como sede de instancia, **CONFIRMARON** la **Sentencia apelada – Resolución N° 25** expedida por el primer Juzgado Civil de Maynas, que declaró fundada la demanda interpuesta por **RAÚL ROMEO ROJAS RIVERO**, en consecuencia, se debe declarar propietario por prescripción adquisitiva de la parte reclamada con un área de 27.138 m<sup>2</sup>, que forma parte de un área mayor del inmueble ubicado en el jirón Ricardo Palma – antes calle Itaya – N° 350 – Iquitos, al demandante nombrado, con lo demás que contiene y debe inscribirse su derecho real en los Registros Públicos; ello en mérito a los siguientes fundamentos:

- Las alegaciones vertidas por el impugnante tienen base real por cuanto se verifica la concurrencia de vicios insubsanables que afecten el debido proceso, en tanto, la sentencia recurrida no contiene una motivación coherente, precisa y sustentada en mérito a los hechos materia de probanza fijados durante el desarrollo del proceso, por lo que no se absolvió las posiciones y contraposiciones asumidas por las partes de la litis durante el desarrollo del proceso, tampoco se valoró en forma conjunta los medios probatorios aportados por las partes al conflicto, en la que los Jueces Superiores no cumplieron con el deber de observar la garantía constitucional contenida en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución.
- En tal sentido, se verifica que la decisión – resolutive- adoptada mediante sentencia de segunda instancia, no cumple con el derecho al debido proceso y al derecho de la motivación de las resoluciones judiciales, por lo que se ha incurrido en infracción de la norma invocada que afecta la tramitación del proceso y/o los actos procesales que lo componen.
- Del recurso de casación se precisa que Hugo Francisco Bardales Ganoza adquirió el inmueble dentro del que está comprendido el predio sub litis mediante sucesión intestada del ocho de julio de dos mil ocho, luego a los once días, lo

transfirió por contrato de compraventa del diecinueve de julio de dos mil ocho, a Alcea Vanessa Vizcarra Reyna, quien a su vez también mediante contrato de compraventa del quince de agosto de dos mil ocho, lo transfirió a favor de **JOSÉ MIGUEL DÁVILA RUIZ**, ahora demandado; y es de resaltar que ninguno de los nombrados adquirientes, incluido el demandado, estuvieron en el inmueble antes de julio de dos mil ocho, ni dan cuenta si en el inmueble materia de compraventa encontraron el sub predio en litigio, pues de sus argumentos de las contestaciones de la demanda se tiene que no explican la posesión del demandante en el bien sub litis, ya que solo se limitan a decir que no cumple con los requisitos de la prescripción adquisitiva.

- Por otro lado la sentencia impugnada solo se fija en el pago de los tributos, desechando los demás medios probatorios, ni sustenta porque no le causan convicción, para no tenerlos en cuenta en la valoración; por lo que se verifica que la sentencia impugnada no cumple con el debido proceso en su manifestación del principio de motivación de las resoluciones judiciales y congruencia procesal.
- Además la sentencia impugnada resuelve el conflicto de intereses apartándose de los hechos expuestos por ambas partes; asimismo, el último párrafo del inciso 2 del artículo 505° del Código Procesal Civil dispone que: *“El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien”*, es decir, es una facultad mediante la cual podrá requerirlos y luego valorar su presentación o no, pues los incisos 1 y 2 del artículo 505 del Código Procesal Civil disponen otros requisitos que se destinan a la misma finalidad.
- En este caso concreto se verifica que el recurrente no estaba en la posibilidad de cumplir con el referido tributo o conforme lo expresa, se encontraba imposibilitado, a lo que se aúna que la posesión del predio por parte del recurrente está acreditada, toda vez que se encuentra en posesión desde hace treinta y cuatro años, esto es, desde mil novecientos setenta y cuatro, ello es así en mérito al Informe Técnico de Inspección Ocular efectuada por la Gerencia de Acondicionamiento de la Municipalidad Provincial de Maynas, a las declaraciones

de contribuyente, a las declaraciones de los testigos ofrecidos por el demandante; con lo que se verifica que al recurrente no le han cuestionado su tiempo de posesión, por lo que se presenta la pacificidad en la posesión del bien dentro del término que la ley previene.

- Y de la misma forma, la posesión en su dimensión pública tampoco ha sido cuestionada, a lo que se debe agregar los recibos de servicios públicos, los cuales no han sido cuestionados conforme a la norma procesal civil, que informan que el recurrente poseía el inmueble comportándose a título de propietario. E incluso la misma Sala Superior reconoció: “(...) *Del mismo modo, el Colegiado precisa que los recibos de luz y el pago del impuesto de patente profesional solo acreditan que el poseedor ha detentado el inmueble por más de diez años, (...)*”.
- Siendo así, se verifica que la sentencia de revisión no cumple con el requisito de la motivación adecuada y suficiente, pues no contiene una decisión que se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso, para determinar la decisión recaída sobre el petitorio, y así mismo ha incurrido en infracción normativa.

## 5. ANÁLISIS Y COMENTARIO DEL PROCESO.

### 5.1. Marco normativo.

El tema de la Propiedad se encuentra regulado en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú del año 1993, de la siguiente manera: *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley (...)”*.

El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho.

El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporeal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70° de la Constitución se reconozca que “el derecho de propiedad es inviolable” y que el “Estado lo garantiza”.

Por ello, el derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realice la función social que le es propia. De ahí que el artículo 70° de la Constitución precise que el derecho de propiedad de “ejerce en armonía con el bien común”. Y no solo esto, además incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos.<sup>1</sup>

Asimismo, en el artículo 923° del Código Civil se establece que *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*.

En cuanto a una de las formas de adquirir la propiedad, el artículo 950° del Código Civil señala que *“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se*

---

<sup>1</sup> Exp. 5614-2007-PA/TC.

*adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe*"; para este efecto, el artículo 952° del Código Civil establece 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"*.

La citada norma establece los presupuestos para que opere la prescripción adquisitiva de dominio tales como:

- a. "La posesión continua, pacífica, y pública, como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando medio justo título y buena fe", dispositivo que guarda relación con lo señalado en el artículo 952 del Código Civil, el mismo que dispone que: "quien adquiere un bien por prescripción, puede entablar juicio para que se le declare propietario";
- b. La sentencia que accede a la petición, es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento registral a favor del antiguo dueño, siendo ello así, la prescripción adquisitiva, es un modo originario de adquirir la propiedad, cuya finalidad es otorgarle seguridad a la propiedad misma, por lo que el prescribiente no adquiere el bien por la transmisión de originario propietario, sino que se origina sin dependencia de cualquier relación de hecho y derecho con el *dominis primitivo*,
- c. Como señala Beatriz Areán "No hay nexo entre el antiguo y el nuevo propietario; éste adquiere de pleno derecho por el sólo cumplimiento del término legal y correlativamente el primero pierde su derecho de igual forma, sin necesidad de que concurra un acto voluntario de su parte, ni mucho menos de una decisión judicial", de tal manera que una situación de hecho se transforma en una de derecho a favor del usucapiente, pues esta institución pone fin a una dualidad entre poseedor y propietario, afirmando el derecho a favor del poseedor, quien posee el bien como propietario en forma, pacífica, pública e ininterrumpida y por un determinado tiempo conforme a ley.

Conforme se advierte del tenor del artículo 952 del Código Civil, el poseedor que considere que cumplió con los requisitos exigidos por ley, está facultado para que inicie un proceso judicial, con la finalidad de que sea declarado propietario y de esa manera contar con un título formal que pueda inscribirlo en los registros públicos de la propiedad inmueble, adquiriendo con ello seguridad jurídica en cuanto es titular del bien materia de la sentencia judicial, pronunciamiento que tiene la naturaleza de declarativa en la medida que el derecho, el actor lo ha obtenido con anterioridad al inicio del proceso judicial, por lo que el juez al dictarla constata si el demandante ha cumplido con poseer el bien como propietario, durante el tiempo que señala la ley, esto es en forma pacífica, continua y pública, y si es así, la estimará o en caso contrario la desestimaré.<sup>2</sup>

## 5.2. Doctrina.

CASTAÑEDA señala que “el término propiedad tiene un significado más amplio, comprende no solo las cosas sino también los derechos, en tanto que el término dominio se reserva para las cosas muebles e inmuebles”.

MANUEL TORRES (2015) manifiesta que “la posesión puede ser entendida como aquel señorío o potestad que ejerce una persona, por su propio interés, sobre un bien para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades” (p. 17).

Para ANÍBAL TORRES (como citó VIVANCO KJURO, 2011) “la posesión es el poder de hecho o señorío con o sin derecho, que una persona ejerce sobre un bien o derecho, sin importar si el poseedor tiene o no *animus domini* (voluntad de poseer como dueño) o *animus possidendi* (voluntad de poseer)”.

La posesión es una relación directa o estado de hecho que una persona tiene respecto de un bien de la cual derivan consecuencias jurídicas que, son protegidos por nuestra normatividad en mayor o menor medida; en tal sentido, teniendo en cuenta que la relación directa que existe entre el bien y la persona que ostenta un derecho sobre ella, el hecho posesorio se constituye un “estado” en el sentido de

---

<sup>2</sup> Casación N° 35-2009-LIMA.

que es una situación continua y duradera. Así, por regla general, al cesar el hecho posesorio, cesan sus consecuencias jurídicas, a diferencia de lo que ocurre con otros hechos que, aun cuando solo sean instantáneos, producen efectos que los sobreviven. La principal consecuencia jurídica del hecho posesorio es precisamente el mantenimiento y restablecimiento de dicho hecho posesorio; por lo que se protege al poseedor por cuanto posee y, a su vez, es su consecuencia más típica en el sentido de que la misma consiste en conferir al poseedor la facultad de mantener o restablecer el hecho posesorio cuando haya mediado perturbación o despojo. (VIVANCO KJURO, 2011, p. 35)

GONZALES BARRÓN (2017) define a la posesión como “el control voluntario de un bien, con relativa permanencia o estabilidad, destinado al beneficio propio (autónomo), cuya finalidad es el uso y disfrute en cualquier momento, sin necesidad de un título jurídico que sirva de sustento”. (p. 67)

Asimismo, desglosa cada uno de los elementos componentes de la posesión:

- En primer lugar, el control implica que el sujeto tiene injerencia efectiva sobre el bien, es decir, interferirlo físicamente en cualquier momento a sola voluntad, en otras palabras, la cosa se encuentra bajo la disponibilidad y sujeción del poseedor, que puede usarla o no, por tanto, se encuentra dentro de la esfera de dominación y afectación de hecho.

Además señala que cuando el código civil dice que la posesión es el “ejercicio de hecho” entonces hay que entenderlo referido al concepto más preciso de posibilidad de control.

- En segundo lugar, la autonomía del control significa que el poseedor no recibe instrucciones de un tercero para poder disfrutar de la cosa; por tal razón, la posesión se ejerce en beneficio propio.

- En tercer lugar, la posesión se constituye mediante acto voluntario, por tanto se descarta que exista posesión de los incapaces, es decir, solo puede corresponder a un sujeto libre y que sea capaz de entender y querer sus actos.
- En cuarto lugar, la posesión no implica uso y disfrute actual e ininterrumpido del bien, sino solo potencial o hipotético, en otras palabras, el poseedor tiene control, lo que otorga potencialidad en el uso y disfrute del bien, pues tiene libertad para aprovecharse de la cosa cuando lo considere conveniente, pero no se requiere que el disfrute sea efectivo en todo momento.
- En quinto lugar, la posesión es situación de hecho, por lo que la existencia de un título jurídico es irrelevante.

En términos propios, la posesión es aquella situación de hecho que ejerce una persona sobre un bien para su propio beneficio, el cual lo ejerce de forma directa como propietario, es decir, usa el bien como suyo y goza de los frutos.

Para el jurista alemán Friedrich Karl von Savigny, la posesión presentados elementos indisolubles: el corpus y el animus. El corpus es la posibilidad física de actuar sobre la cosa, de disponer de ella y de defenderla frente a actos de terceros.

Asimismo, el animus domini es la intención de tener la cosa como suya, es decir, ejercer poder físico sobre la cosa sin reconocer en otro un señorío superior en los hechos, en otras palabras, la intención de tener la cosa como suya (TORRES CARRASCO, 2015, p. 12).

En palabras de SAVIGNY (como citó GONZALES BARRÓN, 2017) "no puede por consiguiente considerarse como poseedor más que el que trata como propietario la cosa detentada, esto es, el que de hecho quiere tratarla lo mismo que un propietario autorizado para ello en virtud de su derecho, y especialmente sin querer reconocer persona alguna superior a él por tener mejor fundadas sus pretensiones"



Por su parte, Caspar Rudolf von Ihering desarrolla su teoría objetiva partiendo de sus investigaciones del Derecho Romano, este niega que la posesión requiera de un *animus domini*. Para él, es el *corpus* el que exterioriza el propósito posesorio. Este *corpus* es el elemento material, que se reconoce cuando la persona se encuentra en contacto directo de la cosa. Sin embargo, no niega la existencia del *animus*, que para él es solo la intención del sujeto de utilizar la cosa para satisfacer sus necesidades e intereses. (TORRES CARRASCO, 2015, p. 13)

El jurista peruano GONZALES BARRÓN (2017) plantea una posible solución a estos cuestionamientos que no pasan por “preferir una posición frente a la otra, sino en sumarlas, aunque cada una en grados distintos. Así, pues, no basta la voluntad dirigida a un fin (intención), y menos aún es suficiente el solo comportamiento. Se necesita fundir ambas” (p. 111). El *animus domini* no solo es la intención (psicológica) sino que ello debe materializarse a través de su comportamiento, con actos materiales y objetivos de que el poseedor actúa como propietario del bien cuya prescripción pretende.

La doctrina ha señalado que la propiedad es de carácter perpetuo y como tal, no podrá extinguirse en el tiempo. Sin embargo, nuestra legislación ha prescrito la pérdida de la propiedad bajo la causal de la prescripción adquisitiva de dominio, lo cual es una excepción a la característica de la perpetuidad, dado que un tercero puede adquirir de manera originaria el derecho de propiedad de un titular debidamente inscrito en el Registro correspondiente, por cuanto ha cumplido con los requisitos jurídicamente exigidos por la norma. Esta posibilidad de adquirir la propiedad por la posesión corta o larga, según sea el caso, se justifica gracias a la función social y económica que tiene el derecho de la propiedad. Lo que el Estado busca con la propiedad es darle un uso económico que genere beneficio a la sociedad (SOBERON ALFARO, 2013, p. 334).

Para AVENDAÑO ARANA (2016) “la prescripción adquisitiva permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya desarrollado una conducta establecida por ley en un periodo de tiempo también indicado por esta” (p.14)

La usucapión es algo más que un medio de prueba de la propiedad o un instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma (la única realidad) de la propiedad. Por eso se dice que la usucapión es una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. Esta normalmente se sacrifica ante la propiedad u otro derecho real (de ahí que se considere un derecho real provisional). Pero cuando, de una parte, la propiedad o el derecho real de que se trate se alían con el abandono y, en cambio, la posesión se alía con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real. En cierto sentido, la usucapión representa también la superposición del hecho sobre el derecho.

La usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por Ley. Sirve, además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas.

La posesión como base de la usucapión se justifica por cuanto se trata del aspecto dinámico de los derechos patrimoniales sobre los bienes, esto es, su ejercicio; y por ello, a pesar de la falta de derecho, el ejercicio continuado puede concluir en la adquisición de la titularidad.

La propiedad sin posesión es derecho vacío, solo sirve para la especulación o el artificio económico; muchas veces se utiliza para el tráfico ilícito de bienes o para el engaño. A la inversa, la posesión ejercida por quien no es propietario, se encuentra expuesto a perderla por quien ostente mejor derecho a poseer, en especial por el propietario; pero también, en determinadas condiciones, puede llevarlo, en virtud de una posesión cualificada – *animus domini* – a la propiedad del bien. (LAMA MORE, 2013, p. 306).

De conformidad con una doctrina más o menos uniforme, ratificada por el artículo 950 del Código Civil, la posesión destinada a la usucapión (posesión ad usucapionem), debe contar con las siguientes cualidades; pacífica, pública, continua

y en concepto de propietario. A ello debe sumársele que la posesión debe extenderse por los plazos legales, y además que durante ese tiempo el propietario no haya interrumpido la usucapión (GONZALES BARRÓN, 2017, p. 108).

La Corte Suprema señala que la adquisición de un bien por usucapión constituye una excepción a la protección especial y constitucional del derecho fundamental a la propiedad, por ello cuando el juez tenga que verificar el cumplimiento de los requisitos dispuestos en el artículo 950° del Código Civil, esto es: la posesión continua, pacífica y pública como propietario, debe ser muy cuidadoso en su análisis y estos deben ser estricta y rigurosamente cumplidos. Así, el concepto pacífico, debe ser entendido desde su contenido común, vale decir, como semejante a lo no controvertido, ni conflictivo. En ese sentido, la posesión pacífica debe ser determinada como aquellas que se ejerce sin perturbación y con aceptación de los demás integrantes de la sociedad, mientras que la tramitación de procesos judiciales, conlleva a la existencia de conflictos y discordias entre dos partes rivales. Es decir, la posesión pacífica es aquella que no se obtuvo por la fuerza, ni está afectada de vicio de violencia y que no es objetada judicialmente en su origen<sup>3</sup>.

Sin embargo, el profesor Gunther GONZALES BARRÓN nos explica que el requisito de pacificidad debe entenderse dentro de ciertos límites, pues su aplicación extensiva implicaría que nadie pueda ganar la propiedad por usucapión. Si la posesión pacífica fuese aquella que no lesiona la situación jurídica de otra persona, entonces la usucapión no tendría objeto, pues la aplicación de esta presupone que exista contradicción entre el poseedor ad usucapionem y el titular del derecho subjetivo. En efecto, es muy común pensar que la interposición de una reivindicatoria hace cesar el carácter pacífico de la posesión; sin embargo este criterio debe rechazarse pues la discusión sobre la propiedad no altera el hecho pacífico de la posesión (GONZALESBARRÓN, 2017, p. 140 y 141).

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 usucapiante un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta

---

<sup>3</sup> Cas. N° 4264-2013-Lima, EL Peruano 30/06/2016.

necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida<sup>4</sup>.

PAOLA POLA (como citó GONZALES BARRÓN, 2017) manifiesta que la posesión pública implica que esta se ejerce de modo visible, y no oculta, de manera que se pueda revelar exteriormente la intención de sujetar la cosa. La publicidad no requiere que el propietario tome conocimiento de la situación posesoria ajena, pues basta la objetiva posibilidad, medida de acuerdo a los cánones sociales, de que cualquier tercero advierta la existencia de esa posesión.

La posesión continua significa que esta se ejerza de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica; el primer caso se presenta cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien, y en el segundo caso se presenta cuando se interpela judicialmente al poseedor<sup>5</sup>.

La posesión continua significa mantener en forma constante el control sobre el bien, por lo menos de modo potencial, sin que los terceros interfieran sobre este. La continuidad del hecho posesorio deberá extenderse por el tiempo establecido en la ley para la consumación de la usucapión. (GONZALES BARRÓN, 2017, p. 146)

El conflicto que plantea la usucapión se presenta del siguiente modo: el propietario (con título formal) desea conservar su derecho; mientras tanto, un poseedor, amparado en su largo aprovechamiento sobre la cosa, pretende que la situación de hecho se transforme en situación jurídica. Una excesiva tutela del propietario formal terminaría privilegiando los derechos de “papel”, olvidándose de la vida, desincentivando la explotación de la riqueza, por lo que daría origen a conflictos sociales de dimensiones insospechables, ya que los poseedores de larga duración no tendrían la posibilidad de que su trabajo expresado durante mucho tiempo pudiese asegurarles la adquisición de la titularidad. En buena cuenta, sería premiar al ocioso

---

<sup>4</sup> Cas. N° 2229-2008-Lambayeque, considerando 44. Segundo Pleno Casatorio.

<sup>5</sup> Cas. N° 1118-2013-San Martín, El Peruano 30/04/2014.

especulador, que no hace nada; y por el contrario, castigar al laborioso productor que crea riqueza. Por otro lado, “la exagerada protección de la posesión daría lugar a la disolución del concepto de propiedad, en cuanto ambas figuras terminarían confundándose, con el problema social que implica la excesiva facilidad para que la propiedad se pierda. En efecto, una posesión por tiempo reducido que termina en usucapación, incentivaría conflictos dominicales de todo orden, pues los ocupantes podrían reclamar rápidamente la adquisición del derecho. De esa forma, el propietario temería ceder la posesión el bien, sin perjuicio del incentivo a la violencia y las invasiones”. (GONZALES BARRON, 2017, p. 243 y 244)

Algunos señalan que la usucapación permite que los invasores terminen como titulares legales de un bien, y en muchos casos así ocurre, aunque existen muchas situaciones en que terrenos se ven abandonados por largo tiempo, haciendo inevitable que muchos piensen que se trata de un predio libre, no encontrando problema para posesionarse e invertir en él.

ALBALADEJO, Manuel (como citó GONZALES Gunther, 2017) señala que “el fundamento de la usucapación se halla en la idea de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos (...)”

La disparidad entre el hecho (posesión) y el derecho (propiedad) ocasiona que la primera se asiente fuertemente en el sentir humano como si fuese derecho; mientras que la segunda, por inacción continuada del propietario, se vuelve en una rémora insostenible para el progreso y el desarrollo<sup>6</sup>.

La propiedad sirve para satisfacer el interés de su titular en el disfrute de la riqueza, pero la inactividad o ausentismo no puede ser protegida, pues, en la práctica, ello significaría extraer un bien del circuito económico, tal vez por desidia, negligencia o indolencia, pero siempre con grave daño a la economía y al interés general. En tales circunstancias, pues el propietario no ejercía el derecho en armonía con el bien

---

<sup>6</sup> Sentencia del 23 de octubre de 2008, que dio lugar al Segundo Pleno Civil de nuestra Corte Suprema – Exp. N° 2229-2008-Lambayeque

común, sino en daño de la propia sociedad que en su momento lo reconoció. El artículo 70 de la Constitución de 1993 dice claramente que la propiedad “se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley”. Por ello, queda habilitada la sanción que la ley contempla expresamente por la infracción del deber constitucional, y que no es otra que la extinción del dominio (GONZALES BARRON, 2017, p. 249). En otras palabras, no merece la protección de las normas el propietario que se queda cruzado de manos.

Un escenario de poseedores que no cuenten con una salida legal para regularizar su situación, traería graves problemas sociales y económicos, pues muchos ciudadanos quedarían imposibilitados de acceder al dominio a pesar de contar con una posesión largamente consolidada; y ante ello no habría fórmula alguna que permita titularlos. La propiedad quedaría absorbida en pocas manos y no habría distribución de la riqueza; único mecanismo para que la sociedad organizada a través de un Estado sea viable.

En efecto, si la inmensa mayoría no tiene nada, entonces tampoco tiene motivación para defender ese orden social, y más bien los disturbios y revoluciones se vuelven cosa común con grave peligro para la estabilidad. No es posible sostener un Estado en donde la riqueza se encuentra concentrada en pocas manos, pues allí falta la necesaria legitimación del sistema establecido, y ello necesariamente da lugar a la desobediencia de la ley (GONZALES BARRÓN, 2017, p. 245).

La única manera de aprovechar las riquezas que nos brinda la naturaleza es ejerciendo directamente el poder sobre ella; la posesión permite el ejercicio de poder sobre los bienes; el ordenamiento jurídico brinda al propietario el derecho a poseer sus bienes y a aprovecharlos económicamente; la propiedad sin posesión es derecho vacío, sin contenido y sin sentido. (LAMA MORE, 2013, p. 299)

### **5.3. Comentario personal.**

Respecto al sentido de las sentencias emitidas en el presente proceso civil, debo expresar lo siguiente:

- En primer lugar, debemos recordar que don **RAUL ROMEO ROJAS RIVERO** interpone la demanda de Prescripción Adquisitiva contra don **JOSE MIGUEL DAVILA RUIZ** sobre el inmueble ubicado en jirón Ricardo Palma N° 350, con área de 27.138 m<sup>2</sup> que forma parte de una mayor área (...); con la finalidad de que se le declare propietario conjuntamente con su esposa; para este efecto, el demandante señala que ha adquirido el inmueble mediante la posesión continua, pacífica y pública ejercida en forma efectiva como propietarios del bien desde el mes de noviembre de 1974, habiendo entrado en posesión en merito a la tradición efectuada por su anterior poseedor (actualmente fallecido), fecha desde la cual viene conduciendo el inmueble en calidad de propietario, habiendo constituido en dicho bien su estudio jurídico, sin que su posesión haya sido interrumpida bajo ningún concepto, ni haber generado ningún conflicto con terceros durante el plazo prescriptorio usucapiente.
- Asimismo, se aprecia que durante el desarrollo del proceso, el demandante ha acreditado la posesión continua por más de diez años en el inmueble, conforme a la declaración de los testigos en la Audiencia de Pruebas y con los documentos que adjunta en su anexo de demanda; del mismo modo que acredita su posesión en forma pacífica, por cuanto de autos no obran medios probatorios que evidencien que durante el tiempo de posesión medie algún proceso judicial o algún acto de violencia u otro tipo de conflictos que versen sobre el inmueble materia del proceso.
- El argumento principal del recurso de apelación interpuesto por el demandado **JOSE MIGUEL DAVILA RUIZ**, gira en torno a la declaración de sólo dos de los tres testigos presentados por el demandante, amparando este fundamento en el numeral 505° inciso cuarto del Código Procesal Civil, porque el citado dispositivo regula el ofrecimiento de la declaración testimonial en un mínimo de tres testigos.
- Sin embargo, la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto resuelve revocar la sentencia de primera instancia y reformándola declara infundada la demanda, cuestionando en sus argumentos el "*animus domini*" de don **RAUL ROMEO ROJAS RIVERO**, señalando que la misma no se configura

en el presente caso, por cuanto el demandante no ha cumplido con el pago del impuesto predial durante los más de diez años que habitaba en el inmueble sub litis, en aplicación de lo establecido en el último párrafo del artículo 9 del TUO de la Ley de Tributación Municipal, Decreto Supremo N° 156-2004-EF, referido al impuesto predial; resaltando que resulta lógico si el demandante tenía la intencionalidad de poseer el bien como propietario debía de haber asumido la responsabilidad del pago de este tributo para demostrar que detentan el bien a título de dueño, por lo que se infiere que el actor ejercía sobre el bien una posesión simple o precaria.

- Por tanto, estoy de acuerdo con la sentencia casatoria emitida por la Sala Civil Permanente la Corte Suprema que declara nula la sentencia de la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto y en consecuencia, confirma la sentencia de primera instancia emitida por el Primer Juzgado Civil que declaró fundada la demanda interpuesta por don **RAUL ROMEO ROJAS RIVERO**; pues se logró verificar que la sentencia de revisión no cumple con el requisito de la motivación adecuada y suficiente, dado que la referida decisión no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso, para determinar la decisión recaída sobre el petitorio.



## BIBLIOGRAFIA

- Constitución Política del Perú, de 1993.
- Decreto Legislativo N° 295 - Código Civil, y sus modificatorias.
- Decreto Legislativo N° 768 – Código Procesal Civil, y sus modificatorias.
- Castañeda, Jorge Eugenio. *El Derecho en la Propiedad de los bienes muebles.*
- Gonzales Barrón, Gunther. *La Usucapión. Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio.*