



UNIVERSIDAD
DE PIURA

FACULTAD DE DERECHO

**Análisis de la prescripción adquisitiva de dominio a raíz de
la Casación N° 3868-2014, Lima**

Tesis para optar el Título de
Abogado

Mirtha Paola Jaramillo Saavedra

Asesor:
Dra. Maricela del Rosario Gonzáles Pérez de Castro

Piura, junio de 2025

Aprobación

La tesis titulada “Análisis de la prescripción adquisitiva de dominio a raíz de la Casación N° 3868 – 2014, Lima”, presentada por la bachiller Mirtha Paola Jaramillo Saavedra, en cumplimiento con los requisitos para obtener el Título de Abogado, fue aprobada por la Directora de Tesis Dra. Maricela del Rosario Gonzáles Pérez de Castro.



Directora de tesis



Declaración Jurada de Originalidad del Trabajo Final

Yo, Mirtha Paola Jaramillo Saavedra, egresado del Programa Académico de Derecho de la Facultad de Derecho de la Universidad de Piura, identificado(a) con DNI: 70322165, declaro que:

Soy autor del trabajo final titulado:

“Análisis de la prescripción adquisitiva de dominio a raíz de la Casación N° 3868-2014, Lima”

El mismo que presento bajo la modalidad de Tesis para optar el Título profesional de Abogado.

Que el trabajo se realizó en coautoría con los siguientes alumnos de la Universidad de Piura.

- Haga clic o pulse aquí para escribir texto, identificado con Elija un elemento: Escribir número
- Haga clic o pulse aquí para escribir texto, identificado con Elija un elemento: Escribir número
- Haga clic o pulse aquí para escribir texto, identificado con Elija un elemento: Escribir número
- Haga clic o pulse aquí para escribir texto, identificado con Elija un elemento: Escribir número

El texto de mi trabajo final es original y no vulnera los derechos de terceros o, de ser el caso, derechos de los coautores, incluidos los derechos de propiedad intelectual, datos personales, entre otros. En tal sentido, el texto de mi trabajo final no ha sido plagiado total ni parcialmente, para lo cual, he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas. Asimismo, el texto del trabajo final que presento no ha sido publicado ni presentado antes en cualquier medio electrónico o físico; y que la investigación, los resultados, datos, conclusiones y demás información presentada que atribuyo a mi autoría son veraces.

En caso de detectarse el incumplimiento de lo declarado asumo frente a terceros, la Universidad de Piura y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

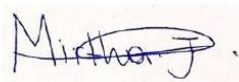
La asesoría del trabajo estuvo a cargo de los siguientes docentes de la Universidad de Piura:

- Dra. Maricela del Rosario Gonzáles Pérez de Castro, identificado con DNI: 41842817
- Haga clic o pulse aquí para escribir texto, identificado con Elija un elemento: Escribir número
- Haga clic o pulse aquí para escribir texto, identificado con Elija un elemento: Escribir número

Declaro (declaramos) que:

Luego de haber empleado el software de coincidencia Turnitin, revisado las fuentes de información señaladas por el autor, y en razón de mi (nuestra) experiencia como investigador(es), declaro (declaramos) que las ideas expuestas en el trabajo final alcanzan las condiciones de calidad, integridad y originalidad acorde a los objetivos institucionales y estándares en materia de investigación. Finalmente, no asumo (asumimos) responsabilidad por la posible vulneración de derechos de autor en el trabajo final referido, pues tal responsabilidad es exclusiva del autor.

Fecha: 24/04/2025.



.....
Firma del autor¹



.....
Firma del asesor¹

.....
Firma del co-asesor¹

.....
Firma del co-asesor¹

¹ Firma idéntica al DNI. No se admite digital, salvo certificado.

Dedicatoria

A Dios, fuente de mi fortaleza, sabiduría y guía en cada paso de mi vida. A mis padres, por su sacrificio y apoyo inquebrantable a lo largo de mis estudios profesionales. A la familia que he formado, especialmente a mi hija, mi mayor inspiración y motivo de superación. A mi tía, un pilar fundamental en mi vida, por su apoyo incondicional. A mis abuelos maternos, mis ángeles guardianes, que desde el cielo guían y bendicen cada paso que doy.



Agradecimientos

Quiero expresar mi más profundo agradecimiento a mi familia, por su amor incondicional, su apoyo constante y sus palabras de aliento en cada desafío. Gracias por creer en mí y brindarme la motivación necesaria para seguir adelante. A mi asesora, por su invaluable apoyo, paciencia y generoso conocimiento compartido. Su orientación ha sido clave en el desarrollo de esta investigación, guiándome con sabiduría y dedicación en cada etapa del proceso. A mis amigos, aquellos que he tenido la dicha de conocer en distintas etapas de mi vida y que han estado siempre a mi lado. Su compañía, consejos y apoyo han sido una fuente inagotable de inspiración y fortaleza a lo largo de este camino. Finalmente, a todas las personas que, de una u otra manera, han sido parte de este proceso, les agradezco de todo corazón por su presencia y valiosa contribución a este logro.



Resumen

La presente investigación analiza la prescripción adquisitiva de dominio a partir de la Casación N° 3868-2014, Lima, con el objetivo de comprender su impacto en el ordenamiento jurídico y en la consolidación del derecho de propiedad. A través de un enfoque doctrinal y jurisprudencial, se examinan los fundamentos legales, el proceso judicial y las implicancias del debido proceso en este mecanismo de adquisición de la propiedad. Para ello, se abordan los conceptos de posesión y propiedad, su naturaleza jurídica y su relación dentro del marco legal, así como los requisitos, tipos y función social de la prescripción adquisitiva, incluyendo una perspectiva comparada de su regulación en otros países. Finalmente, se analiza en detalle la Casación N° 3868-2014, sus antecedentes, el desarrollo del proceso y la relevancia del debido proceso en su resolución. Este estudio busca aportar una visión integral sobre la prescripción adquisitiva, resaltando su importancia en la seguridad jurídica y en la consolidación del derecho de propiedad.

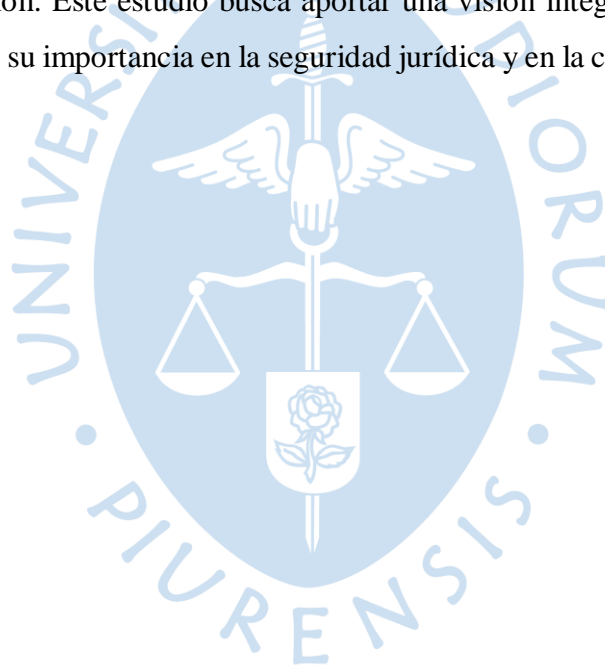
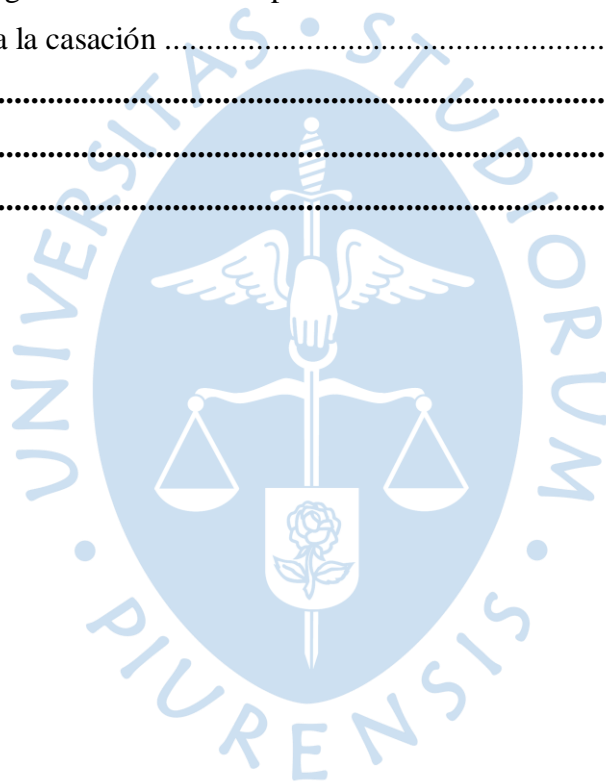


Tabla de Contenido

| | |
|--|-----------|
| Introducción | 9 |
| Capítulo 1 La posesión y propiedad en el contexto de la prescripción adquisitiva de dominio | 10 |
| 1.1 Posesión..... | 10 |
| 1.1.1 Concepto de posesión | 10 |
| 1.1.2 Naturaleza jurídica de la posesión | 11 |
| 1.1.3 Características de la posesión..... | 12 |
| 1.2 Propiedad..... | 14 |
| 1.2.1 Concepto de la propiedad..... | 14 |
| 1.2.2 Naturaleza jurídica de la propiedad | 15 |
| 1.2.3 Características de la propiedad | 16 |
| 1.3 Diferencias y semejanzas entre la posesión y la propiedad..... | 18 |
| 1.4 Interrelación entre posesión y propiedad en la prescripción adquisitiva | 19 |
| 1.4.1 Prescripción adquisitiva de dominio como mecanismo legal | 19 |
| 1.4.2 La posesión como requisito..... | 19 |
| 1.4.3 Transformación de la posesión en propiedad | 19 |
| 1.4.4 Efectos legales..... | 20 |
| Capítulo 2 Prescripción adquisitiva de dominio: Fundamentos legales y proceso judicial..... | 21 |
| 2.1 Concepto y objeto de la prescripción adquisitiva | 21 |
| 2.2 Función social de la prescripción adquisitiva..... | 22 |
| 2.3 Requisitos legales de la prescripción adquisitiva | 23 |
| 2.4 Tipos de prescripción adquisitiva de dominio | 28 |
| 2.4.1 Prescripción adquisitiva ordinaria | 28 |
| 2.4.2 Prescripción adquisitiva extraordinaria..... | 29 |
| 2.5 El proceso judicial de la prescripción adquisitiva de dominio | 30 |
| 2.5.1 Requisitos formales..... | 31 |
| 2.5.2 Requisitos legales | 32 |
| 2.5.3 Procedimiento..... | 32 |
| 2.6 Regulación de la prescripción adquisitiva en otros países | 36 |
| Capítulo 3 Análisis de la Casación N° 3868 – 2014, Lima..... | 41 |
| 3.1 Antecedentes Relevantes..... | 41 |
| 3.1.1 Demanda | 41 |
| 3.1.2 Contestación de la demanda..... | 42 |

| | | |
|-------|---|-----------|
| 3.1.3 | Sentencia de primera instancia | 42 |
| 3.1.4 | Sentencia de segunda instancia | 43 |
| 3.1.5 | Recurso de casación..... | 43 |
| 3.2 | El derecho al debido proceso en la prescripción adquisitiva de dominio | 44 |
| 3.2.1 | Definición y principios del debido proceso en el sistema peruano | 45 |
| 3.2.2 | La Constitución Política del Perú, el Poder Judicial y el Debido Proceso | 45 |
| 3.2.3 | Código Civil: Garantías procesales y el principio de motivación | 46 |
| 3.3 | Implicancias del debido proceso en la prescripción adquisitiva de dominio | 47 |
| 3.3.1 | Pasos y garantías del debido proceso en la Casación N° 3868-2014 | 48 |
| 3.4 | Postura frente a la casación | 53 |
| | Conclusiones | 56 |
| | Recomendaciones..... | 58 |
| | Referencias..... | 59 |



Introducción

La prescripción adquisitiva de dominio constituye un mecanismo legal mediante el cual una persona puede adquirir la propiedad de un bien mediante la posesión continua, pacífica y pública durante un período determinado. Su fundamento radica en la necesidad de garantizar la seguridad jurídica y consolidar el derecho de propiedad en el marco normativo peruano. En este contexto, la Casación N° 3868-2014, Lima, ha generado un importante debate jurídico al abordar aspectos fundamentales sobre la posesión y el debido proceso en la adquisición de la propiedad mediante prescripción.

La presente investigación tiene como objetivo analizar la prescripción adquisitiva de dominio a partir de la mencionada casación, identificando su impacto en el ordenamiento jurídico y su aplicación en el sistema judicial peruano. Para ello, en el primer capítulo, se desarrollan los conceptos de posesión y propiedad, abordando sus características, naturaleza jurídica y la relación entre ambos dentro del marco de la prescripción adquisitiva.

El segundo capítulo se centra en los fundamentos legales y el proceso judicial de la prescripción adquisitiva, examinando sus requisitos, tipos, función social y su regulación en otros países, con el fin de ofrecer un análisis comparado que contribuya a una mejor comprensión de su aplicación en el Perú.

Finalmente, en el tercer capítulo, se lleva a cabo un análisis detallado de la Casación N° 3868-2014, Lima, explorando sus antecedentes, el desarrollo del proceso judicial y la importancia del debido proceso en la resolución del caso. Se estudian las implicancias de esta sentencia y su impacto en la interpretación y aplicación de la prescripción adquisitiva en la jurisprudencia peruana.

A través de este estudio, se busca aportar una visión integral sobre la prescripción adquisitiva de dominio, resaltando su relevancia en la consolidación del derecho de propiedad y su influencia en la seguridad jurídica dentro del ordenamiento peruano.

Capítulo 1

La posesión y propiedad en el contexto de la prescripción adquisitiva de dominio

La relación entre la posesión y la propiedad es fundamental en el campo del derecho, particularmente al analizar la prescripción adquisitiva como un medio para obtener derechos sobre bienes muebles e inmuebles mediante la posesión continua a lo largo del tiempo.

Este capítulo se centrará en examinar la interacción dinámica entre la posesión efectiva de un bien y el derecho de propiedad, resaltando cómo la prescripción adquisitiva puede modificar o consolidar estos derechos.

Es esencial analizar la relación entre la mera posesión física de un bien y el derecho jurídico de propiedad. La posesión, por sí sola, no siempre equivale a la propiedad legal, pero puede ser un medio para reclamarla, de allí la importancia su análisis.

1.1 Posesión

1.1.1 Concepto de posesión

La posesión abarca una amplia gama de significados y consecuencias jurídicas, a lo largo de la historia legal y teórica, varios autores han ofrecido definiciones y perspectivas diversas sobre lo que constituye la posesión.

En primer lugar, tenemos a Gonzales (2012), quién la define como el “derecho real que establece una relación directa y efectiva del poseedor con los bienes (relaciones reales), con el objeto de obtener beneficios de su utilidad económica. Tratada con autonomía científica y legislativa frente a la propiedad” (pp.174-175).

Por lo tanto, la posesión, según Chávez (2018), implica ejercer algunos de los atributos de la propiedad, como la disposición de los bienes, su uso, disfrute o goce, excluyendo la transferencia de los mismos¹. Los atributos de la propiedad son ostentados por los sujetos de derecho que son propietarios de un bien. Sin embargo, otros sujetos podrían estar ejerciendo estos atributos sobre un bien sin ser los propietarios (p. 17).

En esa misma línea, aclara Varsi (2019), que la posesión es una realidad preexistente, una institución práctica que se da en la vida de relación del sujeto, presentándose como el vínculo entre el ser y los bienes que el derecho ha debido normar, es la relación material con

¹ Conforme al artículo 912 del Código Civil, el poseedor de un inmueble se presume propietario, empero esta presunción legal de propiedad no dispensa al demandante o demandado en juicio, cuando su pretensión se sustenta en la calidad de propietario, de su obligación de probar objetivamente que es el titular propietario, y como tal pueda transferir el bien, en tanto quien adquiere el bien de un poseedor lo que recibe es la posesión. Así lo ha precisado la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema en la Casación N° 4954-2018-Lima, de fecha 17 de junio de 2021.

las cosas. Es una institución compleja, atrayente y de variados contornos que no se limitan al campo jurídico. A través de ella se regula el nexo del sujeto con el bien (p. 22).

Las definiciones anteriormente expuestas resaltan diferentes aspectos de la posesión, desde su relación directa con los bienes y su autonomía legal, hasta su ejercicio práctico de atributos de propiedad y su importancia más allá del ámbito jurídico. En síntesis, estas perspectivas ayudan a enriquecer nuestra comprensión de la posesión como una institución fundamental en el derecho y la vida social.

1.1.2 Naturaleza jurídica de la posesión

En el derecho romano, en un principio, no había mucha controversia: la posesión se consideraba un hecho, mientras que la propiedad se entendía como un derecho. Aunque estaban conceptualmente separadas, eran dos aspectos interrelacionados de un mismo concepto. Por lo tanto, no es sorprendente que, en las obras de los juristas romanos, la posesión se tratara como un aspecto complementario de la propiedad.

La posesión, en el Derecho Romano, surgió como resultado de una práctica, ya que el derecho civil no la reconocía ni protegía, al considerarla fuera del ámbito de los derechos. Sin embargo, se tomaba en consideración cuando esta situación conducía a la adquisición de la propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio.

La controversia empieza ahí misma, en las fuentes romanas, cuando la consideraban: a) como hecho, b) como un hecho y un derecho a la vez y c) como un derecho. A partir de este punto empezaremos a analizar las diferentes teorías respecto a la naturaleza jurídica de la posesión.

a) La posesión como hecho

Esta posición es la más dominante, su defensor es Savigny, quién expuso su teoría en el memorable Tratado de la posesión en el Derecho Romano (1803), el cual manifestaba que la posesión no ocupa un lugar específico como derecho, ya que no se considera un derecho en sí mismo. Sin embargo, genera un derecho personal, el cual permite invocar los interdictos posesorios. Esta premisa de la posesión guarda una similitud significativa con un derecho propiamente dicho, lo que justifica la necesidad de reglas particulares para su adquisición y pérdida. Según Savigny, la posesión se considera inicialmente como un hecho puro, ya que se basa en circunstancias materiales (*corpus*) sin las cuales no podría existir.

b) La posesión como hecho y derecho a la vez

Como hemos visto en lo expuesto, la teoría de la posesión como hecho, respaldada por Savigny en su tratado antes mencionado, fue sostenida hasta la quinta edición, Sin embargo, Savigny, a partir de la sexta edición, empieza a sostener que la posesión también es,

simultáneamente, un derecho debido a las consecuencias legales atribuidas a este hecho, como la prescripción y las acciones posesorias. Además, hay situaciones en las cuales los derechos del poseedor pueden ser independientes del hecho mismo.

c) **La posesión como derecho**

Esta teoría fue garantizada por Ihering. En su obra *El Fundamento de la Protección Posesoria* (1868), apoya esta posición.

En sus estudios llegó a la siguiente conclusión: Los derechos subjetivos son intereses respaldados legalmente, y aunque no se limitan a intereses económicos, también incluyen valores no relacionados con el dinero, como conceptos éticos y morales (Ihering, 1946, p.181).

En cuanto a la discusión sobre si la posesión es o no un derecho, Ihering (2001) explicó que ha habido un intenso debate sobre si la posesión debe ser reconocida como un derecho y, de ser así, en qué categoría de derechos debería clasificarse. La posesión se considera un derecho porque implica un interés legalmente protegido. No obstante, dado que este interés se centra directamente en el bien mismo, es fundamental que la posesión se integre dentro de las relaciones jurídicas que involucran al bien.

En síntesis, este autor argumenta que la posesión se ha convertido en una relación jurídica separada e independiente de la propiedad, funcionando como un derecho sobre el objeto en sí mismo. Se puede describir brevemente como una condición de propiedad legalmente protegida por derecho propio y establecida como un derecho autónomo. En nuestro Código Civil las disposiciones están diseñadas para considerar la posesión como un hecho, basándose en su propia definición. Cuando el Código Civil define un derecho, lo describe como una "facultad" o un "derecho". En contraste, al definir la posesión, el Código Civil la describe como la "tenencia", lo cual representa un hecho.

En la actualidad, la doctrina considera que esta disputa es poco fructífera y resuelve la cuestión afirmando que la posesión es un estado de hecho respaldado por el derecho.

1.1.3 Características de la posesión

La posesión, como concepto esencial en el ámbito jurídico, presenta una serie de atributos particulares que la distinguen de otras figuras jurídicas vinculadas a los bienes y la propiedad. En el contexto del derecho y las leyes en Perú, las principales características de la posesión son:

a) Es un poder de hecho

La posesión es el control fáctico, según Cadenas y Holguín (2020), que una persona ejerce sobre un bien, independientemente de si tiene un título legal de propiedad. Este control

puede ser visible y efectivo, demostrando que el poseedor actúa como si fuera el dueño (p. 57).

b) Es un derecho real

La posesión confiere un derecho real, es decir, un derecho que se ejerce directamente sobre una cosa, como subraya Alvarado (2016), sin necesidad de intermediarios. Este derecho real permite al poseedor defender su control sobre el bien frente a terceros (p. 13).

c) Genera una independencia en las relaciones posesorias

La posesión crea una relación independiente entre el poseedor y el bien, que puede existir sin necesidad de una relación jurídica previa con el propietario. Esto significa que el poseedor puede tener derechos sobre el bien que son autónomos de los derechos del dueño (Mejorada, s.f, p. 252).

d) Puede recaer sobre objetos o derechos

La posesión no solo se aplica a bienes materiales, como inmuebles o muebles, según Varsi (2017), sino también a derechos intangibles, como derechos de uso o usufructo, ampliando su aplicación en el ámbito jurídico (p. 145).

e) Goza de protección

El ordenamiento jurídico peruano protege la posesión, según Solís (2019), permitiendo al poseedor defenderse contra perturbaciones o despojos mediante acciones legales, como el interdicto de recobrar, que busca restablecer la posesión cuando ha sido despojada injustamente (p.191).

f) Se puede contar o no con el bien

La posesión puede ser directa o indirecta. La posesión directa implica tener el bien bajo control físico, mientras que la posesión indirecta ocurre cuando alguien más tiene el bien en nombre del poseedor, como en el caso de un arrendamiento.

g) Cumple funciones

La posesión cumple varias funciones en el ámbito jurídico, como servir de base para adquirir la propiedad mediante la prescripción adquisitiva, proporcionar estabilidad en las relaciones sociales y económicas, y facilitar la administración y gestión de los bienes. Varsi (2019) reafirma que la posesión ofrece una pronta respuesta a la relación de las personas con las cosas. Es una institución harto versátil, acondicionable; es una institución blanda, maleable y flexible; una suerte de plastilina para los intereses particulares (p. 38).

En esta última característica se considera que las funciones de la posesión son las siguientes:

1. De protección (acciones posesorias): La protección jurídica de la posesión tiene su fundamento en la necesidad de impedir que ciertas situaciones sobre los bienes

conduzcan a terminar la paz social y propicien anarquía y guerra. Su fin es lograr una armonía social respecto de lo que se protege.

2. De conservación (tutela, goce y usucapio): Quién tenga legítima posesión de una cosa puede utilizar cualquier mecanismo idóneo para mantenerse en la posesión de la cosa; por lo tanto, la conservación depende básicamente de la actitud diligente que asuma el poseedor, además que esta es la actitud que debe tener todo poseedor de una cosa material.
3. De publicidad (presunción de titularidad): Según Varsi (2019), esto significa que la existencia de un derecho real debe ser reconocible para los terceros. Y, en este sentido, la posesión aparece como el signo más antiguo al que se le atribuye el significado de anunciar que existe un derecho real sobre ese bien, sobre la cosa (p.30).

1.2 Propiedad

1.2.1 Concepto de la propiedad

La propiedad, como uno de los pilares fundamentales del derecho de bienes, ha sido objeto de estudio y debate por parte de prominentes juristas y teóricos a lo largo del tiempo.

La posesión es una parte integral de la vida humana. Antes de que existiera la propiedad, las personas simplemente poseían cosas, las tomaban y las consideraban como propias. Con el tiempo, esta relación informal se convirtió en una relación legal y surgió el concepto de propiedad, lo que permitió la seguridad del patrimonio y la transferencia legítima de la misma. Todos somos titulares de algo, desde los más ricos hasta los más pobres. La propiedad es tan importante que incluso los más necesitados poseen algo. La necesidad de la propiedad privada está estrechamente relacionada con la escasez de los recursos necesarios para la supervivencia, la existencia de múltiples individuos y la naturaleza limitada y costosa de la información disponible sobre los atributos económicos relevantes de los bienes.

El estudio de la propiedad no se limita a lo jurídico. Tiene diversidad de matices, todos importantes, que permiten su análisis integral (filosófico, antropológico, económico, sociológico, político, religioso, entre tantos otros). La propiedad es una superestructura de las ideas sociales, políticas y económicas que en un periodo determinado sacuden a las naciones (Sánchez, 2021, p. 45).

La realidad de las cosas nos lleva a afirmar que no puede hablarse de propiedad sin detallar su evolución histórica. La vida, así como la historia del hombre, gira en torno a la propiedad. Desde sus inicios, el ser humano se ha vinculado con los objetos. Es un derecho natural que hunde sus raíces en lo más primitivo de la civilización. La antropología no tiene conocimiento de sociedades que ignoraran el derecho de propiedad; más que una institución

legal, la propiedad es natural; es inherente a cualquier ser humano el deseo por la seguridad que propicia la adquisición de bienes. En su origen, según De La Mata y Garzón (2014), la propiedad fue colectiva en todos los pueblos: la titularidad pertenecía a la tribu; probablemente, se fue complementando con la propiedad individual de los objetos de uso personal y los elementos de trabajo. Entonces, en sus inicios, la propiedad fue colectiva (comunitaria, familiar), para luego derivarse en la propiedad individual o privada (p. 38).

La propiedad es el señorío de derecho. Es la base y el pilar del sistema jurídico. Su conceptualización puede ser hecha con base en tres criterios: sintético (sumisión de una persona con una cosa), analítico (usar, disfrutar y disponer) y descriptivo (derecho complejo, absoluto, perpetuo y exclusivo). Es el derecho real por excelencia y antonomasia. Ramírez (2024), plantea que es el primer derecho patrimonial de la persona (p.52). Aquel respecto del cual giran, gravitan, el resto de derechos reales. La propiedad es el centro de irradiación de la teoría de los derechos reales porque es el derecho base de donde se desprende que las personas tienen bienes bajo su poder. Es el tipo fundamental o dominante de los derechos reales.

Dice Varsi (2019, p. 23) que la propiedad puede ser definida de la siguiente manera:

1. Teoría del señorío (aspecto de disponibilidad de la cosa por el propietario).
2. Teoría de la personalidad (relación de pertenencia entre un sujeto y una cosa).
3. Teoría de la pertenencia (la propiedad consiste en una relación de pertenencia entre una persona y una cosa).

1.2.2 Naturaleza jurídica de la propiedad

La propiedad es un derecho natural del hombre, asevera Pérez (2014); a todos nos viene bien que con la propiedad privada se nos garantice el ejercicio pacífico y ordenado de usar los bienes. Como tal, la propiedad corresponde a todo sujeto. Es un derecho que relaciona al sujeto con un objeto sobre el cual tiene una titularidad. Al existir esta relación sujeto - objeto, relación material con la cosa, se presenta como un derecho patrimonial. En definitiva, la propiedad es todo aquello que conforma el patrimonio de una persona y que es susceptible de apreciación económica. La doctrina asume varias posiciones sobre el particular:

a) Es un típico derecho real

Se considera el más importante de todos, del cual se derivan los demás. El derecho real es aquel que otorga al individuo un poder directo e inmediato sobre una cosa, poder que se ejerce sin la intervención de ninguna otra persona.

b) Es un derecho subjetivo

El derecho de propiedad es una situación jurídica subjetiva que posee todo sujeto de derecho además está protegida constitucionalmente. Faculta al titular del mismo a usar todos los

atributos del bien del cual se es propietario, pudiendo excluir de dicho empleo a quienes no son propietarios del mismo (Guzmán, 2023, p. 77).

Desde mi punto de vista, la propiedad es un derecho natural inherente al ser humano, como lo afirmó Pérez. Considero que la propiedad privada es fundamental para garantizar un uso pacífico y ordenado de los bienes. Esta relación entre el individuo y el objeto de propiedad establece un vínculo directo, lo que define la propiedad como un derecho patrimonial.

En cuanto a las posiciones doctrinales, me inclino por la idea de que la propiedad es tanto un derecho real como un derecho subjetivo. Por un lado, como derecho real, otorga al individuo un poder directo sobre la cosa, sin intervención de terceros. Por otro lado, como derecho subjetivo, es una situación jurídica que faculta al titular a usar todos los atributos del bien, protegido constitucionalmente.

1.2.3 Características de la propiedad

La propiedad, siendo un concepto central en la dinámica social humana, exhibe una serie de atributos que definen su esencia y función dentro de los ámbitos sociales, económicos y legales.

Entre las principales características de la propiedad podemos encontrar:

a) Derecho real

Ius in re propria. Es el principal derecho real frente a los demás. Es el derecho real por excelencia (Varsi, 2019, p. 139).

b) Exclusiva

La exclusividad en el dominio, también conocida como característica excluyente, establece que solo una persona puede tener el control total y exclusivo sobre un bien, excluyendo a otros de derechos similares. En el contexto de la prescripción adquisitiva de dominio, esta exclusividad es crucial, ya que permite que una persona adquiera la propiedad de un bien a través de la posesión continua y pacífica, desplazando al antiguo propietario (Varsi, 2019, pp. 139 - 140).

c) Absoluta

Esta característica no debe ser entendida en el sentido literal de la palabra —absoluto—, sino como aquello que permite un señorío pleno sobre el bien. Lo absoluto determina su carácter *erga omnes* (oponible a terceros) y el *ius perseguendi* (perseguir el bien dónde y con quién esté) (Varsi, 2019, p. 141).

d) Inviolable

El derecho de propiedad es inviolable (art. 70 de la Constitución). *Ergo*, la propiedad no puede ser quebrantada, plantea Gonzales (2015), vulnerada o infringida en sus aspectos de

uso, goce y disposición. Su inviolabilidad es para todos: Estado, terceros o acreedores, constituyéndose así en una garantía de indemnidad (Gonzales, 2015, como se cita en Varsi, 2019, p. 143).

e) Perpetua

Semel dominus, semper dominus (Una vez dueño, siempre dueño). A diferencia de la vida del hombre, según Rojina (2012), la propiedad no es temporal. Su duración es ilimitada: se goza *in limine tempore, per saecula saeculorum*. Muerto el *dominus*, la propiedad se transfiere *mortis causae e ipso iure*, por la vía sucesoria, a los herederos —principio de *siasine* (art. 660 del Código Civil peruano)—; la herencia perpetúa la propiedad. La vigencia de la propiedad depende de la existencia del bien, no de la vida del *dominus* (Rojina, 2012), como se cita en Varsi, 2019, p. 145).

f) Interés social

Conocido también como función social. La propiedad es entendida al servicio de la sociedad, *un munus publicus*, una forma de hipoteca social. Más que un derecho individual, es una obligación social; de allí que se diga, de forma práctica, que la propiedad es un derecho, pero también es un deber. La sociedad y los ciudadanos, en general, según Lobo (2015), no pueden ser pasibles de conductas egoístas del propietario; de allí que se tipifiquen ciertas conductas como el acaparamiento, la especulación, la adulteración² (arts. 233 al 235 del Código Penal). La función social es una cláusula general que afecta a las situaciones jurídicas del derecho de las cosas, imponiendo a su titular un deber de actuar: i) De modo general usando el bien con fines transindividuales (medio ambiente, patrimonio cultural o histórico), ii) En específico, cuando el titular del bien de producción, optimizando su capacidad, comparte los beneficios con la colectividad (Lobo, 2015, como se cita en Varsi, 2019, p. 144).

² El Código Penal Peruano, regula en sus artículos desde el 233 hasta el 235, los delitos contra el orden económico, entre ellos tenemos: a) Delito de acaparamiento: trata sobre la acción de generar escasez o desabastecimiento de bienes y servicios esenciales para la vida y la salud de las personas. Este delito se comete cuando alguien, de manera intencional, sustrae o acumula excesivamente estos bienes con el fin de alterar los precios habituales en su propio beneficio, perjudicando así a los consumidores. b) Delito de especulación: trata sobre la conducta de manipular el mercado de bienes y servicios con el fin de obtener ganancias injustas a expensas del público consumidor. Este delito se comete cuando una persona, de manera deliberada y con conocimiento de las circunstancias, realiza operaciones comerciales que generan alzas injustificadas en los precios de los bienes y servicios, aprovechándose de la situación para obtener beneficios económicos desproporcionados. c) Delito de adulteración: se refiere a la alteración o modificación de la calidad, cantidad, peso o bien, en perjuicio del consumidor, este delito se considera una grave amenaza para la salud pública y la seguridad de los consumidores.

g) Abstracta

En razón de que el poder del titular es independiente de las facultades que integran su contenido, puede extraerse o limitarse temporalmente una facultad sin que la propiedad se desnaturalice (Varsi, 2019, p. 146).

h) Elasticidad

A partir de su vocación de plenitud, según Peñailillo (2014), la propiedad tiene el poder de contraerse y expandirse al concurrir con otros derechos reales de inferior jerarquía sin que llegue a destruirse totalmente, sin que ello afecte la calidad de propietario. Por ejemplo, el usufructo la contrae (Peñailillo, 2014, como se cita en Varsi, 2019, p. 147).

1.3 Diferencias y semejanzas entre la posesión y la propiedad

La posesión y la propiedad no son conceptos idénticos, aunque pueden estar relacionados o no, tanto la posesión como la propiedad implican un interés sobre los bienes, ya sea en términos de control fáctico (posesión) o control legal (propiedad). Ambas figuras están relacionadas con la utilización y disfrute de un bien.

La posesión permite el uso del bien mientras que la propiedad otorga derechos más amplios sobre el mismo; lo que nos lleva a entender que, es posible tener la posesión de un objeto sin ser su propietario, y también se puede ser propietario sin poseerlo. La posesión no confiere derechos a disponer legalmente sobre un bien determinado, pues el uso y disfrute están limitados. Sin embargo, esta puede ser protegida por acciones posesorias como lo es el interdicto de recobrar, a diferencia de la propiedad que, si otorga a plenitud los derechos legales, incluido el poder de transferir, vender, hipotecar un determinado bien. Es de tener en cuenta que la posesión es una situación jurídica de hecho que nos puede permitir la adquisición de una propiedad a través de la figura de la prescripción adquisitiva, a diferencia de la propiedad que no depende de una situación de hecho, sino que se encuentre registrada o reconocida legalmente.

Para poder realizar la transferencia de la propiedad es necesario un proceso formal que requerirá de firma de contratos y tramites registrales a diferencia de la posesión que no necesita de ello, pues fácilmente puede cambiar de mano en mano. Los poseedores protegen la misma a través de las acciones posesorias necesarias, conocidas legalmente como interdictos, que tienen como función mantener o reestablecer el control sobre un determinado bien. Sin embargo, la propiedad se protege a través de las acciones reales, las mismas que permiten al propietario defender sus derechos contra terceros y con ello poder reclamar su titularidad.

1.4 Interrelación entre posesión y propiedad en la prescripción adquisitiva

La interrelación entre la posesión y la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio es fundamental para comprender cómo la posesión continua de un bien por un determinado tiempo puede, en algunas ocasiones, conducir a la adquisición legal de la propiedad, incluso cuando se carezca de un título de propiedad formal. Para entender esta interrelación debemos conocer ciertos puntos que a continuación se explicará.

1.4.1 *Prescripción adquisitiva de dominio como mecanismo legal*

La prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo legal en el derecho peruano que permite al poseedor de un bien convertirse en su propietario tras cumplir con ciertos requisitos y transcurrir un tiempo determinado. Este proceso, también conocido como usucapión, requiere que la posesión sea continua, pacífica, pública y en buena fe durante el período que la ley establece, el cual varía según el tipo de bien. Este mecanismo legal busca consolidar la propiedad en quienes han ejercido posesión prolongada y efectiva, asegurando la estabilidad en las relaciones de propiedad y fortaleciendo la seguridad jurídica. En la jurisprudencia peruana, este tema ha sido tratado en diversas ocasiones, incluyendo en la Casación N° 3868-2014, donde se analizaron aspectos relacionados con la naturaleza y los efectos de la prescripción adquisitiva frente a otros derechos, como la reivindicación y los gravámenes sobre inmuebles. En ese orden de ideas la prescripción adquisitiva de dominio se presenta según la doctrina como aquella figura jurídica que consolida o que permite consolidar el derecho de propiedad (Ustua, 2020, p. 15).

1.4.2 *La posesión como requisito*

La posesión del bien es un requisito básico para que se configure la prescripción adquisitiva, el artículo 950 del código civil peruano establece que los requisitos que debe cumplir la persona para, que se configure la adquisición de propiedad por prescripción son: la posesión continua, pacífica, pública y en calidad de propietario durante un período de diez años.

1.4.3 *Transformación de la posesión en propiedad*

La transformación de la posesión a la propiedad, mediante la prescripción adquisitiva de dominio, ocurre cuando una persona posee un bien de manera continua, pacífica, pública y con calidad de propietario, cumpliendo los requisitos legales establecidos. Este proceso convierte la posesión en propiedad legal. Según Bullard, la prescripción adquisitiva no solo responde a un interés particular, sino que es fundamental para el sistema jurídico y la seguridad jurídica, validando y definiendo los límites de la propiedad al trasladarla de una noción abstracta a una realidad tangible (2011, p.100).

1.4.4 Efectos legales

Desde la perspectiva de la doctrina jurídica, una vez que se completa el período de posesión estipulado por la ley, la prescripción adquisitiva produce efectos legales significativos que transfieren la propiedad del bien al poseedor. Esta transferencia implica que el poseedor adquiere todos los derechos y responsabilidades asociados con la propiedad, incluyendo el derecho a usar, disfrutar y disponer del bien como un verdadero propietario.

La doctrina sostiene que el derecho real se adquiere desde el inicio de la posesión y no desde la culminación del período de prescripción. Este principio tiene como objetivo proteger a terceros que han adquirido derechos del poseedor. Si la propiedad se reconociera solo al final del período de prescripción, podrían surgir problemas de seguridad jurídica, ya que los terceros podrían verse perjudicados o despojados de derechos legítimamente adquiridos.

Además, conforme al principio de retroactividad, el poseedor que se convierte en propietario a través de la prescripción, incluso si actuó de mala fe, adquiere el dominio sobre el bien y los frutos que este produjo durante la posesión. Asimismo, los gravámenes constituidos por el poseedor sobre el bien se consolidan con la adquisición de la propiedad al completar el período de prescripción. Este enfoque garantiza que los efectos de la prescripción se apliquen de manera integral y que la estabilidad de los derechos de propiedad se mantenga, reflejando así la importancia de la prescripción adquisitiva en el sistema jurídico.

Basándome en los puntos expuestos sobre la relación entre la posesión y la propiedad en el contexto de la prescripción adquisitiva de dominio, puedo concluir que esta interrelación significa que, a través de un proceso legalmente establecido, la posesión continua y pacífica de un bien puede eventualmente llevar a la adquisición formal de la propiedad. Este proceso requiere el cumplimiento de requisitos específicos, y su principal efecto es proporcionar seguridad jurídica al poseedor que se convierte en propietario. Así, la prescripción adquisitiva no solo valida el derecho de propiedad adquirido, sino que también define claramente los derechos y responsabilidades del nuevo propietario respecto al bien en cuestión.

Capítulo 2

Prescripción adquisitiva de dominio: Fundamentos legales y proceso judicial

Tras haber analizado en el primer capítulo las nociones básicas de posesión y propiedad como elementos básicos de la prescripción adquisitiva de dominio y, además de ello, la relación entre ellas, resulta fundamental adentrarnos en un mecanismo legal clave que vincula directamente estos conceptos, el cual es el tema central del presente trabajo de investigación: la Prescripción Adquisitiva de Dominio y su proceso en sede judicial.

La prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, es un método originario de adquirir la propiedad de los bienes, la cual tiene origen en el Derecho Romano. Es un concepto legal arraigado en muchas jurisdicciones, que permite a individuos o entidades adquirir la propiedad de un bien mediante una posesión continua, pública, pacífica y no interrumpida durante un período de tiempo especificado por la ley. Aunque los requisitos y plazos legales varían según el país, el principio subyacente es común: la posesión prolongada bajo ciertas condiciones puede resultar en la adquisición automática de derechos de propiedad.

A través de este análisis, se busca proporcionar una visión detallada y crítica de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, profundizando en su importancia y su papel en la protección de los derechos de propiedad en el marco legal peruano. Se explorarán las bases teóricas y jurídicas que sustentan este mecanismo, así como sus implicancias en la estabilidad y seguridad jurídica. Con la finalidad de ofrecer una comprensión integral, en el tercer capítulo se analizará un caso específico presentado en la Casación N° 3868-2014, donde se examinan los criterios empleados por la Corte Suprema para determinar la validez de la prescripción adquisitiva en situaciones complejas, proporcionando así una perspectiva práctica y aplicable del tema en cuestión.

2.1 Concepto y objeto de la prescripción adquisitiva

La prescripción es un modo de adquirir la propiedad debido al transcurso del tiempo, así lo señalan expresamente los artículos 950° y 951° del Código Civil. Es un modo de adquirir la propiedad porque se produce en base a la transformación del poseedor en propietario de un bien a través del transcurso del tiempo (Sifuentes, 2005, p. 8).

Asimismo, Kiper y Otero (2007), definen la usucapión como una institución por medio de la cual el trascurso del tiempo opera para la adquisición o consolidación de un derecho y, como contrapartida, la pérdida de ese derecho para el anterior titular de ese determinado derecho real (p.25).

En esa misma línea, Gonzales Barrón (2015), señala que la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestre una voluntad formal de contradicción (p. 39).

Basándome en los conceptos expuestos por diversos autores, concluyo que la prescripción adquisitiva de dominio es un proceso judicial o notarial que permite al poseedor adquirir la propiedad de un bien simplemente por haberlo poseído de manera continua durante un período determinado por la ley. Este proceso requiere el cumplimiento de ciertos requisitos, tales como la buena fe, la posesión pública y pacífica, y el transcurso del tiempo estipulado por la legislación vigente.

Ahora bien, al abordar el objeto de la prescripción adquisitiva, es crucial entender que para que un bien sea susceptible de usucapión, es necesario poseerlo en nombre propio y a título de dueño. Según Albaladejo (2004), “solo serán usucapibles los derechos reales que sean posibles” (p. 48). Esto significa que únicamente los derechos reales, como la propiedad, el usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre y la superficie, pueden ser objeto de usucapión. Los derechos no reales, aunque puedan ser objeto de posesión, como los derivados de contratos de arrendamiento o rentas vitalicias, quedan excluidos de este mecanismo. Para que un derecho real sea susceptible de usucapión, debe ser posible de poseer materialmente.

En síntesis, podemos señalar mediante Albaladejo, que el objeto de la prescripción adquisitiva requiere poseer el bien como titular y a título de dueño, y solo los derechos reales susceptibles de posesión pueden ser usucapibles.

2.2 Función social de la prescripción adquisitiva

El sistema legal protege a aquellos que, mediante su actividad, aseguran que los bienes cumplan su función social productiva, generando beneficios tanto individuales como colectivos. Después de transcurrir los plazos legales establecidos, estas personas adquieren definitivamente sus derechos sobre los bienes, lo que les brinda seguridad en el ejercicio de sus facultades, sin temor a ser perturbados en su posesión (Moisset, 2006, p. 112).

Por lo consiguiente, Gonzales (2015) señala que la falta de una figura legal como la usucapión podría llevar a la existencia de propietarios ausentes o simplemente rentistas, quienes carecerían de incentivos para utilizar y disfrutar de la riqueza, ya que estarían protegidos en todo momento contra cualquier interferencia en su posesión por parte de terceros. En tales circunstancias, el ejercicio del dominio sobre la propiedad no contribuiría al bien común, sino que perjudicaría a la sociedad que otorgó inicialmente el derecho de propiedad. Por esta razón, se justifica la aplicación de sanciones previstas por la ley en caso de infracción del deber

constitucional, incluyendo la extinción del dominio. En resumen, la riqueza material debe utilizarse productivamente para el disfrute individual y el beneficio colectivo, en lugar de acumularse en detrimento de los intereses generales (p.64).

A menudo, puede resultar difícil entender la razón de ser de la prescripción adquisitiva, y parecer que se trata de un premio a la usurpación, como un incentivo, aunque remoto, para apoderarse de lo ajeno. Sin embargo, la prescripción adquisitiva responde a un interés diferente. No solo le otorga un carácter no excepcional, sino que la convierte en uno de los pilares fundamentales del sistema jurídico y en un elemento esencial para garantizar la seguridad jurídica que dicho sistema debe proporcionar a las personas.

Toda propiedad se basa en lo que se llama un hecho adquisitivo, o más comúnmente un modo de adquirir. Se adquiere propiedad por acto jurídico, por sucesión, por accesión, por tradición basada en un título, etc. Para probar que somos propietarios debemos demostrar que adquirimos el bien, es decir que nuestro derecho procede de un hecho adquisitivo válido. Para ello, el sistema jurídico nos presta los más variados medios probatorios. Sin embargo, la prueba del hecho adquisitivo propio no es suficiente, pues debemos probar que el anterior propietario a su vez había adquirido el bien. Para evitar tener que recurrir a esta cadena interminable, el Derecho nos concede una vía alternativa de prueba: la Prescripción Adquisitiva. Gracias a esta el sistema consigue adquirir racionalidad y se torna teórica y prácticamente lógico permitiendo una aplicación real y una efectiva solución de los problemas que se planteen.

En definitiva, la prescripción adquisitiva cumple una fundamental función social al incentivar al propietario a hacer un uso efectivo de la riqueza material, evitando así que las titularidades formales carezcan de valor económico y puedan perjudicar a la sociedad al privarla de recursos que podrían contribuir al bienestar material general.

2.3 Requisitos legales de la prescripción adquisitiva

Nuestro código civil establece que la propiedad de bienes inmuebles se puede adquirir por prescripción a través de la posesión continua, pacífica, pública y en concepto de propietario durante un período de diez años. En casos donde exista un justo título y buena fe por parte del poseedor, este plazo se reduce a cinco años para adquirir la propiedad por prescripción (Art. 950 del C.C).

Al analizar este tema de los requisitos, es fundamental tener en cuenta diversos elementos legales y condiciones específicas que varían según la legislación de cada país o estado. Entre los más comunes que se suelen exigir para la usucapión se encuentran los siguientes:

a) Posesión continua

La posesión debe ser continua hasta alcanzar el término legal exigido. En principio, la posesión para efectos de adquirir la propiedad por prescripción se refiere a aquella que ha sido ejercida de manera continua y constante, sin interrupciones ni periodos sin ocupación del bien (Moisset de Espanés, 2006, p.13).

Según Castañeda, la continuidad no significa que el poseedor deba estar constantemente en contacto con el bien, sino que basta con que éste esté a su disposición y que pueda ejercer sobre él el poder efectivo cuando lo desee o necesite (2015, p.57).

Debemos entender que la posesión continua no significa que la permanencia en el bien sea en sentido estricto, pues esto es imposible, y de ser así la posesión se perdería al mínimo alejamiento temporal del bien. Es por ello, que el artículo 904 del C.C señala, con claridad, que la posesión se seguirá conservando, aunque su ejercicio este impedido por hechos pasajeros. Debemos entender que la posesión si bien se adquiere con el animus y el corpus, puede mantenerse simplemente con el animus.

Para Gonzales (2015), la posesión continua significa mantener un control constante sobre el bien, al menos de manera potencial, sin interferencias de terceros. Esta continuidad en el ejercicio de la posesión debe cumplir con el tiempo establecido por la ley para la consumación de la prescripción adquisitiva (p.222).

Asimismo, el artículo 915 del C.C regula que la prueba de la posesión actual y de cualquier otro momento anterior, hace presumir que se poseyó en todo el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. Para Zavala (1994), el artículo antes señalado se refiere a una presunción legal genuina, la cual es una consecuencia jurídica que se considera normal dentro de las interacciones sociales según la experiencia común. Esta presunción surge de una conexión entre un hecho conocido y verificable con uno desconocido e incierto (p.98). Queda claro, que el cultivo de la tierra, el pago de impuestos, la conservación de la cosa, las acciones realizadas a través de empleados o agentes se consideran legítimos y útiles igualmente.

Un caso paradigmático que ilustra este requisito es la Casación N° 34320-2019, Lima de la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia de la República.

En este caso, la cuestión jurídica debatida en la sede casatoria se centró en determinar si debía aplicarse la presunción de continuidad de la posesión, de acuerdo con el artículo 915 del Código Civil. Esta norma establece que, “si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario”.

Los magistrados luego de analizar los medios probatorios declaran infundada la demanda, puesto que los propietarios acreditaron su posesión sobre el bien materia de Litis, mientras que los posesionarios nunca pudieron probar la posesión continua e ininterrumpida que alegaban. La posesión continua e ininterrumpida que alegaba el posesionario no fue cierta ni pudo ser probada.

b) Posesión pacífica

El derecho se establece como un sistema para regular el comportamiento humano, con el propósito, entre otros, de erradicar la violencia. Es por ello que la ley solo regula la prescripción adquisitiva de dominio al poseedor que actúa en forma pacífica dejando de lado todo acto que involucre la violencia.

Sin embargo, debe entenderse que hay ciertos límites para este requisito, porque su aplicación, estrictamente, daría origen a que nadie pueda adquirir la propiedad por usucapión. Si la posesión pacífica implicara no infringir el estado legal de otra persona, entonces la usucapión carecería de propósito, ya que su aplicación supone una disputa entre el poseedor ad usucapionem y el titular del derecho subjetivo.

Aunque las situaciones de violencia pueden surgir, es crucial que no alcancen un supuesto que configure una interrupción de la usucapión. Sin embargo, muchas veces nuestra jurisprudencia confunde la pacificidad con la incontrovertibilidad de la posesión, por lo tanto, si una posesión se discute en la vía judicial deja de ser pacífica, por ejemplo: Las partes de un proceso de prescripción adquisitiva estuvieron enfrentadas anteriormente en un desalojo por precario, ante ello la Corte Suprema declaró infundada la demanda de usucapión por considerar que no existía posesión pacífica, en vista del litigio previo (Cas. N.º 1392 – 2001 – Lambayeque). La interposición de una demanda judicial no convierte al poseedor en violento, al contrario, denota la intención de querer resolver el conflicto dentro de la ley.

Veamos un caso paradigmático que ilustra este requisito, Casación N.º 619-2019, Huánuco, de la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia de la República.

En este caso, la materia jurídica en discusión en sede casatoria estableció que el demandante argumentaba poseer el bien materia de *litis* alegando que este había sido adquirido mediante justo título y buena fe, por lo cual estaría cumpliendo los requisitos solicitados en el Artículo 950 del Código Civil. Sin embargo, el demandado recurre al recurso de casación argumentando infracción normativa del indicado artículo, alegando que el demandante no reúne dichos requisitos que requiere la ley para usucapir el predio *sub litis*, puesto que, la parte accionante no había probado acreditado la celebración del

contrato entre ambas partes. Eso quiere decir que no se ostentaba de justo título, por lo cual no deba aplicarse el plazo de 05 años sino el de 10 años exigido por el Código Civil. Además, existió la denuncia preliminar contra el demandante por el presunto delito de usurpación, daños y apropiación ilícita en perjuicio del demandado. De esta situación se dedujo que la posesión ejercida por el demandante sobre el bien objeto de litigio no era pacífica, tal como concluyó la corte. Mi postura sobre esta decisión es que, dado que la posesión pacífica es un requisito fundamental para la prescripción adquisitiva de dominio, la existencia de una denuncia por delitos contra el patrimonio cuestiona la validez de la posesión del demandante. La corte, al reconocer la falta de paz en la posesión, actuó de manera adecuada al considerar estos elementos en su resolución.

c) Posesión pública

La existencia de la posesión como hecho propio de la realidad física, solamente va a existir si se materializa socialmente. Quien pretende el reconocimiento como propietario de un bien, no debe ocultarse, esconderse, ni tener conductas equivocadas, pues la clandestinidad es mirada con repulsión.

La posesión pública se refiere al ejercicio del bien de manera visible y no oculta, de modo que la intención de controlar el objeto sea evidentemente externa. La publicidad de la posesión no depende de que el propietario tenga conocimiento de la posesión de otros; basta con que exista la posibilidad objetiva, conforme a las normas sociales, de que cualquier persona pueda observar dicha posesión.

Por lo tanto, la posesión pública implica un comportamiento natural, ordinario de los actos de control sobre el bien, porque si se actúa de una manera forzada, oculta, y en horas donde no hay testigos que puedan apreciar el comportamiento, estaríamos contrayendo a la publicidad exigida.

Sobre este tema se puede contemplar un ejemplo en la Casación N° 3364-2019, Lima, de la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia de la República.

Esta casación es de suma importancia por la aplicación de la presunción de posesión intermedia, donde la posesión inicial y final debidamente probadas permiten deducir la continuidad en el tiempo intermedio, a menos que se demuestre lo contrario. Este tipo de argumentos refuerza la idea de posesión pública al estar respaldada por pruebas documentales como pagos de impuestos o certificados oficiales que visibilizan al poseedor como propietario ante terceros.

d) Posesión como propietario

Poseer como propietario, o tener el título de propietario, implica esencialmente poseer con el *animus domini*. Esta noción remonta a una concepción subjetivista de Savigny, donde el *animus domini* era fundamental en su teoría de la posesión. En contraste, en la época actual, marcada por el objetivismo de Ihering, el *animus* no es determinado por la persona, sino por la ley. Esto significa que, aunque una persona pueda creer internamente que posee con *animus domini*, esa creencia no la determina, sino que es determinada por la ley. Para Cervantes, Calle & Mamani (2014) es la voluntad dirigida a tomar posesión de una cosa como propia, sin reconocer posesión superior, lo cual se evidencia a través de la causa posesoria. Además, se complementa con los actos externos, notorios y consistentes del poseedor que confirman esta voluntad (p. 45). Son excluidos aquellos poseedores que se benefician de la llamada posesión inmediata como son los usufructuarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, anticresistas, depositarios y retenedores (Arias, 2011, p. 87).

Por lo tanto, se puede aseverar que para que el poseedor pueda obtener por prescripción no solo debe realizar uno de los atributos de la propiedad, sino mostrar un comportamiento como si tuviera todos juntos. La posesión como propietario comprende que el poseedor practique los atributos del derecho de propiedad (disfrute y uso) y, además, su comportamiento fuese real como el dueño (*animus domini*), quedando fuera quienes posean el bien en mérito de un certificado o título otorgado por el propietario del mismo, como lo plantea (Ortiz y Ramírez, 2019, p. 30).

Un claro ejemplo de este requisito también es la Casación N° 2229-2008, Lambayeque, emitida por la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia de la República. En dicha resolución, la Corte examinó aspectos fundamentales relacionados con la posesión y su legalidad. De manera similar, en la Casación N° 7164-2012, La Libertad, también resuelta por la Sala de Casación de la Corte Suprema, se evidencian cuestiones similares.

En una resolución fechada el 18 de marzo de 2013 y registrada en la página 187 del expediente de casación, la Sala Suprema aceptó el recurso de casación basándose en las siguientes alegaciones: (i) la violación del artículo 897 del Código Civil. Este artículo establece que no se puede considerar poseedor a alguien que, estando bajo la dependencia de otro, tenga la posesión en nombre de dicho tercero y siga sus órdenes e instrucciones. En este caso, la Sala Superior cometió un error al considerar al demandante como poseedor del terreno en disputa, sin tomar en cuenta que actuaba bajo la dependencia del arrendatario del predio Monserrate.

2.4 Tipos de prescripción adquisitiva de dominio

2.4.1 Prescripción adquisitiva ordinaria

Según el artículo 950.2 del Código Civil Peruano, se adquiere la propiedad de bienes inmuebles mediante prescripción adquisitiva ordinaria con una posesión continua, pacífica y pública, con la intención de actuar como propietario durante un período de cinco años, se acompaña de un título legítimo y buena fe. Asimismo, Alvarez Caperochipi (1986) expresa que, la prescripción adquisitiva ordinaria reduce el tiempo exigido de posesión para obtener el efecto de adquisición, ya que se considera que un justo título y la buena fe proporcionan al poseedor una mayor apariencia de legitimidad en este contexto (p. 45). Por lo cual es necesario determinar qué se entiende por justo título y buena fe, como requisitos exigidos para consumir la prescripción ordinaria.

a) Justo título

Gonzales Barrón (2015) sostiene que, para que un título sea considerado justo para efectos de la prescripción adquisitiva ordinaria, debe ser cualquier acción o contrato legal orientado hacia la adquisición de propiedad. Es decir, debe ser un acto de transferencia cuya intención sea la salida de un bien del patrimonio de un individuo y su ingreso correspondiente al patrimonio de otro (p.272). En otras palabras, el justo título es el documento legal que, aunque imperfecto, ha sido utilizado para transferir la propiedad a favor del titular. Sin embargo, debido a circunstancias externas, los efectos de esta transferencia no se han materializado. Por lo tanto, quien posee este documento tiene el derecho de reclamar la prescripción adquisitiva a su favor contra el propietario registrado en Registros Públicos. El defecto del título será subsanado a través de la posesión con buena fe por el plazo correspondiente.

Además, el justo título debe reunir como requisitos:

1. Verdadero: Para Ríos y Rojas, “el justo título debe ser verdadero, porque el acto o negocio jurídico debe tener existencia real, no aparente; y, además, no tratarse de un título simulado” (2016, p. 78).
2. Válido: Para Puig, “el título debe ser válido, es decir, no estar afectado por ninguna causa de nulidad o ineficacia radical” (1994, p. 340).

La validez de un acto no implica necesariamente su capacidad para transferir la propiedad, pero la usucapión puede intervenir para que finalmente se adquiera el patrimonio en cuestión. Aunque el acto en sí mismo sea válido, pero no efectivo para transmitir la propiedad, la usucapión puede otorgar validez plena al mismo. La eficacia del acto no está vinculada a su perfección

jurídica, por lo tanto, los individuos involucrados serían considerados verdaderos propietarios, sin necesidad de la usucapión.

b) Buena fe

Es importante destacar que la buena fe no se limita a ser simplemente un estado emocional o personal, sino que debe estar relacionada con un factor causal objetivo, como lo es el justo título mencionado anteriormente. En la usucapión ordinaria, la buena fe necesaria simplemente se refiere a la convicción absoluta del poseedor de ser el único dueño de la cosa en cuestión. Esta convicción o creencia, como queramos llamarla, no solo debe ser un estado psicológico (interno), sino que debe manifestarse y responder al modo de actuar honesto de la persona. La buena fe implica que el adquirente está convencido de la legitimidad de su título de propiedad y, por lo tanto, presume que la adquisición es válida, de quien considere dueño.

2.4.2 Prescripción adquisitiva extraordinaria

“Si faltan los dos elementos justo título y buena fe, que componen la prescripción adquisitiva ordinaria, entonces, recibe el nombre de prescripción adquisitiva extraordinaria, debiendo estar siempre presente el elemento basado en la posesión continua como propietario, siendo que nuestro Código Civil vigente para esta clase de prescripción la extiende desde los cinco años a los diez años” (Mariños y Lavado, 2019, p.45). La usucapión extraordinaria también conocida como prescripción por largo tiempo (*longi temporis praescriptio*), se basa no solo en corregir la falta de capacidad de disposición del transferente, sino también en solucionar cualquier defecto en el título o incluso en completar adquisiciones sin título alguno.

La usucapión, también conocida como prescripción adquisitiva, constituye el último recurso para regularizar situaciones de hecho consolidadas a lo largo del tiempo. En este proceso no se requieren los requisitos del orden jurídico-formal; bastan con los requisitos de posesión pacífica, continua, pública y en concepto de propietario. Lo esencial en la usucapión es la apariencia fáctica y la continuidad de la posesión, en lugar de la apariencia legal. Así, una situación inicialmente ajena a la legalidad puede transformarse en un título más sólido mediante la usucapión. Con lo anteriormente expuesto, se puede concluir que esta prescripción está hecha para proteger al poseedor de mala fe. Sin embargo, este pensamiento carece de valor, pues lo realmente interesante en este proceso es proteger al poseedor cuya apariencia sea compatible con un comportamiento análogo al de un titular, según el contexto donde se desenvuelve.

En este contexto, podemos deducir que un poseedor puede haber actuado de buena fe, es decir, conforme a derecho, pero esta buena fe puede perderse si su conducta resulta negligente. En el marco jurídico, una persona que debió haber conocido un hecho relevante, pero no lo hizo,

se considera que actúa con mala fe. Un ejemplo ilustrativo de esto es una persona que compra un bien a un titular que aparenta ser el propietario ante terceros, pero en realidad no lo es, ya que existe un tercero inscrito como el legítimo dueño en los registros. En tal caso, la buena fe inicialmente presumida, se transforma en deshonestidad debido a la falta de cumplimiento de los formalismos legales.

En este tipo de prescripción no hace falta la buena fe o el título, pues el plazo del tiempo es el que hará borrar el pasado y constituir un presente. Es decir, el poseedor de la usucapión extraordinaria ya no necesita mostrar título alguno. Algunos códigos civiles, como el chileno y el colombiano establecen que el plazo extraordinario de prescripción “presume la buena fe” del poseedor. Esto significa que el poseedor no necesita demostrar la existencia de un título formal, y su adquisición se considera consumada. Sin embargo, esta presunción de buena fe genera confusión, según la doctrina de esos países. La regla contenida en el artículo 2531 del Código Civil de Chile, que establece esta presunción, carece de justificación en el marco de la prescripción extraordinaria. La doctrina sostiene que dicha presunción puede inducir a error, ya que podría generar la falsa creencia de que el poseedor irregular actúa siempre de buena fe, lo cual no es necesariamente cierto (Ochoa 2023, p. 185).

La prescripción adquisitiva extraordinaria es el último círculo del sistema patrimonial de las cosas, debido a que la titularidad se relaciona con la posesión continua y prolongada, la buena fe del poseedor o los documentos del propietario pierden relevancia. De este modo, podemos inferir que la posesión es un requisito esencial para la usucapión, ya que tiene un papel fundamental en el proceso de prescripción, esta es adquirida por medio de la posesión continua, pacífica y pública como dueño a lo largo de 10 años.

2.5 El proceso judicial de la prescripción adquisitiva de dominio

En nuestra legislación civil, el artículo 950 del Código Civil, regula la Prescripción Adquisitiva de Dominio de Inmuebles. Este artículo establece un mecanismo mediante el cual se puede adquirir la propiedad de un bien a través del transcurso del tiempo. La prescripción adquisitiva no solo se aplica a la propiedad, sino que también puede afectar otros derechos reales sobre inmuebles, como el usufructo, las servidumbres y la superficie. Estos derechos reales se caracterizan por una relación directa e inmediata sobre el bien, y la prescripción puede ser una forma de adquirir o consolidar estos derechos bajo ciertas condiciones establecidas por la ley. Este proceso se configura cuando el titular registrado en los Registros Públicos descuida o no actúa frente a la posesión de quien reclama el derecho de propiedad, lo que conduce a la extinción de su acción. La prescripción adquisitiva de dominio se fundamenta en la posesión continua durante un período definido, cumpliendo con los requisitos legales establecidos,

incluyendo los del artículo 950 del Código Civil, que exige una posesión pública, pacífica y continua, en la que el poseedor actúe como el verdadero dueño del bien. Además, deben cumplirse los requisitos especiales previstos por la legislación procesal.

Para este proceso se utiliza el procedimiento abreviado, que tiene una duración intermedia entre el proceso de conocimiento y el sumarísimo. Es importante señalar que la prescripción adquisitiva de dominio puede llevarse a cabo tanto en sede judicial como notarial. Castán Tobeñas (1946), destaca las diferencias entre la actividad judicial y la notarial en este contexto:

El notario actúa en sentido positivo solo cuando las normas objetivas del Derecho hallan en las voluntades privadas la adhesión debida; el juez interviene, o debe intervenir, solamente cuando se presume o se demuestra que alguna de dichas voluntades se despegaron de tales normas, ya de un modo espiritual desconociéndolas, negándolas, ya de un modo material vulnerándolas, perturbándolas (p.23.)

A partir de esta opinión, la vía notarial relacionada con la prescripción adquisitiva de dominio representa una nueva alternativa, destacada por su rapidez y viabilidad. Sin embargo, es importante destacar que el papel del notario en este proceso se limita a casos excepcionales de prescripción, según el Artículo 36 del Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA establece que, la prescripción adquisitiva de dominio procede a tramitarse notarialmente cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio. El notario tiene la función de verificar y asegurar que los documentos presentados por el solicitante respalden esta posesión durante el tiempo especificado.

A continuación, se explicará aspectos importantes dentro del proceso judicial de la prescripción adquisitiva.

2.5.1 Requisitos formales

El período de posesión por parte del demandante es un requisito crucial para iniciar una demanda de prescripción adquisitiva, ya que es esencial para adquirir el dominio del bien en cuestión. Este aspecto temporal es determinante para la prescripción, particularmente en el caso del período de diez años de posesión continua. También existe un plazo reducido de cinco años, aplicable exclusivamente cuando se demuestra la existencia de un justo título y buena fe. Estos elementos deben detallarse claramente, especificando la fecha y la forma de adquisición.

Adicionalmente, es necesario presentar un plano de ubicación del inmueble, elaborado por un arquitecto o ingeniero colegiado. También se requiere una certificación municipal que acredite el pago de impuestos municipales correspondientes a los últimos diez años. Asimismo,

se debe proporcionar el certificado literal de la partida registral del inmueble y la declaración testimonial de entre tres y seis testigos mayores de veinticinco años, conforme a las formalidades establecidas en el Artículo 505 del Código Procesal Civil.

2.5.2 Requisitos legales

El plazo legal es crucial en el ámbito jurídico, ya que asegura el mantenimiento del orden procesal al establecer límites temporales para el cumplimiento de formalidades procedimentales. La falta de observancia de estos plazos puede tener consecuencias severas. Dichos plazos pueden variar significativamente, desde horas hasta años, dependiendo de la naturaleza del procedimiento. El artículo 491 del Código Procesal Civil determina los plazos máximos para diversas fases del proceso judicial, que incluyen desde la impugnación de pruebas hasta la emisión de sentencia y la opción de apelación.

2.5.3 Procedimiento

a) Presentación de demanda

Según Gálvez (2020), la demanda de prescripción adquisitiva se presenta ante un juez civil especializado, y se lleva a cabo un proceso abreviado para terrenos urbanos y rurales. Este proceso solo se inicia a pedido de una de las partes y requiere una sentencia firme con calidad de cosa juzgada. Su objetivo es obtener la declaración de propiedad del inmueble basada en la posesión continua durante un largo período, con la valoración del patrimonio para cuantificar esta pretensión (p.31).

En cualquier demanda, es fundamental presentar pruebas que respalden la validez de la reclamación, proporcionando una base sólida para la solicitud. Esto incluye la inclusión de planos de ubicación del bien para precisar su posición, así como planos perimétricos detallados y una descripción minuciosa del mismo. Además, es necesario adjuntar una certificación emitida por la municipalidad para demostrar la posesión del bien, y finalmente, se requiere una certificación registral inmobiliaria expedida por SUNARP, que confirme la ocupación del mismo durante los últimos diez años (Chávez, 2020, p.53).

Para presentar una demanda es necesario cumplir con los requisitos esenciales estipulados en el Artículo 424 del Código Procesal Civil Peruano. En primer lugar, la demanda debe ser firmada tanto por el demandante como por su abogado, y debe incluir una copia del DNI del demandante. Además, se deben presentar planos de ubicación y perimétricos del inmueble, una copia literal del registro de inscripción del bien, una certificación municipal que demuestre el pago de impuestos, y un certificado negativo de inscripción emitido por SUNARP.

Asimismo, es necesario proporcionar una declaración testimonial de al menos tres personas, con un máximo de seis testigos mayores de veinticinco años. Otros requisitos incluyen la inscripción judicial del predio, el pago de la tasa judicial por las cédulas de notificación, y la presentación de pruebas junto con el comprobante de pago correspondiente en el Banco de la Nación.

b) Contestación de la demanda

La contestación de la demanda es una acción procesal que sigue a la presentación de una demanda y tiene como objetivo responder a las pretensiones formuladas por la parte demandante. Mediante la contestación, la parte demandada puede oponerse a las pretensiones, aceptarlas en caso de que estén fundamentadas, o presentar argumentos en contra.

Si la parte demandada acepta los hechos alegados por el demandante, no será necesario proceder con la evaluación de pruebas, ya que los hechos se consideran aceptados y se centrará la atención en la resolución del caso conforme a las alegaciones aceptadas. En cambio, si la parte demandada discrepa de las alegaciones, deberá presentar una serie de fundamentos y pruebas que respalden su posición. Los fundamentos y alegaciones que el demandado podría presentar incluyen:

1. Negativa de hechos: El demandado puede refutar los hechos presentados por el demandante, argumentando que no corresponden a la realidad o que están mal interpretados.
2. Excepciones procesales: Puede invocar excepciones procesales como la falta de legitimidad activa o pasiva, la incompetencia del tribunal, o la prescripción de la acción.
3. Argumentos de hecho: Puede presentar pruebas documentales, testimoniales o periciales que desvirtúen las alegaciones del demandante o que demuestren que las pretensiones no tienen fundamento.
4. Defensas sustantivas: Puede argumentar que, aunque los hechos alegados sean ciertos, no constituyen una base legal para la demanda, citando normas jurídicas que sustenten su posición.
5. Contrademanda: En algunos casos, el demandado puede presentar una contrademanda si considera que tiene una reclamación contra el demandante que debe resolverse dentro del mismo proceso. La viabilidad de esta acción dependerá de su estrategia legal y de los medios probatorios que respalden su derecho sobre el inmueble. La más común en estos casos es la reivindicación del bien, mediante la cual el demandado

busca recuperar la propiedad argumentando que la posesión del demandante no cumple con los requisitos legales para la prescripción adquisitiva de dominio.

c) Auto de saneamiento

El auto de saneamiento es una acción procesal que realiza exclusivamente el juez en el contexto de la prescripción adquisitiva de dominio. Este auto es parte esencial de las funciones del juez y cumple un rol fundamental en la administración de justicia. El juez ejerce su autoridad para establecer directrices claras en el proceso, asegurándose de que todas las partes cumplan con los requisitos legales y procesales necesarios.

En el caso de la prescripción adquisitiva, el auto de saneamiento es particularmente relevante porque permite al juez:

1. Verificar el cumplimiento de requisitos legales: Asegura que se cumplan los requisitos formales y sustantivos de la prescripción adquisitiva, como la posesión pública, pacífica y continua del bien durante el período estipulado por la ley.
2. Revisar la documentación y evidencia: Permite al juez evaluar la documentación presentada, como planos de ubicación, certificaciones y pruebas testimoniales, para confirmar su validez y adecuación en relación con la demanda de prescripción.
3. Identificar y corregir deficiencias: Actúa como una medida preventiva para identificar y corregir posibles deficiencias en la demanda o en la respuesta de las partes, evitando nulidades procesales que podrían retrasar el procedimiento.
4. Facilitar la clarificación de hechos y derechos: Contribuye a una mejor comprensión de los hechos y derechos involucrados en el litigio, estableciendo las bases para una resolución justa y fundamentada del caso.
5. Asegurar la conclusión eficiente del proceso: Favorece una resolución más ágil del proceso al eliminar obstáculos que podrían entorpecer el avance del procedimiento.

El auto de saneamiento, por lo tanto, previene nulidades y errores procesales, confirma la relación jurídica procesal válidas; además, optimiza la administración de justicia en los casos de prescripción adquisitiva. Según Gutiérrez (2023), este auto es una herramienta clave para asegurar que el proceso se desarrolle de manera ordenada y conforme a derecho, garantizando una resolución adecuada del litigio (p. 15).

d) Audiencia de pruebas

En el contexto de la prescripción adquisitiva de dominio, la audiencia de pruebas juega un papel crucial en la fase del proceso judicial destinada a la evaluación de las evidencias presentadas por las partes. El propósito principal de esta audiencia es llevar a cabo un exhaustivo saneamiento de las pruebas relevantes para el caso. Este principio asegura que

el juez tenga un contacto directo con las partes involucradas y con las pruebas presentadas durante el proceso, lo que le permite obtener un conocimiento completo y directo de la situación.

Durante la audiencia de pruebas, se desarrolla:

1. **Presentación de evidencias:** Las partes involucradas tienen la oportunidad de presentar y actuar las pruebas pertinentes, tales como documentos, testimonios, informes periciales y planos de ubicación del inmueble. Estas pruebas son fundamentales para sustentar las alegaciones de cada parte en relación con la posesión del bien y el cumplimiento de los requisitos para la prescripción adquisitiva.
2. **Evaluación de la admisibilidad y relevancia:** El juez evalúa la admisibilidad y relevancia de las pruebas, asegurando que solo se consideren aquellas que cumplan con los requisitos legales y que sean pertinentes para la resolución del caso.
3. **Práctica de pruebas:** Se lleva a cabo la práctica de pruebas, que puede incluir la declaración de testigos, la inspección judicial del inmueble y la presentación de informes técnicos. El juez tiene la facultad de ordenar la producción de pruebas adicionales si lo considera necesario para esclarecer los hechos.
4. **Determinación del hecho probado:** Tras la actuación de las pruebas, el juez tiene la responsabilidad de valorar su peso y credibilidad para determinar los hechos probados en el proceso. Esto incluye analizar si la posesión del demandante ha sido pública, pacífica y continua, y si se cumplen los requisitos para la prescripción adquisitiva.
5. **Resolución del caso:** Finalmente, con base en el análisis de las pruebas y en la valoración de los hechos, el juez está en posición de decidir sobre la conclusión del proceso mediante la emisión de una sentencia que resuelva la solicitud de prescripción adquisitiva.

La audiencia de pruebas es, por lo tanto, un elemento esencial del procedimiento judicial que asegura que las decisiones se tomen basándose en una evaluación completa y justa de las evidencias presentadas. Este proceso es crucial para garantizar que el juez pueda emitir una sentencia fundada en una correcta apreciación de los hechos y las pruebas.

e) Sentencia

En el contexto de la prescripción adquisitiva de dominio, la sentencia es una resolución definitiva emitida por un juez o tribunal que concluye el proceso judicial en cualquier instancia o recurso, conforme a las leyes procesales aplicables. Según el Instituto Nacional de Estadística (s.f.), la sentencia cumple con varias funciones clave en el derecho civil:

1. Resolución final: La sentencia pone fin al caso, resolviendo las cuestiones jurídicas y fácticas planteadas durante el proceso. Es el acto judicial mediante el cual se establece el derecho o la razón de una de las partes, tras la evaluación completa de las pruebas y alegaciones presentadas.
2. Establecimiento de derechos: En el ámbito de la prescripción adquisitiva, la sentencia determina si el demandante ha cumplido con los requisitos legales para adquirir la propiedad del bien a través del tiempo. Si se cumplen los requisitos de posesión pública, pacífica y continua, la sentencia reconoce el derecho del demandante sobre el bien.
3. Obligación de cumplimiento: La sentencia obliga a la parte contraria a aceptar y cumplir con lo decidido por el juez. En casos de prescripción adquisitiva, esto podría implicar la transferencia formal del dominio del bien al demandante o la rectificación de registros públicos para reflejar la nueva situación jurídica.
4. Efectos de la sentencia: La sentencia tiene efectos vinculantes y definitivos. Una vez dictada, sus efectos se extienden a las partes involucradas y a terceros que puedan verse afectados por la resolución. La sentencia puede ser objeto de recursos, pero mientras esté en firme, obliga a las partes a su cumplimiento.
5. Cumplimiento de normas procesales: La emisión de la sentencia debe cumplir con las normas procesales vigentes, garantizando que se haya seguido el debido proceso y se haya dado a las partes la oportunidad de presentar sus argumentos y pruebas.

La sentencia es el acto judicial que cierra el proceso de prescripción adquisitiva, estableciendo de manera definitiva los derechos sobre el bien en disputa y obligando a las partes a aceptar y cumplir con la decisión judicial.

2.6 Regulación de la prescripción adquisitiva en otros países

Carranza (2018) señala que una forma jurídica ampliamente utilizada en diversos países de la región es la adquisición de propiedad de un bien a través de la posesión durante un intervalo de tiempo. Esta forma de adquirir el derecho de propiedad se basa en la ocupación y el uso continuado del bien por parte del poseedor, quien actúa como si fuera el propietario legítimo, a pesar de las diferentes denominaciones legales que puedan existir. Carranza explica que, independientemente de las variaciones terminológicas, el concepto subyacente es el mismo: “El poseedor se comporta durante muchos años como si fuera el dueño y utiliza el bien para obtener beneficios, rentas o utilidades” (p. 32).

A continuación, se expondrá cómo se regula esta figura en otros países.

a) Chile

El Código Civil Chileno, también conocido como Código de Andrés Bello, regula la figura jurídica de la prescripción en los artículos 2.492 a 2.513. Según el artículo 2.492: “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”.

La legislación chilena distingue entre dos tipos de prescripción adquisitiva:

- Prescripción Ordinaria: Requiere una posesión continua, pacífica y no interrumpida durante el tiempo establecido por la ley. De acuerdo con el artículo 2.508, el plazo es de dos años para los bienes muebles y de cinco años para los bienes inmuebles. Este tipo de prescripción se basa en el cumplimiento de ciertos requisitos de justo título, conforme al artículo 2.507 del mismo Código. El justo título debe ser adquirido de buena fe, no debe ser clandestino ni vicioso.
- Prescripción Extraordinaria: Regulada en el artículo 2.510 y siguientes, esta modalidad no requiere de un título específico, ya que se presume de manera automática la buena fe, a pesar de la ausencia de un título de dominio. Sin embargo, si existe un título de mera tenencia, se presumirá mala fe y no se permitirá la prescripción, a menos que se cumplan dos condiciones: primero, que la persona que pretende ser dueña no pueda demostrar que, durante los últimos diez años, se haya reconocido de manera expresa o tácita su dominio por parte del que alegó la prescripción; y segundo, que quien reclama la prescripción pueda probar haber poseído el bien de forma pacífica, continua y sin interrupción durante ese mismo período. El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de diez años contra toda persona.

En contraste, el sistema legal peruano, regulado principalmente por el Código Civil de 1984, también contempla la prescripción adquisitiva, pero con diferencias significativas en los plazos y requisitos. En Perú, la prescripción adquisitiva ordinaria para bienes inmuebles requiere un período de posesión de diez años, mientras que para bienes muebles el plazo es de cinco años. A diferencia de Chile, la legislación peruana estipula que el poseedor debe haber actuado de buena fe y con un título que sea legítimo y no simulado, de acuerdo con el artículo 950 del Código Civil peruano.

Además, en Perú, la prescripción extraordinaria también requiere un período prolongado de posesión, que es de veinte años sin necesidad de título. Sin embargo, en el contexto peruano, la buena fe se presume solo en ciertos casos específicos y el poseedor debe demostrar que la posesión ha sido continua, pacífica y pública. Mientras que, en Chile, la prescripción

extraordinaria prescinde de la existencia de un título y asume la buena fe, salvo prueba en contrario, lo que puede simplificar el proceso para el poseedor que ha mantenido la posesión durante el tiempo estipulado.

b) Ecuador

El Código Civil de Ecuador regula la figura jurídica de la prescripción adquisitiva en los artículos 2398 al 2413, estableciendo que, para que esta sea efectiva, se requiere que la posesión, tal como lo define el artículo 715 del mismo código, se realice con ánimo de señor o dueño. Esto implica que el poseedor, ya sea de manera directa o a través de otra persona que actúe en su nombre, debe tener la cosa como propia, es decir, ejercerla como si fuera el propietario sin violencia ni clandestinidad, además, ininterrumpida por un espacio de tiempo de quince años. Señala también que dicha posesión debe probarse con hechos positivos, tal y como se desprende del artículo 969° del Código Civil, como el corte de madera, plantaciones, cementeras, construcción de edificios, semovientes, etc. (Chuma, 2016, p.48).

c) España

En el sistema legal español, la prescripción adquisitiva de dominio, conocida como usucapión, está regulada en el Código Civil. Según esta legislación, la prescripción adquisitiva se define como el sometimiento de un bien al poder del poseedor con la intención de ejercer un derecho de propiedad, es decir, con ánimo de dueño. El Código Civil español distingue dos tipos de prescripción: la prescripción veintenar y la prescripción decimal.

- Prescripción Veintenar: Requiere que la posesión sea durante un período de veinte años.
- Prescripción Decimal: Se refiere a la posesión durante un período de diez años, siempre que se cumplan ciertos requisitos adicionales.

Los requisitos para que la prescripción sea válida incluyen que la posesión sea legítima, de buena fe, pacífica, pública y no viciosa. La posesión es considerada legítima cuando se ejerce un derecho real. La buena fe se presume cuando el poseedor, por ignorancia o error de hecho, cree en la legitimidad de su posesión desde el inicio. Además, la posesión no debe ser viciosa, es decir, no debe haber sido adquirida mediante hurto, estelionato, violencia, abuso de confianza o clandestinidad.

En comparación, el ordenamiento jurídico peruano también regula la prescripción adquisitiva de dominio en el Código Civil, pero con algunas diferencias clave en los plazos y los requisitos. En Perú, la prescripción adquisitiva ordinaria para bienes inmuebles requiere un período de posesión de diez años, y para bienes muebles, el plazo es de cinco

años. Este plazo es más corto en comparación con el período de veinte años establecido en España para la prescripción veintenual.

La legislación peruana establece que la prescripción adquisitiva ordinaria requiere buena fe y justo título, de acuerdo con el artículo 950 del Código Civil peruano. A diferencia de España, donde la prescripción veintenual y decimal se aplican según el plazo y los requisitos específicos de buena fe, legitimidad, y ausencia de vicios. En Perú la legislación se centra más en la existencia de un título que sea legítimo y no simulado.

Además, la prescripción extraordinaria, en Perú, también requiere un período prolongado de veinte años, similar a la prescripción veintenual en España, pero sin necesidad de título. La buena fe en la legislación peruana es presumida solo en ciertos casos y el poseedor debe demostrar que su posesión ha sido continua, pacífica y pública.

d) México

En México, la prescripción adquisitiva de dominio, conocida como usucapión, es un mecanismo legal mediante el cual se puede adquirir la propiedad de bienes muebles o inmuebles a través de la posesión constante y bajo condiciones específicas. Este mecanismo está regulado por el Código Civil Federal y los códigos civiles de cada estado, lo que genera variaciones normativas dependiendo de la entidad federativa.

En contraste, en Perú, las normas sobre la prescripción adquisitiva son uniformes y aplicables a todo el territorio nacional, reguladas por el Código Civil Peruano. Una diferencia notable entre ambos sistemas radica en los procedimientos administrativos desarrollados en Perú, como los implementados por COFOPRI, que facilitan la formalización de la propiedad, especialmente en casos de posesión informal.

Aunque ambos países comparten similitudes en los plazos y requisitos generales, como la necesidad de que la posesión sea continua, pacífica y pública, Perú destaca por contar con vías administrativas, notariales y judiciales más estructuradas para consolidar el derecho de propiedad, lo que fomenta una mayor accesibilidad al registro formal de bienes.

e) Francia

En el sistema legal francés, la prescripción adquisitiva y la posesión están reguladas por el Código Civil. Según el Artículo 2255, la posesión se define como la tenencia o el disfrute de un bien o derecho, ya sea directamente por el poseedor o a través de otra persona que lo ejerza en su nombre. Esta definición establece que la posesión puede ser ejercida de manera directa o indirecta, mediante la intervención de un representante.

El Artículo 2256 establece que se presume que toda posesión es a título personal y en calidad de propietario, salvo que se demuestre que la posesión comenzó en nombre de otra

persona. Esta presunción asegura que, en ausencia de pruebas en contrario, el poseedor es considerado como el propietario del bien.

Por otro lado, el Artículo 2257 menciona que, si se ha comenzado a poseer en nombre de otra persona, se presume que la posesión continúa en la misma calidad, a menos que se demuestre lo contrario. Esto significa que la presunción de la posesión en nombre de otro se mantiene hasta que se aporte evidencia que indique lo contrario.

En cuanto a la prescripción adquisitiva, el Artículo 2258 establece que esta se considera un medio para adquirir un bien o derecho mediante la posesión. La persona que alega la prescripción no está obligada a presentar un título y no puede oponerse la excepción basada en mala fe. Esto proporciona una vía para adquirir derechos sin necesidad de justificar la legitimidad de la posesión más allá del período requerido.

Finalmente, el Artículo 2259 indica que la prescripción adquisitiva se rige por los artículos 2221 y 2222 del Código Civil, así como por los Capítulos III y IV del Título XX, con las particularidades del presente capítulo.

Comparando con el ordenamiento jurídico peruano, encontramos similitudes y diferencias notables. En Perú, la prescripción adquisitiva está regulada en el Código Civil, que establece dos modalidades principales: la prescripción ordinaria y la extraordinaria. La prescripción ordinaria de bienes inmuebles requiere un período de posesión de diez años, mientras que para bienes muebles es de cinco años. La prescripción extraordinaria en Perú, por su parte, requiere veinte años de posesión.

En Perú, a diferencia de Francia, la prescripción ordinaria exige que el poseedor actúe de buena fe y cuente con un justo título, tal como se establece en el Artículo 950 del Código Civil. En cambio, la legislación francesa no requiere un título para la prescripción adquisitiva y presume la buena fe, salvo prueba en contrario.

Además, en Francia la presunción de posesión se basa en la intención de ejercer un derecho de propiedad, en Perú se considera que la posesión debe ser pública, pacífica y continua para ser válida. La legislación peruana también incluye una mayor regulación sobre la legitimidad del título y los requisitos de buena fe.

Capítulo 3

Análisis de la Casación N° 3868 – 2014, Lima

Tras haber abordado en los capítulos previos las nociones fundamentales de la posesión y la propiedad, así como los fundamentos legales y el proceso judicial que regula la prescripción adquisitiva de dominio, el presente capítulo se enfoca en un análisis detallado de la Casación 3868-2014 Lima. Esta casación constituye un ejemplo concreto de la aplicación y la interpretación judicial de los principios y conceptos desarrollados en los capítulos anteriores

En el primer capítulo se expusieron las definiciones y características esenciales de la posesión y la propiedad, elementos fundamentales para comprender los derechos que pueden adquirirse a través de la posesión continua. El segundo capítulo se centró en los aspectos legales de la prescripción adquisitiva de dominio, un mecanismo que permite la transformación de la posesión en propiedad bajo determinadas condiciones. En este tercer capítulo, se profundiza en la forma en que la Corte Suprema, a través de la Casación 3868-2014 Lima, resuelve un caso específico en el que se ponen en juego estos conceptos jurídicos.

El análisis se desarrollará en torno a los antecedentes del litigio, los principales argumentos expuestos en las sentencias de Primera y Segunda Instancia, así como los elementos esenciales que componen el proceso de Casación. Este estudio permitirá identificar cómo la invocación inapropiada de este recurso extraordinario puede afectar el principio del debido proceso, distorsionando las instituciones jurídicas de la posesión y la propiedad, y generando repercusiones negativas en la administración de justicia. Asimismo, se destacará cómo este caso refleja la carga procesal que recae sobre la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, contribuyendo a la creciente complejidad en la resolución de casos judiciales.

Mediante este análisis, se busca una mejor comprensión de las implicancias jurídicas de la prescripción adquisitiva de dominio y se resalta la importancia de una correcta aplicación de la ley para garantizar la legitimidad del Poder Judicial y la protección efectiva de los derechos de los ciudadanos.

3.1 Antecedentes Relevantes

3.1.1 Demanda

El once de abril del dos mil ocho, las demandantes Zoila Victoria Cortez Cabrera y María Isabel Mendoza Cortez, interpusieron demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio para que se les declare propietarias del bien inmueble situado en el lote número 39 de la Mz. F -5 de la Urbanización Pando Tercera Etapa – Ampliación Distrito de Lima Cercado, Provincia y Departamento de Lima, inscrito con Partida Electrónica N° 11640004 (Ficha N° 157335) con un área 300.53 m².

La demanda se basa en la posesión continua del inmueble desde enero de 1996, el cual, según la información registrada, pertenece a la Pontificia Universidad Católica del Perú. Las demandantes argumentan que asumieron la posesión debido a la necesidad de proteger la salud de sus familias y de los vecinos colindantes, ya que el inmueble se encontraba en estado de abandono. Ante esta situación, solicitaron a la Municipalidad Metropolitana de Lima realizar labores de limpieza y fumigación en el predio. Sin embargo, al no recibir una respuesta favorable, se vieron obligadas a llevar a cabo dichas tareas por su propia cuenta en diversas ocasiones. Además, procedieron a cercar el inmueble para mitigar los riesgos que representaba para la salud y seguridad de los vecinos. Posteriormente, reforzaron el cerco y colocaron un portón con el propósito de darle un uso adecuado al terreno y asumir los costos de su mantenimiento.

Mediante la Resolución N° 08 de fecha 1 de junio de 2009, se declara procedente la Excepción de Falta de Legitimidad para obrar del demandado, debido a que este había transferido la propiedad del terreno objeto de la disputa a favor del Señor Pedro Alejandro Guerra Muñoz mediante un contrato de compraventa. Como resultado, las demandantes solicitaron que el mencionado señor fuera emplazado e incorporado al proceso como parte demandada.

3.1.2 *Contestación de la demanda*

Después de notificar al nuevo demandado a través de edictos y no contestar la demanda, se nombró un curador procesal. Este último argumentó que, según las pruebas presentadas, no se ha demostrado que las demandantes habiten el predio, hayan instalado servicios de agua o luz, lo hayan cercado, ni que utilicen el inmueble para alguna actividad privada específica. Además, de las declaraciones juradas de autoevaluó se podía inferir que no se trataba del mismo terreno. En cuanto a los recibos de pago del impuesto predial, aunque corresponden a partir de 1996, fueron cancelados en abril de 2008, por lo que solo a partir de esa fecha se podría considerar que las demandantes están en posesión del inmueble como propietarias. Por lo tanto, al momento de interponer la demanda en abril de 2008, no se cumplía con el plazo de diez años requerido por la ley para ser declaradas propietarias por prescripción.

3.1.3 *Sentencia de primera instancia*

El Juez del Vigésimo Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en su sentencia contenida en la resolución N° 34, fechada el 15 de noviembre de 2013, declara infundada la demanda. En su resolución, considera que el inmueble ubicado en la calle Santa Justina (antes calle 131), en su intersección con la calle Santa Mariana Paredes (antes calle 138), Mz. F-5, Lt. 39, Urbanización Pando III, Distrito del Cercado de

Lima, corresponde a un terreno de 300.53 m². Además, establece que los asientos C-1 y C-2 de la Ficha Registral N° 157335 de la Partida N° 11064004 están registrados a nombre de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Sin embargo, dicho inmueble fue transferido a Pedro Alejandro Guerra Muñoz mediante un contrato de compraventa, lo que derivó en la exclusión de la universidad del proceso por falta de legitimidad para obrar.

Por otro lado, en los documentos presentados, las demandantes afirman poseer un terreno de 247.50 m², pero no consignan la fecha de recepción por parte de la autoridad municipal, lo cual impide verificar la posesión del inmueble de manera fehaciente, a pesar de que en las declaraciones juradas y en el pago del impuesto al Patrimonio Predial, realizado en febrero de 1996, se hace referencia a dicha posesión.

Asimismo, no se presentan recibos de pago de los servicios de agua potable ni de electricidad a nombre de las demandantes, ni una constancia de posesión expedida por la Municipalidad correspondiente. Tampoco se incluye una certificación policial o notarial que acredite que las accionantes ejercen la posesión del bien.

Adicionalmente, se señala que el área del terreno que se busca usucapir no coincide con los planos perimétricos ni con la memoria descriptiva del inmueble, lo que impide acreditar la posesión continua, pacífica y pública de la totalidad del bien como propietarios durante el plazo de diez años establecido por la ley.

3.1.4 Sentencia de segunda instancia

La Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en su resolución N° 39, de fecha 23 de octubre de 2014, ratifica la sentencia apelada que desestima la demanda. La decisión se basa en que, aunque las pruebas presentadas por las demandantes demuestran que ocuparon el inmueble durante más de diez años, estas solo abarcan un área de 247.50 m².

Asimismo, se señala que la copia literal de dominio del predio establece un área de 300.53 m². Por otro lado, tanto la memoria descriptiva de los documentos como el escrito de demanda presentado por las demandantes, así como el contrato de compraventa celebrado entre la Universidad y Pedro Guerra Muñoz, registran un área de 298.10 m², lo que evidencia la discrepancia en el tamaño del terreno objeto de la usucapión.

3.1.5 Recurso de casación

La Sala Suprema, mediante resolución del 27 de abril de 2015, admitió el recurso de casación argumentando la infracción normativa del artículo 950 del Código Civil, ya que consideró que las demandantes cumplían con los requisitos de posesión continua, pacífica y pública durante diez años, pero únicamente para un predio de 247.50 metros cuadrados. Sin embargo, esta interpretación fue considerada errónea, pues en la demanda se especificaron

claramente los planos perimétricos y de ubicación, así como la memoria descriptiva del inmueble, los cuales fueron previamente presentados a la autoridad municipal correspondiente para su revisión y aprobación, confirmando un área de 300.53 metros cuadrados, que además está cercado y cuenta con dos habitaciones de material noble.

Aunque se señala una discrepancia en las declaraciones presentadas por las demandantes, se justifica el hecho de que no conocían el área exacta hasta 2008, cuando acudieron a Registros Públicos para obtener la información registral necesaria para respaldar su demanda. Por ello, este error formal debe ser considerado en su debido contexto y comprendido adecuadamente.

Asimismo, las demandantes procedieron a corregir su declaración del impuesto predial para regularizar su situación tributaria. La Sala Superior, sin embargo, no explica adecuadamente por qué se considera que las demandantes infringieron la formalidad requerida para que se les reconozca como propietarias.

Incluso la falta de legitimidad para obrar de la Pontificia Universidad Católica del Perú refuerza la identificación del inmueble, ya que se menciona que la universidad lo enajenó en 1974, convalidando la transferencia a través de la sentencia judicial, lo que ratifica que se está hablando del mismo bien inmueble objeto de la demanda de usucapión, obviando completamente la base que establece la falta de identificación del bien.

Este desconocimiento de hechos relevantes compromete el derecho al debido proceso, ya que impide que las demandantes sean escuchadas adecuadamente y reciban una resolución suficientemente fundamentada que considere todos los elementos probatorios. En consecuencia, al no valorar correctamente los documentos presentados ni justificar claramente la interpretación de la formalidad, se vulnera un derecho esencial: el debido proceso, que requiere una tramitación objetiva y una fundamentación sólida en las decisiones judiciales.

3.2 El derecho al debido proceso en la prescripción adquisitiva de dominio

Como se ha explicado previamente, la prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo legal mediante el cual se puede adquirir la propiedad de un bien inmueble al ejercer su posesión de manera continua, pacífica y pública durante un periodo específico. En el ámbito de los casos relacionados con la prescripción adquisitiva de dominio, el derecho al debido proceso adquiere una importancia particular, dado que es esencial asegurar que los conflictos sobre la propiedad de bienes inmuebles se resuelvan de manera legal y justa.

Para entender cómo se aplica el debido proceso en este contexto, es necesario analizarlo dentro del marco establecido por la Constitución Política del Perú, el Código Civil y el Código Procesal Civil. Un ejemplo relevante es la Casación N° 3868-2014, que ilustra cómo el uso

indebido de los recursos extraordinarios puede afectar la garantía del debido proceso, subrayando la importancia de seguir los procedimientos legales y garantizar la equidad en la resolución de estos casos.

3.2.1 Definición y principios del debido proceso en el sistema peruano

Según Hoyos, el debido proceso se trata de un derecho fundamental de carácter instrumental, pues, además de ser el mismo un derecho fundamental, cumple una función de garantía de los demás derechos fundamentales y del ordenamiento jurídico de su conjunto (p.3). Entendiéndose así que el acceso, inicio, desarrollo y conclusión de todo proceso o procedimiento, así como las decisiones que se emitan serán objetivas y materialmente justas (Bustamante, 2001, p. 181).

En el Perú, este principio se basa en la garantía de la defensa, la igualdad de las partes en el proceso, la imparcialidad del juez, la transparencia de los actos procesales y la justificación adecuada de las resoluciones judiciales.

3.2.2 La Constitución Política del Perú, el Poder Judicial y el Debido Proceso

El debido proceso es un derecho fundamental reconocido en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Este derecho asegura que toda persona tenga acceso a un juicio imparcial y justo ante un juez competente, independiente y responsable. En el contexto de la prescripción adquisitiva de dominio, el debido proceso exige que cualquier reclamo o defensa relacionada con la propiedad se lleve a cabo bajo un marco legal que garantice la imparcialidad, transparencia y equidad.

En el marco de nuestro ordenamiento jurídico nacional, la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial ha resaltado la doble dimensión del debido proceso, tanto principio como derecho, así como su carácter dual, que abarca aspectos formales y sustantivos. Entre los derechos que lo configuran y le otorgan significado se encuentran: el derecho a la defensa, el derecho a presentar pruebas, el derecho a ser juzgado por la jurisdicción preestablecida por la ley (juez natural), el derecho a un juez imparcial, el derecho a un proceso establecido por la ley, el derecho a la motivación de las decisiones, el derecho a la presunción de inocencia, el derecho a una segunda instancia, el derecho a acceder a recursos legales, el derecho a ser juzgado en un tiempo razonable y el derecho a la cosa juzgada (Castillo, 2013, como se cita en Bardales, 2023, p. 71).

Los principios que constituyen el debido proceso incluyen: el principio de legalidad, de proporcionalidad de la pena, *de ne bis in idem*, de congruencia, de favorabilidad, de publicidad de los procesos, de prohibición de la analogía, de acusatorio y de preclusión. Las garantías judiciales que aseguran el respeto a estos derechos y principios abarcan la independencia

judicial, la exclusividad en la función judicial, la inamovilidad y permanencia de los magistrados en sus cargos, la igualdad de condiciones entre las partes, la prohibición de agravar la pena en una instancia superior, y el derecho a la legítima defensa. La protección jurisdiccional, que corresponde a los jueces del Poder Judicial, está regulada en el artículo 139 de la Constitución Política (CP), donde se establecen diversas garantías en sus numerales del 1 al 22: la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional, salvo en los casos de jurisdicción militar y arbitral; la garantía de ser juzgado por un juez independiente; la garantía de la cosa juzgada; la garantía de ser juzgado conforme a la jurisdicción y el procedimiento preestablecido en la ley; la garantía de publicidad en los procesos; la garantía de motivación escrita en las resoluciones judiciales; la garantía de pluralidad de instancias; la garantía de no dejar de administrar justicia por vacío o deficiencia de la ley; la garantía de inaplicabilidad por analogía de la ley penal y de las normas restrictivas de derechos; la garantía de no ser sancionado sin un proceso judicial previo; la garantía de aplicación de la ley más favorable al procesado en caso de duda o conflicto temporal de leyes penales; la garantía de no ser condenado en ausencia; la garantía de defensa en todo proceso; la garantía de gratuidad en la administración de justicia; la garantía de defensa gratuita para personas de escasos recursos y para aquellos que la ley determine; la garantía de colaboración del Poder Ejecutivo cuando sea necesario para el cumplimiento de la finalidad procesal; la garantía de que solo podrá ejercer función judicial quien haya sido nombrado conforme a lo previsto en la Constitución y la ley; el derecho de los reclusos a instalaciones adecuadas; y el principio de que el régimen penitenciario tiene como objetivo la reeducación, rehabilitación y reincorporación del penado a la sociedad (Bardales, 2023, p.58).

3.2.3 Código Civil: Garantías procesales y el principio de motivación

La justificación de las decisiones judiciales constituye un elemento esencial dentro del debido proceso, ya que permite a las partes comprender las razones que respaldan la resolución del juez, otorgándoles la posibilidad de ejercer su derecho a impugnarla en caso de no estar de acuerdo. En el ámbito de los casos de prescripción adquisitiva, la motivación adecuada resulta aún más crucial, pues asegura que se cumplan los requisitos legales establecidos y se respeten los derechos de todas las partes involucradas.

Como señala Ferrajoli (2018), “la motivación de las resoluciones judiciales es una exigencia fundamental del Estado de Derecho, ya que garantiza la transparencia, la legalidad y la justicia en la actuación del poder judicial” (p. 210). Este principio queda reflejado en el Código Procesal Civil, que establece, en su artículo 122, que toda decisión judicial debe estar

debidamente motivada. En otras palabras, las sentencias deben exponer de manera clara y razonada los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan la decisión tomada.

Asimismo, se ha podido apreciar en la Casación N° 3868-2014, que tanto la sentencia de primera como de segunda instancia presentaron deficiencias en su motivación. Esta deficiencia motivó una revisión exhaustiva por parte de la Corte Suprema, que destacó la falta de claridad en la fundamentación de las resoluciones. La insuficiencia en la motivación afecta de manera directa el derecho al debido proceso, ya que impide que las partes involucradas comprendan las razones detrás de la decisión judicial y, por lo tanto, limita su capacidad de impugnarla si consideran que se ha producido un error o injusticia.

En resumen, la motivación de las decisiones judiciales no es solo un requisito formal, sino una garantía fundamental del derecho al debido proceso. Asegura que las resoluciones sean transparentes, justas y legales, permitiendo a las partes conocer y, en su caso, cuestionar los razonamientos que sustentan una sentencia. En los casos de prescripción adquisitiva, donde se deben analizar aspectos técnicos y fácticos complejos, la justificación detallada de las decisiones resulta aún más importante para salvaguardar los derechos de todos los involucrados.

3.3 Implicancias del debido proceso en la prescripción adquisitiva de dominio

El debido proceso en la prescripción adquisitiva de dominio no solo se refiere a la correcta aplicación de las normas sustantivas, sino también a la observancia de las garantías procesales. La Casación N° 3868-2014 ilustra cómo una incorrecta valoración de la prueba y una motivación insuficiente en las decisiones judiciales pueden afectar gravemente el derecho al debido proceso, lo que conlleva a una falta de legitimidad en la resolución de los conflictos de propiedad.

En conclusión, la prescripción adquisitiva de dominio, al ser un proceso complejo y de gran impacto sobre los derechos de propiedad, debe ser tratado con el más estricto apego al debido proceso. Esto incluye una valoración exhaustiva de las pruebas, una motivación clara y suficiente de las decisiones judiciales, y la garantía de que todas las partes involucradas tengan la oportunidad real y objetiva de defender sus derechos ante un tribunal imparcial y competente.

Para abordar el debido proceso aplicado en la Casación N° 3868-2014 y estructurar los pasos seguidos, podemos seguir un enfoque detallado que muestre cómo se aplican las garantías procesales establecidas en la Constitución Política del Perú, el Código Civil y el Código Procesal Civil en este caso específico.

3.3.1 Pasos y garantías del debido proceso en la Casación N° 3868-2014

a) Presentación de la Demanda (2008)

Para probar cada uno de los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio en este caso, se debe analizar cómo la demanda presentada por las demandantes ha cumplido con los elementos esenciales que requiere esta figura legal. A continuación, se detallará como se probó cada uno de los elementos de la prescripción en el presente caso:

- Posesión continua: En este caso, las demandantes sostienen haber poseído el inmueble de manera continua desde enero de 1996, lo que no solo demuestra la duración de su posesión, sino también su ininterrupción a lo largo del tiempo. Para que la posesión sea considerada continua en el marco de la prescripción adquisitiva, es necesario que se haya ejercido sin interrupciones significativas.

A lo largo de los años, las demandantes han ejercido un control efectivo sobre el bien, evidenciado por acciones constantes de mantenimiento y cuidado, como la limpieza y fumigación del terreno, actividades realizadas debido al abandono por parte del titular registrado. Estas acciones no solo prueban el interés y compromiso de las demandantes en la conservación del inmueble, sino que también reflejan un uso real y continuo del mismo, condición esencial para validar la posesión continua.

Además, durante todo este tiempo no se han registrado interrupciones significativas por parte del propietario registrado, la Pontificia Universidad Católica del Perú, ni de terceros. La inacción del titular frente al uso constante de las demandantes refuerza la idea de que no hubo disputa sobre la posesión durante más de 10 años, lo que contribuye a la legitimidad de la prescripción adquisitiva.

En resumen, las demandantes han ejercido una posesión efectiva y continua, sin interrupciones, durante un periodo superior a 10 años, lo que justifica la solicitud de la prescripción adquisitiva de dominio.

- Posesión pacífica: Las demandantes sostienen que asumieron la posesión del inmueble para proteger la salud de sus familias y de los vecinos colindantes, dado que el terreno estaba en estado de abandono y representaba un riesgo para la seguridad y la salud pública. Ante esta situación, decidieron intervenir para garantizar un uso adecuado del predio, procediendo a limpiarlo, cercarlo y asegurarlo. Estas acciones reflejan no solo su responsabilidad y compromiso con la comunidad, sino también un ejercicio efectivo de la posesión.

En este contexto, las demandantes han demostrado que su posesión fue pacífica, ya que no hubo conflicto ni disputa sobre el uso del terreno durante todo el período de

ocupación. La falta de intervención o reclamación por parte del titular registrado, a lo largo de más de 10 años, refuerza la idea de que no existió perturbación alguna en la posesión. Este silencio por parte del propietario y la ausencia de oposición activa consolidan la legitimidad de su posesión.

En síntesis, la posesión pacífica, como requisito para la prescripción adquisitiva de dominio, se cumple cuando no hay disturbios ni conflictos durante el período de posesión. Las demandantes han cumplido con este requisito al mantener una ocupación constante y sin resistencia o reclamación alguna.

- Posesión pública: Las demandantes llevaron a cabo una serie de acciones visibles y públicas para asumir la posesión del inmueble, como cercar el terreno, instalar un portón y realizar labores de limpieza y fumigación. Estas actividades no solo evidencian su control sobre el predio, sino que también cumplen con el requisito de posesión pública, esencial para la prescripción adquisitiva de dominio.

Al cercar el terreno y colocar un portón, las demandantes manifestaron de manera clara su intención de ocupar el inmueble de forma exclusiva, lo que hizo visible su posesión para la comunidad y cualquier persona que pudiera tener conocimiento del uso del terreno. Las labores de limpieza y fumigación refuerzan esta evidencia, al demostrar un uso activo y cuidado del inmueble.

La ausencia de reclamaciones o disputas por parte del titular registrado a lo largo del tiempo también refuerza la idea de que la posesión fue reconocida públicamente y no fue cuestionada por el propietario. Esto valida aún más el ejercicio público y pacífico de la posesión por parte de las demandantes.

En resumen, el requisito de posesión pública se cumple cuando el control y uso del inmueble son evidentes para la sociedad. Las demandantes, al realizar acciones visibles de mantenimiento y protección, demostraron que su posesión era pública.

- Posesión como propietario: Las demandantes no solo asumieron la posesión del inmueble, sino que también realizaron diversas acciones de mantenimiento y protección, que evidencian su intención de actuar como propietarias del terreno. El cercado del predio, la instalación de un portón y la asunción de los costos de mantenimiento son claros indicios de que ejercían el control sobre el bien de manera similar a como lo haría un propietario legítimo. Estas acciones no solo fueron necesarias para garantizar el uso adecuado del terreno, sino que también cumplen con el requisito de posesión en concepto de dueño, un elemento clave para la prescripción adquisitiva de dominio.

Al mejorar y asegurar el terreno, las demandantes demostraron un comportamiento propio de un propietario. El cercado y el portón no solo tenían la función de proteger el inmueble, sino que también reflejaban su intención de ejercer control exclusivo y permanente sobre el predio. Además, las labores de limpieza y fumigación realizadas refuerzan la idea de que estaban tratando el terreno como si fuera de su propiedad.

La posesión en concepto de dueño implica una ocupación deliberada y consciente con la intención de ejercer los derechos de propiedad. Las demandantes no solo utilizaron el terreno de manera transitoria, sino que tomaron medidas para garantizar su protección, mejorar su estado y evitar que fuera invadido por terceros. Este tipo de actos son fundamentales para demostrar que la posesión fue ejercida con la intención de ser reconocidas como propietarias.

Este requisito es esencial porque refleja la voluntad de quien ocupa el bien de ejercer derechos propios de un propietario y no simplemente de manera provisional o circunstancial. Al actuar de acuerdo con los derechos de propiedad, las demandantes cumplieron con este requisito y, por lo tanto, refuerzan su solicitud de adquisición del dominio por prescripción.

En resumen, la posesión en concepto de dueño se cumple cuando quien ocupa el inmueble actúa con la intención de ejercer los derechos de propiedad. Las demandantes, al cercar el terreno, colocar un portón y asumir los costos de mantenimiento, han demostrado que su posesión fue ejercida con esta intención, lo que fortalece su solicitud de adquisición del dominio por prescripción.

En lo que respecta a las garantías procesales, el acceso a la justicia permitió a las demandantes a iniciar un proceso judicial para reivindicar sus derechos sobre el inmueble en disputa. Según Gustavo Maurino (2008), el acceso a la justicia es un derecho-garantía que forma parte integral del sistema jurídico actual, permitiendo a los individuos acudir a las instituciones del Estado para exigir la protección de sus derechos. Este derecho fundamental les otorga la oportunidad de presentar sus demandas y pruebas, lo cual resulta esencial para garantizar el cumplimiento del debido proceso.

Asimismo, la tutela jurisdiccional garantiza que el Estado brinde una protección efectiva para resolver la controversia presentada. Este derecho corresponde a toda persona que tiene la posibilidad de que se le haga justicia, es decir, de que cualquier solicitud o pretensión que tenga hacia otra persona sea atendida por un órgano jurisdiccional mediante un proceso que cumpla con ciertas garantías mínimas. (González, 1984, p. 160).

b) Primera instancia

En esta parte del proceso, se observan situaciones que afectan la garantía de un juicio justo y equitativo. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda por falta de pruebas y discrepancias en las medidas del terreno. Sin embargo, el principio del debido proceso exige que el juez valore todas las pruebas disponibles, incluidas las indirectas, como las declaraciones juradas y los pagos del impuesto predial, que demuestran que las demandantes han ejercido la posesión continua, pública y pacífica del inmueble por más de diez años. La falta de documentos formales no debe ser un obstáculo para admitir la demanda, ya que el derecho a presentar pruebas está protegido, incluso si no son completas desde un punto de vista técnico.

Asimismo, la diferencia en las medidas del terreno (247.50 m² frente a 300.53 m²) no debe invalidar la posesión de las demandantes. El principio del debido proceso garantiza que los derechos no se vean afectados por errores técnicos, siempre que la posesión material esté comprobada. El juez debería haberse enfocado en la posesión efectiva, más que en las mediciones exactas.

El respeto a las garantías procesales implica un juicio imparcial, una correcta valoración de todas las pruebas y una sentencia debidamente motivada. El juez debe analizar todas las pruebas dentro del contexto del caso, considerando la posesión continua y pacífica. Además, la sentencia debe explicar de manera clara las razones por las cuales se desestima o admite la demanda, lo que permite a las partes entender los fundamentos de la decisión y protege su derecho a la propiedad.

c) Segunda instancia

Las demandantes apelaron la decisión del juez en primera instancia, lo que permitió que el tribunal de segunda instancia revisara el caso. Sin embargo, este tribunal confirmó la sentencia inicial, citando las discrepancias en el área del terreno. A pesar de esto, la diferencia en las medidas antes mencionadas debería haberse considerado un error técnico, el cual no impide el reconocimiento de la posesión, como se indicó en los fundamentos previos. El juez debe centrarse en la posesión efectiva y no en los aspectos formales, asegurando la protección de derechos fundamentales como el derecho a la propiedad y garantizando el acceso a la justicia de manera justa.

En este sentido, la desestimación de la demanda basada en una diferencia de medidas podría restringir indebidamente los derechos de las demandantes. El principio de doble instancia, consagrado en nuestra Constitución, asegura que las partes tengan la oportunidad de que su caso sea revisado por otro órgano jurisdiccional. Esto se traduce en una garantía procesal

para que, si bien el juez de primera instancia pueda cometer errores, el tribunal de segunda instancia tiene la responsabilidad de corregirlos, tal como establece el principio de doble grado de jurisdicción. En este caso, la revisión del tribunal de segunda instancia no consideró adecuadamente las pruebas de posesión, enfocándose excesivamente en detalles técnicos, lo que impidió la protección efectiva de los derechos fundamentales de las demandantes.

Como señala Núñez del Prado Chaves (2014, p. 395), el principio de doble instancia garantiza que el proceso judicial sea revisado en dos niveles, asegurando que las decisiones sean más equilibradas y se protejan mejor los derechos de las partes involucradas.

d) Presentación del recurso de casación

Las demandantes interpusieron un recurso de casación argumentando la violación de normas procesales y sustantivas, en particular, el incumplimiento del artículo 950 del Código Civil. Este recurso tiene como propósito corregir errores graves en la aplicación de la ley, asegurando que el debido proceso se respete y que las decisiones judiciales sean conforme a la normativa vigente.

En este contexto, se destaca la garantía del derecho a un recurso efectivo, el cual está consagrado en el Artículo 8 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que establece: *“Toda persona tiene derecho a un recurso efectivo, ante los tribunales nacionales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la constitución o por la ley.”* Esta disposición garantiza que cualquier individuo pueda acceder a un recurso judicial ante una corte competente para impugnar decisiones o actos que vulneren sus derechos fundamentales.

e) Resolución del recurso de casación

El Tribunal Supremo analizó los argumentos presentados en el recurso de casación y concluyó que hubo una infracción de los principios procesales y sustantivos, lo que llevó a la anulación de las sentencias de primera y segunda instancia. Además, ordenó un nuevo juicio. Esta decisión resalta la garantía del derecho a una sentencia justa, pues asegura que las partes involucradas reciban una resolución conforme a la ley, que respete los principios fundamentales del derecho y sea ajustada a los hechos del caso.

Asimismo, la motivación adecuada de las decisiones se presenta como una garantía crucial, ya que el Tribunal Supremo debe explicar de manera clara y detallada las razones que fundamentan su resolución. Esto no solo proporciona transparencia en el proceso, sino que también asegura que las partes comprendan las bases de la decisión, permitiéndoles evaluar si el fallo es justo y conforme a la ley.

3.4 Postura frente a la casación

En el análisis de la Casación N° 3868-2014, se observa que el legislador subraya principios fundamentales de la función jurisdiccional establecidos en el artículo 139 de la Constitución, como la independencia judicial, que garantiza que las decisiones no sean influenciadas por factores ajenos al proceso, y la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, que asegura que todas las personas puedan acceder a los tribunales cuando se vean vulnerados sus derechos. Además, se destaca la motivación debida de las resoluciones judiciales, la pluralidad de instancias, y el derecho de los ciudadanos a criticar y revisar las decisiones judiciales, como señala Castillo (2013).

Respecto a la importancia de las reglas en los sistemas normativos, Alcalde (2019) enfatiza su papel en garantizar la seguridad jurídica, un principio que busca asegurar que todos los individuos sean tratados de manera equitativa, sin distinciones injustificadas. Este principio asegura que se respete la igualdad esencial de las personas ante la ley, lo cual es esencial para el funcionamiento de un sistema judicial justo (pp.157-182).

En cuanto al artículo 950 del Código Civil, que regula la adquisición de dominio por usucapión, se especifican tres requisitos fundamentales para este modo de adquisición de propiedad: posesión continua, pacífica y pública. La Corte Suprema, en este caso, interpreta que, cuando existen controversias sobre las medidas de un predio, la ubicación del inmueble es suficiente para que opere la prescripción adquisitiva. Esta interpretación es coherente con lo planteado por Carranza (2018), quien sostiene que, ante discrepancias sobre las medidas de un predio, lo crucial es la certificación de su ubicación, ya que esto permite verificar que el bien ha sido poseído de manera continua y sin oposición durante el período requerido por la ley.

En este contexto, las demandantes cumplieron con los requisitos de la usucapión, ya que desde 1996, realizaron el pago del autoevalúo y las tasas tributarias correspondientes a un área de 247.50 m². Sin embargo, en 2008, al verificar la información en los registros públicos, descubrieron que el área real del inmueble era de 300.53 m². A pesar de este error en la medición del predio, este hecho no afecta la validez de la demanda ni los requisitos establecidos por el artículo 950 del Código Civil, ya que el error se limita al ámbito tributario y debe ser tratado como un proceso independiente. Este defecto formal no compromete la posesión continua, pacífica y pública del inmueble, ni afecta los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva.

Además, las demandantes procedieron a rectificar su declaración del impuesto predial para regularizar su situación tributaria, lo que demuestra su buena fe y su intención de cumplir con todas las obligaciones legales. Esta rectificación de los impuestos no debe entenderse como

un obstáculo para la prescripción, sino como una corrección formal que no afecta los elementos esenciales de la posesión.

En relación con la posesión pública, el legislador ha validado que las demandantes ejercieron dicha posesión de manera pública, cumpliendo así con los requisitos establecidos para la prescripción adquisitiva. Además de cumplir con el pago de los impuestos y tasas, las demandantes también realizaron pagos por los servicios públicos correspondientes, lo que refuerza la idea de que han actuado como propietarias.

La Sala Suprema, al revisar el caso, concluyó que las demandantes demostraron fehacientemente su posesión del inmueble, basándose en la documentación emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Sunarp, lo que confirmaba que cumplían con los requisitos para la usucapión larga de 10 años. Las sentencias previas de primera y segunda instancia no se habían pronunciado adecuadamente sobre el fondo del asunto, ni habían considerado que el metraje del inmueble había sido probado oficialmente. Por lo tanto, la Corte Suprema resolvió que el recurso de casación interpuesto por las demandantes estaba fundado, anuló la sentencia de vista y ordenó al juez de origen emitir una nueva resolución.

Es fundamental señalar que el derecho al debido proceso fue comprometido por la falta de justificación adecuada de las resoluciones judiciales, lo que impidió una adecuada valoración de las pruebas presentadas. La falta de fundamentación adecuada de las sentencias, tanto en la primera como en la segunda instancia, impidió que las demandantes fueran debidamente escuchadas y que se tuviera en cuenta toda la información relevante. Esto afecta directamente la garantía constitucional de tutela judicial efectiva, ya que no se reconoció correctamente el derecho de las demandantes a ser reconocidas como propietarias.

En cuanto a la carga probatoria en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, es importante que el demandante organice de manera clara y precisa las pruebas que demuestren que ha cumplido con los requisitos establecidos por la ley. No basta con alegar creencias o suposiciones sobre la legalidad del título de propiedad, sino que el demandante debe probar de manera objetiva que ha realizado investigaciones diligentes sobre la propiedad, como la verificación de títulos, la búsqueda en registros públicos y la comprobación de la legitimidad de los documentos presentados por el transferente. Estas acciones son esenciales para demostrar la buena fe del demandante y respaldar su derecho a la propiedad.

Desde mi perspectiva, la Casación N° 3868-2014 subraya la relevancia del debido proceso y la tutela judicial efectiva en el acceso a la justicia. Las demandantes demostraron cumplir con los requisitos de la usucapión, pese al error formal en la medición del predio, que no afecta su posesión continua, pacífica y pública. La rectificación del impuesto predial muestra

su buena fe en regularizar la situación tributaria. La Corte Suprema, al anular la sentencia de vista, corrigió la falta de fundamentación en las resoluciones previas, asegurando el reconocimiento adecuado de su derecho. Este caso resalta la importancia de la claridad y objetividad en la carga probatoria y la aplicación de principios de seguridad jurídica, equidad y justicia en los procesos judiciales.



Conclusiones

Primera.-La prescripción adquisitiva de dominio requiere el cumplimiento estricto de los requisitos legales para que el poseedor pueda ser reconocido como propietario. No obstante, este derecho puede verse afectado si el propietario registrado ha constituido garantías reales de mala fe, ya que el nuevo titular adquirirá el bien con todas las cargas y gravámenes existentes, generando inseguridad jurídica y posibles conflictos patrimoniales.

Segunda.-La posesión no solo otorga al poseedor la posibilidad de consolidar su derecho de propiedad mediante la prescripción adquisitiva, sino que también le confiere legitimidad para solicitar protección judicial y defenderse frente a terceros. Esta característica refuerza la importancia de la posesión como un derecho fundamental dentro del ordenamiento jurídico, asegurando la estabilidad en la tenencia de los bienes inmuebles.

Tercera.-Desde una perspectiva social, la posesión cumple un papel esencial en la consolidación del derecho de propiedad, llegando a competir en importancia con este último. Sin embargo, este enfoque debe ser analizado a la luz de los cambios normativos y doctrinarios, particularmente aquellos relacionados con la función ecológica de la propiedad, que buscan armonizar el derecho individual con el interés colectivo en la preservación del medio ambiente.

Cuarta.-Para que la prescripción adquisitiva de dominio sea válida, es indispensable que el poseedor ejerza la tenencia del bien con *animus domini*, es decir, con la intención de ser propietario. Aquellos que poseen un inmueble sin esta voluntad, ya sea en calidad de arrendatarios, usufructuarios u otros titulares de derechos personales o reales, no pueden acceder a la prescripción adquisitiva, reforzando así el criterio subjetivo exigido por la ley.

Quinta.-La identificación del bien inmueble objeto de prescripción debe ser precisa y transparente, siendo suficiente la certificación de su ubicación para acreditar la posesión. A pesar de posibles discrepancias en las mediciones perimétricas, la posesión pública y continua del inmueble por parte del demandante constituye un elemento fundamental para su reconocimiento como propietario, garantizando la seguridad jurídica y la consolidación del derecho de propiedad.

Sexta.-La Casación N° 3868-2014, Lima, destaca la importancia de garantizar el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio. A pesar de un error formal en la medición del predio, las demandantes cumplieron con los requisitos esenciales de posesión continua, pacífica y pública, y demostraron buena fe al corregir el error tributario. La Corte Suprema anuló la sentencia de vista debido a la falta de fundamentación adecuada, subrayando la necesidad de una motivación adecuada en las

resoluciones judiciales. Este caso resalta la relevancia de la correcta valoración de la carga probatoria y la aplicación de principios de seguridad jurídica y equidad en el acceso a la justicia.



Recomendaciones

Primera.-Se recomienda que el Poder Judicial fortalezca los mecanismos de supervisión y uniformidad en la aplicación de la prescripción adquisitiva de dominio, especialmente en casos donde se presenten vulneraciones al debido proceso. Para ello, resulta fundamental la realización de plenos civiles y plenos jurisdiccionales, a fin de establecer criterios claros en la evaluación de los fundamentos fácticos y la correcta interpretación de la normativa vigente. Esto evitaría contradicciones jurisprudenciales, como la observada entre la Casación N° 5523-2017-Lima Norte y la Casación N° 3868-2014-Lima, donde se aplicaron criterios disímiles en la valoración de pruebas y en la determinación del derecho a la prescripción adquisitiva.

Segunda.-Es fundamental que los jueces verifiquen rigurosamente la existencia del *animus domini* en los procesos de prescripción adquisitiva, ya que este elemento es determinante para otorgar el derecho de propiedad. Se recomienda que los órganos jurisdiccionales exijan pruebas fehacientes que acrediten que el poseedor ha actuado como propietario de manera pública, pacífica, continua y sin reconocimiento de dominio ajeno. En caso de falta de pruebas suficientes, el juez deberá denegar la prescripción adquisitiva, evitando la vulneración de derechos de terceros y garantizando la seguridad jurídica en la titularidad de los bienes.

Tercera.-Se sugiere implementar criterios más estrictos para la evaluación de las pruebas documentales y periciales presentadas en los procesos de prescripción adquisitiva. En particular, los planos perimétricos y demás pruebas técnicas deben ser analizados con precisión para evitar inconsistencias entre la extensión del inmueble reclamado y lo consignado en la demanda. Esto permitirá resolver con mayor coherencia los casos y garantizar que las decisiones judiciales sean previsibles y ajustadas a derecho.

Cuarta.-Se recomienda que los operadores jurídicos y litigantes adquieran un conocimiento más profundo sobre la prescripción adquisitiva de dominio, promoviendo capacitaciones y foros académicos que aborden su correcta aplicación. Esto contribuiría a reducir la disparidad en la interpretación judicial y fomentaría un uso adecuado de este mecanismo legal, respetando el principio de seguridad jurídica y el derecho de propiedad.

Referencias

- Albaladejo, M. (2004). *La usucapión*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, J. San José, S.A.
- Alcalde, J. (2019). De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce. *Revista Chilena de Derecho Privado*, 32(19). <https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n32/0718-8072-rchdp-32-0157.pdf>
- Alvarado, M.D (2016) *La posesión como derecho real*. [Tesis de Pregrado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/4942>
- Álvarez-Caperochipi, J. A. (1986). *Curso de derechos reales*. Editorial Civitas, S. A.
- Bardales del Águila, L. (2023). El debido proceso como derecho fundamental en el sistema de justicia peruano. *Revista Científica Ratio Iure*, *3*(1), e495.
- Bullard, A. G. (2011). *Parchando el Código: La Reforma “a Media Caña” Del Libro de Reales*. *THEMIS: Revista de Derecho*, 46(60), https://revistas.pucp.edu.pe/imagenes/themis/themis_060.pdf
- Bustamante, R. (2001). *Derechos fundamentales y proceso justo*. Ara Editores.
- Cadenas, L., & Holguín, E. (2020). *La prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de posesión en terreno privado de San Juan de Miraflores* [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú, Lima]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1397/Cadenas%20Vasquez%2c%20Luis%20Ernesto%20y%20Holguin%20Uscamayta%2c%20Edith.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Carranza, M. (2018). *Prescripción adquisitiva de dominio* [Tesis de licenciatura, Universidad San Pedro]. Repositorio Institucional. http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/9808/Tesis_58249.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Castán, J. (1946). *Función notarial y elaboración notarial del derecho*. Instituto Editorial Reus.
- Castañeda, J. E. (2015). *El negocio jurídico*. Instituto Pacífico
- Castillo, L. (2013). *Debido proceso y tutela jurisdiccional*. Repositorio Institucional PIRHUA. https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/2132/Debido_proceso_tutela_jurisdiccional.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Cervantes, R., Et Al. (2014). *Análisis jurídico descriptivo propositivo de la interposición de un proceso judicial restitutorio como causal de interrupción civil del plazo de la prescripción adquisitiva, en la jurisprudencia peruana correspondiente al periodo 2000-2014*. Corte Superior de Justicia de Arequipa. <https://bit.ly/3LCSerg>

- Chávez, M. (2018). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria - Expediente N° 2010-0318-JMY-JX-01-C. del Distrito Judicial de Yarinacocha – 2017* [Tesis de licenciatura, Universidad Señor de Sipán, Lambayeque]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/6313/Ch%c3%a1vez%20Guarniz%20Mario.pdf?sequence=5&isAllowed=y>
- Chávez, J. C. (2020). Procedimiento para admitir y actuar pruebas extemporáneas en el Proceso Laboral Peruano. *Revista de Derecho del Trabajo*.
- Chuma, L. (2016). *Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador* [Tesis de licenciatura, Universidad de Cuenca]. Repositorio Institucional. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/23335/1/tesis.pdf>
- De La Mata, F., & Garzón, R. (2014). *Bienes y derechos reales*. Editorial Porrúa.
- Ferrajoli, L. (2018). *Derecho y razón: Teoría del garantismo penal*. Editorial Trotta. https://catalogo.upc.edu.pe/permalink/51UPC_INST/18sd6pj/alma990000539080203
- Gálvez, E. (2020). *GMA en Derecho Civil: La prescripción adquisitiva de dominio*. <https://bit.ly/3aiNiai>
- Gonzales, G. H. (2015). *La usucapión: Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio* (3.ª ed.). Jurista Editores.
- González, N. (2012). *Derecho civil patrimonial. Derechos reales*. Lima: Jurista.
- González, J. (1984). *El Derecho a la Tutela Jurisdiccional*. Cuadernos Civitas.
- Gutiérrez, R. (2023). *Prescripción adquisitiva de dominio de predio estatal de dominio privado: Análisis del expediente N° 00925-2017-0-0401-JR-CI-05* [Tesis de licenciatura, Universidad del Pacífico, Lima]. Repositorio Institucional. https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/3996/Gutierrez%2C%20Rolando_Trabajo%20de%20suficiencia%20profesional_Derecho_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Guzmán, Ch. (2023). *El derecho de propiedad y su importancia en el régimen económico*. Blog Escuela de Posgrado, Universidad Continental. <https://blogposgrado.ucontinental.edu.pe/el-derecho-de-propiedad-y-su-importancia-en-el-regimen-economico#:~:text=El%20derecho%20de%20propiedad%20es,quienes%20no%20son%20propietarios%20del>
- Kiper, C. M., & Otero, M. (2007). *Prescripción adquisitiva: El proceso de usucapión como modo de adquirir el dominio*. Ediciones Jurídicas Cuyo.

- Hoyos, A. (1996). *El debido proceso*. Editorial Themis.
- Ihering, R. Von. (1946). *La dogmática*. Buenos Aires.
- Ihering, R. Von. (2001). *El espíritu del derecho romano* (Vols. 1–4). México: Oxford University Press.
- Instituto Nacional De Estadística. (S.F.). *Concepto: Propiedad*.
<https://www.ine.es/DEFIne/es/concepto.htm?c=4563&o>
- Mariños, & Lavado, (2019). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre prescripción adquisitiva de dominio; expediente N° 00585-2011-0-2506-JM-CI-01; distrito judicial del Santa - Nuevo Chimbote*. 2018. Recuperado el 17 de noviembre de 2020, de <http://repositorio.uladech.edu.pe/handle/123456789/81977>
- Maurino, G. (2008). *Acceso a la justicia*. En *Migraciones contemporáneas y acceso a la justicia*. TeseoPress.
<https://www.teseopress.com/migracionescontemporaneas/chapter/acceso-a-la-justicia/>
- Mejorada, M. C. (S.F.). La posesión en el Código Civil peruano. *Derecho & Sociedad*, (40), Asociación Civil.
- Ministerio De Vivienda, Construcción Y Saneamiento. (2006). *Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, Aprueban el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común*. Diario Oficial El Peruano.
- Moisset, L. (2006). *Prescripción* (2.ª ed). Editorial Advocatus, Cordova.
- Núñez, F. (2014). Desmitificando mitos: Análisis económico de la doble instancia en el Proceso Civil peruano. *THEMIS, Revista de Derecho*. Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP).
- Ochoa, R. (2023). *Bienes*. Editorial Temis.
- Ortiz, S., & Ramírez, M. (2019). *Prescripción adquisitiva de dominio. Casación N° 2528-2017 – Lima Norte* [Tesis de licenciatura, Universidad Científica del Perú, Loreto]. Repositorio Institucional Digital UCP.
http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/941/STEPHANNY_MICHEL_DE_R_TSP_TITULO_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Pérez, P. (2014). *Responsabilidad y límites de la propiedad* (1.ª ed.). Universidad de Piura.
- Puig, S. (1994). *Fundamentos de derecho civil* (Vol. II, 4ª ed.). Barcelona: Bosch.
- Ramírez, E. (2004). *Tratado de derechos reales*. (2ª ed., Vol. II). Lima: Rhodas

- Ríos, & Rojas (2016). *Expediente en materia civil N° 1186-2008; prescripción adquisitiva de dominio*. Recuperado el 17 de noviembre de 2020, de <http://repositorio.unapiquitos.edu.pe/handle/unap/49806>
- Sánchez, C. (2021). *Tutela de los derechos reales. Propiedad, posesión y usucapión* (1.^a ed.). Instituto Pacífico https://blog.idra.pe/wp-content/uploads/2022/09/TUTELA-DE-LOS-DERECHOS-REALES-PROPIEDAD-POSESION-Y-USUCAPION-LUIS-ALBERTO-SANCHEZ-CORONADO-z-lib.org_.pdf
- Sánchez, J. A. (1981). *El derecho de los bienes*.
- Sifuentes, C. (2005). *Prescripción adquisitiva de dominio*.
- Solís, M. (2019). El ordenamiento jurídico peruano y la protección de la posesión. En *Comentario a la Constitución Política del Perú* (Tomo V). LPDerecho. Recuperado de <https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/12/CCC-TOMO-V-1-191-223.pdf>
- Ustua, J. (2020). *La naturaleza de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio y su oponibilidad en los procesos de reivindicación en el Distrito Judicial de Lima Este* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de Piura]. Repositorio Institucional.
- Varsi, E. (2017). *Tratado de derechos reales. Parte general. Tomo 1* (1.^a ed. digital). Fondo Editorial de la Universidad de Lima.
- Varsi, E. (2019). *Tratado de derechos reales. Posesión y propiedad* (Tomo 2). Fondo Editorial Universidad de Lima. https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10164/Varsi_derechos_reales_posesion_propiedad.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Vela, F. (Ed.). (2005). *El espíritu del Derecho romano* (R. von Ihering). Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales. (Original work published 1852).
- Velásquez, A. (2019). Usucapión en la vía judicial y su relación con el patrimonio predial del Estado en el Distrito Judicial de Huaura, años 2017-2018. [Tesis de Licenciatura, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Lima]. Repositorio <https://repositorio.unjfs.c.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14067/4839/ALEXANDRO%20ROEL%20VELASQUEZ%20ASENCIOS.pdf?sequence=1> Institucional.
- Zavala, S. (1994). Las presunciones en el derecho civil. *Derecho: Revista de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú*.