

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL.

**“RESUMEN DE EXPEDIENTE CIVIL N° 7921-2008, PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA”**

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO.

AUTOR: JORGE LUIS DE LA PUENTE PÉREZ.

ASESORA : DRA. JHOSELYN JHEYDI QUIROZ PALACIOS.

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN N° 2:

**DERECHO CIVIL – DERECHOS REALES - PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE DOMINIO.**

LIMA – AGOSTO - 2019.

DEDICATORIA:

El presente trabajo está dedicado a Dios y a mis padres, por darme la vida, a mi esposa y mis hijos, por ser mi motor y motivo para lograr mis objetivos.



AGRADECIMIENTO:

Mi agradecimiento a Dios en primer lugar y a mi familia, por brindarme su apoyo incondicional para lograr mi objetivo el ser abogado.

Mi agradecimiento muy especial a cada uno de los catedráticos, quienes a lo largo de los años de estudio, me brindaron incondicionalmente sus conocimientos y las herramientas para desempeñarme profesionalmente en la carrera de abogado.

A la Universidad Peruana de las Américas, por darme los conocimientos y las herramientas necesarias para ser un excelente profesional.

RESUMEN

El presente trabajo está orientado a realizar un resumen analítico del Expediente Civil N° 7921-2008, el cual, una vez estudiado y analizado se constató que la demanda fue interpuesta por Sixto Alejandro Díaz Arango y Rosa Julia Tavera Alarcón, ante el 38° Juzgado Civil de Lima, por prescripción adquisitiva de dominio, en contra de la Asociación de Propietarios de la Urbanización San Juan Masías, peticionando que se declare a los demandantes como propietarios del inmueble, ubicado en la calle de la Naturaleza Mz. "A", lote 38 de la Asociación demandada, por estar en su posesión a título de propietarios por más de 10 años, al amparo del artículo 950 y otros pertinentes del Código Civil.

El trámite del expediente en estudio, se realizó en la vía de proceso abreviado, demanda que en primera instancia fue declarada fundada, en consecuencia, se declara a los demandantes como propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble en litigio, sin embargo, los Magistrados de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, revocaron la sentencia de primera instancia y reformulándola declararon infundada la demanda; finalmente los Jueces Supremos de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, declararon improcedente el recurso de casación interpuesto por los accionantes; de esta forma, se le dio la razón a la Asociación emplazada, no operando la prescripción adquisitiva de dominio, al haberse tomado en consideración que los demandantes no habían aportado dinero alguno para la compra del terreno del Estado y por haber sido separados como socios, además que en todo momento se les requirió a los demandantes para que se pongan a derecho conforme lo establecía el Estatuto de la Asociación, se les curso cartas notariales y se les invitó a conciliar, obteniendo su negativa, acciones que interrumpieron el plazo para solicitar la prescripción prescriptiva de dominio; asimismo se observó que el trámite del expediente en estudio se efectuó en forma regular cumpliendo con los plazos establecidos por ley, sin embargo, se incurrió en algunas deficiencias y contradicciones entre las instancias, conforme se detalla en el presente trabajo.

Palabras claves: Expediente, demanda, prescripción adquisitiva, proceso, sentencia.

ABSTRACT

The present work is oriented to make an analytical summary of Civil File N° 7921-2008, which, once studied and analyzed, found that the lawsuit was filed by Sixto Alejandro Díaz Arango and Rosa Julia Tavera Alarcón, before the 38th Court Civil de Lima, by purchasing prescription of ownership, against the Association of Owners of the Urbanization San Juan Masías, requesting that the plaintiffs be declared as owners of the property, located on calle de la Naturaleza Mz. "A", lot 38 of the defendant Association, for being, in their possession as owners for more than 10 years, under article 950 and other pertinent Civil Code.

The processing of the file under study was carried out in the abbreviated process, a claim that in the first instance was declared founded, consequently, the plaintiffs are declared as owners by the acquisition of ownership of the immovable property in dispute, however, the Judges of the First Civil Chamber of the Superior Court of Justice of Lima, revoked the judgment of first instance and reformulating it declared the claim unfounded; finally, the Supreme Judges of the Transitional Civil Chamber of the Supreme Court of Justice of the Republic declared the appeal filed by the shareholders unfair; In this way, the Association located was given the reason, not operating the domain acquisition prescription, having taken into consideration that the plaintiffs had not contributed any money for the purchase of the State land and for having been separated as partners, in addition that at all times the plaintiffs were required to be brought to law as established by the Statute of the Association, notarial letters were issued and they were invited to reconcile, obtaining their refusal, actions that interrupted the deadline to request the prescriptive prescription of domain; It was also observed that the processing of the file under study was carried out on a regular basis complying with the deadlines established by law, however, some deficiencies and contradictions were incurred between the instances, as detailed in the present work.

Keywords: File, demand, purchasing prescription, process, sentence.

TABLA DE CONTENIDOS

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Resumen.....	iv
Abstract.....	v
Tabla de Contenidos.....	vi
Introducción.....	vii
Resumen y Fotocopias de los Principales Recaudos del Expediente Civil.	
1. Síntesis de la Demanda.....	01
2. Síntesis de la Contestación de Demanda.....	03
3. Fotocopias de los Principales Recaudos y Medios Probatorios.....	06
3.1 De la Demanda.....	06
3.2 Del Acta de Matrimonio de los Accionantes.....	16
3.3 De la Partida Registral N° 01976508.....	17
3.4 De la Ficha Registral N° 1705144 y la Partida Registral N° 49058594.....	20
3.5 Del Certificado de Socios Posesionarios del Inmueble en Litigio.....	22
3.6 De los Recibos de Servicios de Agua, Luz y Teléfono.....	23
3.7 Del Certificado Negativo de Propiedad Inmueble.....	26
3.8 De la Memoria Descriptiva.....	27
3.9 Del Auto Admisorio.....	31
3.10 De la Contestación de la Demanda.....	32
3.11 De la Resolución N° 10.....	35
4. Síntesis del Auto de Saneamiento Procesal.....	36
5. Síntesis del Auto de Fijación de Puntos Controvertidos y Actuación de los Medios Probatorios.....	36
6. Síntesis de la Audiencia de Prueba.....	37
7. Síntesis de la Sentencia del 25° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima.....	38
8. Fotocopia de la Sentencia del 25° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima.....	40
9. Síntesis de la Sentencia de la 1ra. Sala Civil de la Corte Superior de Lima.....	51
10. Fotocopia de la Sentencia de la 1ra Sala Civil de la Corte Superior de Lima.....	52
11. Síntesis del Fallo de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema.....	57
12. Fotocopia del Fallo de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema.....	58
13. Jurisprudencia de los Últimos 10 años del Asunto Submateria.....	61
14. Doctrina Actual sobre la Materia Controvertida.....	68
15. Síntesis Analítica del Trámite Procesal.....	81
16. Opinión Analítica del Tratamiento del Asunto Submateria.....	87
Conclusiones.	
Recomendaciones.	
Referencias	

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene por objetivo realizar un resumen analítico del Expediente Civil N° 7921-2008, sobre prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble, con la finalidad de verificar si durante su trámite se incurrió en alguna deficiencia o contradicción entre las instancias.

La prescripción adquisitiva de dominio llamada también usucapión, es el modo de adquirir el dominio o los derechos reales por la posesión a título de dueño, continuada por el tiempo señalado por la ley, conforme lo establece en el artículo 950 del Código Civil, que prescribe: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.

En tal sentido, la propiedad por prescripción se adquiere mediante la posesión, que debe ser continua, es decir, sin interrupciones; pacífica, cuando la posesión es ejercida sin violencia física y moral; pública, porque la posesión debe ser visible por la colectividad y como propietario, comportándose como tal durante diez años; por lo general, se realiza de tres formas a través del poder judicial, notarial o administrativo.

Luego que termine el proceso judicial o el trámite notarial o administrativo, según sea el caso, de ser favorable y se le otorgue la propiedad del bien inmueble por prescripción adquisitiva de dominio, se podrá solicitar su inscripción ante la SUNARP, ya sea inmatriculación en caso de no tener antecedente registral o transferencia de propiedad en caso de contar con antecedente registral.

Cabe precisar, que el expediente en estudio, se tramitó en doble instancia y en recurso de casación, dándole la razón a la Asociación emplazada, al haberse declarado infundada la demanda, en este caso, no operó la prescripción adquisitiva de dominio, conforme se detalla en el presente trabajo.

Finalmente en el presente resumen se describirá detalladamente el trámite judicial que se le dio al expediente en estudio, así como, las deficiencias y contradicciones en que incurrieron las instancias, adaptado al diseñado establecido por la Universidad Peruana de las Américas.

SÍNTESIS DEL EXPEDIENTE CIVIL N° 7921-2008.

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA.

Con la fecha 11 de febrero del 2008, **SIXTO ALEJANDRO DÍAZ ARANGO, Y ROSA JULIA TAVERA ALARCÓN**, interponen demanda por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, dirigiéndola contra la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN “SAN JUAN MASIAS”- SAN BORJA**, solicitando que se les declare propietario de la bien inmueble, a razón de que su posesión cumplía con los requisitos de la usucapón, consecuentemente solicitan la cancelación del asiento correspondiente de quien figura como el titular y se inscriba el nombre de los demandantes.

Fundamento de Hecho.

El recurrente Sixto Alejandro Díaz Arango, por los años 1972, se inscribió como socio de la ASOCIACIÓN LIMATAMBO NORTE SAN JUAN MESIAS, institución que posteriormente por el año 1987 cambia su denominación por la de Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano San Juan Masías San Borja Programa Juan Gonzales Berruspe, cambiando por tercera vez su denominación por la actual desde el año 1999, lleva la denominación de Asociación de Propietarios de la Urbanización “San Juan Masías”- San Borja.

Desde la fecha de la creación de la asociación demandada hasta la fecha, no cumple con los objetivos para las cuales fue creada, eso es de dotar de un lote de terreno para construcción de vivienda de sus asociados, como el de realizar el saneamiento de la propiedad y la entrega del título correspondientes, gestiones que no se han materializado.

Los recurrentes poseen el terreno, ubicado en la Mz. “A” lote 38 de la Asociación de Propietarios de la Urbanización “San Juan Masías”- San Borja, estando a su conducción pública y pacífica por más de diez (10) años cumpliendo con el plazo de prescripción adquisitiva para adquirir la propiedad el dicho inmueble.

Condujeron el dominio del inmueble como propietarios, cumpliendo con pagar sus obligaciones como todos, contribuyendo con los pagos de impuesto predial, arbitrios y otros impuestos concernientes con la propiedad.

Que, en la conducción de materia litis, nunca les han privado de su posesión, tampoco se les ha perturbado; no habiendo recibido jamás requerimiento alguno que puede suspender el plazo prescriptorio.

Que, los recurrentes se desenvuelven como propietarios del referido bien inmueble, habiendo realizado en el mismo el construcción de del primer piso.

Los recurrentes también han cumplido con efectuar las gestiones ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, por derivación de la Municipalidad de su distrito, obteniendo la votación de los planos de ubicación y perímetros, así como, la descripción de las edificaciones existentes en el predio materia de litis, y también han obtenido de la Municipalidad Distrital de San Borja la constancia del contribuyente.

Fundamentos de Derecho.

- **Código Civil.**

Artículo VI del Título Preliminar y los artículos: 950° y 952°.

- **Código Procesal Civil.**

Artículos I, III, IV del Título Preliminar y los artículos: 424, 425, 486-2, 504 y 505.

Medios probatorios.

- Copia legalizada del Acta de Matrimonio.
- Copia legalizada de carné de socio a nombre de Sixto Díaz, expedida por la asociación emplazada con las distintas denominaciones.
- Copia legalizada de la Resolución N° 611-91-CDSL, expedida por la Municipalidad Distrital de San Luis.
- Copia certificada de la Ficha Registral N° 4268 y continuada en la Partida Registral N° 0197650, expedida por la Zona Registral N° IX - Sede Lima.
- Copia legalizada de la Partida Registral N° 01976508, expedida por la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con el cual se acredita que la emplazada actualmente tiene como denominación, ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN- SAN BORJA.
- Copia certificada de la copia literal de la Ficha Registral N°1705144, y, continúa con la Partida Registral N° 49058594, de los asientos registrales de los últimos 10 años, como consta de la partida en la mención del registro de propiedad inmueble.

- Copia legalizada de la solicitud de la inspección judicial solicitado por los pobladores de la asociación, y el acta de la realización de la diligencia solicitada, acreditada por los pobladores de la zona y encontrarse como poseionario del bien inmueble.
- Copia legalizada, de la certificación expedida por la asociación emplazada.
- Copia legalizada de la declaración jurada, del mes de enero de 1994, presentada ante la Municipalidad de San Borja.
- Copia legalizada de constancia de empadronamiento realizado por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Copia legaliza de algunos de los recibos de pago por concepto de cuota mensual de servicios, pagadas ante el Consejo Directivo de la asociación emplazada.
- Copia legalizada de los recibos de pago de impuesto predial de los años 1990, 1991, 1992, en los que aparece el recurrente Sixto Díaz, en calidad de propietario.
- Copia simple de los recibos de servicio de agua, luz y teléfono, emitida por las empresas prestadoras de servicios, en las cuales aparece el recurrente Sixto Díaz, como titular de dichos servicios.
- Copia legalizada de certificado negativo de propiedad inmueble.
- Copia legalizada de la memoria descriptiva debidamente suscrita por el Ingeniero Civil Colegiado, y visado por la Arquitecta.
- Copia legalizada del plano de ubicación y localización del inmueble, materia de litis, debidamente suscrita por el Ingeniero Civil Colegiado, visada por la arquitecta de la Municipalidad de Lima.
- Declaración de la parte
- Declaración testimonial de tres personas.

2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Con fecha 9 de febrero del año 2009, la emplazada ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN "SAN JUAN MASIAS"- SAN BORJA, contesta la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, negando y contradiciendo en todos sus extremos.

Fundamento de hecho.

Refiere que los demandantes sostienen la supuesta posesión del Lote 38 en la Mz "A" de la Asociación desde el año 1972, aseverando haber cumplido los 10 años de la posesión en el año 1982, cuando su representada la Asociación demandada, fue beneficiaria por la Ley N° 24609, promulgada el 24/12/1986, mediante el cual, el Estado declara de interés

social la adjudicación de 21520.47 m² a favor de su representada, pero exclusivamente a favor de los asociados, expidiendo las siguientes resoluciones administrativas:

- a. Resolución Directoral, con fecha 25 de mayo de 1987, para la ejecución de saneamiento físico del área adjudicado.
- b. Resolución Ministerial del 28 de enero de 1988, la que determinó el saneamiento legal a favor, exclusivamente, de los asociados de su representada que concluyó con el otorgamiento de la Escritura Pública de fecha 24/07/90; es la cláusula cuarta prohíbe expresamente beneficiar a terceros.
- c. Resolución Directoral del 04 de junio de 1990, con la cual aprueba la tasación y a la vez el precio cancelado mediante aportaciones de los asociados en la cantidad de 589 618,767.00 intis.
- d. La lotización y entrega de lotes a cada asociado, se llevó a cabo mediante sorteo el 15/11/89, en cumplimiento del Art. 4° de la Ley N° 24609, previo requisito a los que cancelaron sus aportaciones.

Teniendo en cuenta los precedentes expuestos y siendo la lotización y entrega física de lotes que fue el 15/11/89, los demandantes jamás podían ejercer la posesión del Lt. 38 de la Mz. A de la Asociación desde 1972, porque en esa fecha aún no existían lotes hasta el 15/11/89.

El emplazado pone en conocimiento que su representada es una entidad sin fines de lucro, sin rentas, sin ingresos económicos; por tal razón, los asociados adquirientes mediante aportaciones, que los demandantes no pueden asociarse ilegítimamente recurriendo abusivamente a la vía de prescripción adquisitiva, ya que son producto de muchos sacrificios de cada una de los asociados aportantes.

Los recurrentes afirman que los dirigentes de su representada no han cumplido con sus objetivos de dotarles con un lote de terreno. Ante esto el emplazo responde que no tiene ningún deber ni la obligación de entregar lotes a terceros o a asociados expulsados sin que les cueste, como es el caso de los demandados.

Los demandantes nunca aportaron para la compra del terreno al Estado, razón por la cual, es que fueron separados por sanción estatutaria por la junta directiva de aquellos años, por tal modo no acreditan ser socios activos.

Los demandantes afirman una posesión pacífica sin perturbación alguna, cuando la representada ha cursado numerosas cartas notariales y las invitaciones de centros de conciliación.

Entre los medios probatorios ofrecidos no aseveran a la pretensión postulada, como la partida de matrimonio que tiene su dirección en el distrito de San Luis, solicitud de inspección ocular y el acta de inspección en el Asentamiento Humano San Juan Masías en la manzana A, B,C y D sin precisiones, declaración jurada de autovalúo del Lote N° 36, documento de empadronamiento por la Municipalidad de Lima en el Asentamiento Humano San Juan Masías, que es distinta a su representada, numerosos recibos con sello de asentamiento humano, que también son documentos ajenas a su representada.

Medios Probatorios.

- Ley N° 24609
- Resolución Directoral N° 057-87-VC-1500
- Resolución Ministerial N° 026-88-VC-5600
- Resolución Directoral N° 085-90-VC-5600-DMAR.
- Invitación de Centros de Conciliación.

3. FOTOCOPIAS DE LOS PRINCIPALES RECAUDOS Y MEDIOS PROBATORIOS.

3.1 DE LA DEMANDA.

EXP. N° :
ESP. LEG.:
CUAD. : PRINCIPAL.
SUMILLA: DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE DOMINIO

17 PODER JUDICIAL 17
Mod. CIVIL E-17 C
08 FEB. 2008 D
SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA
RECIBIDO 12

79
Félix
Curi

SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO, y, ROSA JULIA TAVERA ALARCON, identificados con DNI N° 08417949 y DNI N° 08433245; ambos con domicilio real en la Calle de la Naturaleza, Mz. "A", Lote N° 38 de la Asociación de Propietarios de la Urb. San Juan Masias del Distrito de San Borja (antes AA.HH San Juan Masias), y, domicilio procesal sito en la Av. Paseo de la República N° 291°, Oficina 1505, Lima 1; a Ud., con el debido respeto me presento y digo:

I.- VIA PROCEDIMENTAL Y RELACION JURIDICA PROCESAL:

Que, interponemos en vía de PROCESO ABREVIADO, demanda sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, dirigiéndola contra la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION "SAN JUAN MASIAS" - SAN BORJA, debidamente representada por su actual Presidente del Consejo Directivo Don PEDRO ORLANDO SOTO SOTO, y con domicilio institucional sito en la Mz. "C", Lote N° 29, de la Asociación de Propietarios de la Urb. San Juan Masias del Distrito de San Borja ubicada en el Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima (referencia entre las esquinas del Pasaje Cerro Sechin y el Jr. La Historia), lugar donde se le debe notificar con la presente incoada.

II.- PETITORIO:

Que, recurrimos ante su despacho en nuestra condición de poseedores actuales del inmueble ubicado en Calle de la Naturaleza, Mz. "A", Lote N° 38 de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URB. SAN JUAN MASIAS - SAN BORJA (Ex - ASOCIACION DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO URBANIZACION SAN JUAN MASIAS SAN BORJA PROGRAMA JUAN GONZALES BERRUSPE, y, denominada inicialmente a su creación como ASOCIACIÓN DE VIVIENDA - LIMATAMBO NORTE SAN JUAN MASIAS) del Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima, e inscrito en la Ficha Registral N° 01976508 y continuada en la Partida Electrónica N° 49058594 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, a efectos de solicitar se nos declare por demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, propietario del mismo, en razón de nuestra posesión pública, pacífica y continua, que venimos detentado sobre el referido bien inmueble por mas de diez años a la fecha, consecuentemente se ordene la cancelación del asiento correspondiente de quien figura como su titular, inscribiéndose el mismo a nombre de los recurrentes.


F. FELIX QUESADA RIOS
ABOGADO
Reg. C.A.L. 12208



III.- ANTECEDENTES:

- 3-1 Los recurrentes en nuestra condición de esposos, y, estando a la necesidad de contar con un hogar y un techo propio, que nos brindara la estabilidad y una morada, apostamos desde el año de 1972, año en que contrajimos nupcias en conformar la Asociación de Vivienda – Limatambo Norte San Juan Masias (inscrita en la Ficha 4268 del Registro de Personas Jurídicas), por lo que el recurrente SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO, se inscribió como socio de dicha asociación, institución que posteriormente allá por los años de 1987 cambio su denominación por la de ASOCIACION DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO SAN JUAN MASIAS SAN BORJA PROGRAMA JUAN GONZALES BERRUSPE, cambiando por tercera vez su denominación por la actual desde el año de 1999, por el de ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION “SAN JUAN MASIAS” – SAN BORJA (inscrita en la Partida Registral N° 01976508).
- 3-2 La asociación emplazada conforme se advierte de la Ficha Registral N° 1705144, y continuada en la Partida Registral es propietaria del Lote A de la Supermanzana F (lote 22 – 23), con una área de 15,328.87 m2, área donde se encuentra el Lote de Terreno N° 38 de la Urbanización San Juan Masias del Distrito de San Borja, con un área de 105.00 m2; bien inmueble que lo venimos poseyendo desde el año de 1972, y, que mediante la presente demanda solicitamos se nos declare propietarios por prescripción adquisitiva de dominio.
- 3-3 Que, desde la fecha de creación de la asociación demandada al día de hoy, no ha cumplido con sus objetivos para el cual se creo, esto es de dotar de una lote de terreno para construcción de vivienda de sus asociados, como el de realizar el saneamiento de la propiedad y entrega del título correspondiente, gestiones que no se materializan, y, ante la inercia de sus directivos nos vemos obligados a interponer la presente demanda para que se nos declare propietarios, toda vez, que en la forma que venimos poseyendo el bien inmueble donde vivimos, no podemos formalizar nuestra propiedad, siendo necesario de que la autoridad judicial resuelva la incertidumbre jurídica en que nos encontramos.

IV.- FUNDAMENTOS DE HECHO:

- 4-1 Desde una perspectiva social se protege a quien posee un bien en calidad de propietario, así como garantizarle a este, una vivienda decorosa a quien efectivamente hace uso de tal posesión, castigando aquel que siendo propietario abandona negligentemente su propiedad, por determinado tiempo; desde una perspectiva económica, la Prescripción comulga con el axioma jurídico: “Que se reputa propietario al poseedor de un bien mientras no se demuestre lo contrario”, pues protegiendo al poseedor se protege al propietario. Y finalmente desde una perspectiva económica, interesa en tanto y en cuanto la propiedad debe servir conforme a su naturaleza al bienestar social, ya que el abandono de ella implica el desinterés de su propietario por conservarla.
- 4-2 Los recurrentes, venimos poseyendo el Lote de Terreno N° 38 de la Urbanización San Juan Masias del Distrito de San Borja de propiedad de la


B. FELIX QUESQUEN RIOS
ABOGADO
R.N. C.A.L. 32288

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION "SAN JUAN MASIAS" – SAN BORJA, desde el año de 1972, lugar donde algunos de nuestros hijos han nacido y crecido, y, estando a nuestra conducción pública y pacífica por mas de 10 años, es que acudimos a su despacho para que judicialmente se nos declare propietarios por haber operado la prescripción adquisitiva de dominio conforme lo demostramos con los medios probatorios que adjuntamos a la demanda.

Tos
46
Actuando

4.-3 Que, el año de 1982 se cumplían 10 años del plazo prescriptorio para adquirir por prescripción larga la propiedad inmueble por parte de los recurrentes, el cual esta suficientemente acreditado ya que a la fecha contamos con mas de 36 años de posesión pacífica, pública, continua e ininterrumpida, tiempo que sobrepasa en exceso el plazo de ley; teniendo testigos que puedan dar fe, de lo que estamos expresando.

4.-4 Que, en definitiva, conducimos el dominio del inmueble como propietarios, cumpliendo con pagar nuestras obligaciones como todo contribuyente de los pagos de impuesto predial, arbitrios y otros impuestos respecto de nuestra propiedad sub materia ubicado en la Calle de la Naturaleza, Mz. "A", Lote N° 38 de la Asociación de Pobladores de la Urb. San Juan Masias del Distrito de San Borja (antes AA.HH San Juan Masias), Provincia y Departamento de Lima.

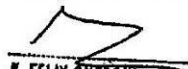
4.-5 Que, en la conducción bien materia de litis, nunca se nos ha privado de su posesión ni tampoco se nos ha perturbado; no habiendo recibido jamás requerimiento alguno que pueda suspender el plazo prescriptorio, nuestros vecinos y colindantes nos conocen como propietario del inmueble desde hace mas de 36 años.

4.-6 Que, en suma, nos hemos venido desarrollando como propietarios del referido bien inmueble, habiéndolo realizado en el mismo el levantamiento del primer piso, conforme a la descripción de inmueble líneas abajo expuestas, en el ítem 3 del acápite siguiente; contando con servicios básicos de luz, agua, teléfono en forma independiente, los mismos que se encuentran registrados a nombre del recurrente SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO, en las respectivas empresas suministradoras de estos servicios conforme se acredita con los recibos que se adjuntan a la presente demanda en calidad de anexos. De igual forma hemos venido cumpliendo regularmente con la Declaración Jurada de Autovaluo.

4.-7 Asimismo, indicamos que los colindantes cercanos al inmueble cuya propiedad solicitamos sea declarada mediante la presente acción, son los siguientes:

a) Don **JOSE SULLCA TITO**, de ocupación soldador electricista, propietario y ocupante del inmueble colindante por el lado derecho del inmueble junto al mío, ubicado en la Mz. "A", Lote N° 37 - Calle de la Naturaleza, de la Asociación de Pobladores de la Urb. San Juan Masias del Distrito de San Borja.

b) Don **YURI HUAMANI HAUYTALLA**, de ocupación Ebanista, propietario y ocupante del inmueble colindante por el lado izquierdo del inmueble junto al


E. FELIX QUESQUEN RIOS
ABOGADO
Reg. C.A.L. 32200

mío, ubicado en la Mz. "A", Lote N° 39 - Calle de la Naturaleza, de la Asociación de Pobladores de la Urb. San Juan Masias del Distrito de San Borja.



c) Don VICENTE JOAQUIN VILA, de ocupación comerciante floricultor, propietario y ocupante del inmueble colindante por el lado del fondo del inmueble junto al mío, ubicado en la Mz. "A", Lote N° 9 - Av. Canada, de la Asociación de Pobladores de la Urb. San Juan Masias del Distrito de San Borja.

4.-8 Por último también hemos cumplido con efectuar las gestiones ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, por derivación de la Municipalidad de nuestro Distrito, obteniendo la visación de los planos de ubicación y perimétricos, así como la descripción de las edificaciones existentes en el predio materia de litis, y, de igual forma hemos obtenido de la Municipalidad Distrital de San Borja la constancia de contribuyente.

V.- UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESCRIPCIÓN.

1.- UBICACIÓN DE LA VIVIENDA

Departamento : Lima
Provincia : Lima
Distrito : San Borja
Urbanización : San Juan Masias (antes AA.HH San Juan Masias).
Nivel : Primer Piso.
Área Total : 105.00 M2.

2.- LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE LA VIVIENDA

Por el Frente : Colinda con la Cal^l de la Naturaleza, con una línea recta de 7.00 ml.
Por la Derecha : Colinda con la propiedad de JOSE SULLCA TITO, con una línea recta de 15.00 ml.
Por la Izquierda : Colinda con la propiedad de YURI HUAMANI HAUYTALLA, con una línea recta de 15.00 ml.
Por el Fondo : Colinda con la propiedad de VICENTE JOAQUIN VILA, teniendo muro propio en línea recta de 7.00 ml.

3.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Cuenta con edificación de 01 piso, de uso comercio - vivienda, piso de cemento pulido y falso piso, puertas de fierro y madera, ventanas de fierro, muros sin revestimiento, cuenta con muros de ladrillo, columnas y vigas de concreto armado, techo de madera y eternit, instalaciones eléctricas con tuberías visibles e instalaciones sanitarias con tuberías empotradas, agua fría, aparatos sanitarios blancos; además cuenta con una oficina con baño, tienda


8. FELICITOS QUEQUEN RIOS
ABOGADO
R.O. C.A.B. 21288

con baño, pasadizo, patio, escalera proyectada, sala comedor, baño, patio, cocina, 02 dormitorios y lavandería, siendo su estado de conservación regular.

VL- FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Amparo la presente demanda en los siguientes dispositivos legales.

CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO:

Art. 2º, Inciso 11 y 16; que establecen el derecho de toda persona a elegir su residencia, y, a la propiedad.

CODIGO CIVIL:

Art. VI – TITULO PRELIMINAR; que señala, para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral; condiciones que reunimos los recurrentes, por cuanto el bien materia de litis, lo hemos adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, siendo esta una forma ordinaria de adquirir la propiedad y se fundamenta en motivaciones de carácter social y económico, jurídico, y, moral; consiguientemente, a través de la Resolución Judicial que perseguimos los recurrentes que pondrá fin o termino al presente proceso, es de carácter eminentemente declarativo, y, no constitutiva de derecho alguno por cuanto con el solo transcurso del tiempo y con los requisitos señalados por ley hemos adquirido la propiedad sub litis faltando solo formalizar dicha inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, es decir, dicha resolución no hace mas que reconocer una situación de hecho que existe con anterioridad a favor de quien la solicita, es decir, al incoar la presente demanda solo estamos cumpliendo con la formalidad que exige la ley adjetiva y sustantiva para hacer valer ante terceros nuestro derecho de propiedad, por lo tanto cumplimos con acreditar nuestro legítimo interés económico o moral, para obrar en el presente proceso.

Art. 950º; que prescribe la adquisición de la propiedad inmueble mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; termino que en exceso hemos cumplido conforme se advierte de los medios probatorios que adjuntamos a la presente demanda; siendo la prescripción adquisitiva de la propiedad una modalidad de adquisición de la propiedad, tan igual como la compra – venta o donación.

Art. 952º; que establece, como condición para adquirir la propiedad de un bien inmueble por prescripción, la de entablar un juicio para que se le declare propietario; condición que nos promueve a interponer la presente demanda contra su antiguo dueño, y, al cancelarse su inscripción como propietaria del bien materia de litis, se ordene registrar nuestros derechos de propietario.

CODIGO PROCESAL CIVIL:

Art. I, III y IV – TITULO PRELIMINAR; que preceptúan los sagrados derechos constitucionales y garantías jurisdiccionales como es la tutela jurisdiccional efectiva que tienen los ciudadanos para resolver un conflicto de

05
chris
78
Antonio

intereses o eliminar una incertidumbre jurídica con la finalidad de lograr la paz social en justicia, debiendo la parte invocar interés y legitimidad para obrar, presupuestos jurídicos que cumplimos.



Art. 424° y 425°; que señalan los requisitos de la demanda para ser admitida y de la obligatoriedad de presentar los anexos, que sirvan de sustento de las pretensiones solicitadas.

Art. 486°, Inciso 2, que establece como vía de tramitación de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, la del proceso abreviado, vía que invocamos como la pertinente para la tramitación de la presente acción.

Art. 504° y 505°; que establece la tramitación en la vía abreviada, la demanda que interpone el poseedor para que se le declare propietario por prescripción, cumpliendo con la presentación de ciertos requisitos especiales.

VII.- MONTO DEL PETITORIO:

Según la pretensión del petitorio el monto es inapreciable en dinero.

VIII.- MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrezco como medios probatorios los siguientes:

- 1.- El mérito probatorio de la copia legalizada del Acta de Matrimonio, expedida por la RENIEC, con el cual se acredita que los recurrentes conforman una sociedad conyugal.
- 2.- El mérito probatorio de la copia legalizada de los carne de socio a nombre de SIXTO ALEJANDRO DIAZ, ARANGO, expedido por la asociación emplazada con sus distintas denominaciones; con los que se acredita haber conformado dicha institución y, que ante la inacción de sus directivos me veo obligado en acudir a la vía judicial para inscribirme como propietario del bien materia de litis.
- 3.- El mérito probatorio de la copia legalizada de la Resolución N° 611 – 91 – CDSL, expedido por la Municipalidad Distrital de San Luis, su fecha expedición 19 de abril de 1991. con el se acredita que el demandante SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO, es trabajador cesante de dicho municipio, y, que al tener bajos recursos económicos como ingreso, se me hace necesario que por la vía judicial se me declare propietario del bien materia de litis.
- 4.- El mérito probatorio de la copia certificada de la Ficha N° 4268 y continuada en la Partida Registral N° 01976508, expedido por la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con el cual acredito el nombre primigenio de la emplazada, de ASOCIACION DE VIVIENDA – LIMATAMBO NORTE SAN JUAN MASIAS, y su cambio de denominación por el de ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO URBANIZACIÓN SAN JUAN MASIAS SAN BORJA PROGRAMA JUAN GONZALES BERRUSPE.


B. FELIX QUESQUEN RIOS
ABOGADO
Reg. C.A.J. 32208

- 5.- El mérito probatorio de la copia legalizada de la Partida Registral N° 01976508, expedido por la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con el cual acredito que la emplazada actualmente tiene como denominación, ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN – SAN BORJA.
- 6.- El mérito probatorio de la copia certificada de la Copia Literal de la Ficha registral N° 1705144, y, continuada en la Partida Registral N° 49058594, de los Asientos Registrales de los últimos 10 años, tal como consta de la Partida en mención del Registro de la Propiedad Inmueble, expedido por la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con la que se acredita que en dicha partida registral consta el registro del inmueble sub litis, sin haberse independizado la propiedad, y, aparece como titular la emplazada asociación.
- 7.- El mérito probatorio de la copia legalizada de la solicitud de inspección judicial solicitada por los pobladores de nuestra asociación, con fecha 10 de julio de 1990, ante el 25° Juzgado Civil de Lima, y del acta de la realización de la diligencia solicitada, acreditamos ser pobladores de la zona y estar como posesionario del bien materia de litis de la asociación emplazada.
- 8.- El mérito probatorio de la copia legalizada, de la certificación expedida por la asociación emplazada, con fecha 03 de abril de 1992, con el cual se acredita de que el recurrente es posesionario del Lote N° 38 (antiguamente lote 36, hasta antes del cambio catastral realizado por la Municipalidad de san Borja).
- 9.- El mérito probatorio de la copia legalizada de la Declaración Jurada, del mes de enero de 1994, presentada ante la Municipalidad de san Borja, con el cual acredito haber realizado gestiones sobre el bien materia de litis para efectos de beneficios tributarios.
- 10.- El mérito probatorio de la copia legalizada de la Constancia de Empadronamiento realizado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, de fecha 19 de julio de 1996, con el cual acreditamos, encontramos registrados como poseedores en dicha comuna.
- 11.- El mérito probatorio de la copia legalizada de algunos de los recibos de pago por concepto de cuota mensual de aportación y pagos mensuales de servicios, pagados ante el Consejo Directivo de la asociación emplazada, con lo que acreditamos de haber cumplido con nuestra obligación de socios.
- 12.- El mérito probatorio de la copia legalizada de los recibos de pago de Impuesto Predial de los años 1990, 1991, 1992, en los que aparecen el recurrente SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO, en calidad de propietarios.
- 13.- El mérito probatorio de la copia simple de los recibos de servicios de agua, luz y teléfono, emitido por las empresas prestadoras de servicio, en los cuales aparece el recurrente SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO, como titular de dichos servicios.


E. FELIX ROSA
ABOGADO
Reg. C.A.L. 2228



- 14.- El mérito probatorio de la copia legalizada del Certificado Negativo de Propiedad Inmueble, con el cual se acredita de que los recurrentes no contamos con otra propiedad inmueble, siendo el bien materia de litis nuestra única propiedad.
- 15.- El mérito probatorio de la copia legalizada de la Memoria Descriptiva debidamente suscrito por el Ingeniero Civil Colegiado, ALEXANDER PRIMITIVO HUERTAS JARA, y, visado por la Arquitecta ROSA CACERES VALENCIA de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- 16.- El mérito probatorio de la copia legalizada del Plano de Ubicación y Localización del inmueble materia de litis, debidamente suscrito por el Ingeniero Civil Colegiado, ALEXANDER PRIMITIVO HUERTAS JARA, y, visado por la Arquitecta ROSA CACERES VALENCIA de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- 18.- El mérito probatorio de la copia legalizada del Plano Perimétrico y distribución del inmueble debidamente suscrito por el Ingeniero Civil Colegiado, ALEXANDER PRIMITIVO HUERTAS JARA, y, visado por la Arquitecta ROSA CACERES VALENCIA de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- 19.- El mérito probatorio de la declaración de parte que deberá efectuar el representante legal de la emplazada Asociación de Pobladores de la Urb. San Juan Masias del Distrito de San Borja; según pliego de preguntas que acompañamos en sobre cerrado.
- 20.- El mérito probatorio de la declaración testimonial del señor **JOSE SULLCA TITO**, de ocupación soldador electricista, con dirección domiciliaria en la Mz. "A", Lote N° 37 - Calle de la Naturaleza, de la Asociación de Pobladores de la Urb. San Juan Masias del Distrito de San Borja; quien atestiguara en lo referente a lo expresado en los puntos; 4.-2, 4.-5, 4.-6 y 4.-7, de nuestros fundamentos de hecho de nuestra demanda.
- 21.- El mérito probatorio de la declaración testimonial del señor **YURI HUAMANI HAUYTALLA**, de ocupación Ebanista, con dirección domiciliaria en la en la Mz. "A", Lote N° 39 - Calle de la Naturaleza, de la Asociación de Pobladores de la Urb. San Juan Masias del Distrito de San Borja; quien atestiguara en lo referente a lo expresado en los puntos, 4.-2, 4.-5, 4.-6 y 4.-7, de nuestros fundamentos de hecho de nuestra demanda.
- 22.- El mérito probatorio de la declaración testimonial del señor **VICENTE JOAQUIN VILA**, de ocupación comerciante floricultor, con dirección domiciliaria en la la Mz. "A", Lote N° 9 - Av. Canadá, de la Asociación de Pobladores de la Urb. San Juan Masias del Distrito de San Borja; quien atestiguara en lo referente a lo expresado en los puntos, 4.-2, 4.-5, 4.-6 y 4.-7, de nuestros fundamentos de hecho de nuestra demanda.


FELIX QUISPE RIOS
ABOGADO
REG. CAL. 32288

IX.- ANEXOS:

- 1 - A Copia de nuestros documentos de identidad.
- 1 - B Copia legalizada del Acta de Matrimonio de los recurrentes.
- 1 - C Copia legalizada de los carne de socio a nombre de SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO, expedido por la asociación emplazada.
- 1 - D Copia legalizada de la Resolución N° 611 - 91 - CDSL, expedido por la Municipalidad Distrital de San Luis, su fecha expedición 19 de abril de 1991.
- 1 - E Copia certificada de la Ficha N° 4268 y continuada en la Partida Registral N° 01976508, expedido por la Zona Registral N° IX - Sede Lima.
- 1 - F Copia legalizada de la Partida Registral N° 01976508, expedido por la Zona Registral N° IX - Sede Lima.
- 1 - G Copia certificada de la Copia Literal de la Ficha Registral N° 1705144, y, continuada en la Partida Registral N° 49058594.
- 1 - H Copia legalizada de la solicitud de inspección judicial solicitada por los pobladores de nuestra asociación, con fecha 10 de julio de 1990, ante el 25° Juzgado Civil de Lima.
- 1 - I Copia legalizada, de la certificación expedida por la asociación emplazada, con fecha 03 de abril de 1992.
- 1 - J Copia legalizada de la Declaración Jurada, del mes de enero de 1994.
- 1 - K Copia legalizada de la Constancia de Empadronamiento realizado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, de fecha 19 de julio de 1996.
- 1 - L Copia legalizada de algunos de los recibos de pago por concepto de cuota mensual de aportación y pagos mensuales de servicios.
- 1 - LL Copia legalizada de los recibos de pago de Impuesto Predial de los años 1990, 1991, 1992.
- 1 - M Copia simple de los recibos de servicios de agua, luz y teléfono, emitido por las empresas prestadoras de servicio.
- 1 - N Copia legalizada del Certificado Negativo de Propiedad Inmueble.
- 1 - Ñ Copia legalizada de la Memoria Descriptiva.
- 1 - O Copia legalizada del Plano de Ubicación y Localización del inmueble materia de litis.

revisar
82
odintar


E. FÉLIX QUESQUEN RÍOS
ABOGADO
Reg. C.A.L. 42260



1 - P Copia legalizada del Plano Perimétrico y distribución del inmueble materia de litis.

1 - Q Pliego interrogatorio en sobre cerrado, para ser absuelto por el representante legal de la asociación emplazada.

PRIMER OTROSI DIGO: Que, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 80° del Código Procesal Civil, otorgo Poder General, al Letrado que autoriza la presente demanda, a fin de que asuma la representación judicial prevista en los Artículos 74° y 75° del acotado cuerpo legal, manifestando estar debidamente enterado de la representación que otorgo.

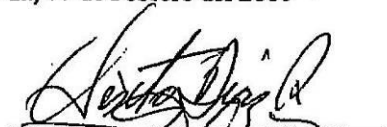
SEGUNDO OTROSI DIGO: Que, adjunto al presente, copia de la demanda y sus anexos, y, cedula de notificación judicial suficiente, para poder notificar de la presente a la parte emplazada. Así también adjuntamos el arancel judicial por ofrecimiento de pruebas, haciendo un solo pago, por constituir los recurrentes u, 1 sola parte como consecuencia de la sociedad de gananciales al haber contraído matrimonio civil, conforme lo acreditamos con la correspondiente partida y que se acompaña como anexo.

FOR TANTO:

Solicitamos a Usted, señor Juez, se sirva admitir a tramite la presente demanda conforme a su naturaleza, y, en su oportunidad declararla fundada en todos sus extremos, por estar arreglada a ley.

Lima, 07 de Febrero del 2008


C. FELIX QUERQUEN MOR
ABOGADO
C.A. N.º 10883


SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO
DNL N° 08417949


ROSA JULIA TAVERA ALARCÓN
DNL N° 08433245

Nº 00145832 Recibo Nº 2008-24-00004216 COPIA LITERAL Partida Nº 01976508

ANEXO 1-F

MILAGROS LEONOR VASQUEZ REATEGUI
CERTIFICADORA
PUBLICIDAD REGISTRAL
ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA



OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO Partida: 01976508 OFICINA LIMA	NOTARIA CLARA CARNERO AVALOS NICOLAS DE PIÉROLA 938 (PORTALES DE LA PLAZA SAN MARTÍN) TELEFAX: 4286045 TELF.: 4283546
INSCRIPCIÓN DE ASOCIACIONES ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION MASIAS SAN BORJA	

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
RUBRO : GENERALES
A 00001

Por Escritura Pública de fecha 08/07/99 Otorgada ante el Notario: Walter Ramon Pinedo Orillo, en la cual corre inserta la Asamblea de fecha 20/03/98 se acuerdo la Modificación del Estatuto, el mismo que quedo redactado de la siguiente manera: **Denominación:** ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION "SAN JUAN MASIAS" - SAN BORJA. La Asociación tiene por fines: El Dotar de Vivienda propia para sus asociados;..... **Organos de la Asociación:** La Asamblea General de Asociados, El Consejo Directivo. El Consejo Directivo es el Organó de Gobierno y Representante Legal de la asociación, esta conformado por los siguientes cargos: Presidente, Vice Presidente, Secretario de Actas y de Archivo, Secretario de Economía, Secretario de Organización y Planificación, Secretario de Prensa Propaganda y Cultura y Deporte, Secretario de Asistencia Social. El Consejo Directivo tiene una duración de dos años pudiendo ser reelegidos sus miembros por un periodo adicional o removidos por la Asamblea. El Consejo Directivo queda conformado de la siguiente manera: Presidente: Paulino Velasquez Chahuaya, Vice Presidente: Cirilo Marcelino Clemente Selmi, Secretario de Actas y Archivo: Rufina Diaz Villalobos, Secretario de Economía: Benito Paulino Huafiani Maria, Secretario de Organización y Planificación: Mario Aragon Duran, Secretario de Prensa Propaganda y Cultura y Deporte: Javier Ruben Garcia Mucha, Secretario de Asistencia Social: Mariela Cruz Cantaro, Fiscal: Jorge Rodriguez Acosta. El título fue presentado el 20/07/99 a las horas, bajo el Nº 1999-00117461 del Tomo Diario 1405. Derechos: S/ 31.00 con recibo Nº 00012659 con recibo Nº 00024819, LIMA. - 17/08/1999

Copia Certificada
 Original Suspendido por defectos de Inscripción



CERTIFICO : Que esta fotocopia es idéntica al original que he tenido a la vista y con el cual confronté. Doy fe.
Lima: 15 FEB 2008

CLARA CARNERO AVALOS
NOTARIA ABOGADA

ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA.
04 FEB. 2008
CAJA PUBLICIDAD
ATENDI...

3.5 DEL CERTIFICADO DE SOCIOS POSESIONARIOS DEL INMUEBLE EN LITIGIO.



31 Procuradores
Asociación de Vivienda "San Juan Masias"

— SAN BORJA —

Fundado el 06 de Noviembre de 1972

Inscrito en el Registro Público en la Ficha 4268 Declarada de Interés Social por Ley 24609 Adjudicada mediante Resolución Ministerial 026 - 88 - VC - 5600

UBICADO CUADRA 18 AVS. CANADA Y ARQUEOLOGIA

ANEXO I - I

EL PRESIDENTE DE LA ASOCIACION DE VIVIENDA
"SAN JUAN MASIAS"

C E R T I F I C A :

QUE, EL Sr. SIXTO ALEJANDRO DIAZ ABANGO CON D.E. 08417949 ES SOCIO POSESIONARIO DEL LOTE 36 DE LA MZA. "A" DE LA ASOCIACION DE VIVIENDA "SAN JUAN MASIAS" DE SAN BORJA.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CONSTANCIA A SOLICITUD DEL INTERESADO PARA LOS FINES QUE ESTIME CONVENIENTE.

SAN BORJA, 3 DE ABRIL DE 1992.

ASOCIACION DE VIVIENDA
"SAN JUAN MASIAS"

[Signature]
PAULINO VILLALBA CHAMATA
D.E. 08151757
PRESIDENTE

CERTIFICO: que esta fotocopia es idéntica al original que he tenido a la vista y con el cual confronté. Doy fe.

Lima:

13 JUN 2007

[Signature]
CLARA CARNERO AVALOS
NOTARIA ABOGADA



DIAZ ARANGO SIXTO
 MZ.A2 LT.36 SAN JUAN MASIAS 2 SAN BORJA
 Cuenta 16-101-0560 Medidor Nro. 01272657 S - 0056
 Récibo Nro. 87299544



PARA CONSULTAS SU N° DE SUMINISTRO ES: **831291**

LUZ DEL SUR
 AV. CANAVAL Y MOREYRA 300 SAN ISICRO
 Ruc 20331898008 www.luzdelsur.com.pe

DATOS DEL SUMINISTRO		DETALLE DEL CONSUMO	DETALLE DE LOS IMPORTES FACTURADOS			
Medidor	Monofásico	CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA		Descripción	Precio Unitario	Importe
Tarifa	BTsB	Lectura Actual	18265 (22/02/07)	Cargo Fijo		2.10
Conexión	Subterránea	Lectura Anterior	18134 (24/01/07)	Mant. y Reposición de Conexión		0.70
Alimentador	SL-11	Diferencia entre lecturas	131	Consumo de Energía	0.3085	40.41
Potencia Contratada	4.00 KW	Factor del medidor	1	Alumbrado Público		2.64
		Consumo a facturar	131 KW.h	Interés Compensatorio		0.70
				I.G.V.		8.84
				Interés Moratorio		0.08



SUBTOTAL DEL MES	55.47
Deuda Vencida (1)	66.80
Compensación Calidad Suministro	(0.13)
Redondeo	0.06
TOTAL LUZ DEL SUR	122.20

MENSAJES AL CLIENTE

Evite apagones y accidentes en su hogar, no sobrecargue sus instalaciones eléctricas al conectar varios aparatos a un mismo tomacorriente y revise periódicamente sus instalaciones eléctricas a fin de evitar fugas a tierra.

✓ Evite el corte por deuda de su servicio, pagando antes de la fecha programada de corte: 16-MAR-2007

El total a pagar incluye: Recargo por FOSE Ley 27510 S/. 1.00

Cancelar sólo en los lugares indicados al reverso, en ningún caso al mensajero

Total con Pluz Protección S/. *****130.18

FECHA EMISIÓN	FECHA VENCIMIENTO	Total sin Pluz Protección S/.	*****122.20
23-FEB-2007	10-MAR-2007		

Luz del Sur S.A.A.
 Comprobante de Pago - CCL
 Fecha : 15/03/2007 16:36
 Cliente : 0831291-5
 N° Ruta : 16 - 101 - 0560
 Comprob : 3100 - 6635032
 Nombre : DIAZ ARANGO SIXTO
 Sucursal: CHACARILLA - 0004

 * Total S/. *****66,80= *

 SESENTA Y SEIS NUEVOS SOLES Y OCHENTA CENTIMOS

Sociedad: OSE
 Vencim: 10-MAR-2007
 Tarifa: BTsB
 CNA

Sumin: 831291 S
 Cuenta: 16-101-0560
 20070222 *****122.20
 Total *****122.20

*****122.2

03 0004 1901200338 SIN PLUZ



Secuencia de Impresión
DIAZ ARANGO SIXTO ALEJANDRO
 MZA LT 38 PI 1 AS SAN JUAN MASIAS

5520/25337

14 de setiembre

Telefónica

Telefónica del Perú S.A.A.
 0017401 SCHELL 310 - MIRAFLORES

-LIMA, 41

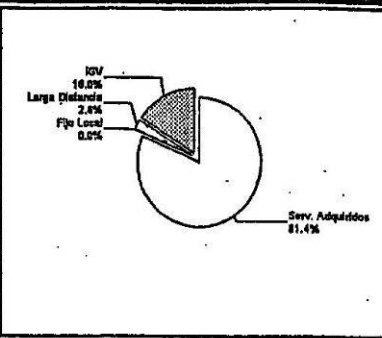
LÍNEA CONTROL PLAN AL SEGUNDO 1

Número de Teléfono : 12254496
 Fecha de Emisión : 28-01-2008
 Documento N° : 0004-751905295
 Cliente / Cuenta : 529768000 / 052369242

Fecha de Vencimiento : 10.02.2008
 Total a Pagar : S/ 161.45

69
mantenimiento

RESUMEN DEL RECIBO		Importe S/.
Servicios Adquiridos a Telefónica		131.47
Consumo de Llamadas a Teléfonos fijos locales		0.00
Consumo de Llamadas de Larga Distancia		4.20
Impuesto General a las Ventas (I.G.V. 19% normado por SUNAT)		25.78
Total Serv. Telefónica + Impuestos + No Afectos		161.45



Total a Pagar S/ 161.45

DETALLE DE FACTURACION POR SERVICIO DE TELEFONIA FIJA - TELEFÓNICA

Detalle de Servicios Adquiridos a Telefónica	Importe S/.
Línea Control al Segundo (18/01 a 17/02)	36.97
Speedy 200 Kbps (18/01 a 17/02)	83.19
Mantenimiento (18/01/2008 a 17/02/2008)	3.60
Speedy Basico (18.01.2008 a 17.02.2008)	12.52
Dr. Speedy Basico (14.01.2008 a 17.01.2008)	1.25
Descuento de 50% Doctor Speedy	-6.26
Total	131.47

Detalle de Consumo de Llamadas a Teléfonos	Llamadas Realizadas	Tiempo Incluido* (Minutos libres del Plan)	Tiempo Consumido	Importe S/.
Fijos Locales al 17.01.2008	72	7800 segundos	7800 segundos	0.00
Total				0.00

Mensajes al cliente

¡Paga tu recibo telefónico sin cobro!

¡Código Activar por Servicio Telefónico al TARIFAS!
 Si se encuentra al día en sus pagos, no es necesario.

TELEFONICA DEL PERU RUC 20100017491
 L09 HRUZZMAN 04-02-2008 10:23
 Id Tx: 0001 - PAGO DE FACTURAS - TSF
 No Op: 878354
 Código de Pago: 0004-2254496

NOTA DE INGRESO DE CAJA

Renueva tu comunicación, adquiere el nuevo equipo telefónico General Electric S.S.G desde S/. 14, 20 al mes en cualquiera de nuestros Multicentros.
 CLIENTE: DIAZ ARANGO SIXTO ALEJANDRO
 SERV: T - Telefonía B CODIGO: 2254496
 No. Recibo Fecha Importe
 0751905295 28/01/2008 S/. *****161.45

¡reverso de tu recibo!

¡tanto para los seguros incluidos, como para la cancelación que se detalla en el detalle de la tarifa!

Página 1 de 2

al **DEBITO AUTOMATICO** con las condiciones:
 - Curacao
 - Topy Top
 - Ace Construkt
 - Entre otras...
¡lo al 104!

Telefónica
 IMPORTE TOTAL S/. *****161.45
 FORMA DE PAGO EFECTIVO
 MONTO ENTREGADO S/. *****200.00
 VUELTO S/. *****38.55




TIPO DE CAMBIO S/. 2.932
 EMP: 0009 SUC: 015 AG: L09 WS: L0985




3.7 DEL CERTIFICADO NEGATIVO DE PROPIEDAD INMUEBLE.

ANEXO 1-N 73/identificadores

CERTIFICADO NEGATIVO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA





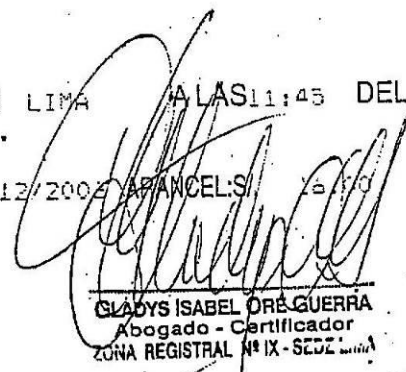
EL REGISTRADOR PUBLICO QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE EN EL REGISTRO LA PROPIEDAD INMUEBLE DE(L) LIMA, NO APARECE INSCRITO, MOTOADO PREVENTIVAMENTE O, PENDIENTE DE INSCRIPCION NINGUN INMUEBLE ANOMBRE DE:

DIAZ ARANGO SIXTO ALEJANDRO

EXPEDIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN LIMA A LAS 11:45 DEL DIA 05 DE DICIEMBRE DE 2006.

RECIBIDO 00041888CAJA: 35 ATENCION : 01170820

DEL 5/12/2006 A FIANCERIA 16/10



GLADYS ISABEL ORE GUERRA
Abogado - Certificador
ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA



CERTIFICO : Que esta fotocopia es idéntica al original que he tenido a la vista y con el cual confronté. Doy fe.

Lima: 13 JUN 2007

CLARA CARNERO AVALOS
NOTARIA ASOCIADA

3.8 DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA.

ANEXO 1 - IV 74/ setenta y cuatro
71
Potencia

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.0 POSESIONARIOS:

Sr. Sixto Alejandro Díaz Arango
Sra. Rosa Tavera Alarcón

2.0 UBICACIÓN:

Calle De La Naturaleza Mz. A Lote 38 Urb. San Juan Masías Distrito
San Borja Provincia de Lima.

3.0 ÁREA DE TERRENO: 105.00 m².

4.0 PERÍMETRO: 44.00 ml.

5.0 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

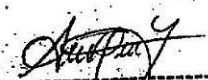
- **POR EL FRENTE:** con una línea recta de 7.00-ml. Con un ángulo interno de 90° 00' 00" con el lado derecho, tiene muro propio y colinda con la Calle De La Naturaleza.
- **POR LA DERECHA:** con una línea recta de 15.00 ml. Con un ángulo de 90° 00' 00" con el lado del fondo, tiene muro propio y colinda con propiedad de terceros.
- **POR LA IZQUIERDA:** con una línea recta de 15.00 ml. Con un ángulo interno de 90° 00' 00" con el lado del frente, tiene muro propio y colinda con propiedad de terceros.
- **POR EL FONDO:** con una línea recta de 7.00 ml. Con un ángulo interno de 90° 00' 00" con el lado izquierdo, tiene muro propio y colinda con propiedad de terceros.

CERTIFICO : Que esta fotocopia es idéntica al original que he tenido a la vista y con el cual confronté. Doy fe.

Lima: 13 JUN 2007

CLARA CARNERO AVALOS
NOTARIA ABOGADA




ALEXANDER PRIMITIVO HUERTAS JARA
INGENIERO CIVIL
Reg. del Colegio de Ingenieros N° 83410

75/81


6.0 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Arquitectura: es una edificación de 01 piso, de uso comercio- vivienda, piso de cemento pulido y falso piso, puertas de fierro, y madera, ventanas de fierro, muros sin revestimiento.

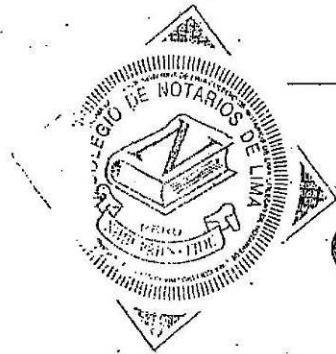
Estructura: muros de ladrillo, columnas y vigas de concreto armado, techo de madera y etérmit.

Instalaciones Eléctricas: tuberías visibles.

Instalaciones Sanitarias: tuberías empotradas, agua fría, aparatos sanitarios blancos.

Distribución: consta de oficina con baño, tienda con baño, pasadizo, patio, escalera proyectada, sala- comedor, baño, patio, cocina, 02 dormitorios y lavandería.

El estado de conservación es regular.




ALEXANDER PRIMITIVO HUERTAS JARA
INGENIERO CIVIL
Reg. del Colegio de Ingenieros N° 83410

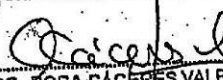
CERTIFICO : Que esta fotocopia es idéntica al original que he tenido a la vista y con el cual confronté. Doy fe.

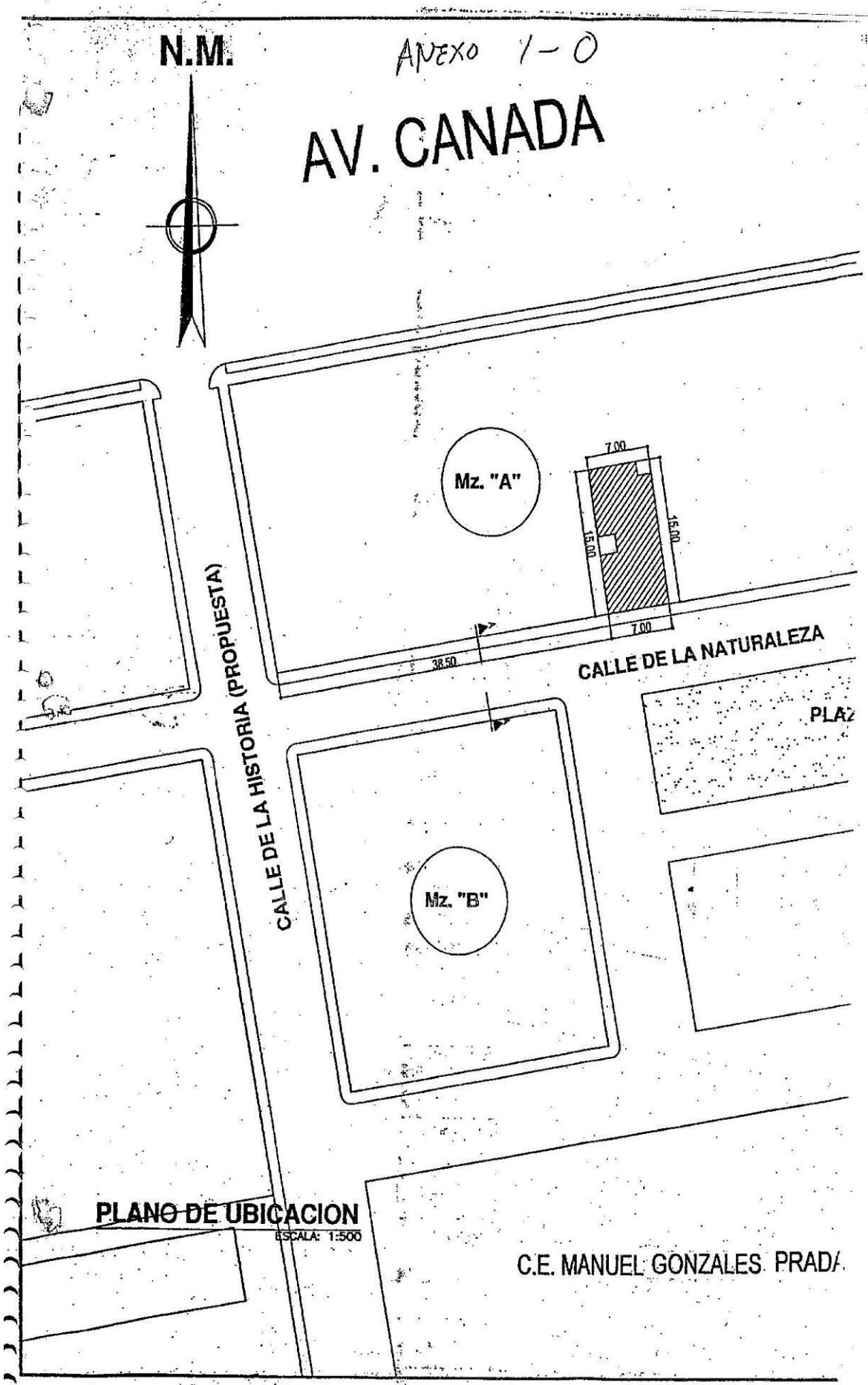
Lima: 13 JUN 2007

CLARA CARNERO AVALOS
NOTARIA

Nº 37798-07
SIXTO A. DIAZ BRANCO - ROSA TAVERA A LO REC
LA SUB GERENCIA DE AUTORIZACIONES URBANAS
En Aplicación de los artículos 23 del Código Procesal Civil, el TITULO VIII del Reglamento con el Informe Nº 135-07. NAL - CDU-SAU-DSRP Procede a la Visación de los documentos Correspondientes
Lima, 28 MAYO 2007 N° 074



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUBGERENCIA DE AUTORIZACIONES URBANAS

ARO ROSA CÁCERES VALENCIA
SUB-GERENTE (a)



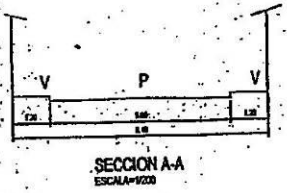
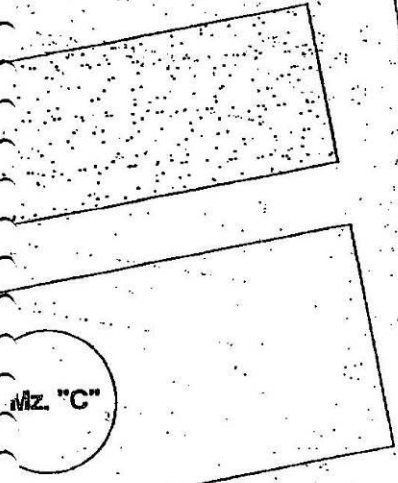


ESQUEMA DE LOCALIZACION

ESCALA: 1:5.000
 CERTIFICO : Que esta fotocopia es idéntica al original que he tenido a la vista y con el cual confronto. Doy fe.
 13 JUN 2007

Lima:

PROVINCIA	CIARA CARMERO AVALOS NOTARIA ABOGADA
DISTRITO	SAN BORJA
ASOC. DE PROP.	URB. SAN JUAN MASIAS
MANZANA	"A"
LOTE	"38"
CALLE	DE LA NATURALEZA
POSESIONARIO:	FIRMAS: SR. SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO SRA. ROSA TAVERA ALARCON
PROFESIONAL:	<i>Alexander Prunty Huertas Jara</i> ALEXANDER PRUNTY HUERTAS JARA INGENIERO CIVIL Reg. del Colegio de Ingenieros N° 83410
PLANO DE:	LAMINA N°: U-01
ESCALA:	FECHA:
1/500 = 1/5000	ENERO 2007



3.9 DEL AUTO ADMISORIO.

84
Bchintace

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
Trigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima

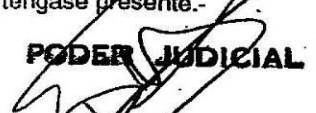
EXPEDIENTE : 07921-2008-0-1801-JR—CI-38
DEMANDANTE : TAVERA ALARCON ROSA JULIA, SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO
DEMANDADO : ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN SAN JUAN MASIAS- SAN BORJA
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
Resolución No. : UNO

Lima, tres de marzo
del año dos mil ocho.

3C
05/08

AUTOS Y VISTOS: Al principal con la demanda presentada y anexos de ley; **ATENDIENDO: PRIMERO:** Que es un deber del juzgador calificar la demanda verificando que esta cumpla con todos los elementos fundamentales, contemplados en el vigente Código Procesal Civil, siendo éstos los presupuestos procesales y condiciones de acción; ello de conformidad con los principios de vinculación y formalidad contemplado en los artículos III y IX del nombrado cuerpo legal. **SEGUNDO:** Que, por ser el derecho de acción y pretensión derechos inalienables e imprescriptibles estos deben ser tutelados por el Estado, teniendo como objetivo resolver justamente los conflictos de intereses de los particulares. **TERCERO:** Que, la presente demanda tiene por objeto que se les declare propietarios a los demandantes del inmueble ubicado en la Calle de la naturaleza Mz A Lote N° 38 de la Asociación de Propietarios de la Urbanización San Juan Masias- San Borja (Ex Asociación de pobladores del Asentamiento Humano Urbanización San Juan Masias San Borja Programa Juan Gonzales Berruspe, y, denominado inicialmente a su creación como asociación de vivienda Limatambo Norte San Juan Masias); **CUARTO:** Que, siguiendo tal orden de ideas, la demanda precedente reúne los requisitos que establecen los artículos cuatrocientos veinticuatro y cuatrocientos veinticinco del Código Procesal Civil, asimismo, cumple con presentar los requisitos especiales contenidos en el artículo 505° del Código Procesal Civil. **QUINTO:** Que, la demanda no se encuentra inmersa dentro de los supuestos de inadmisibilidad e improcedencia establecidos en los artículos cuatrocientos veintiséis y cuatrocientos veintisiete del Código Procesal Civil, en consecuencia se resuelve: **ADMITIR** a trámite la demanda interpuesta por **TAVERA ALARCON ROSA JULIA, SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO** contra **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN SAN JUAN MASIAS- SAN BORJA**, sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**; debiendo resolverse en la vía procedimental correspondiente al **PROCESO ABREVIADO**, conforme el artículo cuatrocientos ochenta y seis del Código Procesal Civil; teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se establecen sin perjuicio de su calificación y admisión oportuna y confiéndose traslado al demandado por el plazo de **DIEZ DÍAS** a fin de que contesten la demanda, bajo apercibimiento de ser declarados en rebeldía; al primer otrosí, téngase por otorgadas las facultades conferidas; al segundo otrosí: téngase presente.-

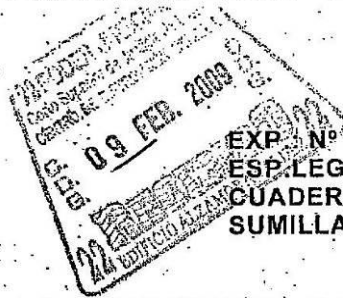
PODER JUDICIAL


DR. DAVID SUÁREZ BURGOS
JUEZ
38° Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL


MARIO PROANO MAYTA
Especialista Legal
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

3.10 DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

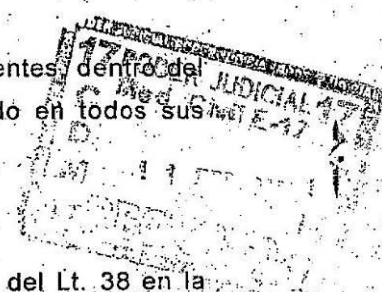


EXP. N° 07921-2008.
ESP. LEGAL: Srta. Medrano
CUADERNO: PRINCIPAL
SUMILLA: CONTESTO LA DEMANDA

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DEL 38avo. JUZGADO DE LIMA

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION SAN JUAN MASIAS – SAN BORJA, con Sixto Alejandro Díaz Arango y otra, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; ante Ud. digo:

Habiendo sido notificado el 06 de los corrientes dentro del plazo Contesto la Demanda, negando y contradiciendo en todos sus extremos en la forma siguiente:



I.- FUNDAMENTOS DE ANTECEDENTES:

1.- Los demandantes sostienen su supuesta posesión del Lt. 38 en la Mz. A de la Asociación desde 1972, aseverando haber cumplido los 10 años en 1982; cuando mi representada fue beneficiaria de la Ley N° 24609, promulgada el 24/12/86, mediante la cual el Estado declara de interés social la adjudicación de 21 520.47 m2 a favor de mi representada a la vez exclusivamente a favor de los asociados, expidiendo resoluciones administrativas como:

- a) Resolución Directoral N° 057-87-VC-1500 de fecha 25 de mayo de 1987, para la ejecución de saneamiento físico del área adjudicado.
- b) Resolución Ministerial 026-88-VC-5600 de 28 de enero de 1988, la que determinó el saneamiento legal a favor, exclusivamente, de los asociados de mi representada que concluyó con el otorgamiento de la Escritura Pública de fecha 24/07/90; que en su cláusula cuarta prohíbe expresamente beneficiar a terceros.
- c) Resolución Directoral N° 085-90-VC-DMAR del 4 de julio de 1990, con la cual aprueba la tasación y a la vez el precio cancelado mediante aportaciones de los asociados en la cantidad de 589 618,767.00 Intis.

La lotización y entrega de lotes a cada asociado, se llevó a cabo mediante sorteo el 15/11/89, en cumplimiento del Art. 4º de la Ley N° 24609, previo riguroso requisito a los que cancelaron sus aportaciones.



Teniendo en cuenta los expuestos precedentemente y siendo la lotización y entrega física de lotes que fue el 15/11/89, los demandantes jamás podían ejercer la posesión del Lt. 38 de la Mz. A de la Asociación desde 1972, porque para esa fecha aún no existían lotes hasta el 15/11/89.

- 2.- Los demandantes argumentan a su favor la protección a quien posee un bien ajeno, según ellos, el Estado a través del poder jurisdiccional debe castigar al propietario negligente para declarar propietario al poseedor (demandantes). A este respecto pongo en conocimiento del Juzgado que mi representada es una entidad sin fines de lucro, sin rentas, sin ingresos económicos; por tal razón, los asociados adquirimos mediante aportaciones, que los demandantes no pueden apropiarse ilegítimamente recurriendo abusivamente a la vía de prescripción adquisitiva, ya que son producto de muchos sacrificios de cada uno de los asociados aportantes.
- 3.- Los demandantes afirman que los dirigentes de mi representada no han cumplido con sus objetivos de dotarles con un lote de terreno. Mi representada no tiene ningún deber ni la obligación de entregar lotes a terceros o asociados expulsados sin que les cueste, como es el caso de los demandantes, ya que la Asociación no tiene ninguna propiedad conforme está expresada en el Art. 4º de la Ley, tercer considerando de la Resolución Ministerial N° 026-88-VC-560.
- 4.- Los demandantes nunca aportaron para la compra del terreno al Estado, razón por ésta fueron separados por sanción estatutaria por la junta directiva de aquellos años, de modo tal no acreditan ser socios activos.
- 5.- Así mismo los demandados afirman la posesión pacífica sin perturbación alguna; cuando mi representada a cursado numerosas cartas notariales y las invitaciones de centro de conciliación.

*MP
1047/602*

6.- Entre los medios probatorios ofrecidos no aseveran a la pretensión postulada, como la partida de matrimonio que tiene su dirección en el distrito de San Luis; solicitud de inspección ocular y el acta de inspección en el Asentamiento Humano San Juan Masías en la manzanas A, B, C y D sin precisiones; declaración jurada de autoavalúo de lote N° 36; documento de empadronamiento por la Municipalidad de Lima en el Asentamiento Humano San Juan Masías, que es distinta a mi representada; numerosos recibos con sello de asentamiento humano, que también son documentos ajenos a mi representada.

II.- MEDIOS PROBATORIOS:

- 1.- Ley N° 24609.
- 2.- Resolución Directoral N° 057-87-VC-1500
- 3.- Resolución Ministerial N° 026-88-VC-5600
- 4.- Resolución Directoral N° 085-90-VC-5600-DMAR
- 5.- Invitación de Centro de Conciliación.

III.- ANEXOS:

- 1.- Copia simple de DNI.
- 2.- Ley N° 24609.
- 3.- Resolución Directoral N° 057-87-VC-1500
- 4.- Resolución Ministerial N° 026-88-VC-5600
- 5.- Resolución Directoral N° 085-90-VC-5600-DMAR
- 6.- Hoja de invitación de Centro de Conciliación.

Otrosi digo - La tasa judicial de ofrecimiento de prueba que corresponde a esta contestación de la demanda presenté con el escrito de 27 de enero del presente año

POR TANTO:

A Ud. señor Juez, pido tener por contestada

Lima, 9 de febrero del 2009

[Handwritten signature]
ABOGADO
REG. U.C.A.L. 15773
REG. F.N.C.A. 10389

[Handwritten signature]
J.N.E. 1047/602

3.11 DE LA RESOLUCIÓN N° 10.

EXPEDIENTE: 7921-2008

RESOLUCIÓN NÚMERO DIEZ

Lima, tres de julio

Del dos mil nueve.

J.C
20/10/09
03/09



Vista la razón que antecede, estando a lo expuesto: Téngase presente, y conforme a lo indicado s e procedé a dar cuenta de los escritos que anteceden: Al Escrito del diecisiete de junio pasado, presentado por el demandado: Téngase por cumplido lo ordenado por resolución por resolución nueve, por lo que se procede a proveer el escrito del nueve de febrero pasado, y conforme a lo indicado: Téngase por contestada la demanda en los términos que indica, y por ofrecidos los medios probatorios que señala, reservándose su calificación para la etapa procesal respectiva, y prosiguiendo con la causa según su estado, corresponde resolver sobre el saneamiento, siendo de señalar que en esta etapa procesal es deber del Juez el revisar nuevamente los elementos que conforman la relación procesal dispuesto, o que la misma es inválida y subsanable o inválida e insubsanable, siendo que en el presente caso de la revisión de autos se aprecia que concurren los elementos antedichos, por lo que debe declararse saneado el proceso como señala el artículo 465° del Código Procesal Civil, debiendo procederse conforme lo dispone el artículo 468° del Código Procesal Civil; Por tales razones: **SE RESUELVE:** (i) **DECLARAR SANEADO EL PROCESO;** y por ende la existencia de la relación Jurídica Procesal válida; (ii) **CUMPLAN** las partes dentro del tercero día de notificadas con proponer sus puntos controvertidos sobre la presente controversia, bajo apercibimiento de resolverse en su rebeldía; Al escrito del diecisiete de junio último, ingresado por el demandante: Téngase por absuelto el traslado conferido, y presente en lo que fuera de ley en su debida oportunidad.-

PODER JUDICIAL
.....
ESPINOZA
.....
CIVIL
CORTA SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
.....
JOSEPH JAIR FUENTES RIVERA AVARADO
Especialista Legal
Vigésimo Séptimo Juzgado Civil de Lima
CORTA SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

4. SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO PROCESAL.

Mediante Resolución N° 10, de fecha 3 de julio del 2009, se emite el auto a través del cual se tuvo por contestada la demanda, asimismo se verificó la concurrencia de las condiciones de la acción y presupuestos procesales, por lo que, se declaró saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida. Asimismo se determinó que las partes podían presentar la propuesta de los puntos controvertidos.

5. SÍNTESIS DEL AUTO DE FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y ACTUACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.

El 21 de diciembre del 2008, con la resolución N° 14, mediante la cual se determinó:

5.1 Fijar los Puntos Controvertidos.

El Juez, sólo fijó un punto controvertido:

“Determinar si los demandantes han cumplido con los requisitos necesarios para adquirir la propiedad del bien inmueble sub litis”.

5.2 Admisión de medios probatorios ofrecidos por las partes.

En este estado del proceso, se admitieron todos los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante, así como, de la tacha deducida, y se admiten los medios probatorios de la parte demandada, a excepción de:

- Ley N° 24609.
- Resolución Directoral N° 057-87-VC-1500.
- Resolución Ministerial N° 085-90-CV-5600.
- Resolución Directoral N° 085-90-CV5600-DMAR
- Invitación de Centro de Conciliación.

Finalmente, se procede a fijar fecha y hora para la Audiencia de Pruebas, para el día 21 de enero del 2009.

6. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS.

El 22 de marzo del 2011, la audiencia de prueba fue reprogramada debido a la inasistencia de la parte demandada y los testigos por la parte demandante. En la audiencia también el juez mediante resolución concede la solicitud al demandante de sustituir sus testigos primigenios por las inasistencias injustificadas, imponiéndoles además una multa de 1URP a los testigos inasistentes.

El 17 de mayo del 2011, se reinicia la audiencia de prueba, tomándoles las declaraciones testimoniales de los testigos:

6.1 Declaración Testimonial de doña María Saldaña.

- La testigo es socia de la Asociación de Propietarios Urbanización Juan Masías – San Borja, desde el año 1986.
- Tiene conocimiento por referencia que el señor Sixto Alejandro Díaz Arango, es socio integrante de la asociación desde el año 1972, con respecto al nombre anterior de la asociación no tiene conocimiento ya que ella es socia desde el año de 1986 y que en ese entonces ya tenía el nombre de Asentamiento Humano San Juan de Masías.
- La asociación anteriormente hacia vida institucional activa con los asociados, pero en la actualidad no hay actividad.
- La asociación no cuenta con un local donde se realiza una vida institucional, pero que en todo caso hay un club de madres donde se le considera como local comunal de la asociación.
- La urbanización San Juan Masías fue creado para vivienda, pero en la actualidad no ha cumplido con sus objetivos como correspondía.
- La testigo y el demandante no son colindantes, pero viven a tres cuadras de la misma cuadra y son vecinos desde 1986.

6.2 Declaración Testimonial de don Víctor Sullca.

- El testigo vive desde el año 1972 y que es fundador de la asociación.
- Que el señor Sixto Alejandro Díaz Arango, es socio integrante de la asociación de propietarios de la urbanización San Juan Masías, desde el año de 1972, cuando la asociación en mención se denominaba asociación de viviendas Limatambo Norte San Juan Masías.

- La asociación tiene un local de institucional donde está la posta San Juan Masías.
- La asociación fue creada para fines de vivienda para tener sus casas y formalizar su propiedad y que siempre funcionaba como asentamiento humano y que nunca se formalizó propiamente como asociación más allá de su nombre.
- La asociación a la fecha no ha cumplido con otorgar los títulos de propiedad a todos sus beneficiarios.
- Los directivos nunca han informado a sus asociados cuál es el motivo por el cual no se ha cumplido con otorgar los títulos de propiedad a todos los beneficiarios, pero anteriormente hubieron promesas pero no lo han cumplido.

6.3 Declaración Testimonial del Señor Valentín Sulca.

- El testigo es socio de la Asociación de propietarios urbanización Juan Masías – San Borja, desde el año 1972.
- Es verdad que el señor Sixto Díaz es socio desde 1972.
- La asociación hace vida institucional con los asociados en parte y hay una junta directiva que en parte hace su trabajo pero que todos los demás lo deja de lado.
- La asociación tiene un local institucional que está ubicado en la calle historia en la misma posta médica.
- La finalidad de la asociación era la titulación de las propiedades y no lo cumplen hasta ahora.
- El testigo vive a cinco casas del señor Sixto Díaz, y que está aproximadamente desde el año ochenta aunque no recuerda exactamente.
- Ha hay rumores, de que los directivos de la asociación vienen construyendo hipotecas sobre los bienes inmuebles que adjudicaron a los socios aprovechando que estos aún no tienen título de propiedad del inmueble donde viene residiendo.

7. SÍNTESIS DE LA SENTENCIA DEL 25° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA.

Con fecha 04 de octubre del 2011, el 25° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, expide sentencia y resuelve declarar: **INFUNDADA LA TACHA** formulada por la parte demandada contra los medios probatorios presentados por los accionantes, y **FUNDADA LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISTIVA**, materia de autos, en consecuencia, se declara a los demandantes don **SIXTO ALEJANDRO DÍAZ ARANGO** y doña **ROSA JULIA TAVERA ALARCÓN**, como propietarios por prescripción adquisitiva respecto al

bien inmueble que ha sido objeto de litis; con costas y costos del proceso que se liquidarán en ejecución de sentencia.

Considerándose como los principales fundamentos de la sentencia, los siguientes:

- La tacha formulada por la asociación demandada contra los medios probatorios de la parte demandante, se estima infundadas al haber una incongruencia en algunos causales de Nulidad y falsedad, tampoco se adjunta medios probatorios adicionales a los tachados que pueda acreditar la supuesta Nulidad y falsedad del que se afirma.
- La asociación demandada no ha aportado medio probatorio alguno que tienda a desestimar el animus domini de los demandantes. La posesión de los recurrentes ha sido ejerciendo por largo tiempo sin que nadie les haya reclamado la entrega del bien, por lo que, se acredita que el requisito del animus domini de los demandantes respecto al bien.
- Habiendo cumplido los demandantes con acreditar la integridad de los presupuestos de fondo necesarios para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, el juez estima la demanda.
- El representante legal de la Asociación demandada ha basado su defensa en que “los demandantes nunca aportaron para la compra del terreno al Estado, razón por lo que fueron separados por sanción estatutaria por la junta directiva de aquellos años, de modo tal que no acreditan ser socios”, sin embargo, dicha aseveración es impertinente al tema.

8. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL 25° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA.

368
Prescripción
Sexto y
Ocho

Vigésimo Quinto Juzgado Especializado en lo civil de Lima

EXPEDIENTE: 7921-2008
MATERIA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
DEMANDANTES: SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO Y OTRA
DEMANDADOS: ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN
"SAN JUAN MASIAS" – SAN BORJA.
ESPECIALISTA: ERIKSSON TRUJILLO MELGAREJO

SENTENCIA

RESOLUCION NÚMERO VEINTINUEVE

Lima, Cuatro de Octubre del Dos mil Once.-

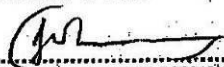
2c
18/10

VISTOS; Con el Cuaderno de Medida cautelar que corre adjunto, resulta de autos que, mediante escrito de fojas 74 a 83, recurrieron a esta judicatura don SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO y doña ROSA JULIA TAVERA ALARCON, interponiendo Demanda de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, contra la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN "SAN JUAN MASIAS" – SAN BORJA.


I.- EXPOSICIÓN DEL CASO:

1.- **Petitorio:** Los Demandantes manifiestan haber interpuesto la Demanda materia de autos, en su condición de poseedores actuales del inmueble ubicado en la Calle de la naturaleza, Mz. "A", Lote Número 38 de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN "SAN JUAN MASIAS" – SAN BORJA, del Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Ficha Registral N° 01976508, continuada en la Partida Electrónica N° 49058594 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, a efectos de solicitar se los declare como propietarios de dicho inmueble por prescripción **Adquisitiva**, en razón de su posesión pública, pacífica y continua, que afirman venir **detentando** por más de diez años, y que consecuentemente se ordene la cancelación del asiento correspondiente de quien figura como su titular, inscribiéndose el mismo a nombre de los Demandantes.

PODER JUDICIAL


Dr. JULIO CESAR RODRIGUEZ RODRIGUEZ
JUEZ TITULAR
25° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

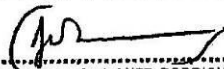
PODER JUDICIAL


ERIKSSON TRUJILLO MELGAREJO
Especialista Legal
25° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

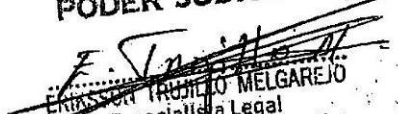


2.- Como **“Antecedentes”** y **“Fundamentos de hecho”**: Señala la Parte Demandante los que a continuación se mencionan de manera resumida: 1) Que, estando a la necesidad de contar con un hogar y un techo propio, desde el año 1972 en que contrajeron nupcias, se integraron como socios de la entonces **“Asociación de Vivienda Limatambo Norte San Juan Masias”**, institución que posteriormente por el año 1987 cambió su denominación por la de **“Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano San Juan Masias San Borja Programa Juan Gonzales Berruspe”**, cambiando por tercera vez su denominación a la actual desde el año 1999, por el de **“Asociación de Propietarios de la Urbanización San Juan Masias – San Borja”**, inscrita en la Partida Registral N° 01976508; 2) Agregan que, conforme se advierte de la información que consta en los Registros Públicos, la Asociación Demandada es propietaria del Lote A de la Supermanzana F (Lotes 22 – 23), con un área de 15,328.87 metros cuadrados, área donde se encuentra el Lote de terreno número 38 de la Urbanización San Juan Masias del Distrito de San Borja, con un área de 105.00 metros cuadrados, bien inmueble que reiteran estar poseyéndolo desde el año 1972, y donde según manifiestan incluso han nacido y crecido algunos de sus hijos; 3) A continuación, señalan los demandantes que, desde la fecha de creación de la Asociación Demandada hasta el día de hoy, ésta no ha cumplido con los objetivos para los cuales se creó, esto es de dotar de un lote de terreno para la construcción de vivienda de sus asociados, como el de realizar el saneamiento de la propiedad y entrega del título correspondiente, gestiones que no se materializan, por lo que ante la inercia de los directivos, manifiestan haberse visto obligados a interponer la Demanda materia de autos con la finalidad de ser declarados propietarios, toda vez que –según afirman–, en la forma que vienen poseyendo el inmueble sub-litis, no pueden formalizar su propiedad, siendo necesario de que la autoridad judicial resuelva la incertidumbre jurídica en que manifiestan encontrarse; y 4) Finalizan los Demandantes la exposición de los hechos de la Demanda, señalando con amplitud, que incluso en el año 1982 ya habían cumplido con los presupuestos de poseer el bien de manera continua, pacífica, y pública por más de 10 años necesarios para adquirir la propiedad del inmueble por Prescripción Adquisitiva, y que tiene los testigos y demás pruebas que así lo acreditan, por lo que consideran que su demanda debe ser amparada.

PODER JUDICIAL


Dr. JULIO CESAR RODRIGUEZ RODRIGUEZ
JUEZ TITULAR
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL


ERICKSON TRUJILLO MELGAREJO
Especialista Legal
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

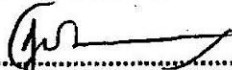
370
Prescripción
de la ley

3.- **Fundamentación Jurídica del Petitorio:** Invocan los Demandantes la aplicación de los artículos 950 y 952, que se refieren precisamente al tema de la Adquisición del Derecho de propiedad por vía de Prescripción Adquisitiva y los presupuestos necesarios para posibilitar tal declaración judicial, y demás disposiciones de orden material y procesal que allí se invocan.

4.- **Sustanciación del Proceso:**

Que, mediante Resolución N° 01 de fojas 84, se admitió la demanda en vía de Proceso Abreviado, corriéndose traslado a la Parte Demandada **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN SAN JUAN MASIAS – SAN BORJA**, quien se apersonó a Instancia y contestó la Demanda a través de su supuesto representante **PEDRO ORLANDO SOTO SOTO**, mediante escrito de fojas 147 a 157, básicamente negando y contradiciendo la Demanda de acuerdo a los argumentos que allí se exponen y medios probatorios que se aportan, y también formuló tacha y oposición mediante escrito de fojas 162 y 163, siendo que mediante Resolución número 10 de fojas 180, se tuvo formalmente por contestada la Demanda, se declaró saneado el Proceso, y se requirió a las partes a fin de que propongan los puntos controvertidos que deberían fijarse en este caso.

Más adelante, se emitió la Resolución número Catorce de fojas 196 y 197, en donde se establecieron formalmente los Puntos Controvertidos, se admitió los medios de prueba ofrecidos por las partes, y finalmente se fijó día y hora para la realización de la Audiencia de Pruebas, la que fue reprogramada sucesivamente mediante Resolución número Dieciséis de fojas 218, Resolución número Diecisiete de fojas 224, y Resolución número Diecinueve de fojas 239, no realizándose y dejándose finalmente sin efecto la Audiencia de Pruebas, en razón de haberse emitido la Resolución Número Veintiuno de fojas 258 y 259, declarando la Nulidad Parcial de la Resolución número Catorce de 21 de Diciembre del 2009, en los extremos de haber rechazado los medios probatorios de la Parte Demandante, consistente en la Declaración de parte de la Demandada, que fue admitida, y la admisión y/o rechazo de los medios probatorios de la tacha, deducidos por la Parte Demandada, que también fueron admitidos formalmente.

PODER JUDICIAL

Dr. JULIO CESAR RODRIGUEZ RODRIGUEZ
JUEZ TITULAR
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

ERICKSON ARUJILLO MELGAREJO
Especialista Legal
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA



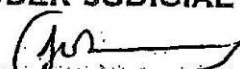
Posteriormente, es relevante mencionar que, oportunamente se volvió a citar a las Partes y a los testigos a la respectiva Audiencia de Pruebas, la que fue nuevamente reprogramada de acuerdo a lo expresado en la razón y Resolución número Veinticuatro de fojas 287, realizándose finalmente conforme a las sucesivas Actas de fojas 305, 329 y 330, así como 347 a 351, y habiendo tenido las Partes la oportunidad de presentar sus alegatos por escrito de conformidad con el artículo 212 del Código Procesal Civil, la causa se encuentra expedita para ser resuelta, conforme se previno a las partes a través de la Resolución número Veintisiete de fojas 359, por lo que se está procediendo a emitir la presente Sentencia, Y;

II.- CONSILIRANDO:

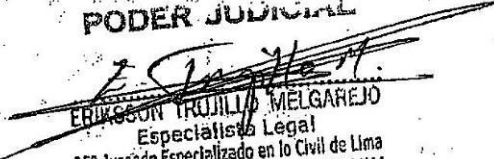
PRIMERO: Que, de conformidad con las reglas de la carga de la prueba, corresponde a quien afirma un hecho o a quien lo contradice, acreditarlo conforme lo dispone el artículo 196 del Código Procesal Civil, debiendo dicha probanza producir certeza en el juzgador respecto de los puntos controvertidos al fundamentar su decisión, sustentando la valoración que les otorga en forma razonada, haciéndose presente que, si la Parte Demandante no logra acreditar los hechos que son presupuestos de la Demanda, ésta debe ser necesariamente declarada Infundada, de conformidad con el artículo 200 del propio texto legal precitado. -----

SEGUNDO: Que, mediante Resolución número Catorce de fojas 196, se fijó formalmente como punto controvertido que define el marco del *Thema probandum* (lo que debe probarse): “Determinar si los Demandantes han cumplido con los requisitos necesarios para adquirir la propiedad del bien inmueble sub-litis”, lo que si bien es genérico, debe entenderse complementariamente de acuerdo a los requisitos establecidos legalmente a través del artículo 950 del Código Civil, que se refieren a que la posesión debe ser: 1) continua; 2) pacífica; 3) pública; 4) Con la creencia de ser propietario (con *animus domini*); y 5) Por el periodo de diez años, al no haberse invocado en este caso la prescripción corta o de buena fe; y sin perjuicio de cumplirse además los requisitos formales especiales que establece el artículo 505 del Código Procesal civil.-----

PODER JUDICIAL


Dr. JULIO CESAR RODRIGUEZ RODRIGUEZ
JUEZ TITULAR
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

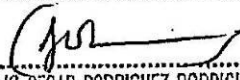
PODER JUDICIAL



ERIKSSON TRUJILLO MELGAREJO
Especialista Legal
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

332
Prescripción
Setenta y
dos

TERCERO: Que, la pretensión planteada por los Demandantes para que se les declare propietarios del bien sub-litis por prescripción, tiene *-desde una perspectiva legal-*, la connotación de hacerse efectiva mediante un Proceso como el que nos avoca, por quien al momento de interponerse la Demanda era el poseedor de dicho bien, contra el propietario que aparece inscrito registralmente, reiterándose que en tanto en este caso los actores no han planteado la Prescripción corta o de buena fe, de conformidad con el artículo 950 del Código Civil, debe aplicarse la regla general de verificarse si se configura o no la Prescripción larga o de mala fe, teniendo en cuenta conforme al texto de la norma precitada que: **“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años”**, presupuestos estos últimos que deben cumplirse ineludiblemente y de manera copulativa para que la pretensión planteada pueda ser estimada.

CUARTO: Que, antes de pasar a dilucidar sobre el fondo de la controversia, resulta pertinente analizar previamente la **tacha formulada por la Asociación Demandada** contra los medios probatorios de la Parte demandante que menciona en su escrito de fojas 162 y 163, consistentes en: Partida de matrimonio, Carnets de asociados, Resolución Administrativa de la Municipalidad de San Luis, Ficha sobre la Personería Jurídica de la Demandada, solicitud de inspección ocular y Acta de diligencia, certificación como asociado, declaración juradas, constancia de empadronamiento, numerosos recibos, y finalmente memoria descriptiva y planos; siendo que para resolver dichas tachas deben considerarse los siguientes elementos de juicio: 1) Que, de conformidad con los artículos 242 y 243 del Código Procesal Civil, la tacha como cuestión probatoria sólo procede *numerus clausus* por las causales de “Nulidad” o “falsedad”; 2) En el caso planteado, la Demandada sólo aporta como medios de prueba el contenido de los mismos medios probatorios que cuestiona, pero propiamente no lo hace por las causales de nulidad o falsedad *-que tienden a atacar la eficacia del medio probatorio-*, sino por un tema de “**mérito probatorio**”, que es cosa distinta, pues consiste en el valor que pueda asignarles el Juzgador a los medios de prueba que se cuestionan en el contexto de la integridad de la prueba aportada, y por ello cada tacha formulada, pretende ser sustentada indebidamente

PODER JUDICIAL

Dr. JULIO CESAR RODRIGUEZ RODRIGUEZ
JUEZ TITULAR
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

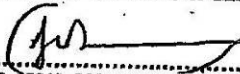
PODER JUDICIAL

ERIKSSON TRUJILLO MELGAREJO
Especialista Legal
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA




en la supuesta impertinencia o irrelevancia del medio de prueba que se cuestiona, lo que evidentemente no corresponde legalmente; y 3) Que, en todo caso hay una incongruencia en la motivación, pues se señala la formulación de la tacha, pero las mismas no se sustentan en modo alguno en las causales de Nulidad o falsedad ya mencionados, ni se adjuntan medios probatorios adicionales a los tachados que puedan orientarse a acreditar precisamente la veracidad de las supuestas Nulidad o falsedad que se afirman, por lo que se estima que dichas tachas devienen en infundadas, al no cumplirse con la exigencia de probanza que establece el artículo 301 del Código Civil.-----

QUINTO: Pasando a analizar y resolver la controversia sobre el fondo, sobre la base de la prueba aportada, en primer lugar, en cuanto a si está probada la afirmación de los Demandantes de haber ejercido la posesión del bien sub-litis en forma continua por aproximadamente 36 años al momento de interponer la Demanda en Febrero del 2008 (según afirman desde 1972), resulta pertinente aclarar preliminarmente lo siguiente: 1) Que, según el Demandante el plazo prescriptorio aplicable a su caso es de diez años, y que consiguientemente habría adquirido la propiedad del bien inmueble sub-litis el año 1982; sin embargo olvidan los Demandantes que, el Código Civil de 1936 vigente en ese entonces (incluso hasta Noviembre de 1984), establecía a través de su artículo 871, como plazo prescriptorio para el caso de la prescripción larga o de mala fe -que aquí es aplicable- la de 30 años, que evidentemente no se cumplían aún en el año 1982; 2) No obstante, sí es cierto y aplicable al caso planteado, el Código Civil de 1984, desde que entró en vigencia el 14 de Noviembre de 1984, en cuyo artículo 950 se establece como plazo prescriptorio el de 10 años, que evidentemente es aplicable al presente caso por razones de temporalidad de la Ley (específicamente "ultractividad"), desde que entró en vigencia, y por tanto si los Demandantes acreditan haber estado en posesión del bien sub-litis por lo menos 10 años desde que entro en vigencia el nuevo Código (obviamente con las características de la posesión ya reseñadas en el segundo y tercer considerandos), o sea por lo menos entre Noviembre de 1984 y Noviembre de 1994, habrían adquirido el bien sub-litis en propiedad por Prescripción Adquisitiva, y sólo quedaría tener que declararse necesariamente su derecho, siendo eso lo que precisamente corresponde verificar ahora.-----

PODER JUDICIAL


Dr. JULIO CESAR RODRIGUEZ RODRIGUEZ
JUEZ TITULAR
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

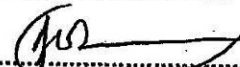
PODER JUDICIAL


ERICKSON TRUJILLO MELGAREJO
Especialista Legal
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

374
Prescripción
de posesión
de hecho

SEXTO: Que, en este orden de ideas, pasando a analizar y meritar la prueba aportada, en relación al tiempo de posesión continua de los Demandantes SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO y doña ROSA JULIA TAVERA ALARCÓN respecto del bien sub-litis, se tiene que, de la revisión de los medios de prueba aportados por los Demandantes, se advierte concretamente lo siguiente: 1) Del examen del Acta de matrimonio de fojas ocho, se advierte que los Demandantes se casaron el 10 de abril de 1972, por lo que es probable que desde entonces hayan hecho vida en común en el inmueble sub-litis que señalan, pero ello está sujeto obviamente a la existencia de prueba suficiente que de certeza de tal hecho, lo que se verificará a continuación; 2) Con el mérito de la información registral de la Partida Número 01976508 que corre de fojas quince a diecisiete, se acredita que la Asociación Demandada cambió de nombre sucesivamente en la forma señalada por los Demandantes, esto es que inicialmente se denominaba “Asociación de Vivienda Limatambo Norte San Juan Masias”, luego “Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano San Juan Masias San Borja Programa Juan Gonzales Berruspe”, y finalmente pasó a ser identificada como, “Asociación de Propietarios de la Urbanización San Juan Masias – San Borja”, las que no obstante conforman una continuidad en el tiempo, al tratarse de la misma Persona Jurídica; 3) Con las copias legalizadas de los carnets del Demandante como Asociado y Delegado de la Demandada, que corren de fojas nueve a doce, de la inspección judicial solicitada según escrito de fojas veintiuno y veintidós y Acta de fojas veinticuatro a veintiséis, constancia de empadronamiento de fojas veintinueve, recibos de pago de aportes a la Asociación Demandada obrantes de fojas treinta a cincuentiseis, recibos de pago de impuesto predial y declaración jurada de autoevaluación de fojas cincuenta y siete a sesenta y seis, y recibos de pago por servicios públicos de fojas sesentisiete a sesentinueve, además de las testimoniales ofrecidas y actuadas en la Audiencia de Pruebas de fojas trescientos cuarenta y siete, se acreditan los actos posesorios continuados que ha venido ejerciendo el Demandante con su cónyuge Co-Demandante respecto del bien sub-litis, por lo menos desde el 06 de Noviembre de 1972 en que ingresó como asociado (ver carnet de fojas nueve), y hasta la interposición de la Demanda en Febrero del 2008 inclusive, no habiendo afirmado la Parte Demandada ni aportado medio de prueba alguno que acredite haber operado en este caso la interrupción del plazo prescriptorio de conformidad con el artículo

PODER JUDICIAL


Dr. JULIO CÉSAR RODRIGUEZ RODRIGUEZ
JUEZ TITULAR
5º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

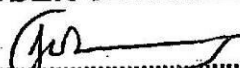
PODER JUDICIAL


ERICKSON MUÑOZ MELGAREJO
Especialista Legal
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA



953 del Código Civil, aclarándose que si bien en la documentación aportada siempre figura sólo el Co-Demandante SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO como socio y posesionario, se entiende que la Co-Demandante ROSA JULIA TAVERA ALARCÓN tiene idéntica posesión de co-poseedora, por ser su cónyuge y aceptarlo así el propio Demandante, por lo que se concluye en que: el requisito de la continuidad de posesión sobre el bien sub-litis por el periodo de tiempo legalmente exigido, se cumple en el caso de los Demandantes, pues supera largamente el periodo de 10 años de posesión continua exigidos por el artículo 950 del Código Civil, precisándose que habría operado la Prescripción Adquisitiva a favor de los Demandantes, luego de transcurrir dicho periodo de diez años en posesión del bien desde que entró en vigencia el nuevo Código Civil -y por tanto rige dicho plazo prescriptorio- en Noviembre de 1984, pero sujeto a la concurrencia o no de los otros requisitos indispensables para que opere la Prescripción, que se analizarán a continuación.

SETIMO: Que, pasando a analizar y resolver sobre los requisitos legales de la “posesión pacífica y pública” que afirman haber ejercido los Demandantes don SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO y doña ROSA JULIA TAVERA ALARCON, sobre el inmueble ubicado en la Calle de la naturaleza, Mz. “A”, Lote Número 38 de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN “SAN JUAN MASIAS” – SAN BORJA, del Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima, deben considerarse los siguientes elementos de juicio: 1) Que los Testigos que han declarado en la Audiencias de Pruebas de fojas trescientos cuarenta y siete y siguientes, han coincidido que ha existido la posesión pública del bien sub-litis por Parte de los Demandantes por más de diez años, y que según señalan, no ha existido perturbación o alguna a dicha posesión, pues siempre ha sido pacífica; 2) Que, la Parte Demandada, no ha ofrecido medio de prueba alguno que desacredite la posesión “pública” y “pacífica” ejercida por los Demandantes por más de diez años exigidos legalmente. Por todos los elementos de juicio anteriormente expuestos, por lo que se concluye en que los Demandantes han cumplido también con los requisitos de posesión “pacífica” y “pública” respecto del bien sub-litis por más de diez años;

PODER JUDICIAL

Dr. JULIO CESAR RODRIGUEZ RODRIGUEZ
JUEZ TITULAR
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

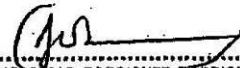
E. MELGAREJO
Especialista Legal
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

226
Prescripción
setenta y
seis

OCTAVO: Que finalmente, el último requisito de fondo que debe cumplir la Demanda de prescripción Adquisitiva planteada, es que de lo actuado esté suficientemente acreditado que la posesión ejercida por la Parte Demandante haya sido con “animus domini” o sea en la creencia de ser propietario, debiendo tenerse presente al respecto los siguientes elementos de juicio: 1) Que, si bien es cierto que, con la Ley 24609 y Resoluciones del Ministerio de Vivienda y Construcción obrantes de fojas ciento cincuentiuno a ciento cincuentiseis, así como el mérito de la información Registral de fojas dieciocho y diecinueve, relativa a la Partida número 49058594 del Registro de Propiedad Inmueble, se acredita certeramente la titularidad de la Asociación Demandada como propietaria *-en términos formales-* sobre la extensión de terreno de mayor área donde se ubica el bien sub-litis, no es menos cierto que, en autos no se acredita que haya ejercido acto posesorio alguno sobre el referido bien sub-litis hasta la interposición de la Demanda en Febrero del 2008, lo que en realidad tiene explicación por el hecho de ser precisamente una Asociación cuyo objeto social era precisamente el de proveer de una Vivienda a sus asociados, por lo que los verdaderos poseedores han sido en realidad los asociados, o sea en este caso la Parte Demandante; 2) Que, el propio hecho de que los Demandantes hayan estado en posesión del bien sub-litis por tanto tiempo, y sin que nadie les haya reclamado la entrega del bien, implica razonablemente que los Demandantes han adquirido la creencia de ser propietarios (*aspecto subjetivo*), pero que además han proyectado dicha apariencia hacia sus vecinos, como lo han manifestando todos ellos coincidentemente en la Audiencia de Pruebas, al contestar la octava pregunta, según se verifica a fojas trescientos cuarenta y siete y siguientes; y 3) Finalmente, la Asociación Demandada no ha aportado medio probatorio alguno que tienda a desacreditar el *animus domini* de los Demandantes, lo que podría haberse dado por ejemplo con documentación que acredite la exigencia de la Demandada *-a nivel judicial o extrajudicial-* para que aquellos desocupen el bien sub-litis, sino tenían justificación alguna para la posesión que han venido ejerciendo por largo tiempo, pero ello no ha sido así, por lo que se concluye en que: también está acreditado el requisito del *animus domini* de los Demandantes respecto del bien sub-litis-----

NOVENO: Habiendo cumplido los Demandantes SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO y ROSA JULIA TAVERA ALARCÓN con acreditar la integridad de los

PODER JUDICIAL


Dr. JULIO CESAR RODRIGUEZ RODRIGUEZ
JUEZ TITULAR
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

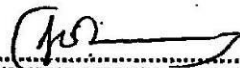

PATRICIA TRUJILLO MELGAREJO
Especialista Legal
15º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

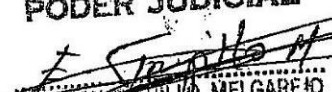


presupuestos de fondo necesarios para que opere la Prescripción Adquisitiva previstos en el artículo 950 del Código Civil, si bien es cierto el bien sub-litis, ubicado en la Calle de la naturaleza, Mz. "A", Lote Número 38 de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN "SAN JUAN MASIAS" – SAN BORJA, del Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima, no se encuentra independizado, lo fundamental es que si se encuentra debidamente identificado, y que se cumple también con los requisitos formales establecidos en el artículo 505 del Código Procesal Civil, conforme a la Memoria Descriptiva y Planos visados que corren de fojas setenta y uno a setentitres, definiendo de manera certera sus linderos, medidas perimétricas con un área total de 105.00 metros cuadrados, y ubicación, a fin de evitar la afectación a derechos de terceros, por lo que el Juez que suscribe asume el criterio jurisdiccional de estimar la Demanda de Prescripción Adquisitiva materia de autos.

DECIMO: A mayor abundamiento, se aclara que la Parte Demandada –que no ha negado la posesión del bien sub-litis ejercida por los Demandantes por el periodo necesario para prescribir-, ha basado su defensa (expuesta en su escrito de contestación de Demanda de fojas 147 y siguientes), fundamentalmente en que: "Los Demandantes nunca aportaron para la compra del terreno al estado, razón por la que fueron separados por sanción estatutaria por la junta directiva de aquellos años, de modo tal no acreditan ser socios activos". Sin embargo, dicha aseveración es impertinente al tema de la Prescripción Adquisitiva materia del Proceso, pues como bien se sabe, para que opera la prescripción es irrelevante si los demandantes cumplieron estrictamente con sus aportes a la Asociación, o no tuvieron o no formalmente su condición de asociados, ya que sólo importa cumplir con la posesión del bien por el periodo de tiempo y demás presupuestos establecidos en el artículo 950 del Código civil como ya se ha señalado.

UNDECIMO: Así mismo, se aclara que los cambios que tuvo la identificación del bien a través del tiempo por razones técnicas (por ejemplo en algún momento se la identificó como Lote 36), es un tema irrelevante, pues lo trascendente es haberse verificado que los Demandantes vinieron poseyendo por largo tiempo el bien ubicado en la Calle de la naturaleza, Mz. "A", Lote Número 38 de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA

PODER JUDICIAL

Dr. JULIO CESAR RODRIGUEZ RODRIGUEZ
JUEZ TITULAR
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

ERIKSSON TRUJILLO MELGAREJO
Especialista Legal
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

*378
Prescripción
reforma
oct.*

URBANIZACIÓN "SAN JUAN MASIAS" – SAN BORJA (identificación actual), no advirtiéndose que con dichos cambios de identificación se puedan afectar derechos de terceros, e incluso han declarado como testigos un colindante y vecinos cercanos.-----

DUODECIMO: Se hace presente que, de conformidad con el artículo 197 in fine del Código Procesal Civil, sólo se han expresado las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión, por lo que las demás pruebas actuadas y no glosadas en nada enervan las conclusiones precedentemente anotadas. Asimismo, se justifica en uso de números para expresar cantidades y fechas, porque su uso resulta más razonable y no afecta el cabal entendimiento del contenido de la resolución, ello en ejercicio de la facultad de adecuación del precepto de forma previsto en el artículo 119 del Código Procesal Civil. ---

DECIMO TERCERO: Finalmente, de conformidad con el artículo 412 del Código Procesal Civil, corresponde a la Parte Demandada reembolsar a los Demandantes, las costas y costos del Proceso, al estar estimándose la Demanda y ser dichos conceptos de cargo de la parte vencida.-----

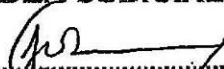
III.- DECISION:


En consecuencia, impartiendo justicia a nombre de la Nación, conforme a los argumentos expuestos y las normas legales glosadas;

FALLO: Declarando **INFUNDADA LA TACHA** formulada por la Parte Demandada contra los medios probatorios de la Parte Demandante mediante escrito de fojas 162 y 163, y **FUNDADA LA DEMANDADA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** materia de autos. **EN CONSECUENCIA: SE DECLARA** a los Demandantes don **SIXTO ALEJANDRO DIAZ ARANGO** y doña **ROSA JULIA TAVERA ALARCÓN**, como propietarios por Prescripción Adquisitiva respecto del bien inmueble que ha sido objeto de litis, ubicado en la Calle de la naturaleza, Mz. "A", Lote Número 38 de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN "SAN JUAN MASIAS" – SAN BORJA, del Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima ; con costas y costos del Proceso que se liquidarán en ejecución de Sentencia. **Notifíquese.-**

PODER JUDICIAL

PODER JUDICIAL


Dr. JULIO CESAR RODRIGUEZ RODRIGUEZ
JUEZ TITULAR
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA


ELÍAS LEON TRUJILLO MELGAREJO
Especialista Legal
25º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

9. SÍNTESIS DE LA SENTENCIA DE LA 1RA. SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE LIMA.

Con fecha 11 de abril del 2012, el Colegiado de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, **decidieron: CONFIRMAR LA SENTENCIA APELADA**, en el extremo que declara infundada la tacha formulada por la parte demandada contra los medios probatorios de la parte demandante; **REVOCARON LA PROPIA SENTENCIA** en el extremo que declara **fundada la demanda** de prescripción adquisitiva materia de autos; **REFORMÁNDOLA DECLARARON infundada la demanda**, con costas y costos; y los devolvieron, en los seguidos por Sixto Alejandro Díaz Arango contra la Asociación de Propietarios de la Urbanización “San Juan Masías” – San Borja sobre Prescripción Adquisitiva.

Considerándose como los principales fundamentos de la sentencia, los siguientes:

- La demandada en su recurso de apelación señala que en todo momento requirió a los demandantes mediante cartas notariales y centro de conciliación a que se ponga a derecho conforme a los términos del Estatuto de la Asociación y a los acuerdos de la asamblea que constituye el órgano de gobierno de la Asociación.
- Corresponde al Colegiado la revisión y el análisis de los actuados, para establecer el derecho de las partes a fin de anular, confirmar o revocar la apelada.
- El Juzgado incurre en error de hecho, al amparar la pretensión de los demandantes, sin tener en cuenta que la Asociación no es propietaria del inmueble, las aportaciones y costos permanentes en todos los trabajos realizados es bajo gestión permanente de los asociados, que todas las obras de habilitación urbana con que cuenta actualmente la Asociación, los demandantes jamás participaron ni colaboraron.

10. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA PRIMERA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
PRIMERA SALA CIVIL**

Exp: N° 7921-2008 (Ref. 2087-2011)

RESOLUCIÓN *auto*

PRIMERA SALA CIVIL

Resolución N° 462

Lima, once de abril
de dos mil doce.

Fecha: 28-05-12

VISTOS: interviniendo como Juez Superior Ponente la señora Bustamante Oyague, atendiendo a las siguientes **CONSIDERACIONES:**

PRIMERO:

Es materia de revisión ante éste Superior Colegiado la sentencia de folios 368 a 378, número 29, de fecha 04 de octubre del 2011, que declara infundada la tacha formuladas por la parte demandada contra los medios probatorios de la parte demandante mediante escrito de folios 162 y 163 y fundada la demanda de prescripción adquisitiva materia de autos; en consecuencia se declara que los demandantes Sixto Alejandro Díaz Arango y Rosa Julia Tavera Alarcón como propietarios por Prescripción Adquisitiva respecto del bien inmueble que ha sido objeto de litis, ubicado en la Calle de la Naturaleza Mz. "A" Lote número 38 de la Asociación de Propietarios de la Urbanización "San Juan Masías" San Borja, del distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, con costas y costos.

SEGUNDO:

La demandada la Asociación de Propietarios de la Urbanización "San Juan Masías" San Borja, en su recurso de apelación de folios 389 a 392, en resumen señala lo siguiente:

1. Su representada en todo momento requirió al demandante mediante cartas notariales y centro se conciliación a que se ponga a derecho conforme a los términos del Estatuto de la Asociación y los acuerdos de las asambleas que constituye el órgano de gobierno de la Asociación, bajo los principios que nadie puede beneficiarse con

PODER JUDICIAL

RAÚL OMAR RIVAS AMES
SECRETARIO
Primera Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

04 JUN 2012

466

2. La posesión de los asociados no fueron estables, se ciñen a lo dispuesto por la Ley N° 24609 que dispone la remodelación y reordenamiento que fue un proceso que terminó recién por los años 2000 y firmemente con la aprobación de la habilitación urbana por Resolución Gerencial N° 017-2002-MDS-GG del 06 de mayo del 2002, todo esto tiene costos para los asociados, y que son 96% de los asociados que cuenta con la propiedad formalizada los que abonaron el precio de su lote al Estado en forma de aportaciones.
3. En el considerando cuarto de la sentencia, el A-quo hace mención a la Asociación como propietaria, lo que no es cierto, solo viene formalizando la propiedad a los asociados que aportaron el precio de sus lotes, el lote materia de demanda pertenece a todos los asociados por sus aportaciones del precio de terreno y todos los servicios.
4. Se incurre en error de hecho que el Juzgado tome en cuenta solamente los requisitos para amparar la pretensión de los demandantes, sin tener en cuenta que la Asociación no es propietaria del inmueble, las aportaciones y costos permanentes de los Asociados en todos los trabajos realizados hasta la fecha, es bajo la gestión permanente de los asociados, que todas las obras de habilitación urbana con que cuenta actualmente la Asociación, los demandantes jamás participaron ni colaboraron.

TERCERO:

Que corresponde a éste Colegiado la revisión y análisis exhaustivo de lo actuado a fin de establecer el derecho de las partes a fin de **anular, confirmar o revocar** la apelada, de conformidad con la facultad que otorga el artículo 364° del Código Procesal Civil.

CUARTO:

De conformidad con las reglas de la carga de la prueba, corresponde a quien afirma un hecho o a quien lo contradice, acreditarlo conforme lo dispone el artículo 196 del Código Procesal Civil, debiendo dicha probanza producir certeza en el Juzgador.

PODER JUDICIAL

RAUL OMAR RIVAS AMES
SECRETARIO
Primera Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

04.IIIN 2012



QUINTO:

La prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad.

SEXTO:

Que, de acuerdo a la doctrina que informa nuestro ordenamiento legal, son dos los elementos de la posesión, uno material llamado corpus el cual comprende lo actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, y otro psicológico, denominado animus consistente en ejercitar dichos actos materiales con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio.

SEPTIMO:

Que, del escrito de demanda de folios 74 a 83, se desprende que los accionantes Sixto Alejandro Díaz Arango y Rosa Julia Tavera Alarcón sostienen que en su condición de esposos, y estando a la necesidad de contar con un hogar y un techo propio, apostaron desde el año de 1972 en que contrajeron nupcias, conformar la Asociación de Vivienda Limatambo Norte San Juan Masías (inscrita en la Ficha 4268 del Registro de Personas Jurídicas) por lo que se inscribió como socio de dicha Asociación, institución que posteriormente allá por el año de 1987 cambio su denominación por la de Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano San Juan Masías San Borja Programa Juan Gonzáles Berruspe, cambiando por tercera vez su denominación por la actual desde el año de 1999, por el de Asociación de Propietarios de la Urbanización San Juan Masías – San Borja.

OCTAVO:

Es de advertir de los medios probatorios aportados al proceso por los accionantes, a folios 27 obra el documento de fecha 03 de abril de 1992, expedido por el Presidente de la Asociación de Vivienda San Juan Masías, el cual certificada que el demandante **Sixto Alejandro Díaz Arango es socio poseionario del Lote 36 de la Manzana "A" de la Asociación de Vivienda "San Juan Masías" de San Borja.**

PODER JUDICIAL

RAUL OMAR RIVAS AMES
SECRETARIO
Primera Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

04 JUN 2012

ML8 /

Asimismo se aprecia de folios 30 a 56, diversos recibos en copias certificada otorgados por la Asociación, consignándose como concepto entre otros, de aportaciones, cuotas, por consumo de agua y de luz, cuota extraordinaria, cotización mensual, concepto de plano electrificación, pago de trabajo de planos, lotización y catastral.

Igualmente a folios 09 obra su carné de asociado otorgado a favor del demandante Sixto Alejandro Díaz Arango por la Asociación de Vivienda Limatambo Norte "San Juan Masías", así como el otorgado por la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano Urbanización San Juan Masías San Borja de folios 10, y a folios 11, una esquila de citación cursada por la Asociación de Vivienda "San Juan Masías", la cual refiere una citación a los socios y propietarios de la Asociación de Vivienda "San Juan Masías" a la Asamblea General Ordinaria, siendo un punto de la agenda, el informe referente a **obras de saneamiento físico**.

NOVENO:

Que, en tal sentido, el Colegiado considera que la posesión que sobre el inmueble alegan los demandantes, no se ha dado "en calidad de propietario", toda vez que aquellos cuentan con un título otorgado por la Asociación demandada, en su calidad de asociado de ésta; siendo ello así, se advierte que la pretensión contenida en la demanda interpuesta constituye un imposible jurídico, toda vez que nuestro ordenamiento jurídico no ha previsto la adquisición de propiedad por prescripción, para quien no acredite la posesión del bien "en calidad de propietario", por lo que, estando a lo prescrito por el artículo 427.6 del Código Procesal Civil, corresponde revocar la sentencia apelada, declarando infundada la demanda.

DECISION:



CONFIRMARON la sentencia apelada de folios 368 a 378, número 29, de fecha 04 de octubre del 2011, en el extremo que declara infundada la tacha formuladas por la parte demandada contra los medios probatorios de la parte demandante mediante escrito de folios 162 y 163; **REVOCARON LA PROPIA SENTENCIA** en el extremo que declara fundada la demanda de prescripción

PODER JUDICIAL

RAUL OMAR RIVAS AMES
SECRETARIO
Primera Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
04 JUN 2012




adquisitiva materia de autos; REFORMANDOLA DECLARARON INDEFINIDA la demanda, con costas y costos. Y los devolvieron, en los seguidos por Srto Alejandro Díaz Arango contra Asociación de Propietarios de la Urbanización "San Juan Masías" San Borja sobre Prescripción Adquisitiva.
S.S.


ROMERO DIAZ

TAPIA GONZALES


BUSTAMANTE OYAGUE

Juez: Julio Rodríguez Rodríguez.
Juzgado: 25° Juzgado Civil de Lima.
Esp. Legal. Eriksson Trujillo Melgarejo.

PODER JUDICIAL

RAUL OMAR RIVAS AMES
SECRETARIO
Primera Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

04 JUN 2012



11. SÍNTESIS DEL FALLO DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA.

Con fecha 27 de setiembre del 2011, los Jueces Supremos de la Sala Civil transitoria de la Corte Suprema, con la Casación N° 3040 – 2012 – Lima; resolvieron: **declarando IMPROCEDENTE el Recurso de Casación** interpuesto por los accionantes Sixto Alejandro Díaz Arango y Rosa Tavera Alarcón, en contra de la sentencia de vista; la que sustentación en los siguientes fundamentos:

- La parte recurrente invoca la causal prevista en el artículo 386° del Código Procesal Civil.
- El fundamento del recurso de casación interpuesto por los demandantes, es la inaplicación de los artículos 950° y 952° del Código Civil, toda vez, que la sentencia de vista ha resuelto la litis aplicando normas de otra índole que no son pertinentes para resolver el proceso planteado.
- La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, ha establecido que la razón para desestimar la demanda era porque la parte demandante cuenta con un título otorgado por la Asociación demandada en su calidad de asociado, lo que por los demás no ha sido desvirtuado por los recurrentes, encontrándose además pendientes la obra de saneamiento físico, por lo que, conforme al animus domini no se encontraría configurado en el presente caso.

12. FOTOCOPIA DEL FALLO DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA.

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 3040 – 2012
LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Lima, veintisiete de setiembre
del año dos mil doce.-

VISTOS, y CONSIDERANDO: **PRIMERO**.- Que, viene a conocimiento de este Colegiado Supremo el recurso de casación interpuesto por Sixto Alejandro Díaz Arango y Rosa Tavera Alarcón, para cuyo efecto se debe proceder a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos trescientos ochenta y siete y trescientos ochenta y ocho del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro. **SEGUNDO**.- Que, en tal sentido, verificados los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo trescientos ochenta y siete del Código Procesal Civil, el referido medio impugnatorio cumple con ello, a saber: i) Se recurre contra una sentencia expedida por la Sala Superior que pone fin al proceso, ii) Se ha interpuesto ante la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima -órgano que emitió la resolución impugnada-; iii) Fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificado con la resolución impugnada; y, iv) Además adjunta arancel judicial por concepto de recurso de casación. **TERCERO**.- Que, asimismo, si bien la parte recurrente invoca la causal prevista en el artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, por infracción normativa que incide sobre la decisión impugnada, también lo es que corresponde verificar si la fundamentación de la misma cumple con los requisitos de procedencia previstos en el artículo trescientos ochenta y ocho del Código Procesal Civil. **CUARTO**.- Que, como fundamento de su recurso, la parte recurrente denuncia la inaplicación de los artículos novecientos cincuenta y novecientos cincuenta y dos del Código Civil, toda vez que la sentencia de vista ha resuelto la *litis* aplicando normas de otra índole que no son pertinentes para resolver la *litis* planteada, como es el caso de la Ley número veinticuatro mil seiscientos nueve que dispuso la remodelación y reordenamiento del Asentamiento Humano San Juan Masías, habiéndose tomado como premisa el argumento de la demandada en el sentido que no es propietaria y que solo se encuentra encargada de formalizar la propiedad de los asociados que aportaron

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 3040 - 2012

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO



el precio de sus lotes, lo que no resulta ser cierto pues el derecho de propiedad de la Asociación demandada se encuentra inscrita en Registros Públicos, además, en aras de regularizar la inscripción de la propiedad inmueble la que por desidia de sus propietarios no se encuentra inscrita y en poder de terceros poseionarios se han expedidos las Leyes número veintiocho mil seiscientos ochenta y siete y veintinueve mil cuatrocientos quince, dispositivos que complementando los artículos novecientos cincuenta y novecientos cincuenta y dos del Código Civil regulan la prescripción adquisitiva de dominio, no resultando cierto que por ser socio de una Asociación no pueda gestionar la declaración de sus derechos de propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio.

QUINTO.- Que, examinando los fundamentos del recurso de casación planteado no se advierte que la sentencia de vista haya aplicado para la dilucidación del caso concreto lo dispuesto en la Ley número veinticuatro mil seiscientos nueve, más aun, cuando la Sala Superior ha establecido que la razón para desestimar la demanda era porque la parte demandante cuenta con un título otorgado por la Asociación demandada en su calidad de asociado, lo que por lo demás no ha sido desvirtuado por los recurrentes, encontrándose además pendientes las obras de saneamiento físico, por lo que el elemento de *animus domini* no se encontraría configurado en el presente caso, tanto más, si las Leyes números veintiocho mil seiscientos ochenta y siete y veintinueve mil cuatrocientos quince -que señala la parte recurrente- no resultan aplicables al caso de autos, dado que los presupuestos legales para *usucapir* el predio sub *litis* se encuentran establecidos en el artículo novecientos cincuenta del Código Civil; por lo que la causal denunciada deviene en desestimable. Por las razones anotadas y en aplicación del artículo trescientos noventa y dos del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Sixto Alejandro Díaz Arango y Rosa Tavera Alarcón mediante escrito obrante a fojas cuatrocientos veintisiete contra la resolución de vista su fecha once de abril del año dos mil doce obrante a fojas cuatrocientos quince; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Péruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Sixto Alejandro Díaz Arango y otra contra

438

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

CASACIÓN 3040 – 2012

LIMA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

— la Asociación de Propietarios de la Urbanización San Juan Masías San Borja, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.

S.S.

TICONA POSTIGO

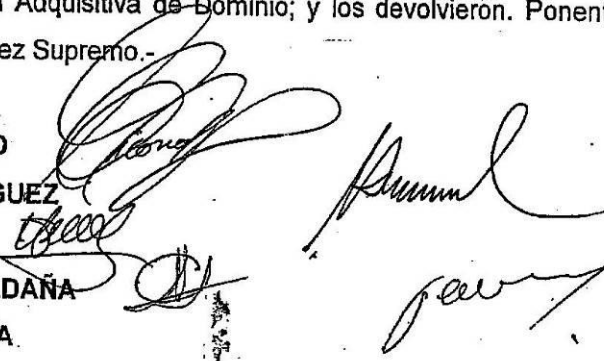
ARANDA RODRÍGUEZ

PONCE DE MIER

VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

LQF/DRO



SE PUBLICO CONFORME A LEI


Dra. Elvira María Concha Moscoso
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

12 5 ENE 2013

13. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS DEL ASUNTO SUBMATERIA.

13.1 Prescripción Adquisitiva de Dominio.

La Prescripción Adquisitiva de Dominio es “Una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión”.

CASACIÓN N° 1730-2013-Santa, Lima 14 de marzo del 2014, emitida por la Sala Civil de la Corte Suprema.

13.2 El Derecho Real.

“Que el artículo 2022 del Código Civil, taxativamente dispone: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”.

CASACIÓN N° 1061-2011 Lima Norte, 26 de enero del 2012, emitido por la Corte Suprema de Justicia.

13.3 Posesión a Título de Dueño.

“Que, la doctrina ha señalado que la posesión que va a investirse formalmente como propiedad mediante el transcurso del tiempo es exclusivamente la posesión a título de dueño, conocida como usucapión; nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otro, (como los arrendatarios o depositarios); cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente 1 tolerados no aprovechan la posesión ; así también se ha definido el animus domini de la siguiente manera: “que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien, pero no se trata de creerse propietario, sino comportarse como tal. El poseedor pleno (1) y el mediato (2) pueden prescribir un bien. Sin embargo, el poseedor inmediato (3) (artículo 905 del C.C.), y el servidor de la posesión (4) (artículo 897 del C.C.), no lo pueden hacer. (...) No cabe usucapir, por mucho que sea el tiempo que transcurra, si posee en concepto 2 distinto del de dueño”.

CASACIÓN N° 1299-2012 Lima, 23 de abril del 2013, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema.

13.4 **La Adquisición de un Bien Vía Usucapión.**

“La adquisición de un bien vía usucapión no solamente opera por el solo transcurso del tiempo de quien actúa como propietario, y se encuentra en posesión del bien, aunque, como ya se ha visto, dicha posesión debe ser continua, pacífica, y pública, sin embargo, no basta alegar haberse encontrado en posesión del bien con animus de propietario, sino que es necesario contar además con una declaración judicial y su correspondiente inscripción, situación jurídica de la que no goza e demandante”.

CASACIÓN N° 214-2014 ICA, Lima, 12 de agosto del 2014, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema.

13.5 **El Justo Título.**

“Instrumento de orden legal destinada a la transmisión de la propiedad (la compraventa, permuta, adición en pago, el aporte a la formación del capital de una sociedad, la herencia, el alegado, entre otros), el mismo que sería perfecto de no mediar circunstancias ajenas al adquirente y propias del enajenante que impiden una transferencia efectiva”.

Sentencia recaída en el Expediente N° 989-2008, Lima, 24 de marzo del 2009., emitida por la Sala Civil de la Corte Suprema.

13.6 **El justo Título y la Buena Fe.**

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”. Al respecto, Aníbal Torres Vásquez, refiere que: “la prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad mediante el ejercicio de la posesión provista de ciertos requisitos previamente determinado por ley. La adquisición de la propiedad por prescripción es originaria por cuanto no existe ninguna relación jurídica por la que el antiguo dueño transfiera la propiedad al nuevo dueño; “El derecho del usucapiente no se apoya en el derecho del anterior titular, sino que surge a pesar de su inexistencia o de la falta de poder de disposición”. (Código Civil;

Comentarios y Jurisprudencia. Concordancia. Antecedentes. Sumillas. Legislación Complementaria; tomo I, Séptima Edición; año 2011; Editorial Idemsa; pág. 990-991).

CASACIÓN N° 4257-2012 LIMA, 06 de noviembre del 2013, emitida por la Sala Civil de la Corte Suprema.

13.7 La Pacificidad no se afecta por Remisión de Actas Notariales o por el inicio de Procesos Judiciales.

“La pacificidad no se afecta por la remisión de actas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ellos no constituyen actos de violencia física o moral que suponga que el inmueble se retiene por la fuerza. Tales actos, por lo tanto, no perjudica la pacificidad; son en cambio, actos de la interrupción de la prescripción, y así deben ser entendidos”.

CASACIÓN N° 2434-2014, Cusco, Lima 03 de setiembre del 2015. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica.

13.8 La Posesión.

“Como referencia legislativa básico de nuestro ordenamiento civil tenemos que el artículo 896° define que es la posesión conforme al texto siguiente: La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Al respecto, como bien comenta Jorge Eugenio Castañeda, la posesión es el poder o señorío de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente; poder que jurídicamente se protege con la presidencia de la cuestión del saber si corresponde o no a la existencia de un derecho. Más adelante acota que trata de un poder de hecho, del ejercicio pleno de las facultades inherentes a la propiedad, es decir el usare, el fruere y el consumere.”

CASACIÓN N° 2195-2011, Ucayali, Lima 13 de agosto del 2012. Corte Suprema de Justicia.

13.9 Formas de Adquirir la Posesión.

“Se considera que la posesión se adquiere tanto a título originario como a título derivativo. Es originaria la adquisición cuando se funda en un solo acto de voluntad unilateral del adquirente, en cambio derivada cuando se produce por una

doble intervención activa del adquirente y del precedente poseedor y el fenómeno adquisitivo tiene su causa y su origen en la disposición de ese poseedor precedente”.

CASACIÓN N° 2229-2008, Lambayeque, Lima 23 de octubre del 2008, emitida por la Corte Suprema de Justicia de la Republica.

13.10 **El Derecho a la Propiedad.**

“El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporeal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y desarrollo de un Sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70° de la Constitución se reconozca que el “derecho de propiedad es inviolable” y que el “Estado lo garantiza”. Por ello, el derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realice la función social que le es propia. De ahí que el artículo 70° de la Constitución precise que el derecho de propiedad se “ejerce en armonía con el bien común”. Y no sólo esto; además incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos”.

Recaída en el Expediente N° 05614-2007-PA/TC, Lima 20 de marzo del 2009, emitida por la Segunda Sala del Tribunal Constitucional.

13.11 **Las Características de la Propiedad.**

“Propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política”.

CASACIÓN N° 1142-2010 Lima, 09 de noviembre del 2010, emitida por la Corte Suprema de Justicia.

13.12 El goce y ejercicio del derecho de propiedad solo puede restringirse en los siguientes supuestos.

“El goce y ejercicio del derecho de propiedad solo puede verse restringido en los siguientes supuestos: a) estar establecidas por ley; b) ser necesarias; c) ser proporcionales, y d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. Así, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución”.
Recaída en el Expediente N° 03881 2012-PA/TC, Lima 01 de marzo, emitida por la Primera Sala del Tribunal Constitucional.

13.13 La posesión no es transmisible por herencia.

“Aplicación del artículo 898 del Código Civil, sostiene que al concluirse en las sentencias que existe coposesión entre el demandante y su madre causante, la actora cumple con el requisito de la posesión continua no siendo necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de la posesión sobre el bien, pues basta que se comporte como cualquier propietario lo haría, no obstante no se aplica lo dispuesto por el artículo antes citado, haciéndose por el contrario una interpretación suigeneris al hacerse alusión a la diferencia de plazos de posesión lo que resulta un error y un insulto al derecho y a la doctrina al haberse demostrado que si bien la posesión no es transmisible por herencia, los herederos de los poseedores primigenios cuentan con el derecho a poseer que solo beneficia a los que efectivamente ejercen la posesión del predio, pudiendo adicionar a su plazo posesionario el de sus causantes conforme a las normas de adquisición y sucesión de la posesión y de la transmisión sucesoria; agrega que en el caso de autos se ha con cuidado que he existido coposesión entre la demandante y su madre causante consiguientemente es jurídicamente válida la accesión de posesiones la cual requiere una transmisión válida del bien y la tradición entre el poseedor anterior y el poseedor actual, lo que está acreditado con la sucesión intestada adjuntada en el proceso de reivindicación y la tradición de la posesión “

CASACIÓN N° 546-2011 Huancavelica, Lima 04 de mayo del 2011, emitida por la Corte Suprema de Justicia de la Republica.

13.14 La pretensión la propiedad de un bien por posesión continúa, tiene derecho a entablar un juicio.

“Quien pretende la propiedad de un bien por posesión continúa, tiene derecho a entablar un juicio para que se le declare propietario, sin embargo al utilizar tales disposiciones legales no se ha interpretado el sentido integral de las mismas las cuales exigen ciertos requisitos que la demandante no ha probado para el amparo de su pretensión toda vez que la posesión de la actora ha sido cuestionada a través de varios procesos judiciales instaurados en su contra, entre los cuales existe el proceso seguido por el Procurador Público del Ministerio del Interior sobre reivindicación”.

CASACIÓN N° 3347-2009 Ucayali, Lima 04 de abril del 2011, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.

13.15 Los bienes de Dominio Público son Imprescriptibles.

“Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico, nos está indicando que en materia de bienes del Estado debe distinguirse dos bienes: a) los bienes de dominio privado, y b) los bienes de dominio uso público; respecto de los primeros el Estado puede transferirlos o enajenarlos a particulares u otros, ya sea mediante contratos de contraventa, adjudicación subasta pública entre otros, pudiendo incluso se adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio; en cambio, tratándose de bienes de dominio público cuyo uso es todo el Estado no puede enajenarlo, rigiendo en éste la prohibición del artículo 128° de la Constitución Política del Perú”.

CASACIÓN N° 1062-2009 Lima, 28 de setiembre del 2010, emitida por la Corte Suprema de Justicia de la Republica.

13.16 Recurso de Casación.

“Consiste en la inobservancia de las normas que garantizan el derecho al debido proceso, corresponde precisar que éste supone la observancia rigurosa por todo los que intervienen en un proceso, de las normas, principios y garantías, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de la defensa de los

partes en litigio, siendo factible ejercer el control casatorio de la decisiones judiciales para determinar si se ha infringido o no el antes referido derecho”

CASACIÓN N° 1358-2010 Piura, Lima 18 de abril del 2011, emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República.

13.17 **El Recurso de Casación.**

“El recurso de casación por su naturaleza extraordinario no debe ser confundido con la posibilidad de acceder a una nueva instancia procesal sino más bien, su formulación debe encuadrarse necesariamente dentro de las causales previstas en ley.”

CASACIÓN N° 2334-2011 Cusco, Lima 15 del 2011, emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República.

13.18 **Limitación al Ejercicio.**

“Una limitación al ejercicio de un de un derecho de propiedad solo tiene sentido, si el destinatario en su tutela, como es el Estado, cumple escrupulosamente la forma en que la expropiación sea realizada”

CASACIÓN N° 4578-2009 Huaura. Lima, 16 de octubre 2010, emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República.

13.19 **Capacidad para ser parte del proceso.**

“La capacidad para ser parte se encuentra en la aptitud para ser titular de los derechos, cargas y obligaciones que se derivan de la relación jurídica que es el proceso y es el correlativo en el campo procesal de la capacidad jurídica civil, mientras en la capacidad para comparecer en juicio los es de la capacidad de obrar y atendiendo a la posibilidad de realizar con eficacia los actos procesales. La primera se tiene o no se tiene, mientras que la segunda el caso de no tenerse se cumple por medio de la representación en sus diversas manifestaciones”.

CASACIÓN N° 1258-2010 Lima, 13 de abril del 2011, emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República.

13.20 Principio de Congruencia Procesal.

Es menester destacar que en virtud del precepto el juez debe dictar sus resoluciones de acuerdo con el sentido y alcances de este principio de las peticiones formuladas por las partes, toda vez que la infracción a este principio prevista en el segunda parte del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, determina la emisión de la sentencia incongruentes como:

- La sentencia ultra petita, cuando se resuelve más allá del petitorio o los hechos;
- La sentencia extra petita, cuando el Juez se pronuncia sobre el petitorio o los hechos no alegados.
- La sentencia citra petita, en el caso que se omite total pronunciamiento sobre las pretensiones (postulatorias o impugnatorias);
- La sentencia infra petita, cuando el Juzgador no se pronuncia sobre toda las peticiones o todo los hechos del litigio, siendo que tales omisiones y defectos infringen al debido proceso.

CASACIÓN N° 4352-2010-La Libertad, 27 de enero del 2011, emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República.

14. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA.

14.1 Derechos Reales.

Los derechos reales tiene como presupuesto ontológico, el “afán de adquirir”, ya que se entiende este como un indicador de autorrealización. El tener cosas se identifica con la capacidad de las personas, y el territorio sobre el cual se tienen dominio es un tema de manejo instintivo también.

Desde el derecho común y especialmente en el siglo XIX, se construyó la teoría clásica del derecho real, la cual lo entiende como un derecho subjetivo que recae directa e inmediatamente sobre algún bien individualmente considerado, obteniendo una utilidad, o la posibilidad de obtener alguna utilidad del mismo, sin la necesidad de tener un intermediario.¹

¹ Gonzales Barrón, G. (2005). *Derechos Reales*. (1era. ed.) Lima: Jurista Editores. p. 59.

La filosofía del derecho de Immanuel Kant plantea la imposibilidad de relacionar las personas con las cosas, en cuanto sólo podían existir relaciones entre personas, por lo que se entiende que hay un deber correlativo con los otros miembros de la sociedad los cuales deben respetar tu derecho de propiedad. Esta teoría es encontrada deficiente para explicar la naturaleza de los derechos reales, al abusar del conceptualismo y forzar la figura de la relación jurídica con el sujeto pasivo universal.²

El derecho de la propiedad, debe ser entendido como el derecho subjetivo, que nos brinda la posibilidad, de utilizar un bien determinado, de la manera que deseamos, es la capacidad que nos da el ordenamiento, independientemente de si nos relacionamos o no con otras personas de disfrutar el bien.

Se distingue de los derechos personales en que los derechos reales, son oponibles a terceros, esto es que cualquiera que afecte tu derecho deberá responder frente al propietario del bien. Caso contrario es lo que ocurre con los derechos personales los cuales sólo son oponibles entre las partes, y no se pueden oponer frente a terceros. También se distinguen en que el detentador de un derecho real no necesita de la ayuda o cooperación de ningún otro sujeto para la realización de su interés, cosa que es necesaria para la satisfacción de un derecho personal u obligacional.

14.2 La Propiedad.

“La doctrina moderna considera al derecho de propiedad (como todo derecho subjetivo), como el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumandos cuya adición constituye la propiedad, sino son sólo aspectos parciales del señorío total que ésta es. En este sentido Manuel Albaladejo define a la propiedad como el máximo poder jurídico pleno sobre una cosa.”³

“La propiedad es el derecho real por excelencia. Como expone Lafaille, en el dominio concurren, con mayor excelencia que en cualquier otro caso, los caracteres que distinguen el derecho real -y no podría ser de otro modo-, porque en él se

² Gonzales Barrón, G. (2005). *Derechos Reales*. (1era. ed.) Lima: Jurista Editores. p. 63.

³ Vásquez Ríos, Alberto (1996). *Derechos Reales*. Tomo III, Lima: Editorial San Marcos; Pp. 44-45.

condensan todos los de ese género- y ha sido siempre considerado como el prototipo de la categoría al agrupar el máximo de las facultades posibles para el sujeto sobre la cosa, de acuerdo con cada legislación.”⁴

Del artículo 923^o se desprende que los atributos o facultades del dueño son:

- El derecho de usar o *ius utendi*, en virtud del cual el propietario utiliza el bien de conformidad con su naturaleza o destino. Este atributo presupone, desde luego, el derecho de poseer o *ius possidendi*, pues es la manera como el propietario ejerce los demás atributos y sin ello no puede beneficiarse del bien.
- El derecho de gozar o disfrutar o *ius fruendi*, por el cual el dueño obtiene para sí el aprovechamiento del bien, se trate de sus frutos como de sus productos e incluye su consumo, cuando es consumible.
- El derecho de disponer o *ius abutendi*, que es el más caracterizado y típico de los atributos del dominio, dado que el uso y el goce son actos de administración por cuya virtud el dueño tiene la libertad de disponer, tanto material como jurídicamente, de éste, consumiéndolo, afectándolo, desmembrándolo o desprendiéndose del mismo a título oneroso o gratuito.

El derecho de reivindicar el bien o *ius vindicandi*, mediante el cual el propietario recurre a la justicia reclamando el objeto de su propiedad y evitando la intromisión de un tercero ajeno a derecho.”⁵

Es muy difícil que, en una sociedad, no haya propietarios. Según Gustav Radbruch, en todo orden jurídico, cabe preguntar con plenitud de sentido, quién es el propietario en relación a cada cosa, porque la propiedad es un concepto indispensable para toda la consideración jurídica. De ahí que, a fin de arribar a un concepto general de propiedad, sea necesario analizar ciertos principios y llegar a algunas conclusiones.

⁴ Arias-Schreiber Pezet, Max (1998). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*, Tomo IV, Derechos Reales. Lima: Gaceta Jurídica; Pp.184-185.

⁵ Arias-Schreiber Pezet, Max (1998): pp. 221-222.

- Se suele decir que la propiedad es un derecho y que, por tanto, se contrapone al hecho, representado por la posesión. Nosotros no estamos de acuerdo con esta postura, puesto que la posesión no sólo es de hecho, sino también de derecho.
- La propiedad es un poder jurídico. Por tanto, y precisamente porque está protegida por la ley, la propiedad es un derecho subjetivo. La propiedad es pues, indiscutiblemente, un derecho subjetivo, el más importante, quizás, de los derechos subjetivos patrimoniales.
- La propiedad confiere el poder jurídico de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, pero dentro de los límites de la ley. En este sentido, su contenido normal está limitado por la ley, aunque dichos límites no son propiamente limitaciones sino que determinan el estado normal. Esto está muy claro, también, en el Derecho Comparado, donde algunos códigos que, como el argentino, eran absolutistas, ahora establecen que ese poder de usar y disfrutar del bien debe hacerse conforme a un ejercicio regular.
- El concepto de propiedad se emplea en dos sentidos. En sentido impropio, se refiere en general, a los bienes y derechos patrimoniales (se alude a todos o cualquiera). Por ejemplo: hipoteca, usufructo, prenda, etc.

En sentido riguroso significa uno de los derechos patrimoniales sobre los bienes: el máximo posible. Resulta así siendo definida la propiedad por Manuel Albala, dejo, como “el poder jurídico pleno sobre una cosa. Poder en cuya virtud ésta - en principio- queda sometida directa y totalmente (Es decir en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar) a nuestro señorío exclusivo”.

Como corolario, podemos finalmente definir la propiedad: Se trata de un poder jurídico pleno sobre un bien, en cuya virtud éste queda sometido directa, inmediata y totalmente (con todas las utilidades que proporciona: *Uti, fruti y abuti*) a nuestro señorío exclusivo. Obviamente, poder pleno significa amplio en sus atributos; es poder jurídico pleno dentro de los límites de la ley⁶.

⁶ Ramírez Cruz, Eugenio (1999). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo II. Editorial Rodhas. Pp. 97-98.

14.3 La Posesión.

La posesión es "...estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o *animus* (la creencia y el propósito de tener una cosa como propia) y un elemento físico o *corpus* (la tenencia o disposición efectiva de un bien material..."⁷.

Para Raymundo M. Salvat, "...la posesión confiere al poseedor el derecho de tener la cosa sometida a su voluntad, de usarla y aprovecharla como lo crea más conveniente y este conjunto de derechos recibe en doctrina el nombre de *ius possessionis* .

La posesión es el aprovechamiento directo, de hecho, o de derecho, del valor de uso o disfrute de una cosa.

Es un poder físico ejercido por una persona que tiene la cosa para sí. El Código Civil Peruano da el concepto legal de la posesión como " el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad".

Quienes pueden ser poseedores.

Pueden ser sujetos de la posesión las personas físicas o jurídicas de derecho privado o público, interno o externo.

Cualquier persona natural o jurídica (de derecho privado o público). En cuanto a la capacidad civil para ser poseedor, es la capacidad civil de ejercicio; agregándose otros requisitos, conforme a su ley especial, tratándose de las personas jurídicas.

Bienes sobre los que recae la posesión.

La posesión puede recaer en toda clase de bienes: muebles, inmuebles, corporales e incorpóreas. La posesión sobre un bien no sólo se extiende a la cosa principal, sino también a sus partes integrantes y accesorios.

14.4 Clases de Posesión.

En la doctrina las más conocidas son:

- Por la forma de su ejercicio: inmediata y mediata.
- Por su origen: legítima o ilegítima o precaria.

⁷ Cabanellas de las Cuevas, Guillermo (1989), *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Tomo VI, Buenos Aires - Argentina, Editorial Heliasta S.R.L., 21° Edición, P. 322.

- Por las condiciones personales del poseedor, la posesión es de buena fe y de mala fe.
- Atendiendo a los medios de obtenerla: posesión pacífica o violenta.

Por los bienes sobre los que recae: posesión sobre muebles e inmuebles.

- Según sea o no su titular, quien ejerza: posesión sobre muebles y sobre inmuebles.
- Por su continuidad es posesión continua o interrumpida; y finalmente,
- Otras clasificaciones: cabe distinguir la posesión en: pública y clandestina; en viciosa precaria y continua.⁸

14.5 La Prescripción.

Prescripciones y caducidades tiene todos unos factores comunes: están referidas a ciertos efectos que, en el Derecho, produce el transcurso del tiempo. Sin embargo, los efectos son distintos en cada uno de los cuatro casos.

Las prescripciones se dividen en adquisitiva y extintiva. La prescripción adquisitiva es un modo de adquisición de la propiedad en el que confluyen dos factores determinantes: el transcurso de un cierto lapso (que varía según las circunstancias), y la existencia de una determinada calidad de posesión sobre el bien materia del caso.⁹

14.6 La Prescripción Adquisitiva.

La prescripción adquisitiva o usucapión es una de las cinco formas previstas en nuestra legislación civil para acceder al derecho de propiedad, mediante la cual ésta se adquiere básicamente por el transcurso del tiempo, así como con la concurrencia de los requisitos previstos en los arts. 950° y 951° del Código Civil, ya sea que estemos frente a un bien inmueble o mueble, respectivamente.

14.7 Requisitos para adquirir la propiedad de un inmueble por prescripción.

Así, tratándose de bienes inmuebles tenemos, en primer término, la llamada prescripción corta, que requiere la posesión continua, pacífica y pública por al menos cinco años, en calidad de propietario, siempre que medien justo título y

⁸ Cuadros Villena, Carlos (1994). *Derechos Reales*. 2da. Edición. Tomo I, Lima. P. 462.

⁹ RUBIO CORREA, Marcial (1997). "La extinción de las acciones y derechos en el Código Civil". Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú". Cuarta Edición. Pág. 15-16.

buena fe; y, por otro lado, la llamada prescripción larga, que demanda la posesión continua, pacífica y pública por no menos de diez años en calidad de propietario. Por tanto, podemos señalar que la diferencia entre una y otra clase de prescripción radica esencialmente en que en la llamada prescripción corta se exige justo título y buena fe del adquirente, en cuyo caso se requerirá solamente de cinco años de posesión; mientras que en la llamada prescripción larga no es necesario que medie justo título ni buena fe, pero sí un mayor tiempo de posesión, el mismo que es de diez años.

Como hemos señalado, la adquisición de la propiedad por prescripción opera simplemente por el transcurso del tiempo y el cumplimiento de los anteriormente referidos requisitos, sin necesidad de algún pronunciamiento judicial. Es por ello que la sentencia que recae en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio (arts. 504° y siguientes del Código Procesal Civil) es meramente declarativa del derecho de propiedad que con anterioridad ha adquirido el demandante, pues dicho fallo judicial sólo reafirma un hecho que ya ha ocurrido en la realidad: la adquisición de la propiedad una vez transcurrido el plazo de cinco o diez años, si es que adquirió por prescripción corta o larga, respectivamente.

14.8 Adquirente por prescripción vs. Titular registral.

Pongamos un ejemplo: “A”, propietario de un inmueble, transfiere dicho bien a “B” mediante un contrato de compraventa celebrado por escrito el día primero de un determinado mes; pero al día siguiente, esto es, el día dos, “A”, sobre el mismo inmueble, celebra con “C” otro contrato de compraventa, el mismo que se eleva a escritura pública e inscribe en registros el día cinco. Resulta que al día seis, “B” solicita la inscripción de su propiedad, pero se da con la sorpresa que “A” ya no es el titular registral. Como lógica consecuencia de la aplicación del antes comentado artículo 1135° del Código Civil, se preferirá a “C” como propietario del bien por haber sido diligente en inscribir su título de adquisición, pese a que éste es posterior al de “B”. Sin embargo, ¿qué sucedería si “B”, al querer tomar posesión del inmueble descubre que el mismo ya se encuentra ocupado por un tercero, “Z”, que desde hace más de diez años lo posee a título de propietario y también reúne los demás requisitos exigidos por el artículo 950° del Código sustantivo para adquirir la propiedad del inmueble por prescripción adquisitiva, ¿a quién debe reputársele propietario?

Ante esta eventualidad, el titular registral no puede ser considerado como verdadero propietario, pese a que éste seguramente alegará la buena fe registral y la prioridad en el tiempo de la inscripción (arts. 2014° y 2016° del Código Civil, respectivamente¹⁰). En efecto, estos argumentos no le servirán de mucho, pues, conforme está diseñado nuestro sistema registral, la inscripción de los actos jurídicos en registros no es, salvo contadas excepciones, un requisito de validez de éstos o constitutivo de derechos, sino tiene únicamente una función declarativa o de publicidad frente a terceros.

En consecuencia, será reputado propietario quien haya adquirido por prescripción, pues conforme el segundo párrafo del artículo 952° del Código Civil, la sentencia que accede a la petición es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

Por todo lo expuesto, podemos concluir que a fin de adquirir, con plena seguridad, una propiedad inmueble no basta con realizar el respectivo estudio de títulos, elevar a escritura pública el contrato de transferencia de propiedad e inscribirla en Registros Públicos. Sino que además debe verificarse si el inmueble que se desea adquirir no ha sido o es poseído por una persona distinta al titular registral y, de presentarse esta situación, verificar de alguna manera en qué condiciones y por cuánto tiempo se ha poseído. En esa línea de pensamiento, recién podrá darse luz verde a la adquisición de la propiedad cuando se tenga la certeza de que el inmueble no se encuentra ocupado por un tercero o, en todo caso, que este ocupante no haya reunido los requisitos previstos en nuestra legislación civil para haber adquirido por prescripción adquisitiva el inmueble.¹¹

14.9 Prescripción Adquisitiva de Dominio.

Usucapión (o prescripción adquisitiva) es la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley.

¹⁰ Código Civil: Art. 2014°.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. (...)

Art. 2016°.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

La inscripción en registros es constitutiva de derechos sólo en algunos casos excepcionales, siendo los más conocidos el de otorgamiento de personería jurídica de una sociedad (art. 6° de la L.G.S.) y la constitución del derecho real de hipoteca (art. 1099° inc. 3).

¹¹ Torres Carrasco, Manuel Alberto. (2001). *“De cómo la prescripción adquisitiva vence al registro. Vicisitudes de los artículos 949, 952 y 1135 del Código Civil”*. En Actualidad Jurídica. Tomo 93 - Agosto. Lima, Gaceta Jurídica.

De modo, pues, que el usucapiente, durante ese tiempo y con esas condiciones *aparece, figura, actúa o viene comportándose como titular del derecho* de que se trata (si es el de propiedad, como dueño de la cosa que sea; si es el de usufructo, como usufructuario de la misma).

Para ZECENARRO MONGE¹², “mediante el instituto jurídico de la prescripción, derivado de la praescriptio del Derecho Romano, las personas adquieren o pierden derechos en virtud del transcurso del tiempo. La prescripción funciona como un instrumento armonizador de la vida en sociedad, otorgando validez jurídica a situaciones que han adquirido notoriedad, y limitando el poder público o privado, a fin de que los mismos no puedan llevar a cabo acciones contra aquel que se ha liberado de una obligación o ha ganado un derecho al llevar gran tiempo asumiendo determinado comportamiento”.

ALBALADEJO¹³ señala lo siguiente: “El usucapiente se convierte en titular del derecho al final del plazo, pero éste le es reconocido como si le correspondiese desde el principio (efecto retroactivo de la usucapición)”.

Así la jurisprudencia determina lo siguiente:

“Constituye (la prescripción adquisitiva) una forma legítima de adquirir la propiedad, oponible a quien se halla registrado como propietario”

CAS. Nº 1541-98 (24/09/1999).

LARROUMET, Christian¹⁴ se refiere a la adquisición por prescripción de la siguiente forma: “La prescripción adquisitiva o usucapición es un modo de adquisición de la propiedad bastante menos frecuente que la convención. Se puede considerar que es raro, particularmente en materia inmobiliaria, que es un individuo posea un inmueble con la voluntad de comportarse como propietario. Empero, la prescripción adquisitiva, llamada también usucapición, es una institución útil, en la medida en que un individuo cuyo título de adquisición es irregular o no tiene título alguno susceptible de ser protegido, se haya comportado como verdadero propietario (...). Al cabo de un tiempo tan largo, es conveniente consolidar las situaciones de hecho

¹² ZECENARRO MONGE, Carlos (2012). La Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de dominio en vía administrativa. En Actualidad Jurídica Tomo 98. Lima: Editorial Gaceta Jurídica.

¹³ ALBALADEJO MANUEL. “Derecho Civil III – Derecho de Bienes” - V. P. Octava Edición: 1994. José María Bosch – Editor, S.A. – Barcelona. Pág. 166-168.

¹⁴ Citado por Arias Schreiber, Max (2001). Pp. 13.

y transformarlas en situaciones de derecho, y es aquí que se encuentra el fundamento de la prescripción adquisitiva. El Derecho debe asegurar el orden y no sería conveniente debatir problemas antiguos, sin contar que si el verdadero propietario no ha hecho valer su derecho de propiedad reivindicando el bien de manos de su poseedor, no solo se presume que no le interesa, aun cuando su derecho sea imprescriptible, ya que la situación del poseedor que explota el bien puede ser socialmente útil y más digna de consideración que su derecho”

VÁSQUEZ RÍOS¹⁵ señala que “La Usucapión nace como un mecanismo de prueba definitiva de la propiedad, con lo cual se evitan indefinidas controversias respecto a las transmisiones sucesivas del bien, y se logra dotar de una relativa seguridad a la atribución y circulación de la riqueza. Si la usucapión se identifica como medio de prueba de la propiedad, entonces ambas figuras vienen a identificarse; por lo tanto, el ser propietario da lo mismo que haber cumplido los requisitos de la usucapión. De esta manera, la función primaria de la usucapión (prueba) lleva directamente a convertir a ésta en el modo por excelencia de adquisición de la propiedad. Desde una perspectiva estrictamente dogmática, la usucapión se ubica dentro de esta categoría y, por ello, se justifica su estudio dentro del presente apartado (“modos de adquisición de la propiedad”). Pero, la cuestión teórica no puede hacernos olvidar su función primaria”.

14.10 Características de la Usucapión.

- **Es un modo originario.** El prescribiente no adquiere el derecho por la manifestación de la voluntad del titular anterior, y adquiere libre de todo gravamen o vicio.
- **Es un modo de adquirir a título singular.** Solo se adquieren cosas singulares o determinadas. Excepcionalmente puede presentar una adquisición a título universal cuando se trata de la adquisición del derecho real de herencia.
- **Es a título gratuito.** No implica para el poseedor un sacrificio o gravamen económico. Su propio trabajo, manifestado a través de actos materiales sobre la cosa, constituye el esfuerzo mínimo exigido en la ley para lograr el derecho. Nada tiene que pagar el titular del derecho para lograr el dominio.

¹⁵ VÁSQUEZ RÍOS, ALBERTO. *Derechos Reales*. Tomo III. Editorial san Marcos. 1996. Pág. 107-115.

- **Es un modo de adquirir por acto entre vivos.** No implica, como en la sucesión por causa de muerte, el fallecimiento de una persona para que surja el derecho. Todo lo contrario, “implica la vida del sujeto”.¹⁶

14.11 La Usucapión en el Proceso Judicial.

La acción de usucapión se tramita en vía de proceso abreviado (artículo 506º del Código Procesal Civil), y la demanda, además de cumplir con lo señalado en los artículos 424º y 425º del Código Procesal Civil, debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales: (artículo 505º del Código Procesal Civil).

- Debe indicarse el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; fecha y forma de adquisición; la persona a cuyo nombre esté inscrito el bien.
- En los inmuebles, debe acompañarse los planos de ubicación y perimétrico, así como la descripción de las edificaciones existentes, suscrito por ingeniero o arquitecto colegiado; de ser el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. También podrán presentarse los comprobantes de pago de los tributos que afecten el bien.
- Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.
 - El usucupiante puede incoar el proceso de usucapión no sólo contra el propietario registrado, sino también contra el no registrado.
- Se requiere también, la declaración testimonial de tres a seis personas, mayores de 25 años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estimen pertinentes.

En el proceso de usucapión es improcedente la reconvención; y, cuando la demanda se dirija contra personas indeterminadas o inciertas o con domicilio o residencia ignorados, o cuando se trate de predios rústicos, o cuando el demandado haya sido declarado en rebeldía, se solicitará dictamen del Ministerio Público antes de pronunciar sentencia.

¹⁶ VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. “Bienes”. Editorial: TEMIS – Santa fe de Bogotá - Colombia). Octava Edición. Pág. 320.

14.12 Competencia para conocer del proceso de prescripción adquisitiva.

Son competentes los Jueces Civiles y los de Paz Letrados, salvo en aquellos casos que la ley atribuye su conocimiento a otros órganos jurisdiccionales. Los Juzgados de Paz Letrados son competentes cuando la cuantía de la pretensión es mayor de veinte y hasta cincuenta unidades de referencia procesal.

Además del juez del domicilio del demandado, también es competente, a elección del demandante, el juez del lugar en que se encuentre el bien o bienes en cuestión de usucapión.¹⁷

* Según, AREAN DE DÍAZ DE VIVAR¹⁸, la prescripción adquisitiva se puede hacer valer de dos formas: Por **vía de acción**. Cuando el que ha usucapido, luego de poseer la cosa durante el tiempo requerido por la ley, resuelve obtener su título en sentido instrumental y para ello promueve la acción declarativa de usucapión; o bien cuando demandado por reivindicación, deduce reconvencción por prescripción. De la otra forma, por **vía de excepción**. La prescripción se hace valer como excepción cuando el poseedor, igualmente demandado por reivindicación, para evitar la desposesión, opone al progreso de esta acción real dicha defensa”.

14.13 Declaración de Prescripción Adquisitiva.

En el Código de Procedimientos Civiles de 1912, la declaración judicial de prescripción adquisitiva de dominio se tramitaba por el proceso no contencioso. El juez declaraba al petionario propietario del predio si luego de 20 días de practicadas las notificaciones y publicaciones correspondientes no se hubiera promovido oposición. De lo contrario, la solicitud se sustanciaba conforme a las reglas del proceso ordinario.

En el Código Procesal Civil, la declaración judicial de prescripción adquisitiva es un asunto contencioso que se tramita en vía de proceso abreviado (arts. 504 al 508). Así pues, el legislador de 1992 decidió que el reconocimiento de la calidad de propietario debía someterse al contradictorio del proceso abreviado y al consumo de tiempo, dinero y paciencia que lo contencioso envuelve. No se piense sin

¹⁷ Artículos 488º del Código Civil y 24º Inc. 1), del Código Procesal Civil.

¹⁸ Citado por HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. “Procesos Abreviados” / Doctrina y Jurisprudencia – Gaceta Jurídica. Primera Edición: Agosto de 2000. Pág. 122.

embargo que promovemos el desconocimiento de los legítimos derechos de los titulares registrales o de las personas que se consideren con mejor derecho que el poseedor, pero es un lugar común que la posesión es un signo de cognoscibilidad oponible incluso a la inscripción registral¹⁹.

Después de la promulgación del Código Adjetivo, el reconocimiento del derecho del usucapiente y el otorgamiento del título comprobatorio de su dominio ya no es de conocimiento exclusivo de los jueces civiles. En la actualidad, la calificación del predio (urbano-marginal, rural o urbano) y el reconocimiento jurídico de las edificaciones levantadas sobre el mismo definen a la entidad competente para reconocer el derecho dominial. Así, unas veces será la COFOPRI, otras el Registro de Predios Rurales o tal vez el notario de la provincia donde se encuentre el inmueble. Residualmente, el Poder Judicial será el que resuelva declarar la adquisición del derecho de propiedad del usucapiente.

14.14 **Conflicto entre la Prescripción Adquisitiva y el Registro.**

Cuando alguien compra una casa, un departamento o una oficina, casi siempre tiene la diligencia de dirigirse a registros para inscribir dicha adquisición en la partida registral del inmueble. Efectivamente, ya sea que se esté asesorado o no por un profesional, las personas suelen tener algún grado de conocimiento acerca de las bondades y, sobre todo, de la seguridad que otorga la inscripción, o al menos intuyen por sentido común que su adquisición no quedará inmaculada si es que ésta no se registra.

Asimismo, los abogados cuando asesoramos a un cliente en la adquisición de un inmueble, recurrimos a registros porque sabemos que el estudio de títulos no estaría completo si, a la par de revisar con minuciosidad el título de propiedad del vendedor, no tenemos la diligencia de solicitar el certificado de propiedad inmobiliaria (CRI) en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral correspondiente, a fin de revisar los asientos relativos a la descripción del bien, los asientos de dominio anteriores, las medidas judiciales que pudieran aún estar vigentes, gravámenes, hipotecas, embargos, y demás.

¹⁹ Bullard Campos, Alfredo. "Un mundo sin propiedad". En *Derecho*. N° 45. Fondo Editorial de la PUCP, P. 155.

Sin embargo, un buen abogado no puede quedarse simplemente con el estudio de títulos, pues el resultado que arroje éste es insuficiente para permitirnos brindar un íntegro y total servicio a nuestro cliente. También se debe –y esto es con carácter imperativo– indagar *in situ* si el inmueble ha sido o es poseído por persona distinta al vendedor, y en caso de ocurrir esto, determinar bajo qué condiciones y durante cuánto tiempo se ha mantenido esta posesión. Esta suerte de investigación fáctica reviste peculiar importancia porque en caso de que el tercero poseedor reúna los requisitos exigidos por ley para adquirir por prescripción adquisitiva, aunque parezca paradójico, podría desplazar a nuestro cliente de la calidad de propietario del inmueble, pese a que este último cuente con un título de adquisición debidamente inscrito.

15. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.

Con fecha 8 de febrero de 2008, SIXTO ALEJANDRO DÍAZ ARANGO y ROSA JULIA TAVERA ALARCÓN interpusieron demanda de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO contra la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN “SAN JUAN MASÍAS”- SAN BORJA, a fin de que sean declarados propietarios del inmueble ubicado en Mz. “A”, Lote N° 38 de la Asociación de Propietarios de la Urbanización San Juan Masías – San Borja, ello por cuanto vienen ejerciendo la posesión sobre el inmueble durante un período superior a los 10 años de manera pacífica, pública, continua y a título de propietario; y que se ordene la cancelación del asiento registral de quien figura como su titular, inscribiéndose a nombre de los accionantes.

En este extremo es importante mencionar que la demanda por proceso sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, debe reunir los requisitos establecidos en los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil, el demandante debe adjuntar los medios de pruebas que exige la norma. En cuanto a ello, el artículo 505° de la norma adjetiva establece que: Se debe indicar el tiempo de la posesión, la fecha y forma de adquisición, la persona que tiene inscritos los derechos sobre el bien, se describirá el bien con la mayor exactitud posible y si se trata de inmueble debe acompañarse los planos de ubicación y perimétricos, se acompañará copia literal de los asientos respectivos en caso que los bienes sean inscribibles en el registro público y se ofrecerá como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas mayores de veinticinco años. De la revisión de los anexos de la demanda podemos concluir que el demandante si cumplió con adjuntar los requisitos especiales exigidos.

Ante lo expuesto, el Trigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima, expide la resolución de fecha 03 de marzo de 2008, mediante el cual **ADMITE** a trámite la demanda en la vía del **proceso abreviado**, en consecuencia, corre traslado de la misma a la parte demandada, a fin de que cumpla con contestar la demanda en el plazo diez días a fin de que conteste la demanda, bajo apercibimiento de ser declarados en rebeldía.

Debidamente notificada, la parte demandada se apersona al proceso y procede a contestar la demanda, señalando que los accionantes nunca aportaron para la compra del terreno al Estado, razón por la cual, fueron separados de la asociación, por tanto, no generan la situación de socios activos y no pueden exigir que se les adjudique terreno alguno. Asimismo precisan que los demandantes no ejercen posesión pacífica por cuanto se les ha remitido diversas cartas notariales e invitado a conciliar sin recibir respuesta alguna.

La contestación de la demanda es el medio de defensa por excelencia pues le permite al demandado rebatir la pretensión demandada, llevando al juzgador, argumentos de juicio que desvirtúen la demanda. La contestación de la demanda se dirige a la pretensión y hechos del demandante, por lo que, el demandado podrá aceptar, negar o contradecir, lo que se expone en la demanda, y de ser el caso alegar hechos nuevos acreditables.

El escrito de contestación debe reunir la formalidad exigida en el artículo 446 del CPC, y así también, deberá de ser presentado dentro del plazo de los diez días previsto para el proceso abreviado.

Mediante posterior escrito de fecha 09 de febrero de 2009, la parte demandada deduce tacha contra los medios probatorios ofrecidos por los accionantes, en la demanda, ello por considerarlos impertinentes, entre los cuales tenemos:

- Partida de matrimonio que consigna una dirección distinta a la del inmueble sublitis.
- Carné presentado por los demandantes que no señala dirección.
- Resolución de fecha 19 de abril de 1991.
- Acta de inspección judicial que no fue contra su representada.
- Certificación que fue realizada por ex dirigentes.
- Declaración jurada que no aporta dato alguno del inmueble.
- Constancia de empadronamiento.
- Recibos que llevan el sello de un asentamiento y no de la asociación.
- Declaración jurada de autovalúo.
- Memoria descriptiva y planos que no reflejan características del inmueble.

Es necesario precisar que las tachas y las oposiciones son cuestiones probatorias, mediante las cuales se busca invalidar la eficacia o valor de un medio probatorio. Asimismo, las tachas proceden contra: documentos y declaración de testigos; mientras la oposición contra: declaración de parte, pericia e inspección judicial. En este caso, todos los medios probatorios son de carácter documental por lo que sólo se entendería que se están deduciendo tachas, las cuales, además, sólo pueden sustentarse en la causal de nulidad o falsedad de un documento y no respecto a la pertinencia, pues ello será analizado por el Juez.

Ante lo expuesto, el Juez procede a correr traslado de las tachas a la parte demandante; a fin de que cumpla con absolverlas, hecho que realizan con fecha 17 de junio de 2009, sustentando la finalidad de cada uno de los probatorios aportados al proceso.

Es así que, con fecha 3 de julio de 2009, se emite el **auto admisorio**, mediante el cual, se declara saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida; en consecuencia, **se corre traslado a las partes a fin de que cumplan con presentar los puntos controvertidos dentro del tercer día de notificados.**

El saneamiento procesal constituye un filtro de calificación importante en un proceso, pues a través de él se determinará si concurren los presupuestos procesales: competencia, capacidad procesal y requisitos de la demanda; así como las condiciones de la acción: legitimidad e interés para obrar y voluntad de la ley. Una vez verificado que concurren todos los elementos necesarios el Juez recién podrá emitir un pronunciamiento válido sobre el fondo, es decir, sobre la pretensión.

Mediante resolución de fecha 21 de diciembre de 2009, el **Vigésimo Séptimo Juzgado Civil de Lima**, procede a fijar como puntos controvertidos:

- Determinar si los demandantes han cumplido con los requisitos necesarios para adquirir la propiedad del bien inmueble sublitis.

Asimismo, procede a admitir los medios probatorios tanto de la parte demandante como de la parte demandada, fijando fecha y hora para la Audiencia de Pruebas.

La fijación de puntos controvertidos sirve para determinar cuál es la Litis del proceso, es decir, sobre qué puntos debe pronunciarse el Juez al momento de expedir sentencia; y sobre ello que se decidirán los medios probatorios a admitirse, los que no tengan relación

con los puntos controvertidos deben ser rechazados. Se advierte, asimismo, un error en la resolución por cuanto se señala en ella que se rechaza la declaración de parte de la demandada, por estar representada por un curador procesal, situación que no se configura en el expediente, pues la asociación está actuando a través de su representante.

Suspendida la Audiencia de Pruebas en dos oportunidades, el Juzgado emite la resolución de fecha 20 de julio de 2010, mediante la cual declara la nulidad parcial de la anterior resolución por señalar que la parte demandada se encuentra representada por un curador procesal, situación que no se configura en el caso. Asimismo, se procede a realizar la calificación respecto de los medios probatorios referentes a la **tacha deducida**.

El 11 de enero de 2011, se lleva a cabo la **Audiencia de Pruebas**, en la cual, se impone una multa de 1URP a los testigos inasistentes, reprogramándose la audiencia.

El 22 de marzo de 2011, se **reinició la Audiencia**, fecha en la cual se **admite la sustitución de los testigos**; a fin de no generar más dilación en el proceso y se ordena se forme el cuaderno respectivo de multas para los testigos, reprogramándose la fecha de la audiencia.

Es bastante evidente la dilación y falta de celeridad que se ha configurado en el presente proceso, por cuanto la demanda fue interpuesta en el 2008 y han transcurrido más de 03 años para que recién puedan darse por concluida la audiencia.

Reiniciada la Audiencia el 17 de mayo de 2011, se procedió a la actuación de la declaración testimonial de cuatro personas, las mismas que señalan que conocen al demandante y que ocupa el inmueble aproximadamente desde el año 1986, y que la asociación nunca cumplió realmente con su finalidad de otorgar títulos de propiedad a sus socios. Asimismo, **al no haber concurrido la parte demandada no se pudo efectuar su declaración**. Finalmente, se informa a las partes que ha concluido la etapa probatoria y que puedan presentar los alegatos correspondientes.

La audiencia de actuación de pruebas tiene como finalidad la actuación de las pruebas admitidas a fin que el juzgador pueda formarse un criterio respecto de los hechos expuestos y pueda determinar si los mismos le causan certeza para poder resolver de una manera adecuada. El artículo 208 del Código Procesal Civil señala el orden en el que

se dispondrá la actuación de los medios probatorios. Esta debe ser dirigida personalmente por el juez, bajo sanción de nulidad.

Mientras que la jurisprudencia establece que “La audiencia de pruebas tiene como finalidad la actuación de las pruebas admitidas, en el orden que señala el art. 208º del Código Adjetivo, de tal manera que si las pruebas no requieren de actuación, ésta carece de objeto” (Casación Nº 225 – 98 Cusco).

Dentro del plazo establecido, la parte demandante cumple con presentar los alegatos correspondientes, **el mismo que no fue presentado por la asociación demandada.**

Los alegatos son conclusiones que presentan las partes en el proceso para reafirmar sus posiciones, ya sea para que la demanda sea amparada o desestimada, el plazo que tienen las partes para presentarlas es de hasta 05 días luego de concluida la Audiencia de Pruebas.

Finalmente, el 4 de octubre de 2011, **el Vigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil** expide sentencia y **falla declarando INFUNDADA la tacha deducida por la parte demandada y FUNDADA la demanda;** en consecuencia **declara** a los demandantes propietarios del inmueble sublitis por prescripción adquisitiva de dominio; con costas y costos del proceso.

Esta sentencia es de **tipo declarativa** pues se establece una situación preexistente al momento de la interposición de la demanda, y una vez verificados todos los elementos necesarios la sentencia simplemente declara la propiedad.

La sentencia como resolución tiene por objeto poner fin al proceso o a la instancia, en virtud, a un pronunciamiento expreso, preciso y motivado. Respecto a la pretensión planteada, debe de cumplir con el principio de congruencia, el cual, establece que deberá de existir concordancia entre lo pretendido y lo resuelto, disposición que se halla contemplado en el artículo 121º del Código Procesal Civil.

Siendo la sentencia adversa a sus intereses, la **parte demandada** interpone **recurso de apelación** sustentando el mismo en **que no se han cumplido con los requisitos de la prescripción adquisitiva**, puesto que en todo momento se requirió a los demandantes que se pongan a derecho conforme lo establece el Estatuto, con lo cual, se ha interrumpido el plazo para solicitar la prescripción del inmueble.

Como acto procesal deberá reunir los requisitos previstos en la norma procesal, siendo tanto de forma como de fondo. La apelación debe ser presentada dentro del plazo que se indica en cada vía procedimental, adjuntar la tasa judicial por el derecho a apelar y presentarse ante el juzgado respectivo; debe indicar el agravio en el que se incurre y también los errores de hecho y de derecho del juez inferior.

Ante lo expuesto, **el Juzgado concede el recurso de apelación con efecto suspensivo**; en consecuencia, ordena se eleven los actuados al Superior Jerárquico.

Elevados los actuados se corre traslado del recurso de apelación a la parte demandante, la cual cumple con subsanar.

El 11 de abril de 2012, **la Primera Sala Civil de la Corte Superior** de Justicia de Lima, **REVOCA la sentencia** en el extremo que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio y **REFORMÁNDOLA la declararon INFUNDADA**; con costas y costos.

Contra lo resuelto, y al no estar conforme con la sentencia **el demandante** interpone **recurso de casación**, sustentando como causales la inaplicación de los artículos 950° y 952° del Código Civil, pues la sala ha resuelto la Litis aplicando normas de otra índole que no son pertinentes para resolver la Litis planteada.

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, al recepcionar el recurso de casación, remite los actuados al Superior Jerárquico. Al respecto se debe señalar, que el recurso de casación puede ser interpuesto ante la Sala Superior o de manera directa ante la Corte Suprema. En este caso, se advierte que, el demandante interpuso el recurso de casación ante la misma Sala Superior, la cual, debe limitarse a enviar el expediente al Superior Jerárquico sin realizar ningún tipo de calificación, la misma que ante sí realizaba.

Finalmente, con fecha 27 de septiembre del año 2012, **la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema** resuelve **declarar IMPROCEDENTE el recurso de casación**.

Es la propia Corte Suprema, el órgano encarga de realizar la calificación correspondiente, verificando que se hayan cumplido requisitos de forma y de fondo. En el presente caso considera que no se había cumplido los requisitos determinados por el artículo 388° del Código Procesal Civil, razón por la cual, fue desestimado dicho medio impugnatorio.

16. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.

La propiedad, es el poderío jurídico que ejerce una persona sobre un bien a través del cual puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien de manera plena, pero siempre teniendo en cuenta el interés social. Es por ello, que la propiedad merece una protección especial que se encuentra determinada en nuestra legislación a través de la **acción reivindicatoria** y que a diferencia de la posesión es considerada una situación jurídica.

Asimismo, el tiempo puede crear y extinguir derechos, en ese sentido, el estado de hecho creado se convierte en estado de derecho, es por ello, que la prescripción adquisitiva es una figura del Derecho Civil, regulada en el Libro V, Derechos Reales de nuestra norma sustantiva, dentro del capítulo referido a la adquisición de la propiedad, con autonomía respecto de las otras formas de adquisición también reguladas en dicho capítulo como son la apropiación, la especificación y mezcla, la accesión y la transmisión de la propiedad, la posesión, convirtiéndola en propiedad por el transcurso del tiempo y extinguiendo como correlato de ello, el derecho de propiedad del anterior propietario, por prescripción adquisitiva de dominio.

Al respecto el Pleno Casatorio Civil ha mencionado que *“Se considera que el real fundamento de la usucapión es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad. La usucapión es algo más que un medio de prueba o un instrumento para la seguridad del tráfico, es la realidad misma (la única realidad) de la propiedad.”*²⁰

Es por ello, que se considera que en materia de derechos reales, la prescripción adquisitiva de dominio, también conocida como usucapión, es sin duda uno de los medios de probanza de propiedad más difundidos, por cuanto, el mismo permite que aquella persona que posea un bien bajo la creencia de ser dueño pueda acreditar condición de propietario con documentos que acrediten un plazo de 10 años mediante la posesión continua, pacífica y pública, se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Entonces para que sea amparada esta acción se debe cumplir de manera concurrente con acreditar una posesión:

- Pública: Que implica que sea de conocimiento público, no oculta ni clandestina, por lo cual se requerirá la declaración de testigos y se notificará a los colindantes a fin de que tomen conocimiento del proceso. Considero que en este caso se ha cumplido este

²⁰ Sentencia del II Pleno Casatorio Civil, versión PDF. P.35

requisito, pues los testigos han sido unánimes en su manifestación al señalar respecto a la posesión de los demandantes.

- Continua: Se puede advertir que se ha cumplido con este requisito por cuanto se adjuntan pagos de los impuestos, así como la constancia de posesión del año 1992. Asimismo, se puede aplicar la presunción establecida en el artículo 915° del Código Civil que señala:

“Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.”

- Plazo: Al no tener un justo título deberá acreditar la posesión por un período superior a los 10 años, que en este caso se encuentra acreditada con la constancia de posesión, y los distintos medios probatorios que adjunta.
- A título de propietarios: Significa comportarse como propietario del inmueble y ejercer la posesión en dicha calidad; se puede advertir en este caso que adjuntan los recibos a nombre del demandante, así como pagos de recibos de impuesto predial.
- Pacífica: Significa que no haya mediado actos de violencia o de interrupción de la posesión como acciones judiciales o extrajudiciales. La asociación demandada señala que no se ha cumplido con este requisito pues se le remitieron comunicaciones a los demandantes a fin de que restituyan el bien; sin embargo, dichos medios probatorios no fueron presentados en el proceso. Por lo que, al no haber acreditado que se le requirió la restitución, considero que sí se cumplió con este requisito.

Asimismo, debo señalar que no me encuentro de acuerdo con la sentencia de la Sala que señala que los demandantes ejercieron la posesión en calidad distinta a la de propietario, citando el artículo 427° inciso 6) del CPC., referente al petitorio jurídicamente imposible, la misma que es una causal para declarar improcedente la demanda, sin embargo, en el fallo resuelve declarar infundada la demanda.

Finalmente, debo señalar que mi posición es acorde a lo dispuesto por el Juez Especializado en lo Civil, quien valoró los medios probatorios de manera conjunta, y que se adecuaban a lo previsto a lo normado en el art. 450 del Código Civil, por esta razón, decidió que la demanda debería ser declarada FUNDADA y que a los demandantes se les declare propietarios del inmueble sublitis, por prescripción adquisitiva de dominio.

CONCLUSIONES

- Realizado el análisis del Expediente Civil N° 7921-2008, se constató que la demanda fue interpuesta el 8 de febrero del 2008, por don Sixto Alejandro Díaz Arango y doña Rosa Julia Távara Alarcón, ante el Trigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima, sobre prescripción adquisitiva de dominio, contra de la Asociación de Propietarios de la Urbanización San Juan Masías – San Borja, peticionando que se les declare propietario de la bien inmueble en litigio, a razón de que su posesión cumplía con los requisitos de la usucapión, por lo tanto, solicitan la cancelación del asiento correspondiente de quien figura como el titular y se inscriba el nombre de los demandantes; demanda que en primera instancia fue declarada fundada, en consecuencia, se declara a los demandantes como propietarios por prescripción adquisitiva del bien inmueble en litigio, ubicado en la calle de la Naturaleza Mz. “A”, lote 38 de la Asociación demandada, sin embargo, los Magistrados de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Lima, revocaron la sentencia de primera instancia y reformulándola declararon infundada la demanda; finalmente los Jueces Supremos de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, declararon improcedente el recurso de casación interpuesta por los accionantes; dándole la razón a la Asociación emplazada, en este caso, no operó la prescripción adquisitiva de dominio, porque los demandantes no aportaron dinero alguno para la compra del terreno del Estado, además por haber sido separados como socios, además que en todo momento se les requirió a los demandantes para que se pongan a derecho conforme lo establecía el Estatuto de la Asociación, se les curso cartas notariales y se les invitó a conciliar, obteniendo su negativa, acciones que interrumpieron el plazo para solicitar la prescripción prescriptiva de dominio.
- La prescripción adquisitiva de dominio llamada también usucapión, para bienes muebles e inmuebles, es el modo de adquirir el dominio o los derechos reales por la posesión a título de dueño, continuada por el tiempo señalado por la ley, conforme lo establece el artículo 950 del Código Civil, que prescribe: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.
- La propiedad por prescripción se adquiere mediante la posesión, que debe ser continua, es decir, sin interrupciones; pacífica, cuando la posesión es ejercida sin violencia física y moral; pública, porque la posesión debe ser visible por la colectividad y como propietario, comportándose como tal durante diez años.

- La Prescripción adquisitiva de dominio, tiene alcance para bienes muebles e inmuebles, con buena fe o mala fe. Este tipo de prescripción opera tanto para predios rurales (inscritos como tales, pero que no forman parte de zona agropecuaria o afín), como para predios urbanos. Ahora bien, cuando se refiere a bienes muebles o inmuebles que sean de buena fe, este requiere justo título. Se refiere a cualquier tipo de propietario que tenga un imperfecto. No es que la usucapión esté dirigida únicamente para invasores, está dirigida a las personas que tienen un título de propiedad, pero que no pueden perfeccionarlo, conforme se establece en los artículos 486 y 504 del C.P.C., de esta manera, se sana la propiedad del inmueble a través de la vía judicial, mediante un proceso abreviado, al amparo del artículo 950 y otros pertinentes del C.C., así como, a través de un trámite notarial o administrativo.
- Existen tres formas de gestionar la prescripción adquisitiva de dominio, de un bien inmueble, a través de un proceso judicial, que puede ser respecto de predios urbanos y rurales; por un trámite notarial, que es solo respecto de predios urbanos con o sin edificación, aunque también puede ser el caso de accionar por la vía administrativa (Gobiernos Regionales o Municipales, según la Ley 27867, art. 51.), actualmente ya no se puede tramitar a través de COFOPRI.
- Terminado el proceso judicial o trámite notarial o administrativo según sea el caso, de ser favorable, otorgándose la propiedad del bien inmueble por prescripción adquisitiva de dominio, se podrá solicitar su inscripción ante la SUNARP (ya sea inmatriculación en caso de no tener antecedente registral o transferencia de propiedad en caso de contar con antecedente registral).
- En el presente caso, cabe precisar, que los demandantes a pesar de no haber pagado dinero alguno para la compra del terreno del Estado, haber sido separados como socios de la Asociación emplazada, además que en todo momento se les requirió para que se pongan a derecho conforme a lo establecido en el Estatuto de la Asociación, asimismo se les curso cartas notariales y se les invitó a conciliar, negándose a todo requerimiento para solucionar el conflicto, acciones que interrumpieron el plazo para solicitar la prescripción prescriptiva de dominio, a pesar de ello, interpusieron la demanda en su afán de lograr obtener el título de propiedad del inmueble en litis, que a todas luces era evidente que no iba a operar a su favor, evidenciándose que fueron mal asesorados por su abogado defensor, quien les causó gastos innecesarios tanto para ellos como para el Estado; sin embargo, motivo la controversias entre las instancias, pero finalmente se resolvió el conflicto con arreglo a Ley.

RECOMENDACIONES

- Que, los precedentes vinculantes y la jurisprudencia, deben tomarse en consideración obligatoriamente en la interpretación de los Jueces y Magistrados, para sentenciar.
- Los Jueces y Magistrados de los órganos jurisdiccionales, deben motivar debidamente sus resoluciones, interpretando correctamente las normas.
- La Alta Dirección del Poder Judicial, permanentemente debe programar cursos y talleres de capacitación y actualización, tanto para los señores Jueces, Magistrados y auxiliares jurisdiccionales, con la finalidad de que realicen una eficaz administración de justicia.
- Que, los Jueces y Magistrados de las Cortes Superiores y Supremas, cuando detecten la intencionalidad de los abogados defensores de asesorar a sus patrocinados con demandas tendenciosas que no van a operar a su favor, porque las normas no los van a amparar, buscando solo lucrarse, deben ser sancionados por falta de ética y profesionalismo.

REFERENCIAS

- Águila G. (2013). *El ABC del Derecho Civil*. Lima, Perú. Ediciones San Marcos.
- Berastain, C. (2010). *Prescripción Adquisitiva de Dominio, en el Código Civil Comentado. Tomo V*. Lima, Perú. Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2015). *Los Derechos Reales y su Inscripción Registral. 2da. Edición*. Lima, Perú. Gaceta Jurídica.
- Poder Judicial. (2018). *Constitución Política del Perú*. Lima, Perú. [Recuperado de la página Web del MJDH: <http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>]. (Consultado el 27 de octubre del 2018).
- Poder Judicial. (2019). *Código Civil*. Lima, Perú. [Recuperado de la página Web del MJDH: <http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>]. (Consultado el 30 de octubre del 2018).
- Poder Judicial. (2019). *Código Procesal Civil*. Lima, Perú. [Recuperado de la página Web del MJDH: <http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>]. (Consultado el 30 de octubre del 2018).
- Torres, A. (2016). *Código Civil. Tomo I*. Lima, Perú. Ed. Idemsa.