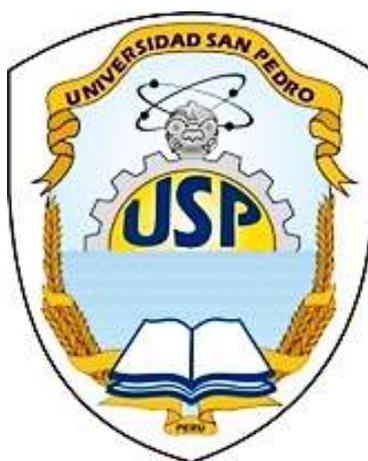


UNIVERSIDAD SAN PEDRO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO



Prescripción Adquisitiva de Dominio

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PARA OBTENER EL TITULO
PROFESIONAL DE ABOGADO**

Autor

Espiritu Cortez, Angelica

Asesor

Abog. Castilla La Rosa, Efrain

HUACHO – PERU

2019

PALABRAS CLAVES:

- JURISDICCION
- DOMINIO

Tema	PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
Especialidad	ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

KEYWORDS

Theme	ACQUISITIVE PRESCRIPTION OF DOMAIN
Specialty	PROFESSIONAL SCHOOL OF LAW

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN: DERECHO

DEDICATORIA

Ustedes los que están allí en todos los momentos de mi vida, los que siempre me motivan y seguirán motivándome a perseguir mis sueños sin importar la hora, el día, el mes, ni el año; quienes me enseñan diariamente que el “no” no es un límite o un final, sino la oportunidad de un nuevo inicio gracias familia.

Atte.

Espíritu Cortez Angélica María.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por haberme acompañado y guiado a lo largo de mi carrera, por ser mi fortaleza en los momentos de debilidad y por brindarme a disfrutar de mi familia.

Le doy gracias a mi padre, por apoyarme en todo momento, por los valores inculcados, y por haberme dado la oportunidad de tener una excelente educación en el transcurso de mi vida. Sobre todo, por ser un ejemplo a seguir en la vida.

Gracias a mis hijos Junior y Rosa, por ser mi fuente de motivación e inspiración para poder superarme cada día más y así poder luchar para que la vida nos prepare un futuro mejor.

A mi Amor Leo; quien es mi compañero, amigo, confidente; el que en todo momento está conmigo ayudándome a aprender de mis errores y a no cometerlos otra vez.

A mis hermanos por su comprensión y apoyo incondicional.

Y como no a mis maestros quienes me brindaron la formación académica en las aulas universitarias y me enseñaron que esto solo es un inicio de la profesión, gracias por sus enseñanzas.

INDICE GENERAL

Caratula	
palabras claves	i
dedicatoria.....	ii
presentacion	iii
agradecimiento	iv
indice	v
resumen	viii
I. CAPITULO I	1
antecedentes	1
II. CAPITULO II	3
2.1 marco teorico	3
2.1 prescripción adquisitiva de dominio	3
2.2 prescripción sobre bienes inmuebles	4
a) prescripción larga	
b) prescripción corta	
2.3 la posesión	5
2.4 prescripción larga o extraordinaria	5
2.5 posesión continua	6
2.6 posesión pacífica	7
2.7 posesión pública	8
prescripción corta u ordinarias	8
a) justo título	9
b) buena fe	10
prescripción sobre bienes muebles	12
a) prescripción corta	12
b) prescripción larga	12
derechos o facultades del propietario	13
A. derecho de cercamiento	13
B. deslinde y amojonamiento	14

C. corte de ramas y de raíces de los árboles que invadan predio ajeno	17
.....	17
extinción de la propiedad	17
i. adquisición del bien por otra persona	17
ii. destrucción o pérdida total o consumo del bien	18
la destrucción total del bien	18
efectiva	18
forma	18
la expropiación.....	18
1. acto administrativo	18
2. la indemnización justiprecia	19
3. abandono del bien por 20 años en cuyo caso pasa el predio al dominio del	
estado	19
la copropiedad	19
presunción de medianería	21
derechos y obligaciones de los co-propietarios	21
a. derechos de los copropietarios	21
b. derecho de uso	21
derecho de disfrute	24
derecho a emprender la explotación	24
derecho de reivindicación	25
derecho de disposición de la cuota ideal	26
decisiones sobre el bien común	28
Administración judicial.....	30
La partición	30
División forzosa	31
La existencia de un pacto	32
Indivisión por testamento	32
la acción de partición es imprescriptible	33
formas de hacer la partición	33
extrajudicial	33

particion judicial	34
extinsion de la copropiedad	36
III. CAPITULO III	37
legislacion nacional	37
IV. CAPITULO IV	38
jurisprudencia o precedentes vinculantes o plenos jurisdiccionales .	38
fundamento por los cuales se ha declarado procedente el recurso ..	39
V. CAPITULO V	50
derecho comparado	50
VI. CAPITULO VI	53
conclusiones	53
VII. CAPITULO VII	54
recomendaciones	54
VIII. CAPITULO VIII	55
análisis del expediente	55
biblografia	65
pagina web	66

RESUMEN

El trabajo aborda como tema central a la **Prescripción Adquisitiva De Dominio** y lo vincula con los efectos de ésta frente a la reivindicación. En la práctica jurisdiccional peruana con bastante frecuencia, suele presentarse una serie de conflictos relacionados a la situación de la persona que invoca la prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble contra la acción reivindicatoria planteada por la persona que figura como propietario en los registros públicos; ello debido a la incertidumbre, por ejemplo, respecto a si la declaración judicial de prescripción adquisitiva de dominio tiene el carácter de declarativa o de constitutiva del derecho.

La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad debido al transcurso del tiempo, y es así como lo señalan expresamente los artículos 950 y 951 del Código Civil. Es un modo de adquirir la propiedad porque se produce en base a la transformación del poseedor en propietario de un bien a través del transcurso del tiempo, mediante la prescripción adquisitiva de dominio lo que se busca es reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la ley indica.

En los hechos, antes de que el prescribiente inicie el proceso de prescripción adquisitiva, el propietario no poseedor del bien puede afectar en cualquier momento o anticiparse a la inscripción de la demanda en registros públicos para afectar el bien con garantías reales como es la hipoteca, los que afectarán directamente al poseedor prescribiente. Lo que hace formularnos las siguientes preguntas: de qué manera afectan estas hipotecas sobre la bien inmueble materia de usucapión que son gravadas intencionalmente por el propietario al ver que una decisión del juez le otorgue la propiedad al prescribiente. ¿Existen mecanismos legales de defensa? ¿Se puede ejecutar la garantía real recaída sobre el bien inmueble sin importar el derecho del

poseedor? ¿Una vez que inicia el proceso de prescripción adquisitiva, el poseedor adquirirá la propiedad con todas las cargas sobre el inmueble?.

Nada impide que el titular registral de la propiedad inmueble materia de prescripción se le constituya gravámenes para asegurar obligación alguna a favor de un tercero de buena fe.

I. CAPÍTULO I

1.1 ANTECEDENTES

ETIMOLOGIA

Proviene del latín "usus" que significa usar una cosa y de "capere" que equivale a tomar. En el Derecho Romano la institución de la usucapio era utilizada para la adquisición del dominio por la posesión (usus) durante un cierto tiempo.

DERECHO ROMANO PRECLASICO

Esta institución, exclusiva del derecho quiritario, tenía por finalidad, en convertir en propietario a aquel que no detentaba esta situación jurídica ya sea, porque el que le había transmitido la cosa no lo era o no se había respetado las formalidades legales. Por lo tanto, los peregrinos no tenían la posibilidad de utilizar este instituto por ser este un modo de adquisición del derecho civil.

Las doce tablas establecían que el dominio podía adquirirse por la posesión continuada e ininterrumpida de un año si la cosa era mueble y de dos años si era inmueble.

Vencido el plazo legal de uno o dos años, según corresponda, se consideraba que el usucapiente adquiría un título inatacable. Las cosas furtivas, las que estaban fuera del comercio, la res publicae, universitatis, sacrae, religiosae, los fundos provinciales quedaban fuera del ámbito de este instituto.

También estaban expresamente prohibido por las doce tablas, la usucapión de los cinco pies contados de la línea separativa de los fundos contiguos, que tenían la función de demarcar la división de

los mismos, y a su vez era utilizado para el paso de las personas, animales y arados.

LA BUENA FE EN EL DERECHO ROMANO

Se discutía si el antiguo Derecho Romano exigía la buena fe como elemento necesario para llegar a usucapir. Parece que este elemento ético de la "bona fides", fue agregado con posterioridad, cuando el derecho progresa y se espiritualiza. Dicha buena fe, se daba cuando alguien que poseía una cosa creía que quién se la transmitió era el verdadero propietario o que nadie tenía un derecho mejor que el suyo.

IDEAS LIMINARES DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Partamos este acápite, trayendo a colación lo señalado por el maestro (Caperochipi), quien sostiene que la usucapión es una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es pues, algo más que un nuevo 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".

El maestro (Vásquez), señala que la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad y un modo de prueba de la propiedad. En unos casos sirve para convertir en propietario al poseedor y en otros para que el propietario pruebe su derecho de propiedad. Esta segunda concepción de la prescripción es la que se utiliza con mayor frecuencia. Por ejemplo, si un inmueble ha sido transferido en propiedad varias veces durante el plazo de prescripción, el actual poseedor puede adicionar a su plazo posesorio al de aquel que le transmitió válidamente el bien (art. 898º). Si todas las transferencias son válidas, el derecho de

propiedad del actual poseedor es inobjetable y para acreditarlo ya no tiene la necesidad de probar la validez de las transferencias hechas con anterioridad a la fecha de inicio del plazo de prescripción, porque allí se acaba la investigación retrospectiva.

II. CAPITULO II

2.1 MARCO TEORICO

2.1 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO:

Etimología: Proviene del latín "usus" que significa usar una cosa y de "capere" que equivale a tomar. En el Derecho Romano la institución de la usucapio era utilizada para la adquisición del dominio por la posesión (usus) durante un cierto tiempo.

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

Lo que busca la possessio utile ad usucapionem es declarar y "reconocer como propietario de un inmueble (o de un mueble) a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la misma ley indica"; Se trata de una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad.

Las definiciones que proponen los juristas son casi de contenido uniforme, cuidando no dejar de lado los elementos sustanciales como la posesión y el tiempo transcurrido.

Así también piensa (Albaladejo) cuando escribe que la “usucapión (o prescripción adquisitiva) es la adquisición del dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley”. Por su parte el notable Josserand³ al definir la usucapión como “un modo de consolidar la propiedad, pues si no existiera la prescripción todos los derechos de propiedad estarían en peligro, ya que habría que remontarse siglos atrás para probar la legalidad del derecho de propiedad y así ningún título sería firme”. La probanza del derecho de propiedad que señala el autor, fue conocida por los romanos como la “prueba diabólica”, que desde luego en la actualidad opera cuando se trata de acreditar el derecho de propiedad que provenga del modo derivado.

2.2 PRESCRIPCIÓN SOBRE BIENES INMUEBLES

Nuestro Código no define la prescripción; sin embargo, el artículo 950^o señala dos formas de prescribir la propiedad inmobiliaria:

- a) Prescripción Larga.
- b) Prescripción Corta.

Ambas formas para su configuración, requieren de la presencia de elementos comunes.

El paso del tiempo

Como señalamos, el transcurso del tiempo cumple una función estabilizadora ya que consolida una situación de hecho, otorgando al poseedor la propiedad en base al cumplimiento de los requisitos de Ley, evitando así la persecución eterna de la misma y la consiguiente inseguridad jurídica.

Nuestro Código, siguiendo el criterio de dar facilidad al tráfico comercial señala como plazo para su ejercicio el de 10 años para la prescripción larga y de 5 años para la corta.

Estos plazos rigen también para la adquisición de los predios rústicos al ser éstos regulados por el Código Civil (El D. Ley N° 653 deroga el artículo 883° del C. C.) por tanto no será de aplicación el plazo único de 5 años que consideraba la Ley N° 17716 (Ley de Reforma Agraria derogada).

2.3 LA POSESIÓN

Elemento primordial para la existencia de la Usucapión. La misma no puede considerarse como existente, si la posesión no se realiza a título de propietario, por ejemplo, el servidor de la posesión no podría prescribir, ya que su posesión está en dependencia de otro, cumpliendo instrucciones suyas (Art. 897° de C.C.).

De otro lado, tampoco el arrendamiento o el usufructuario podrían prescribir ya que en este caso su posesión es temporal en virtud de un título.

2.4 PRESCIPCIÓN LARGA O EXTRAORDINARIA

Conforme lo señala el Art. 950° en su primer párrafo, los requisitos para que se configure la prescripción larga son:

- a) Posesión continua, pacífica y pública como propietario.**
- b) Que la posesión se haya ejercido por 10 años.**

Es sólo en esta clase de prescripción, donde el poseedor puede ganar la propiedad por el simple paso del tiempo, sin embargo, la posesión debe cumplir con ser:

2.5 POSESIÓN CONTINUA:

Para poder considerar la existencia de la posesión, la misma debe de probarse, a través de una serie regular de actos de posesión. La pregunta es, en este caso, **¿qué entendemos por actos continuos de posesión?** Sin lugar a dudas, lo ideal podría entenderse como la posesión minuta a minuto del bien.

Lo real es que esta situación sea casi imposible, por lo tanto, debemos entender que los actos continuos de posesión dependerán de la propia naturaleza del inmueble: por ejemplo, existen terrenos de cultivo que sólo se ocupan durante el período de lluvias, durante el resto del año, están casi abandonados, esto de ningún modo significa que la posesión no sea continua.

El Art. 904º del C.C. señala que "se conserva la posesión, aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera", de donde se deduce que en el caso que algún desastre natural (inundaciones, huaycos, terremoto) impidan el ejercicio de actos continuos de posesión, la posesión se conserva en favor de quien alega ser el poseedor. Además, según nuestra legislación, bastará que el poseedor pruebe que hubo posesión al inicio del plazo posesorio y que la hay actualmente, para que se presuma la existencia de la posesión durante el tiempo intermedio, conforme lo indica el Art. 915º del C.C. facilitándose así la probanza.

La continuidad de los actos posesorios, se ve detenida sólo por la interrupción de los mismos. Estos casos se hallan señalados en el Art. 953º del C.C. que contempla dos tipos de Interrupción:

Interrupción Civil:

Si el poseedor ha perdido la posesión, se entiende a causa de un proceso en su contra.

Interrupción Natural:

Si el poseedor es privado de ella, puede ser por actos del propietario o de un tercero. En ambos casos la interrupción cesa si el poseedor recupera la posesión antes de un año o si por sentencia se le restituye. Finalmente, no se debe confundir interrupción, que es la cesación de la posesión continua por actos de terceros, de la discontinuidad, en donde es el poseedor el que se abstiene de seguir ejerciendo actos de posesión.

2.6 POSESIÓN PACÍFICA:

Una de las características de la prescripción es que quien posee lo haga como propietario o lo que es lo mismo con el ánimo de serlo; lo que significa que la misma se haga en forma normal, pacífica. No se entendería que alguien pretendiera prescribir, manteniendo una posesión conflictiva en constante lucha con el propietario. La violencia, como hecho, varía la posesión sólo durante el tiempo que ocurre o duren sus efectos; cuando desaparece, la posesión se hace útil y por tanto pueden prescribir, sin importar que luego el poseedor use la violencia contra terceros que pretendan perturbar su posesión.

2.7 POSESIÓN PÚBLICA:

Habíamos dicho al inicio que la prescripción adquisitiva funciona a través de un hacer por parte del poseedor, es decir, porque éste actúe sobre el bien como propietario, es más, al poseedor se le presume propietario; entonces no entenderíamos la validez de este principio si el poseedor actuara de forma clandestina. También se debe entender que para que sea válida la posesión el propietario debe estar enterado de la misma y no accionar. De ser clandestina la posesión no podría considerarse que el propietario haya abandonado la posesión. Como dice (Higton) "la posesión debe manifestarse, a fin de que los terceros, especialmente el dueño, puedan admitir la existencia del poseedor en su inmueble".

La clandestinidad, igual que la violencia, es un vicio temporal de la posesión; una vez que termina, la posesión se hace pública y funciona la Usucapión.

Cumplidos estos requisitos se configura la prescripción adquisitiva larga que considera el Código.

PRESCRIPCIÓN CORTA U ORDINARIAS

El artículo 950º del Código Civil en su 2da. parte señala que: "**se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe**". Procederemos a estudiar cada uno de estos requisitos:

a) JUSTO TÍTULO

Nuestro Código Civil no define lo que es justo título, tampoco lo define el Código Civil del 36, pero el Código Civil de 1852 sí lo definió señalando que "es justo título para adquirir por prescripción toda causa bastante para transferir el dominio".

La doctrina ha discutido sobre su definición, (BOULANGER, 2016) comentando el Código Francés consideran que es justo título "el acto que hubiera transmitido la propiedad al adquirente, si el enajenante hubiere sido propietario.

Igualmente (Alterini, 2008) lo considera como el "que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez.

En general podemos considerar que el justo título es aquel acto jurídico constitutivo de derecho, que reúne todos los requisitos exigidos por la ley, cuyo fin es transmitir la propiedad de un bien; pero viciado por carecer el transfiriente del derecho de disponer de dicho bien, y que, sin embargo, es la causa jurídica que ha producido la posesión del prescribiente.

De lo dicho, hallamos la principal característica del justo título, es decir, que se halle viciado sólo por la calidad personal del transfiriente, reuniendo en cambio, todos los demás requisitos exigidos por la ley, para transferir la propiedad.

Este criterio se fundamenta en que cuando se exige justo título, "no es un acto que emane del verdadero propietario, puesto que es contra él, que la ley autoriza la prescripción y precisamente el vicio resultante de la

falta de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión, es lo que la prescripción tiene por objeto cubrir".

Si el título que transfiere la propiedad adoleciera de alguna causal de nulidad, no sería factible que generara USUCAPIÓN abreviada; en este caso sólo a través del plazo de usucapión larga podría el poseedor consolidar su propiedad, por cuanto, para ella, no se exige justo título.

Además de la regla señalada: "el título no debe estar viciado de una causa de nulidad distinta de la calidad del causante", la doctrina francesa también distingue entre nulidad absoluta y nulidad relativa.

Señalan que cuando el acto jurídico que transmite la propiedad sea resultado de un acto jurídico nulo, no podrá alegarse USUCAPIÓN ordinaria toda vez que ésta no subsana dicho vicio; en cambio, si el título está viciado de nulidad relativa, sí puede constituir justo título, ya que afecta la relación de las partes y sólo es invocada por ellas, en tanto, la primera vicia la existencia del acto y puede ser invocada por cualquiera. Así pues, el reivindicante que se opone a la Usucapión del poseedor alegando la nulidad de su título, podría hacerlo en el caso de nulidad absoluta por estarle permitido a cualquiera, más no así en el caso de nulidad relativa, pues, él es un tercero respecto a ese acto.

b) BUENA FE

La buena fe es un elemento indispensable para que pueda existir la prescripción abreviada. Nuestra legislación considera que tanto ella, como el justo título, constituyen elementos diferentes, que para poder dar origen a la Usucapión tienen que darse en forma conjunta.

El artículo 914º del C. C. presume la buena fe de quien posee, principio dirigido a favorecer la consolidación de las situaciones de hecho, ya que en la mayoría de los casos sería muy difícil poder probar la existencia de la buena fe. En este caso, quien se opone a la posesión, sería el obligado a probar la mala fe por parte del poseedor.

De acuerdo con la segunda parte del artículo 914º del Código Civil, esta presunción no favorece al poseedor cuando el bien está inscrito a nombre de otra persona, porque en este caso la inscripción es prueba de dominio.

Con respecto a la buena fe, debemos señalar que ésta se puede configurar, sea por un error de derecho o por ignorancia; en el primer caso, el error no destruye la buena fe, toda vez que el poseedor tiene la convicción de haber adquirido un bien sin importar si este conocía o no de que no era el verdadero propietario. En segundo lugar, la ignorancia no se considera como causal de destrucción de la buena fe, toda vez que producto de la misma, es que el poseedor considera que es el verdadero propietario.

Lo importante en la buena fe, es que la misma debe estar presente al momento en que se adquiere el bien; en ese instante no debe existir posibilidad de duda por parte del comprador de que está adquiriendo del verdadero propietario. Si posteriormente descubriese que se halla en un error, éste no se consideraría porque como señalan (Capitant., 2002)"aquel que entre en posesión en la ignorancia del vicio que afecta el acto traslativo al que debe la cosa, no debe ser considerado merecedor de grandes reproches, si conociendo después la falta de derecho de su causante, conserva, sin embargo la cosa poseída. "La Ley impone la honradez, pero no la delicadeza".

PRESCRIPCIÓN SOBRE BIENES MUEBLES

De acuerdo con el artículo 951º la prescripción mobiliaria admite también dos formas:

a) PRESCRIPCIÓN CORTA:

La prescripción corta, cuyos requisitos son:

- a. La posesión continúa.
- b. La posesión pacífica.
- c. La posesión pública.
- d. Buena Fe.

Como propietario durante dos años.

b) PRESCRIPCIÓN LARGA:

La prescripción larga que requiere posesión:

- a) Continua
- b) Pacífica.
- c) Pública.

“Como propietario durante cuatro años”.

Se aprecia que entre la prescripción inmobiliaria y la prescripción mobiliaria en principio existen los mismos requisitos; la diferencia simplemente estriba en el tiempo y en el hecho que para la prescripción mobiliaria no se impetra justo título, remitiéndonos por lo tanto a los comentarios sobre el tema abundantemente desarrollados al comentar los requisitos de la prescripción inmobiliaria.

Obviamente como ninguna de las formas de prescripción opera de pleno derecho, tiene que hacerse un proceso judicial, donde tiene que probarse los requisitos ya comentados.

Si la demanda se declara fundada, la sentencia declarará el derecho de propiedad y será título suficiente para inscribir el derecho en el Registro de la Propiedad Inmueble y cancelar el antiguo título, como lo señala el artículo 952º del Código Civil.

DERECHOS O FACULTADES DEL PROPIETARIO

Resulta lógico que, al lado de las obligaciones impuestas al propietario (sobre todo las limitaciones por razón de vecindad), este tiene indiscutibles derechos o facultades sobre el predio, que operen con gran vigor, los derechos de propiedad es el derecho real por excelencia, el más completo. **El código peruano reconoce los siguientes derechos a titular o dueño del predio.**

- a) El derecho de cercamiento
- b) El derecho de deslinde y amojonamiento
- c) El derecho de corte de ramas y raíces de árboles que invaden su predio.

A. DERECHO DE CERCAMIENTO

El cercado de un predio está regulado por el artículo 969: El propietario de un predio tiene derecho a cercarlo. Se trata de una consecuencia natural o lógica que asiste al dominus. Al efectuarse el cercado o cercamiento del predio, el dueño excluye a toda persona de disfrute. El derecho de cercamiento, tan natural hoy, tropezaba antiguamente con dos obstáculos: el derecho a caza y el libre pasto.

Como consecuencia de lo anterior, el cercado impide que en los procesos de deslinde el titular colinde puede aducir usucapión sobre el área de terreno cercada por el otro lindero, que pueda reivindicar la zona cercada.

CARÁCTER OBLIGATORIO DEL CERCAMIENTO

Nos hace referencia a la obligatoriedad del cercamiento, pero si algunas disposiciones administrativas lo exigen; tal es el caso se estima que se da una regla excepcional para facilitar la construcción y mantenimiento

de los muros de cercamiento: cada dueño podrá obligar o construir a sus vecinos a contribuir a la construcción y reparación de dichos muros.

B. DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

CONSTRADICCIÓN FLAGRANTE DEL CODIFICADOR:

Aquí se dispone sobre los derechos reales sobre predios rústicos, es decir que al menos aparentemente, solo regula la propiedad urbana. No obstante, como ya hemos anotado esta posesión resulta incoherente, porque al legislar el derecho de deslinde, conecte una flagrante contradicción en medida que el deslinde es un instituto que recae básicamente sobre los predios rústicos.

REGIMEN LEGAL

El propietario de un predio puede obligar a los vecinos, sean propietarios o poseedores y al amojonamiento.

DEFINICIÓN:

La acción de deslinde llamada así, es una operación consistente en establecer límites de separación de dos terrenos no construidos, para lo cual debe quedar constancia material, para ello es necesaria la cooperación entre los copropietarios de los inmuebles o predios colindantes.

EL DESLINDE ES DE DOS CLASES O MODALIDADES

- i. **Extrajudicial:** Si los titulares, vecinos proceden de acuerdo, en cuyo caso se lleva a cabo amistosamente y no se necesita de un proceso.

- ii. **Judicial:** Si uno de los vecinos se opone o se niega a llevar a cabo el deslinde, el código permite al titular colindante obligarlo, es decir demandarlo en el proceso.

ETAPAS QUE COMPRENDE EL DESLINDE

El delimitación o establecimiento de líneas demarcatorias de predios colindantes comprende dos etapas.

Determinación de límites o linderos Fijación de mojones (hitos. El amojonamiento es la expresión material del deslinde.

QUIENES SE BENEFICIAN CON EL DESLINDE

De acuerdo con el Código Civil, el propietario puede obligar al vecino al deslinde, sea este propietario o poseedor. Se colige que puede promover el proceso de deslinde todos los que tengan interés, vale decir no solo los propietarios, sino también los poseedores.

OBJETO DEL DESLINDE

Como ya se ha expresado, esta acción tiene por objetivo fijar en forma indubitable los límites o linderos entre dos predios rústicos, en los casos en que hay desacuerdo, confusión o se estima que lo que existen no son los verdaderos. En efecto, aunque no existiera línea de separación entre los predios el juicio de deslinde tiene por objeto decidir si es esa u otra la que debe servir de lindero.

REQUISITOS DE DESLINDE

- a) Debe tratarse de dos predios rústicos colindantes
- b) Debe existir confusión de linderos
- c) Debe tratarse de predios rústicos.

- d) Debe citarse a los vecinos colindantes.
- e) Debe plantearla un poseedor de derecho real.

EL DESLINDE ES UNA ACCIÓN REIVINDICATORIA

El deslinde significa la recuperación de terreno afectada por el colindante y por consiguiente supone una reivindicación. Los tribunales han sancionado que la acción de deslinde es en fondo y por su esencia una acción reivindicatoria.

El deslinde es un proceso dual, donde cada una de las partes debe probar su derecho, siendo a la vez demandante y demandada. Ello es así porque hay confusión de lindes, estando obligadas cada uno de ellos a presentar los títulos de propiedad comprobatorios.

CARACTERES DE LA ACCION DE DESLINDE

Es una acción real, desde que tiene por objeto determinar los de linderos verdaderos de dos predios vecinos y además porque deriva de un derecho real.

Es una acción imprescriptible.

DESLINDE EXTRAJUDICIAL

Se trata de la facultad exclusiva del propietario del inmueble o predio vecino de llegar de acuerdo con el colindante, en forma armoniosa, sin necesidad de recurrir a los tribunales, respecto a la confusión de linderos.

EFFECTOS DEL DESLINDE

Cuando sobre un peso del deslinde ha recaído una sentencia firme y ejecutoriada, esta no puede ser impugnada mediante un proceso

contradictoria, toda vez que dicha acción se encontraría con una expresión de cosa juzgada; también procedería una acción reivindicatoria.

VALOR DEL ACTA DE DESLINDE

El Acta de deslinde reviste un valor indiscutible, cuando es firmada por las partes o ratificada ante el juez. Constituye un título definitivo en cuanto a la extensión y límites asignados a cada una de ellas.

C. CORTE DE RAMAS Y DE RAICES DE LOS ÁRBOLES QUE INVADAN PREDIO AJENO.

REGIMEN LEGAL

Todo propietario puede cortar las ramas de los árboles que se extiendan sobre el predio y las raíces que lo invadan cuando sea necesario, podrá recurrir a las autoridades judiciales o municipales para tal ejercicio de estos derechos.

El dueño tiene expedito su derecho de cortar tanto las ramas cuando las raíces del árbol del predio ajeno que cause perjuicio o molestia en el suyo.

EXTINSIÓN DE LA PROPIEDAD

I. ADQUISICIÓN DEL BIEN POR OTRA PERSONA

A través de esta forma se encierra la denominada Enajenación que por su carácter de acto esencialmente traslativo tanto es modos de perder la propiedad como de adquirirla.

La extinción es un acto voluntario que comprende la transmisión por un acto unilateral o bilateral o el abandono o renuncia cuando se trata de bienes muebles.

II. DESTRUCCIÓN O PÉRDIDA TOTAL O CONSUMO DEL BIEN

Esta forma de extinción de la propiedad exige:

➤ **LA DESTRUCCIÓN TOTAL DEL BIEN:**

Pues si hay únicamente destrucción parcial, el derecho se conserva sobre la parte subsistente.

➤ **EFFECTIVA:**

No debiendo confundirse con la mera responsabilidad de usarla en que podemos encontrarnos en algún momento, porque dicen que hay un simple obstáculo al ejercicio del derecho real que no afecta a la extinción de este derecho.

➤ **FORMA:**

La desaparición debe traer como consecuencia que el bien deje de ser lo que era antes; en resumen, se trata pues de un caso en el que el bien ha dejado de existir física y jurídicamente.

LA EXPROPIACIÓN:

Aquí se señala que nadie puede ser privado de su propiedad, sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley y previo pago en efectivo de la indemnización justiprecia que constituye o que incluya compensación por el eventual perjuicio.

- 1. Acto Administrativo:** En el sentido que solo la autoridad competente puede realizarla. El procedimiento está regulado por el Código Civil ante

la autoridad judicial no tiene posibilidad de discutir la improcedencia de la expropiación en el trámite solo puede objetarse la valorización y la litis circunstancia a la determinación del cuantun.

- 2. La indemnización Justiprecia:** Comprende el valor del bien y la reparación cuando se acredite fehacientemente daños y perjuicios para el sujeto pasivo, originada inmediata, directa y exclusivamente por naturaleza forzosa de la transferencia. La valorización directa y exclusivamente por naturaleza forzosa de la transferencia. La valorización objetiva se fijara de acuerdo al reglamento general de tasaciones a la fecha en que se dispone la ejecución de la expropiación. La reparación de daños y perjuicios será fijada por el poder judicial dentro del procedimiento judicial de expropiación.

- 3. Abandono del bien por 20 años en cuyo caso pasa el Predio al Dominio del Estado:**

Esta es la forma de extinción de la propiedad bastante discutible, la regla es que no hay, si los bienes muebles o inmuebles no son de los particulares, son del Estado. Si se trata de un bien de propiedad de un particular y a su muerte no aparece nadie con votación hereditaria, como en nuestro País no existe la figura de la herencia vacante, obviamente este será del Estado.

LA COPOPRIEDAD

CONCEPTO

Los ponentes del código de 1984 decían que la copropiedad es el derecho real de propiedad que varias personas tienen simultáneamente según las

cuotas partes sobre un bien mueble o inmueble que no está materialmente dividido.

Este concepto es acorde a la que señalan (BOULANGER, 2016)“la cosa permanece entera en su materialidad, es el derecho que se fracciona Las partes de cada uno en la propiedad común pueden ser iguales o desiguales. Si hay desigualdad puede ser todo lo grande que se quiera”. En esta misma línea de pensamiento (picard, 2008)señalan “Cuando una cosa pertenece a varios co-propietarios se halla en indivisión si el derecho de cada propietario se refiere al total, no a una porción determinada de la cosa común. La parte de cada uno no será, por tanto, una parte material sino una cuota-parte; una parte alícuota proporcional, que no sufre más limitaciones que las impuestas por el estado de copropiedad, confiriendo a los interesados derecho a los frutos, rendimientos de la cosa común y obligándolos a los gastos de conservación de ella en proporción a la cuota ideal de cada uno”.

Para algunos autores la co-propiedad debe ser pasajera y transitoria, porque riñe con el carácter exclusivo y excluyente del derecho de propiedad; por cuanto el sujeto del derecho no es un individuo, sino dos o más, que lo ejercen simultáneamente; sin embargo, cada co-propietario es el señor de una cuota ideal de la cosa.

Estos criterios lo encontramos en el artículo 969 del Código Civil al establecer que existe co-propiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. De esta norma se refiere que la co-propiedad exige:

- a) La existencia de un bien, mueble o inmueble.
- b) Dos o más personas que ejerzan un derecho de propiedad sobre él.
- c) Que los co-propietarios sean simultáneamente propietarios de la cosa común y de una parte ideal, proporcional de ella.

PRESUNCIÓN DE MEDIANERÍA

Art. 994.- "Las paredes, cercos o zanjas situados entre dos predios se presumen comunes, mientras no se pruebe lo contrario".

Se trata de una presunción juris tantum, es decir, admite prueba en contrario. El propietario que ha levantado la pared que lo separa de otro predio debe hacerlo constar en la declaración de fábrica del bien. De tal manera que si éste inscribiera su derecho, deviene inmovible frente a terceros porque está sustentado en la fe registral.

(Pezet, 1965 - 2011) Agrega que la prueba también podría girar en torno a "signos físicos acreditados mediante inspección judicial que permitan verificar que el elemento demarcatorio se encuentra dentro del terreno de quien afirma ser el propietario exclusivo de la pared"

Si no estuviéramos frente a las hipótesis desarrolladas en el acápite anterior la pared-cerco o zanja situados entre dos predios - sería común a arribos propietarios, pero con una particularidad especial de naturaleza jurídica indivisible o, lo que es lo mismo, impedidos y/o suspendidos de impetrar la partición por la seguridad y material del bien.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CO-PROPIETARIOS

A. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

B. DERECHO DE USO

El Artículo 974 del Código Civil dice: "Cada co-propietario tiene derecho a servirse del bien común siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás.

El derecho de usar el bien común corresponde a cada co-propietario. En caso de desavenencia el juez regulará el uso, observándose las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes".

El antecedente inmediato de esta norma lo encontramos en el artículo 985 del Código Civil de 1936 "En la propiedad común indivisa cada propietario puede ejercer los derechos inherentes a la propiedad compatibles con la indivisión del bien".

Si comparamos ambas normas apreciamos lo siguiente:

Aflora una mayor precisión técnica jurídica en el artículo 974 del Código Civil vigente apreciable en la siguiente explicación:

En el Código Civil de 1936 se decía "cada propietario" lo que importaba una desfiguración conceptual. Debió decirse cada co-propietario.

En el artículo 895 del C. Civil de 1936 se decía que cada copropietario "podía ejercer los derecho inherentes a la propiedad", es decir aquellos atributos substanciales reivindicar, usar, gozar y disponer compatible con la participación en el bien. El Código decía "compatible con la indivisión del bien" o en otras palabras en la porción equivalente a la parte alícuota proporcional.

El nuevo texto del Código establece:

El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario.

Esta es la premisa, nadie entonces en principio podría ser marginado del uso del bien admitiéndose en la doctrina que este derecho del copropietario podría ejercerse sin la autorización de los demás, porque no rompe la regla objeto del inc. 1ro. del artículo 971 pudiendo incluso cederlo a otro co-propietario o a un tercero.

Este derecho de uso del bien común según el artículo 974 del Código Civil está sujeto a dos limitaciones, que no estaba previsto en el artículo 895 del Código Civil de 1936.

El Primero. Por la naturaleza del bien, que el uso no "altere" el "destino" del bien, En efecto, si el bien por su naturaleza es una casa vivienda no

podría usarse como local industrial ya que estaría alterándose su "destino".

El Segundo. No perjudique el interés de los demás. Albaladejo, comentando esta limitación, que obviamente ya no es por la naturaleza del bien, sino por razón de los co-propietarios para evitar ser marginados dice: "al servirse del bien, no "perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los co-partícipes utilizarlos según su derecho"; de tal manera que "si todos desean usar a la vez y lo hacen, el uso deberá ser proporcional a cada cuota" y "cuando no hay suficiente para atender el uso que necesitan entre los co-dueños habría que atenerse al acuerdo de la mayoría, cabiendo siempre el camino de pedir la división.

(Albaladejo) : Sostiene además que los co-propietarios podrían regular el uso común del bien mediante pacto. Sin embargo: dice "no puede imponerse por mayoría un uso diferente del que establece la ley", un co-dueño que no esté conforme, en todo caso tiene, la posibilidad de recurrir al Juez para resolver la discrepancia, observándose las reglas procesales que establece el nuevo Código Procesal Civil, sin perjuicio de impetrar la división.

Finalmente, el artículo 975 del Código Civil señala que "el copropietario que usa el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás, debe indemnizarles en las proporciones que les correspondan; salvo lo dispuesto en el artículo 731". Esta norma tiene un carácter complementario con relación al artículo 974, por cuanto supone, contrario a las reglas de la co-propiedad, que si uno de ellos usa el bien excluyendo a los demás, surge la necesidad de retribuir a los demás el equivalente a la parte proporcional, cuyo monto podría fijarse de mutuo acuerdo o en caso de inconformidad recurrir al juez o a un arbitraje para establecer el pago y evitar que se genere un menoscabo patrimonial en perjuicio de los demás copropietarios.

La excepción de esta regla la constituye el artículo 731 del Código Civil que ha establecido en favor del cónyuge sobreviviente el usufructo legal

sobre la casa habitación que ha servido de hogar conyugal, mientras no contraiga nuevo matrimonio, viva en concubinato o muera, en cuyo supuesto se extingue este derecho de carácter eminentemente humanista.

DERECHO DE DISFRUTE

Art. 976 del C. Civil, dice: "El derecho de disfrutar corresponde a cada co-propietario. Estos están obligados a reembolsarse proporcionalmente los provechos obtenidos del bien".

El artículo en comentario tiene dos partes:

En la primera parte, se consagra el "ius-fruendi" extensivo a todos los que tienen este derecho, si exclusión de ninguno.

En la segunda parte, se establece que si algún co-propietario no disfruta del bien se le compensará en proporción a los provechos del bien observándose los principios que regulan la obtención de éstos, siguiendo los dictados de los arts. 890-891-892-893-894 y 895, que hemos comentado en la primera parte de los derechos reales a cuyo texto nos remitimos.

DERECHO A EMPRENDER LA EXPLOTACIÓN

Este derecho está consagrado en el artículo 973 del Código Civil. Si no está establecida la administración convencional o judicial y mientras no sea solicitada por alguno de ellos, "cualquiera de los co-propietarios puede asumir la administración y emprender los trabajos para la explotación normal del bien".

Para justificar este derecho en favor de cualquier co-propietario debe tratarse de un bien o bienes susceptibles de una explotación económica continuada. El maestro Jorge Eugenio Castañeda, al tratar este punto señala que podría tratarse de "un fundo, nave o negocio industrial". Se debe señalar que estos bienes valen sólo como ejemplo porque la norma es clara y genérica: se refiere a toda clase de bienes cuya paralización empresarial podría dañar patrimonial mente a los co-propietarios en cuyo supuesto el sujeto que asume esta función no es un simple gestor de negocios, sino como dice el Código, "un Administrador Judicial", con obligación inherentes a esta función y, por lo tanto, asumir el patrimonio que administra depositar los ingresos que genere en una entidad financiera para mantenerla transparente que exige la importancia de la Administración, razón por la cual sus servicios serán retribuidos siempre y cuando esto devenga rentable porque así lo exige la Ley: "Sus servicios serán retribuidos con una parte de la utilidad fijada por el Juez siguiendo el trámite del proceso sumarísimo, contrario sensu, sino hubiera utilidades se difiere el pago, lo que también es razonable para no debilitar el patrimonio de la co-propiedad o empobrecer a los co-propietarios bajo pretexto de una explotación económica no justificable.

DERECHO DE REIVINDICACIÓN

El artículo 979 del Código Civil precisa "cualquier co-propietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley".

En esta norma se reconoce en favor de cualquier co-propietario ejecutar la acción reivindicatoria, derecho inherente a la propiedad para recuperar la posesión, objeto de este derecho real.

De prosperar esta acción las consecuencias jurídicas de la sentencia aprovechan a todos los otros co-propietarios desde que esta acción, como dice Jorge Eugenio Castañeda, "no es en provecho propio".

Inherente a la co-propiedad también es que cualquiera de ellos puede ejercer los interdictos de retener o recobrar, que son las acciones posesorias por excelencia, para hacer cesar la perturbación, o inquietación de la posesión o recuperarla si se hubiera configurado un despojo. En cuyos supuestos los beneficios también son extensivos a los demás co-propietarios.

En cuanto a la acción de desalojo, la norma procesal dice que "la ejecute el propietario"; como la co-propiedad es una forma de ella, consideramos que esta acción podría hacerla valer también cualquiera de ellos.

DERECHO DE DISPOSICIÓN DE LA CUOTA IDEAL

El artículo 977 del Código Civil prescribe "Cada propietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos".

La norma tiene tres puntos:

- a) Disponerla parte alícuota proporcional o acciones y derechos.
- b) Disponer solamente de los frutos.
- c) Gravar sus acciones y derechos.

Comentaremos cada uno de estos derechos del copropietario:

La copropiedad es una forma de propiedad. Nosotros sabemos que una de las facultades del propietario es disponer del bien a título oneroso o gratuito;

por lo tanto, el copropietario puede disponer de su parte libremente sin ninguna limitación ni necesidad de ofertar primero a los demás copropietarios. No está sujeto a esta restricción; mejor, no existe en favor del copropietario(s) ningún derecho de preferencia.

Si por alguna razón el copropietario realiza actos de disposición de propiedad exclusiva, la transferencia quedará condicionada a que en el acto de participación judicial o extrajudicial se le adjudique al copropietario el bien que enajenó. Contrario sensu, si este hecho no se opera, el acto jurídico de compraventa será rescindible a solicitud del comprador porque no habría nacido el contrato por falta del bien objeto de la relación jurídica conforme a los artículos 1370 concordante con el artículo 1539 del Código Civil.

El copropietario puede disponer sólo de los frutos (el concepto de fruto está ampliamente desarrollado en el primer tomo de esta obra). En el ejercicio de su derecho de propiedad dispone de los frutos que produce el bien o los bienes. Podría por ejemplo vender las crías que le adjudique de una explotación ganadera.

Gravar sus acciones y derechos. En el ejercicio de sus actos de disposición sobre el bien también puede afectarla con una carga real prendaria o hipotecaria. Si por alguna razón el copropietario deudor no cumpliera la obligación principal, el acreedor para hacer efectivo su crédito tuviera que demandar previamente a los demás copropietarios la partición o persuadirles para una partición extrajudicial; de tal manera que identificada la parte alícuota proporcional se traslada el monto de las deudas al bien y se ejecutará la garantía real. El artículo 984 del Código Civil desarrolla esta tesis al prescribir que la partición la puede solicitar el acreedor, la norma dice: Los copropietarios están obligados hacer partición cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera lo pida salvo los casos de Indivisión forzada, de acto jurídico o la Ley que fije plazo para la partición.

DECISIONES SOBRE EL BIEN COMÚN

El artículo 971 del C. Civil regla:

Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.

Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

En caso de empate, decide el juez por la vía incidental”.

La norma regula la situación del bien o bienes comunes, no de la parte alícuota de cada co-propietario, que en forma independiente como ya señalamos puede enajenar o gravar su parte alícuota proporcional.

El artículo en comentario tiene dos partes:

a) El primer inc. del artículo 971 del C. Civil:

Unanimidad de los porcionistas o co-propietarios para los siguientes actos jurídicos:

Disponer del bien.- Transfiriendo todas las cuotas partes, a uno de ellos, transformándose éste en un solo propietario o enajenándolo a un tercero.

Gravar el bien.- Los gravámenes se crean para garantizar el cumplimiento de la prestación; puede ser de naturaleza personal (fianza) o real (prenda o hipoteca). Si el bien tiene que gravarse tendría que ser aceptada por todos los co-dueños para que tenga relevancia jurídica con valor erga-omnes.

Arrendar el bien.- El arrendamiento no es un acto de disposición, ni tampoco un gravamen. El beneficio que genera es un fruto civil. Sin embargo, aparta a su titular del uso del bien y teniendo los co-propietarios derecho a servirse de la cosa común, es obvio que

convengan todos en transferir esta ventaja a un tercero por el plazo que se acuerde en el contrato de arrendamiento.

Darlo en comodato. El contrato de comodato se diferencia substancialmente del contrato de arrendamiento por su carácter gratuito.

Introducir modificaciones en el bien.- (Albaladejo) nos trae algunos criterios.

"Ninguno de los co-dueños podría, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa coman aunque de ellos pudiera resultar ventajas para todos".

Constituyen modificaciones en el bien la "roturación de terrenos dedicados a pastos y leños para destinarlos al cultivo"; "Obras consistentes en sustituir los balcones por ventanas, cambiar la distribución de las plantas destruyendo algunas dependencias y construyendo otras nuevas" o aquella que "modifica la configuración del bien".

b) La segunda parte del artículo 971:

"Mayoría absoluta para los actos de administración ordinarios. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

En caso de conflicto decide el juez por la vía incidental".

Debemos comenzar tratando de precisar qué se debe entender por actos de Administración Ordinaria.

La Ley prevé en la última parte la hipótesis en que la votación no obtenga la mayoría absoluta, sino un empate, en este caso, el juez decide según los dictados del proceso sumarísimo.

En este caso el juez actúa o debería hacerlo como un árbitro cuidando no dañar o ahondar las diferencias.

ADMINISTRACIÓN JUDICIAL

El artículo 972 del C. Civil señala "La Administración Judicial de los bienes comunes se rige por el Código Procesal Civil".

El cargo de administrador puede proveerse por todos los copropietarios de común acuerdo. Si aquellos no se pusieran de acuerdo el Código Procesal Civil ha previsto la figura de la "Administración Judicial de Bienes".

En el artículo 769 y siguientes del Código Procesal Civil se regula la procedencia del petitorio, objeto, nombramiento, atribuciones y remuneración, resultando en esta línea trascendente para los efectos de esta institución civil el artículo 780 del Código Procesal Civil, por cuanto en él se faculta al "administrador judicial" vender los frutos que recolecte y celebrar contratos sobre los bienes que administra, que no importe su enajenación, lo que quiere decir, por ejemplo, que este administrador podría arrendar, ceder en comodato los bienes y en un supuesto de emergencia hasta disponer del bien si el juez lo autoriza, pudiendo conceder de plano este derecho o con audiencia de los interesados. Lo que importa incorporar normas complementarias a las decisiones sobre el bien común contenidas en el artículo 971 del Código Civil.

LA PARTICIÓN

Consiste en convertir la cuota ideal o abstracta de cada propietario en un bien material. Es una operación conmutativa entre los distintos interesados análogos a una permuta.

El Código Civil de 1852 en el artículo 2157 decía en esa misma línea de pensamiento: "Por la partición permutan los condóminos - hoy copropietarios - cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se, le adjudican en cambio del derecho que les ceden en los que se le adjudica" importando obviamente una transferencia de dominio de. Tal manera que la

permuta "no será declarativa, sino constitutiva del derecho de propiedad". Esta posición está consagrada en el artículo 983 del Código Civil cuando señala: "Por la partición permutan los copropietarios objetos equivalentes cediéndose mutuamente "bienes que no se le adjudican, a cambio del derecho que le ceden en lo que se adjudican".

La participación es un atributo del co-propietario, es inherente a su naturaleza porque a nadie en principio se le podría obligar a vivir en comunidad y porque se considera además que la co-propiedad es incompatible con la propiedad, que genera un derecho real, exclusivo y excluyente sobre el bien.

Acorde con este planteamiento las reglas de nuestro Código Civil son las siguientes:

a) Art. 984. Los copropietarios están obligados a hacer partición cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera lo pida".

Esta regla es clara y tiene carácter imperativo orientado a lograr el ejercicio pleno del derecho de propiedad.

El artículo 984 regula algunas excepciones:

- a. La indivisión forzosa.
- b. La existencia de un pacto de indivisión, celebrado entre los copropietarios.
- c. Indivisión por testamento.

1. INDIVISIÓN FORZOSA

En el tratamiento de esta institución señalamos algunos casos de co-propiedad de carácter indivisibles. Los ejemplos notorios son los casos de la pared propia que separan dos predios y que por convenio entre los propietarios vecinos se transforma en común.

Esta co-propiedad es indivisible.

2. LA EXISTENCIA DE UN PACTO

El artículo 993 del Código Civil regula el pacto de indivisión. "Los co-propietarios pueden celebrar pacto de indivisión por un plazo no mayor de cuatro años y renovarlo todas las veces que lo juzguen conveniente".

El pacto de indivisión que no consigne plazo se presume que es por cuatro años.

Para que produzca efecto contra terceros el pacto de indivisión debe inscribirse en el registro correspondiente.

"Si median circunstancias graves el juez puede ordenar la partición antes del vencimiento del plazo".

Esta es una norma inmersa en nuestro Código Civil a efecto de que los co-propietarios, apreciando las circunstancias del mercado inmobiliario difieran la partición, no pudiendo excederse del plazo de cuatro años. Sin perjuicio de poderlo renovar por un período igual o menor, pero nunca mayor de cuatro años.

La norma prescribe que este pacto para que surta efecto frente a terceros debe inscribirse en el registro respectivo, de tal manera que si afecta inmuebles, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos. Finalmente, la norma describe que, si median circunstancias graves, el juez ordena la partición resolviendo el pacto de indivisión.

Estas circunstancias graves tuvieran que ser apreciadas por el juez en el curso de la litis, que por su naturaleza creemos que tendría que ser un juicio de conocimiento.

3. INDIVISIÓN POR TESTAMENTO:

El testador conforme al artículo 846 del Código Civil aplicable también a este caso, podría imponer a sus herederos una cláusula de

indivisión hasta por un plazo de cuatro años, por ejemplo, si una empresa es materia de la herencia para asegurar su continuidad sin perjuicio de que los herederos se distribuyan las utilidades.

LA ACCIÓN DE PARTICIÓN ES IMPRESCRIPTIBLE.

El artículo 985 del Código Civil dice:

"La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes".

La acción de partición no prescribe ni se extingue en el tiempo y puede solicitarse en cualquier tiempo y por cualquier co-propietario consecuencia de la obligatoriedad para poner fin a la indivisión.

Ningún co-propietario ni sus herederos podrán adquirir por prescripción los bienes comunes.

La razón es que el co-propietario que posee un bien lo hace también para los demás, por lo tanto, no puede operarse a su favor esta forma de adquirir la propiedad.

FORMAS DE HACER LA PARTICIÓN.

La partición puede realizarse

1. Extrajudicialmente.
2. Judicialmente.

1. PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

El artículo 986 del Código Civil sostiene que los co-propietarios pueden hacer partición por convenio. La partición convencional puede ser hecha también mediante sorteo.

REQUISITOS PARA ESTA FORMA DE PARTICIÓN

Que todos los co-propietarios tengan capacidad para contactar.

Que exista acuerdo unánime. En cuanto a la formalidad, debemos precisar que el Código Civil no ha establecido una forma, pudiendo las partes en esa línea optar libremente; sin embargo, para asegurar el derecho frente a terceros con fe registral, debe optarse por la escritura pública cuando se trate de bienes inmuebles.

Para facilitar este tipo de partición, la norma agrega que "puede ser hecha también mediante sorteó", modelo que puede aplicarse cuando lo que debe partirse es un terreno factible de poderse dividir. Entendiéndose que cada parcela, mantiene una unidad económica sorteándose los lotes entre los co-participes, pudiendo incluso hacer constar este hecho -en la escritura mutuamente otorgada.

Esta forma de partición admite una excepción. Lo que algunos llaman "partición convencional especial" prescrita en el artículo 987 del Código Civil, cuando participan en él, incapaces o ausentes exigiéndose una formalidad procedimental superdimensionada no acorde a la realidad jurídica del País, con un exceso de pases como para hacerlo imposible, inaccesible al común de las partes, complicando la partición en un exceso de proteccionismo jurídico en una sociedad que quiere romper con las ortodoxias y el ropaje. La opinión de Max Arias Schreiber es que "habría bastado con la previa tasación y el dictamen del Ministerio Público, además de la aprobación del juez".

2. PARTICIÓN JUDICIAL

Es la que se lleva a cabo por el juez. La acción la puede incoar cualquier co-propietario o acreedor de éste. La sentencia que ampara la pretensión no adjudica los bienes, simplemente declara el porcentaje de

partición de cada co-propietario (rente al bien o la masa de bienes factibles de división.

Cuando procede la participación judicial

- **Primer caso:** será cuando los co-propietarios no se han puesto de acuerdo unánimemente para una partición convencional.
- **Segundo caso:** incapacidad de uno de los co-propietarios.
- **Tercer caso:** Cuando uno de los co-propietarios esté ausente y no ha dejado representante con poder suficiente.

En estos dos últimos casos el juez velará por la tutela de sus derechos procurándoles una curaduría o defensor del ausente.

En Ejecución de Sentencia del proceso de partición puede presentarse varios supuestos:

Los bienes comunes no susceptibles de división material pueden adjudicarse por su parte alícuota proporcional a dos o más co-propietarios naciendo una nueva copropiedad sobre el bien que se les adjudica. Se entiende si conviene en esta forma de participación justificable por las ventajas apreciables por aquellos.

Se vende directa y contractualmente el bien por acuerdo de los co-propietarios, dividiéndose el precio. Entendemos que esta forma está orientada a extinguir la co-propiedad.

Si los co-propietarios no estuvieran de acuerdo con una venta contractual mente convenida se venderá el bien en pública subasta.

En este último caso habría que proceder, en el proceso de partición, a la valorización pericial del bien o bienes. Cumpliría esta etapa se procederá a la subasta en la forma reglada por el Código Procesal Civil pudiéndose hacer valer hasta antes del remate el derecho de preferencia por parte de cualquier propietario para evitar el remate y adjudicarse el bien, pagando el precio de tasación deducida su parte alícuota como ya lo hemos expuesto abundantemente.

EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD

El artículo 992 del Código Civil señala los actos causales: "La copropiedad se extingue por:

- 1) División y partición del bien común.
- 2) Reunión de todas las cuotas partes de un solo propietario.
- 3) Destrucción total o pérdida del bien.
- 4) Enajenación del bien a un tercero.
- 5) Pérdida del derecho de propiedad de los co-propietarios".
 - El caso del inc. 14 ha sido comentado al hablarse de la partición.
 - El caso del inc. 2º supone que un co-propietario adquiere las porciones de los demás. convirtiéndose en propietario del bien o bienes.
 - Destrucción total o pérdida del bien: En cualquiera de los dos supuestos habría desaparecido física y jurídicamente el bien o bienes.
 - Enajenación del bien a tercero.
Supone que los co-propietarios unánimemente han transferido el bien a un tercero y se han repartido el precio.
 - El último inciso "Pérdida del derecho de propiedad de los co-propietarios". Supone la existencia de una resolución judicial, que ha privado a los co-propietarios de la titularidad del bien, extinguiéndose el derecho de aquellos en favor de un tercero; o revertido

CAPITULO III

3.1 LEGISLACION NACIONAL

- **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ DE 1992**; “La propiedad es un derecho que se reconoce en numeral 16 del artículo 2º; la misma Constitución la que establece un Régimen sobre el cual se desarrolla la propiedad en el país, lo que se complementa con el código Civil que establece a más detalle el régimen jurídico que debemos respetar en nuestro país. Es la propia Constitución la que señala en su artículo 72º que la Ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones, específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes”.
- **CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984**, “Se señala en su artículo 881º que son derechos reales los regulados en el propio Código Civil y otras leyes. El artículo antes mencionado tiene su origen en el artículo 852º”.

En el Código Civil de 1852 “la prescripción adquisitiva de dominio y la prescripción extintiva estaban reguladas bajo el mismo título²⁷, habiendo una sección de disposiciones generales y luego, por separado, las normas especiales para cada tipología. Dentro de las normas especiales sobre prescripción adquisitiva, se indicaba que el poseedor de buena y mala fe podía hacerse propietario del bien inmueble. En el caso del poseedor de buena fe, se debía tener 10 años de posesión²⁸; mientras que el poseedor de mala fe debía poseer el bien por 40 años²⁹. Para la prescripción corta, se necesitaba tener, además, posesión continua y justo título³⁰; mientras que para la larga solo era necesario la posesión continua por el plazo

señalado. A pesar de ya encontrarse regulada la institución bajo comentario, todavía no existía un Registro Público unificado. Como se desprende del articulado, cada escribano público tenía su propio registro de escrituras públicas³¹. Siendo así, aún no se presentaba el problema de la prescripción adquisitiva de dominio contra tabulas per se, ni el conflicto con el adquirente registral de buena fe.

CAPITULO IV

JURISPRUDENCIA O PROCEDENTES VINCULANTES O PLENOS JURISDICCIONALES

4.1 JURISPRUDENCIA SOBRE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO Y REIVINDICACION PLANTEADOS PARALELAMENTE CAS. Nº 4257-2012 LIMA. Prescripción Adquisitiva de Dominio.

Sumilla: Teniendo en cuenta que el actor interpone la presente demanda en calidad de propietario, lo cual fue cuestionado por la demandada, señalando que el demandante fue inquilino de su difunto hermano, habiéndole hecho conocer su calidad de propietaria respecto al inmueble sub litis, se concluye que el animus dominio no ha sido debidamente acreditado por el demandante.

Lima, seis de noviembre de dos mil trece.

4.2 LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:

Vista la causa número cuatro mil doscientos cincuenta y siete – dos mil doce y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

4.3 MATERIA DEL RECURSO

Corresponde absolver el recurso de casación interpuesto por Miguel Leonardo Delucchi Silva a fojas novecientos sesenta y uno, contra la sentencia de vista de fojas novecientos cuarenta, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil doce, la cual confirmó la sentencia apelada de fojas setecientos nueve, de fecha veintitrés de julio de dos mil ocho que declaró infundada la demanda.

4.4 FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha cinco de marzo de dos mil trece, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Miguel Leonardo Delucchi Silva, por la causal de **infracción normativa** prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, en virtud del cual el recurrente denuncia:

- a. **La infracción normativa material del artículo 1383 del Código Civil del año 1936**, toda vez que la Sala Superior ha interpretado erróneamente esta norma, ya que se ha considerado que a efectos de que se produzca la transferencia de propiedad de un inmueble en mérito a un contrato de compraventa se requiere que el comprador pague el precio, negando de esta forma el carácter consensual de la transferencia de propiedad inmueble, pues en el Código Civil de mil novecientos treinta y seis, así como en el Código Civil de mil novecientos ochenta y cuatro, para que se produzca la transferencia de propiedad de un inmueble en mérito al contrato de compraventa, únicamente es necesario la sola obligación del vendedor de transferir la propiedad y que el comprador se obligue a pagar el precio; esto es, para que el comprador sea considerado propietario

de un inmueble solo se requiere que el vendedor se haya obligado a transferirlo, y que aquél se obligue a pagar el precio; es decir, el Código Civil de mil novecientos treinta y seis le otorgaba el carácter consensual a la compraventa, señalando que solo el consentimiento era modo de adquirir la propiedad de inmueble; por lo que carece de fundamento jurídico condicionar la configuración de una compraventa sobre inmueble al hecho que el comprador pague el precio.

- b. **Infracción normativa del artículo 1172 del Código Civil de 1936**, toda vez que esta norma ha sido inaplicada por la Sala Superior, al concluir que la transferencia de propiedad de un inmueble se produce en mérito a un contrato de compraventa en el que se requiere que el comprador pague el precio, negando el carácter consensual de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles. Añade que, según lo expresado por la doctrina, el modo de adquirir la propiedad de un inmueble era el solo contrato, en aplicación del artículo 1172 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis, razón por la cual la Sala Superior ha inaplicado dicha norma al concluir que para que se produzca la transferencia de propiedad del inmueble se requiere que se pague el precio.
- c. **Infracción normativa material del artículo 1231 del Código Civil vigente**, toda vez que esta norma ha sido inaplicada por la Sala Superior, al concluir que el demandante no poseyó como propietario el inmueble sub litis desde el año mil novecientos ochenta y cuatro hasta mil novecientos noventa y uno, sino únicamente desde el año mil novecientos noventa y dos hasta el año dos mil dos; pues de haberse aplicado la presunción contenida en la referida norma se habría concluido que el tiempo de posesión como propietario del recurrente se computa desde el año mil novecientos ochenta y cuatro hasta el año dos mil dos, ya que dicha presunción permite

demostrar el pago de las obligaciones periódicas, como los impuestos municipales, presentando el último recibo. Añade asimismo que, según la doctrina, es un despropósito pretender que se presenten todos los recibos de pagos de diecisiete años, pues existe una norma legal que faculta al deudor a presentar la primera y la última cuota para acreditar que se ha cumplido con las obligaciones periódicas. En consecuencia, es errado concluir que la posesión como propietario debe computarse solo desde el año mil novecientos noventa y dos hasta el año dos mil dos, pues como lo señala la sentencia de vista se cumplió con presentar los recibos de pago de los impuestos municipales correspondientes a los años mil novecientos ochenta y cuatro y mil novecientos ochenta y cinco, por lo que el período de mil novecientos ochenta y seis hasta el año mil novecientos noventa y uno se presumen pagados en aplicación del artículo 1231 del Código Civil.

- d. **Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil**, toda vez que la sentencia de vista ha interpretado erróneamente el citado artículo al estimar que el hecho de no contar en la actualidad con la posesión del inmueble sub litis, implica que el recurrente no ha cumplido con el requisito de la posesión del inmueble a efectos de que se declare propietario, debido a que los presupuestos establecidos en el artículo 950 del Código Civil deben cumplirse durante los diez primeros años, luego del cual el poseedor adquiere la propiedad de manera automática, siendo facultad del poseedor demandar y acudir al Poder Judicial para que lo declaren propietario, tal como se desprende del artículo 952 del Código Civil. Refiere además que, debe tenerse presente, tal como lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia en la Casación número 950-2008-Cajamarca que: “los efectos de la usucapión deben retrotraerse al momento en que se inició la posesión, dado que es en base a la

realización de dicha posesión durante un lapso de diez años o ya de cinco años que se adquirió la propiedad”; por lo que, la posesión continua a tener en cuenta para declarar propietario de un inmueble por prescripción es durante los diez años que exige el artículo 950 del Código Civil, en tanto que todos los hechos ocasionados con posterioridad no enervan el derecho de poseedor, que por el solo transcurso del tiempo ya adquirió.

ANTECEDENTES

A efectos de determinar si en el caso concreto se han infringido los numerales antes mencionados, es necesario realizar las precisiones que a continuación se detallan: Con fecha cinco de marzo de dos mil cuatro, Miguel Leonardo Delucchi Silva interpone demanda y solicita que se le declare propietario por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la calle Engels (ex calle dieciséis), lote tres, manzana U, tercer sector, Urbanización La Calera de La Merced – Surquillo, inscrito en la Partida número 42102822. El actor alega que ostenta la posesión del bien por más de veinte años (mil novecientos ochenta y cuatro); llega al inmueble mediante un contrato de alquiler del año mil novecientos setenta y ocho que se firmó con quien era su propietario Carlos Teodoro Rosales Mendoza; al año siguiente (mil novecientos setenta y nueve) las partes convienen en celebrar un nuevo contrato de arrendamiento por dos años. Refiere que vivió como inquilino y en mil novecientos ochenta y cuatro el propietario le propone mediante carta notarial de fecha veinticuatro de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro una promesa de venta, en donde le ofrece el precio de venta y le otorga un plazo de sesenta días para que haga valer su derecho para quedar como propietario. En atención a la misiva contesta también mediante carta notarial de fecha veintiséis de junio de mil novecientos ochenta y cuatro aceptando dicha oferta y las condiciones expresadas en la mencionada oferta de venta; por tanto, solicita la

documentación para llevar a buen término la compra del inmueble. Sin embargo, ante la demora del vendedor, en el ejercicio de su derecho envía nuevamente carta notarial de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, comunicándole que se formalice la compraventa, que tiene la calidad de propietario del inmueble y como no cumplió con hacerle llegar la minuta ni la titulación del inmueble solicitada, hará uso de su derecho de retención del precio de compraventa por todo el tiempo que demore el otorgamiento de escritura pública del acto jurídico celebrado. Agrega que en dicha fecha adquiere la calidad de propietario del bien y por tanto poseedor, siendo que desde dicha fecha deja de pagar la renta del bien y empieza a pagar los tributos municipales y otros, siendo que posee la bien de buena fe en forma pacífica, pública y continúa. Por escrito de fojas trescientos setenta y nueve, Carmen Teófila Rosales Bravo viuda de Aroca, contesta la demanda y alega que su hermano Carlos Rosales Mendoza (difunto) mediante contrato de compraventa de fecha diecisiete de agosto de mil novecientos setenta y siete adquirió del Fondo de Empleados del Banco de la Nación el inmueble sub litis y que mediante contrato de arrendamiento de fecha uno de noviembre de mil novecientos setenta y nueve su difunto hermano cedió en arrendamiento el inmueble al actor. Al fallecer su hermano el catorce de marzo de mil novecientos noventa y ocho por sentencia de fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y nueve fue declarada su única y universal heredera, motivo por el cual el Fondo de Empleados del Banco de la Nación con fecha quince de noviembre de dos mil uno le expide la correspondiente escritura pública de compraventa y cancelación del inmueble. Mediante carta notarial de fecha veintiséis de diciembre de dos mil dos pone en conocimiento del demandante su condición de propietaria del inmueble y le da un plazo de treinta días para que cumpla con entregarle el citado bien, situación que nunca se dio; por lo que se vio obligada a ejercer su derecho invitándolo a una Conciliación Extrajudicial. El ofrecimiento de venta que efectuara su hermano en el año mil novecientos ochenta y cuatro nunca se perfeccionó, ya que nunca entregó documentación alguna al

demandante quien tampoco efectuó pago por el bien. En diciembre de dos mil dos comunicó a la Municipalidad Distrital de Surquillo que el inmueble se encontraba registrado a su nombre. Por escrito de fojas quinientos veintidós, los litisconsortes necesarios Máximo Enrique Rivas Bellido y Esther Galarza Barahona nuevos propietarios del inmueble contestan la demanda y señalan que la posesión ejercida por el arrendador, es aquella posesión mediata o fingida, aquella

posesión por la que se posee por intermedio de otro, no siendo válida para efectos de una prescripción, no obstante que el tiempo se haya cumplido, debido a que el poseedor no puede adquirir la propiedad cuando reconoce el dominio del inmueble en otra persona como se evidencia en los de la materia. Por sentencia de fojas setecientos nueve de fecha veintitrés de julio de dos mil ocho, se declara infundada la demanda, bajo el sustento de que: **1)** La calidad de arrendatario del demandante no favorece la pretensión demandada, toda vez que la posesión que ejerce es derivada, mas no originaria, que es lo que exige el artículo 950 del Código Civil. En efecto, todo arrendatario es poseedor porque alguien le ha entregado la posesión y desde este punto de vista, dicho arrendatario no puede adquirir por prescripción; **2)** Tampoco favorece la pretensión demandada, el hecho de que el actor señala que es propietario del bien sub litis desde el veintiséis de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, pues como dicen los litisconsortes necesarios, quien es propietario no puede pretender adquirir por prescripción; **3)** Conforme al inciso 2 del artículo 504 del Código Procesal Civil la demanda de prescripción la interpone el poseedor para que se le declare propietario por prescripción; contrario sensu, si uno es propietario, no puede demandar prescripción adquisitiva; **4)** En este proceso no es pertinente examinar si efectivamente la compraventa que alude el actor se ha realizado o no, pues este debate es extraño a la naturaleza y finalidad del proceso en curso; lo que sí es relevante para este proceso es que el demandante afirma ser propietario, condición que no le permite pretender lo postulado en autos; **5)** Tampoco es atendible el argumento del

actor de invocar que su posesión es de buena fe y con justo título, pues para que ello ocurra debe haberse celebrado una compraventa con quien se creía que era el propietario, nada de lo cual sucede en autos porque el demandante señala que ha comprado el inmueble al verdadero propietario. Contra esta decisión, el demandante interpone recurso de apelación mediante escrito de folios setecientos treinta y cinco. Por sentencia de vista de fojas ochocientos quince de fecha seis de octubre de dos mil nueve, se confirma la sentencia apelada; contra esta resolución el demandante interpone recurso de casación; esta Sala Civil Suprema por ejecutoria suprema de fecha dieciocho de mayo de dos mil once, declara fundado el recurso de casación, nula la sentencia de vista y dispone que la Sala Superior expida nueva resolución, tras concluir que no existe pronunciamiento respecto a los agravios denunciados en el recurso de apelación. En cumplimiento a lo dispuesto por la Corte Suprema, la Sala Superior emite la sentencia de vista de fojas novecientos cuarenta, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil doce que confirma la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, por cuanto: **1)** Si bien es cierto existió una oferta y ésta fue aceptada, ninguna de las partes cumplió con las obligaciones derivadas del acto jurídico de la compraventa; es decir, ni el vendedor (Carlos Rosales Mendoza) habría cumplido con transferir la propiedad del bien al comprador (Miguel Leonardo Delucchi Silva), ni éste cumplió con pagar el monto acordado, conforme lo estipulaba el artículo 1383 del Código Civil de mil novecientos treinta y seis; **2)** Carece de todo fundamento lógico y jurídico el argumento del demandante respecto a que la carta notarial de fecha veintiséis de junio de mil novecientos ochenta y cuatro deba interpretarse como un contrato de compraventa; **3)** El animus dominio no ha sido debidamente acreditado por el demandante, pues éste no ha cumplido con presentar el pago de los tributos municipales correspondientes a los diez años consecutivos de posesión que señaló en la demanda, toda vez que si bien es cierto de folios nueve a ciento trece obran las declaraciones juradas de auto avalúos, arbitrios, impuestos prediales,

correspondientes a los años mil novecientos ochenta y cuatro, mil novecientos ochenta y cinco, mil novecientos noventa y dos, mil novecientos noventa y tres, mil novecientos noventa y cuatro, mil novecientos noventa y cinco, mil novecientos noventa y seis, mil novecientos noventa y siete, mil novecientos noventa y ocho, mil novecientos noventa y nueve, dos mil, dos mil uno y dos mil dos, también lo es que dichos pagos no han sido realizados de manera continua y oportunamente conforme se acredita con las órdenes de pago, solicitudes de fraccionamiento de deuda, entre otros documentos obrantes a folios treinta y cuatro, treinta y cinco, cuarenta y siete, cincuenta y tres, sesenta y seis, ochenta y tres, ochenta y cuatro, ochenta y cinco, ochenta y siete, cien, ciento dos, ciento seis y ciento siete. **4)** En cuanto a la posesión pacífica, la demandada al contestar la demanda adjuntó la carta notarial de fecha veintiséis de diciembre de dos mil dos mediante la cual le requirió al demandante la entrega del inmueble, sustentando su derecho en el hecho de haber sido declarada heredera de su hermano, derecho que fue inscrito con fecha veintiséis de enero de mil novecientos noventa y nueve; asimismo es de verse del acta de conciliación extrajudicial de fecha veintisiete de febrero de dos mil cuatro sobre desalojo; **5)** La inscripción del derecho de propiedad y el requerimiento de desalojo de la demandada antes de que el demandante ganara la prescripción permite concluir en el sentido de que la posesión pacífica requerida por el artículo 950 del Código Civil, no se da en el presente caso, pues el demandante no poseyó el bien como propietario durante diez años consecutivos (1984- 1994), debiéndose para tal efecto contabilizarse el plazo prescriptorio a partir del año mil novecientos noventa y dos hasta el dos mil dos; **6)** Abunda a tal conclusión, la sentencia de vista de fecha dos de noviembre de dos mil siete emitida por la Quinta Sala Civil de Lima confirmando la sentencia de fecha tres de abril de dos mil siete que declaró fundada la demanda, ordenando el desalojo y restitución del inmueble sub litis; **7)** En cuanto a la posesión continua, a fojas setecientos sesenta y dos obra la constatación policial de fecha catorce de octubre de dos mil ocho, de la cual se desprende que el demandante

desocupó el bien sub litis, lo que ha sido ratificado por el propio demandante en su escrito de fecha diecisiete de febrero de dos mil doce; **8)** Si bien al momento de interponerse la demanda el demandante se encontraba en posesión del inmueble, de autos se ha verificado que en la actualidad ya no es así pues el demandante tampoco ha podido recuperar la posesión del mismo. Frente a dicha sentencia, el demandante Miguel Leonardo Delucchi Silva interpone recurso de casación, el mismo que corresponde resolver conforme a los términos en que fue admitido.

CONSIDERANDO:

Primero.- El artículo 139, inciso 3 de la Constitución Política del Estado establece como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, constituyendo uno de los elementos del debido proceso el deber de motivación de las resoluciones judiciales entendida en el sentido que ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones, así como dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución.

Segundo.- Al igual que otros derechos fundamentales, el derecho de propiedad no constituye solamente un derecho subjetivo, sino también una garantía institucional, a tenor de lo previsto en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, el cual prescribe que: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio”.

Tercero.- El artículo 950 del Código Civil prescribe que: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”. 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).

Cuarto.- Analizando los agravios denunciados, en cuanto a los acápites **a**, **b** y **c**, se advierte que el presente proceso es uno de prescripción adquisitiva de dominio, la cual está condicionada al cumplimiento de las exigencias previstas en el artículo 950 del Código Procesal Civil (posesión continua, pacífica y pública como propietario) para adquirir la propiedad de un bien inmueble ajeno mediante la posesión ejercida sobre el mismo durante plazo indicado en la norma; por consiguiente, la aplicación de normas de compraventa al caso de autos, resultan impertinentes y por ende, los agravios denunciados por el impugnante deben ser desestimados, ya que ello resulta materia de otro proceso y otra vía procedimental.

Quinto.- En cuanto al acápite **d**), el impugnante alega la interpretación errónea del artículo 950 del Código Civil. Al respecto, cabe preciar y dejar en claro que existe interpretación errónea de una norma de derecho material cuando en la actividad hermenéutica, el juzgador, utilizando los métodos de

interpretación, yerra al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma. De la revisión de la sentencia de vista, se advierte que la Sala Superior ha cumplido con la verdadera voluntad objetiva de la norma citada, al concluir que el animus dominio no ha sido debidamente acreditado por el demandante; que la posesión pacífica y continua no se da en el presente caso.

No obstante lo expuesto, cabe precisar que uno de los requisitos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio – también llamado usucapie – es haber poseído el bien como propietario, es decir, haberse comportado como tal, cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes que de tal estado se deriva, con lo cual se alude el animus domini como elemento subjetivo de ese derecho que equivale a la intencionalidad de poseer como propietario. En tal sentido, teniendo en cuenta que el actor interpone la presente demanda en calidad de propietario, al haber adquirido la propiedad del bien inmueble sub litis de su anterior propietario mediante compraventa, lo cual se corrobora con la carta notarial de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro y su dicho en el escrito de demanda y habiéndolo la parte demandada cuestionado, a través de su escrito de contestación de demanda, señalando que su difunto hermano cedió en arrendamiento el bien sub litis al actor, además que el veintiséis de diciembre de dos mil dos, por carta notarial pone de su conocimiento la condición de propietaria del inmueble; por consiguiente, se advierte que en el caso de autos se incumple con todas las exigencias previstas en el artículo 950 del Código Procesal Civil para ser declarado propietario del bien inmueble sub litis. Por lo tanto, este extremo también debe ser desestimado.- Por las razones expuestas y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación obrante a fojas novecientos sesenta y uno interpuesto por Miguel Leonardo Delucchi Silva; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas novecientos cuarenta, de fecha

veinticuatro de mayo de dos mil doce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por Miguel Leonardo Delucchi Silva con Carmen Teofi la Rosales Bravo y otros, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.- SS. TICONA POSTIGO, VALCÁRCEL SALDAÑA, CABELLO MATAMALA, CUNYA CELI, CALDERÓN PUERTAS.

CAPITULO V

DERECHO COMPARADO

➤ En Chileno

El artículo 2492 el cual nos dice: «la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice prescribir cuando se extingue por prescripción». Haciendo una comparación el Código Civil Ecuatoriano es una copia del Código Civil Chileno creado por Andrés Bello. Sin embargo al paso de los años vemos que han habido algunos cambios en el Código Civil Ecuatoriano como por ejemplo solo haciendo una mención en la prescripción ordinaria de bienes muebles en el Código Civil Ecuatoriano es de tres años mientras que en el Código Civil Chileno es de dos años. No obstante, Rosas Vial nos dice que la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria en el Código Civil

Chileno en el artículo 2511 es de diez años mientras que en el Código Civil Ecuatoriano es de quince años en el artículo 2411.

➤ **En Francés**

existe, como ya se ha mencionado, la prescripción para el derecho común y a su vez una prescripción abreviada, que habla de plazos de diez años y de veinte, haciendo la diferencia entre presentes y ausentes respectivamente, pero lo que llama más la atención es que en este código no se toma en cuenta la naturaleza de la posesión para así, de esa manera, conformar la normativa jurídica y dividir a la prescripción en ordinaria y extraordinaria, en este código solo trata a la prescripción según los lapsos de tiempo en los que se debería dar para que proceda la prescripción.

➤ **En Argentino**

El cual en su artículo 3999 nos dice que la persona que la persona que adquiere una cosa inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión la cual es continua de diez años.

➤ **En Colombia**

El artículo 665º del Código Civil colombiano señala que derecho real es el derecho que tenemos sobre una cosa respecto a una determinada persona indicando que son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda, hipoteca y señala que de estos derechos nacen las acciones reales.

➤ **En Venezuela**

La legislación de Venezuela no hace referencia a la acción de petición de herencia. No la mencionan especialmente ni el CC y el CPC. Se le trata como reivindicatoria de las especies habidas por herencia. (Acción del heredero en representación del causante).

➤ **En Paraguay**

CAPITULO III DE LA PETICION DE HERENCIA Art. 2510 del Código Civil.- Compete la acción de petición de herencia para reclamar los bienes de la herencia detentados por quien los tiene a título de sucesor del causante. Art. 2511 del Código Civil.- Procede la petición de herencia contra el que ha sido declarado heredero, sea para excluirlo de la sucesión o para ser reconocido como coheredero. Art. 2512 del Código Civil.- El que por contrato adquiere del poseedor de bienes hereditarios toda o un parte alícuota de la herencia, queda equiparado al poseedor hereditario en sus relaciones con los herederos. Art. 2513 del Código Civil.- Deben restituirse al heredero todos los bienes hereditarios y todas las cosas de que el causante tenía la posesión mediata o inmediata, aunque sólo tuviere en ellas un derecho de retención. No siendo posible la restitución, se aplicarán las disposiciones relativas al enriquecimiento sin causa. Art. 2514 del Código Civil.- Se aplicarán a la petición de herencia las reglas de la acción de reivindicación relativas a las obligaciones del poseedor de buena o mala fe, impensas, mejoras, restitución de frutos, responsabilidad por las pérdidas, y en general, todas las que no estén modificadas por el presente capítulo. El poseedor es de mala fe si sabe que existen herederos de grado más próximo o legatarios a quienes no se ha hecho citar para que concurran a ejercer sus derechos. Art. 2515 del Código Civil.- Compete al heredero una acción posesoria para ser mantenido o reintegrado en la posesión de la herencia, o de los bienes que dependen de ella.

CAPITULO VI

CONCLUSIONES

1. La prescripción adquisitiva corta, la cual está regulada en el artículo 950º del código civil, en la que se requiere además de la posesión como propietario de manera pacífica, pública y continua, tener un justo título y buena fe.
2. regulación de la excepción procesal de prescripción adquisitiva, permitiría proteger el derecho de defensa del demandado en un proceso de reivindicación, pudiendo oponer éste, su derecho de propiedad frente al demandante reivindicado. Además, se evitaría la emisión de fallos que vulneren el derecho de propiedad del demandado; protegiéndose por tanto el derecho de defensa de éste en un proceso de reivindicación, así como demás principios procesales de celeridad, economía procesal y tutela jurisdiccional efectiva.
3. La acumulación vía reconvención de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio a la de reivindicación, es procedente por razones materiales y procesales; en el primer caso porque si bien son pretensiones opuestas no son excluyentes; y en el segundo caso porque la flexibilización de la regla de acumulación garantiza al usucapiones su derecho de defensa en términos de “tutela judicial efectiva en tiempo útil”.

CAPITULO VII

RECOMENDACIONES

1. Se aconseja a toda aquella persona que pretenda adquirir la titularidad de un bien por vía de usucapión, hacer énfasis en el cumplimiento del Código Civil es decir, probar mediante testigos u otro medio probatorio la posesión legítima de dicho bien, también puede exhibir en el juicio recibos de luz, agua, teléfono o cualquier medio escrito que pruebe la ocupación de dicho bien durante los lapsos alegados, es importante destacar que la usucapión no opera cuando las personas no se han manejado en la posesión con ánimo de dueño, tal es el caso del arrendatario, ya que este aunque tenga cien años ocupando precariamente un bien no podrá utilizar la usucapión por estar supeditado a un derecho superior el cual es el de la propiedad del titular del cosa.
2. Los jueces deberían admitir la acumulación vía reconvención de la prescripción adquisitiva a la demanda de reivindicación, aplicando los principios de tutela judicial efectiva, de economía procesal, de celeridad, de eficacia del proceso; así como las reglas de flexibilización de la acumulación.
3. Se debería realizar un Pleno Casatorio Civil que fije los diversos criterios de solución para la admisión de la acumulación de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio frente a una demanda de reivindicación; así como para otros aspectos problemáticos que suscitán en entorno a estas figuras jurídicas, sobre todo teniendo en cuenta que sobre estas materias existen diversas casaciones contradictorias, que lejos de unificar la jurisprudencia la pulveriza.

CAPITULO VIII

ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE

- EXPEDIENTE JUDICIAL N° 820-2014-0-1301.JR-CI-02
- MATERIA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

SUJETOS PROCESALES

- **DEMANDANTE:** RODRIGUEZ SARAZU VILMA VIOLETA.
- **DEMANDADO:** MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE BARRANCA.
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUPE PUEBLO.

ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE JUDICIAL N° 820-2014-0-1301.JR-CI-02

1. **RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTISIETE** Huacho, doce de mayo del año dos mil diecisiete. - **VISTOS:** En audiencia pública, con la constancia de vista de la causa que se adjunta; y, **CONSIDERANDO: 1.- ASUNTO:**
 - 1.1 Apelación interpuesta por la demandada Municipalidad Distrital de Supe, contra la sentencia contenida en la resolución número veintidós del 28 de noviembre del 2016, que declara fundada la demanda interpuesta por Vilma Violeta Rodríguez Sarazu.
 - 1.2 Apelación interpuesta por la demandada Municipalidad Provincial de Barranca contra la sentencia contenida en la resolución numero veintidós del 28 de noviembre del 2016 que declara fundada la demanda.

2. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

2.1 La demanda de la Municipalidad distrital de Supe, en su escrito de apelación de fojas 281, manifiesta en síntesis lo siguiente:

- a. La demandante refiere que cuenta con contrato de compraventa y escritura pública, pero al presentarse la demanda contradice el derecho de propiedad que alega tener con los documentos presentados, pues presenta demanda de prescripción el cual busca que el derecho de propiedad sea declarado por un juez, de esta manera renuncia a su condición de propiedad.
- b. El juzgado ha señalado que la sentencia no es constitutiva de derecho, sino declarativa de un derecho preexistente, pero la declaración judicial de un derecho a través de una sentencia, debe contar con una debida motivación, así como por las razones de hecho y de derecho en que se sustenta.
- c. Que el Tribunal Constitucional ha señalado en STC 896-2009-PHC/TC señala que uno de los derechos al debido proceso es el derecho de obtener una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes.

2.2 **La demandada Municipalidad Provincial de Barranca** en su escrito de apelación de fojas 285 manifestó en síntesis lo siguiente:

- a. El juez de primer grado en la sentencia apelada ha incurrido en falta de motivación e inconsistencia de los considerandos expuestos y ha vulnerado el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil-Derecho a la Tutela Jurisdiccional efectiva,

es decir el debido proceso y vulneración al principio de congruencia procesal.

- b. El fallo ha sido emitido de manera ligera, sin mayor análisis con una falta de motivación e inconsistencia de los considerados.

3. FUNDAMENTOS DE DECISIÓN

ANTECEDENTES

- 3.1 Según escrito de fojas 49, Vilma Violeta Rodríguez Sarazu, interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio, contra la Municipalidad Distrital de Supe y la Municipalidad Provincial de Barranca, solicita que judicialmente se le declare propietaria de los lotes de terreno signados como A Y B del Sector Chacharita de pampas de Barranca, nueva Panamericana Norte, distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima, predio de un área de 13,356.58 y de 7,356.58, respectivamente y que forma parte de uno de mayor extensión, de propiedad de Municipalidad Distrital de Pueblo de Supe, inscrita en la SUNARP en la partida N° 40007323 que comprende las Pampas de Antival con una extensión de 924.0 Has y 5,080 m². La demandante señala que se encuentra en posesión del predio por más de 10 años.

- 3.2 Admitida la demanda con resolución tres de fojas 74 se ha corrido traslado a los demandados Municipales Distrital de Supe y Municipalidad Provincial de Barranca. Según escrito de fojas 82, la demandada Municipalidad distrital de Supe a través del alcalde ha contestado la demanda manifestando que la documentación ofrecida solo demuestra la existencia de titularidad del mismo y la propiedad de sus vendedores. Asimismo, ha contestado la demanda la Procuradora Pública de la Municipalidad Provincial de Barranca, señalando que el Lote A no afecta ni se superpone a propiedad municipal y no afecta vía pública y que el Lote B de 7,356.58 m²

tampoco afecta ni se superpone a la propiedad municipal, pero aparentemente afectada la vía pública (carretera panamericana Norte), por lo que sugiere oficiar al Ministerio de Transporte y Comunicaciones a fin de que este informe sobre la afectación de la vía pública; asimismo, en el otro si, solicita corre traslado a la Procuraduría Pública de la Superintendencia de Bienes Estatales.

- 3.3 El Juez de primer grado, en la sentencia que es materia de apelación, de fojas 278, ha declarado fundada la demanda, asimismo, declara a doña Vilma Violeta Rodríguez Sarazu como propietario de los lotes de terreno A y B, ubicado en el Sector Chacharita de Pampa de Barranca- Nueva Panamericana Norte del Distrito y provincia de Barranca con un área de 13,5591.67 m² respectivamente. Esta resolución ha sido apelada por la Municipalidad Distrital de Supe y Municipalidad Distrital de Barranca con escritos de fojas 281 y 285 respectivamente y viene a esta Sala Superior para su pronunciamiento.

ANALISIS DEL CASO

- 3.4 El artículo 950 del Código Civil prevé:

Prescripción adquisitiva

Artículo 950.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

- 3.5 En el presente caso, la demandante solicita que mediante prescripción adquisitiva de dominio se le declare propietaria de los lotes de terreno signados como A y B ubicados en el sector chacharita de pampas de Barranca, Nueva Panamericana Norte,

distrito y provincia de Barranca departamento de Lima, el lote A con un área de 13,356.58 m² y el Lote B con un área de 7,356.58 m². En los fundamentos de hechos señala la demandante que consejo Distrital del Pueblo de Supe es propietario del inmueble de la margen izquierda de la acequia comunal Supe-San Nicolás, que corre de Oeste a Este, jurisdicción del distrito del mismo nombre de esta provincia, que comprende las pampas de Antival de una extensión de 924.00 Has y 5,080 m² de los cuales 856 Has con 5,480 m² es zona urbana; el inmueble materia de tierras cultivadas y 11.00 Has con 9,520.00 m² es zona urbana; el inmueble materia de prescripción forma parte del predio de mayos extensión, donde se encuentran en posesión por más 10 años dado que 9 Montoro Ríos vende la propiedad a Pedro Roberto Rodríguez Beingolea conforme la escritura pública N° 357, minuta 271 de otorgamiento de escritura pública de compraventa del 25 de abril del 2007 otorgada por el Juez Suplente del Primer Juzgado Civil de Barranca, y, posteriormente, Pedro Roberto Rodríguez Beingolea transfiere los predios mediante compraventa a favor de la demandante Vilma Violeta Rodríguez Sarazu habiéndose tramitado otorgamiento de escritura pública por el Juez del Primer Juzgado Civil de Barranca a favor de Vilma Violeta Rodríguez Sarazu su fecha 30 de enero del 2013, de modo que sumado el periodo de posesión de Pedro Roberto Rodríguez Beingolea con que tiene la demandante, se hace un total de 21 años de posesión.

3.6 Respecto de los medios de pruebas incorporados y actuados en el proceso se tiene lo siguiente:

- a) Corre a fojas 4 copias certificada expedida por SUNARP, respecto del inmueble situado en la margen izquierda de la acequia comunal de Supe- San Nicolas, jurisdicción del distrito del 924 Has y 5,080

m2, inscrito a nombre del Consejo Distrital del Pueblo de Supe, Partida N° 40007323 de los Registros Públicos con sede en Lima-Barranca.

- b) Corre a fojas 08 la copia literal de independización de la Parcela 1 con 17,023.45 m2 y la Parcela 2 con 17,023.45 m2 área total de independización 898 Has con 6,175.11 m2.

- c) Corre fojas 16, copia de la escritura pública que otorga el Juez del Primer Juzgado Civil de Barranca a favor de Pedro Rodríguez Beingolea, en rebeldía de Ezequiel Monto Ríos, otorgamiento de escritura pública respecto **de la compraventa del 25 de setiembre de 1993** que habría otorgado Ezequiel Montoro Ríos a favor de Pedro Roberto Rodríguez Beingolea del “Lote A” con área de 13,356.58 m2 y “Lote B” con un área de 7,356.58 m2, habiendo pactado como precio la suma de S/. 10,00 soles, que están cancelados.

- d) Corre a fojas 24 copia de la escritura pública que otorga el Juez del Primer Juzgado Civil de Barranca a favor de Norma Violeta Rodríguez Sarazu referido a la compraventa del 21 de abril del 2011 otorgado por Pedro Roberto Rodríguez Beingolea a favor de Vilma Violeta Rodríguez Sarazu de los lotes signados A y B ubicados en el Sector Chacharita de Pampas de Barranca, nueva Panamericana Norte del distrito y provincia de Barranca, Lote A con 13,356.58 m2 y Lote B con 7,356.58 m2.

3.7 El sustento del derecho de posesión que reclama la demandante, nace según lo señala la demandante, en la compraventa que habría celebrado Ezequiel Montoro Ríos a favor de Pedro Roberto Rodríguez Beingolea el 25 de setiembre de 1993, el cual, mediante escritura de

otorgamiento de escritura pública se formalizo la compraventa el 25 de abril del 2007, y, asimismo, la transferencia que hace Pedro Rodríguez Beingolea a favor de la demandante Vilma Violeta Rodríguez Sarazu con fecha 21 de abril del 2011, que también se formaliza mediante proceso judicial de otorgamiento de escritura pública.

3.8 La cuestión es que, el tracto sucesorio de la propiedad mediante compra venta no tiene visos de licitud, porque el propietario del predio, en mayor extensión, es la Municipalidad Distrital de Supe quien lo adquirió el 15 de julio de 1891, según la inscripción que aparece en Registros Públicos, y Ezequiel Montoro Ríos en la compraventa a favor de Pedro Rodríguez Beingolea manifiesta ser propietario pero no señala como adquirió la propiedad, por lo que, teniendo en cuenta el principio de publicidad registral habría que considerar que vendió un bien registrado a favor de otra persona, en este caso la Municipalidad Distrital de Supe, es decir, un bien ajeno; con un título que tiene visos de ilicitud Pedro Rodríguez Beingolea transfiere en compraventa dichos lotes de terreno a la demandante Vilma Violeta Rodríguez Sarazu. Según el Registro Público los lotes de terreno en litigio pertenecen la Municipalidad Distrital de Supe, tal como aparece de la Partida N° 40007323 (véase la copia certificada de fojas 4), y por tanto su propiedad está protegida por el principio de publicidad registral, previsto por el artículo 2012 del Código Civil, que prescribe lo siguiente: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.”

3.9 Siendo así, tanto vendedores como compradores tenían conocimiento de que los lotes A y B son de propiedad de la Municipalidad Distrital de Supe. La compraventa de bien ajeno deviene en nula por tener fin

ilícito y objeto jurídicamente imposible, en aplicación del artículo 219, numerales 3 y 4 del Código Civil. El hecho de que haya sido formalizada la compraventa mediante el procedimiento judicial de “otorgamiento de escritura pública” no cambia esta situación jurídica a favor de quienes intervinieron en la celebración de estas compraventas. Asimismo, se debe señalar que, si la demandante se consideraba propietaria con título, la razón para acudir a la vía judicial y obtener otro título de propiedad mediante la prescripción adquisitiva, habría sido la inscripción registral y sanear el título de propiedad que, como se ha dicho, tiene origen con rasgos de ilicitud.

3.10 Al margen del cuestionamiento que se hace a los títulos de propiedad presentados por la demandante, la pregunta que nos podemos hacer es, si es posible adquirir mediante prescripción adquisitiva de dominio, la propiedad inscrita en registros públicos a favor de una entidad Estado, la respuesta es sí, porque la usucapión opera frente al propietario descuidado, pero para ello, es necesario que el poseedor acredite los requisitos exigidos por el artículo 950 del Código Civil, es decir, que haya posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Para estos efectos los cuestionados títulos de propiedad no pueden exonerar a la demandante de su obligación de probar la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, mediante el ejercicio de cualquier actividad lícita como la actividad agropecuaria, la vivienda, el uso de servicios públicos, y en general todo aquello que determine frente a los demás que el poseedor actúa como propietario diligente del bien y los demás lo reconocen así.

3.11 En el presente caso, la demandante solo ha acreditado la existencia, ubicación, área e inscripción registral de los Lotes A y B, materia de demanda, y en cuanto a los testigos propuestos: Rubén Federico

Olivares Jara ha manifestado que en la conducción del terreno ha estado el padre de la demandante y luego la propia demandante y “no puede precisar si fijamente esta la señora, pero supongo que debe ser la hija, quien es la señora Vilma Rodríguez Sarazu”; Roberto Javier Olivares Jara ha manifestado que siempre ha conocido al padre de la demandante; y Oscar Anibal Arteaga Abriles ha dicho que ha conocido al padre de la demandante y que la demandante ha estado de los referidos terrenos.

3.12 Las declaraciones de los mencionados testigos no son suficientes para acreditar la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. La demandante manifiesta que ha estado en la posesión de los lotes A y B por más de 10 años, pero esta afirmación no ha sido corroborada con medios de prueba suficientes, pues, como prescribe el artículo 188 del Código Procesal Civil, “Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones.”

3.13 Que, en este sentido, si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada, de conformidad con el artículo 200 del Código Procesal Civil.

3.14 Por estas consideraciones corresponde revocar la sentencia venida en apelación para declarar infundada la demanda, con expresa condena de costos y costas del proceso, de conformidad con el artículo 412 del Código Procesal Civil. Por estos fundamentos, la

Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, con la autoridad que confiere la Constitución Política del Perú:

HA DECIDIDO:

REVOCAR, la resolución veintidós de fecha 16 de noviembre del 2016 que declaro fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por Vilma Violeta Rodríguez Sarazu contra la Municipalidad distrital de Supe y la Municipalidad Provincial de Barranca, **REFORMANDOLA** declara infundada la demanda interpuesta por Vilma Violeta Rodríguez Sarazu, sobre prescripción adquisitiva de dominio. Con costos y costas. Interviene como juez superior ponente el señor Moisés Agustín Solórzano Rodríguez.

BIBLIOGRAFIA

- Albaladejo, M. (s.f.) 1954, E. S. (marzo de 1955). Revista de Jurisprudencia Peruana N°134, 1839-1841
- Alterini, J. H. (2008). La seguridad jurídica y las incertidumbres en la usucapión de inmuebles. *Prescripcion Adquisitiva*, 9.
- BOULANGER. (2016). Derecho civil: Bienes. Derechos Reales. Bogota: Universidad del Rosario.
- Caperochipi, J. A. (s.f.). El Registro de la Propiedad en España. el derecho y las obligaciones de los contraatos.
- Capitant., A. C. (2002). Prescripción Adquisitiva de Dominio. Colombia: Univeridad .
- Higton, E. (s.f.).
- Pezet, M. A. (1965 - 2011). THEMIS-Revista de Derecho. THEMIS-Revista de Derecho, 388.
- Picard, P. R. y. (2008). derecho civil : bienes y derechos reales, Volume 2. la vega /caracas : universidad catolica andres tello .
- Salazar, J. G. (Enero y Junio de 1958). Revista Juridica del Peru., 26.
- Sanchez Roman, F. (1898). "Estudios de Derecho Civil". Madrid, , : T.V. Vol. Pág. 398.
- Varsi Rospigliosi, Enrique. (2007) "Divorcio y separación de cuerpos". LimaPerú. Primera edición. Editora jurídica GRIGLEY pags.141.

PAGINAS WEB

http://revistas.pucp.edu.pe/imagenes/themis/themis_060.pdf

<https://books.google.com.pe/books?id=hJ5lkEIPYNwC&pg=PA583&lpg=PA583&dq=Planiol>

Ripert+y+Picard++prescripci%C3%B3n+adquisitiva&source=bl&ots=5ZsMT0q85f&sig=l4IM5jF0ScoW_geu26MQnXQyEOY&hl=es419&sa=X&ved=0ahUKEwj2r7GYtvnbAhWfXfkKHc9BCVEQ6AEIKzAC#v=onepage&q&f=false

<https://bienesusab.wordpress.com/2014/05/29/prescripcion-adquisitiva/>

http://www.alteriniabogados.com.ar/images/La_seguridad_juridica.pdf

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile/9063/9474>

<http://www.redalyc.org/pdf/1770/177054481002.pdf>

<https://www.monografias.com/trabajos81/prescripcion-adquisitiva-dominio-bienes-inmuebles/prescripcion-adquisitiva-dominio-bienes-inmuebles3.shtml>