

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL:

**“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
EN EL CASO DEL EXPEDIENTE N° 23561-2011-0-1801-JR-CI-31-LIMA”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

AUTOR:

Bach: HERRERA LONCHARICH, LUIS FELIPE

ASESOR:

Dr. ARMAS ZÁRATE, FERNANDO

ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4390-438X>

DNI N° 07973958

Lima - Perú

2022

DEDICATORIA

Este Trabajo de Suficiencia Profesional está dedicado a Dios Todopoderoso.

Un agradecimiento especial a mi Madre, Hijos e Hijas y a mi familia por su apoyo incondicional.

En lo demás, a todas las personas que hayan contribuido a la realización de este Trabajo como amigos y personas que facilitaron su concreción.

AGRADECIMIENTO

A la “UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMATICA - UPCI” por ser mi Alma Mater.


Dentro del Cuerpo Docente al Dr. Fernando Armas Zárate, por brindarme su Asesoría Profesional, conocimientos, experiencias y sapiencia para el culmen de la noble tarea emprendida.

Por último, a todos los demás profesores por el tiempo brindado, así como por los conocimientos que volcaron para moldear y formar a discípulos gratos como mi persona.

**DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE
SUFICIENCIA PROFESIONAL**

Yo, **Luis Felipe, Herrera Loncharich**, con documento de identidad N° **09439112** y Bachiller de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática, en relación con el presente Trabajo de Suficiencia Profesional para acceder a la obtención del Título de Abogado declaro su originalidad, autenticidad y realización personal, del material citado de sus fuentes originarias y en la elaboración se respetaron los derechos de autor correspondientes. Es así que los resultados, conclusiones, ideas, doctrinas que he presentado son de mi absoluta responsabilidad.

Jesús María. 02 de julio del 2022



Firma

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO.....	3
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL.....	4
ÍNDICE.....	5
INTRODUCCIÓN.....	6
CAPITULO I: PLANIFICACIÓN DEL TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL.....	10
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	24
CAPÍTULO III.- DESARROLLO DE ACTIVIDADES PROGRAMADAS.....	88
3.1. EN CUANTO A LA PLANIFICACIÓN:.....	88
3.2. LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN LA ETAPA DE LA ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO REALIZADO.....	92
3.3. EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE EJECUCIÓN DE LO PLANIFICADO Y ORGANIZADO.....	94
CAPÍTULO IV. RESULTADOS OBTENIDOS.....	99
CONCLUSIONES.....	102
RECOMENDACIONES:.....	104
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	106
ANEXOS:.....	111
ANEXO N° 1: EVIDENCIA DE SIMILITUD DIGITAL.....	111
ANEXO N° 2: AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN REPOSITORIO.....	115

INTRODUCCIÓN

Me dirijo a la comunidad académico-jurídica universitaria nacional, con el respeto y consideración que todas las personas se merecen, para haciendo mía, una frase motivadora de Nelson MANDELA, decía que “Siempre parece imposible hasta que se hace”, aludiendo a la presentación del presente Trabajo de Suficiencia Profesional al que he dado el título de **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL EXPEDIENTE N° 23561-2011-0-1801-JR-CI-31-LIMA”**, que es parte de la temática de saneamiento físico legal de predios, situación que impide que “la propiedad inmueble que se tiene esté o no totalmente saneada para que definitivamente se pueda disfrutar de los atributos de la propiedad, lo cual trae como consecuencia se tenga el o los bienes inmuebles inscritos a nombre del que lo posee efectivamente”, para con eso lograr disponer de ellos, de la mejor manera.

Como cuestión central y típica, la prescripción adquisitiva de dominio “permite ejercer la posesión pacífica, continua y pública, sin oposición de un bien predial, por un periodo superior a una década, lo que permite iniciar el trámite notarial o judicial para solicitar ser reconocido como propietario y de ese modo poder lograr beneficios de la propiedad”. Terminado este trámite estamos en la facultad de efectuar el Registro de la Propiedad Inmueble.

Cada una de las alternativas, la notarial o la judicial tiene sus peculiaridades y su estrategia de acción, así en la primera, “se debe proceder a la revisión y análisis legal de los documentos, la obtención de nuevos documentos técnicos y legales, redacción de solicitudes por abogado hábil, administrando el correspondiente Expediente de Prescripción Adquisitiva de Dominio, presentación de dicho Expediente en Notaría o sede judicial, seguimiento del procedimiento iniciado por el solicitante hasta la lograr la inscripción ante

el Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP”; respecto a la segunda opción también “se hace una revisión y análisis legal de la totalidad de los documentos existentes, se obtienen otros documentos que sean necesarios, se redacta la demanda, debidamente suscrita por abogado habilitado y por el solicitante, se conforma el Expediente de Prescripción Adquisitiva de Dominio a ser presentado al Juzgado que corresponde, se participa en las diligencias y en la audiencia requeridas, se realiza el seguimiento del proceso judicial, hasta lograr la inscripción del inmueble ante Registros Públicos”.

Debo admitir, conforme también lo hacen otros especialistas y opinólogos sobre la materia que, la controversia que ha generado la institución de la prescripción adquisitiva de dominio en el ámbito jurídico “respecto por ejemplo a la compra bajo el amparo de la fe registral, en nuestro país, es centenaria, considerándose que nuestra población se apegó a la tradición, sin poder ver la totalidad del problema” que ha conducido a “que exista una forma de transferir la propiedad poco coherente”, no obstante lo cual nuestros doctrinarios tradicionalistas y los legisladores con alma de políticos, han impedido se realice cualquier reforma al respecto.

El presente Trabajo tiene por objetivo “abrirnos a otros horizontes más modernizantes y por lo tanto con más apertura a la globalización y al conocimiento jurídico sobre la materia, rompiendo en parte con ese viejo tradicionalismo que se está denunciando donde debiera primar cualquier sujeto que adquiera la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio sobre el tercero adquirente de buena fe”, por ejemplo, así como la modificatoria del artículo 952° del C.C. vigente.

La finalidad del mismo es “lograr el efectivo saneamiento jurídico de la propiedad, a partir del uso, solicitud y aplicación o ejecución oportuna de la Prescripción Adquisitiva de Dominio”, a fin de lograr que “el posesionario adquiera la propiedad de éste luego de cumplir con lo establecido por ley y en un período determinado” (Garcia, 2018, p.18).

En el mismo hilo conductor “de la argumentación sostenida, es preciso señalar que el presente aporte académico se adscribe a la idea o tema central de la propiedad como una categoría jurídica de suma importancia, pues como se le ha definido es todo un poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien”, atributos que se atribuyen al dueño del bien, según su naturaleza o destino que, hace presuponer el derecho a quien debe corresponder la posesión, es decir “la forma mediante la cual el propietario ejerce atribuciones que lo invisten como propietario”. En torno a ello, se desprenden subtemas que le van a permitir a cualquier ciudadano acceder a sus formas de adquisición, “una de las cuales y de suma importancia es la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, a la que se le ha denominado Usucapión, previsto y regulado en el artículo 950° del C.C.”, la misma que señala que “mediante posesión continua, pacífica y pública (no clandestina) durante diez (10) años (prescripción extraordinaria larga) y aquella que abarca cinco (05) años acreditando título y buena fe (prescripción ordinaria)”. En el caso de bienes muebles, según el artículo 951°, “ellos se adquieren por prescripción mediante posesión continua, pacífica y pública durante dos (02) años, acreditando buena fe y por cuatro (04) si no la hay”.

El método general empleado que se ha usado en la elaboración de este Trabajo “es el método científico con enfoque cualitativo, interpretativo, de tipo básica, de nivel exploratoria y diseño no experimental, de carácter transversal, en el punto específico del tema tratado”. Los métodos específicos predilectos han sido “los métodos hermenéuticos o interpretativos por un lado, por el otro el argumentativo y también el método documental”. Los procedimientos o técnicas de investigación empleadas son “los instrumentos Ficha de investigación bibliográfica y hemerográfica junto a las Hojas Resumen del material consultado”.

Es así como se pone a disposición de este imaginario auditorio, “el presente esfuerzo de investigación, estimando siempre que nunca se puede dar por terminado ningún proceso de conocimiento sobre temas tan interesantes como es el relativo a la Prescripción Adquisitiva de Dominio porque el mismo no es perfecto en todos sus detalles, pero si puede ser revisado y criticado en cuanto a la participación idónea de quien lo realiza”.

CAPITULO I: Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional

El presente Trabajo de Suficiencia Profesional que se presenta para la Sustentación del Título Profesional de Abogado, tiene como respaldo la sustentación del Reglamento Nacional de Trabajos de Investigación (RENATI) que promueve la Superintendencia Nacional de Educación Superior (SUNEDU), con el cual “se pretende demostrar la capacidad teórica y práctica del aspirante a Abogado, en base a su experiencia personal, así como a su nivel de reflexión crítica sobre las competencias profesionales obtenidas en la formación general, pero sobre todo la obtenida en el mundo laboral”.

El suscrito se ha desempeñado en “diversas actividades laborales que ha realizado paralelamente a los estudios de derecho en esta Universidad, en el área de Asesoría Legal de las entidades en las que me he desempeñado, con lo que puedo señalar que, efectivamente, en mi caso se ha concretado una de las modalidades que la ley ha habilitado para la titulación de los aspirantes a nuevos abogados, comprobando que es una forma razonable, oportuna y adecuada para facilitar que determinados egresados, tengan la facilidad de acceder a una graduación honorable”.

En cuanto a las particularidades que tiene la etapa de planificación de la facción del Trabajo de Suficiencia Profesional, tengo que señalar que, “como todo proceso de obtención de creación de nuevos conocimientos que pueden significar un aporte para la comunidad académica, que integramos la totalidad de la comunidad universitaria, en especial quienes conforman el cuerpo de docentes y sobre todo los alumnos avocados a la teoría y práctica investigativa, que van a crear o difundir conocimientos en actos puntuales de Pre-Grado como son los que se requiere para obtener la calidad de Bachilleres o Abogados”, justo en la situación en la que me encuentro en las actuales circunstancias.

El conocimiento no es un soplo providencial de ciencia infuso, “sino que tiene todo un camino y secuencia de estados que evoluciona en la realidad fáctica en la cual nos desplazamos a objetivos o para cumplir finalidades personales, profesionales o sociales”.

La persona que ha optado por realizar actos de investigación tiene que ponerse en la situación de quien estando “en la penumbra o en la más obstinada cerrazón de la oscura noche del desconocimiento a lo que algunos llaman la ignorancia de la realidad, va a encender la luz del conocimiento a partir de la formulación de preguntas, para consecuentemente encontrar respuestas que le permitan encontrar la interpretación y explicación de las cosas”

Es así que, en ese trance, mi persona, una vez obtenido el Bachillerato ha tomado la firme decisión de optar el título de abogado utilizando la modalidad de la que me estoy refiriendo.

En ese entendido, para decidir el tema a desarrollar, luego de obtener un Expediente de Titulación en el Poder Judicial, relacionado al Derecho Civil, “como al concepto de la Propiedad como categoría general, y de Prescripción Adquisitiva de Dominio, como categoría especial, y línea de investigación dogmática socio-jurídica”.

Es así que para llevar adelante la etapa de Planificación Académica del Trabajo escogido, procedí a realizar las siguientes acciones:

Primero.- Determinar qué es lo que voy a indagar para encontrar el problema y a partir de ello proponer sus soluciones alternativas. Ello tuvo que ver con la determinación del tipo de actividad a emprenderse que fue de índole personal, académica educativa y para fines de obtención de nuevos conocimientos y experiencias en el campo jurídico. La índole si bien sustantivamente tiene “una identidad con el Derecho Civil, sin embargo corresponde al Libro V del C.C., es decir Libro de los Derechos Reales, pero al presentarse como proceso de

Prescripción Adquisitiva de Dominio, el tema se convierte en un subtema de carácter procesal, es decir pasa a constituir el Derecho Procesal Civil”,

Segundo.- El asumir lo anterior no implica tener que hacerlo por cualquier motivo, sino por qué lo debo hacer, lo que implica realizarlo de acuerdo “a un motivo concreto, relevante para los fines personales de futuros resultados que habrán de otorgar logros personales, mejor dicho se busca encontrar el propósito que lleva a realizar el consecuente Trabajo de Suficiencia Profesional, para mostrar las peculiaridades de la indagación emprendida y el hallazgo de algunas respuestas sobre lo indagado”. En este caso busco como propósito o fin, a través de lo realizado “canalizar los requisitos que me lleven a la posibilidad de sustentar públicamente los resultados de la indagación y consolidación del material trabajado en el tema central de la “Prescripción Adquisitiva de Dominio” por un buen período de mi quehacer vital”.

Tercero.- Además de la actividad realizada y el propósito que lo impulsó, se ha tenido también que tener en cuenta “el cuándo, es decir el factor o elemento temporal, es decir el período que iba a tomar la realización del Trabajo emprendido, a efectos de premunirlo de todo el material que precisa su concreción, dentro de lo cual deben cronologizarse todas y cada una de las acciones que se han tomado o se van a tomar”.

Cuarto.- Pero también es necesario conocer “el dónde, es decir el lugar donde se van a desarrollar las actividades de investigación para la concreción del tema objeto de planificación”. Esto implica “focalizar las actividades de carácter científico, en espacios o áreas prioritarias”. Considero que tales acciones deben realizarse en un ambiente de “ecosistema socio-jurídico donde se pueda brindar una persistente predisposición a la innovación colaborativa, abierta e interdisciplinaria”. El titulado “que desarrolla sus actividades de búsqueda académica debe mantener una permanente interconexión con otros grupos análogos, donde no sólo participan los aspirantes a abogados, sino también algunos

docentes, otros investigadores, así como otros alumnos de pregrado, lo mismo que de posgrado, además de investigadores de instituciones internacionales análogas”.

Quinto.- Mi persona es la responsable del Trabajo realizado, por tanto “soy yo, el quién debe someterse al desempeño de comportamientos académicamente idóneos dentro de los puestos de tareas que impulsado su concreción, con tareas específicas dentro de ellos, donde juego un rol clave y trascendental para cumplir con su dirección y monitoreo que va desde la ideación, hasta las de organización, supervisión y control permanente”, en especial cuando se trata de velar por la calidad de la tarea emprendida, desarrollando “acciones casi en forma de auditoría, de la cual dentro del equipo de estudio, él es el director, a la vez que el guía y proveedor de la información y documentación necesaria que le reclaman otras instancias de control paralelo o superior”.

Sexto.- Pero también es muy importante conocer “con quién o con quiénes se va a llevar o se lleva a cabo el estudio, es decir que resulta determinante la identidad de los que conforman el rol de personal de apoyo, de preferencia el grupo cualificado que bien hasta puede financiar las investigaciones desde el descubrimiento del subtema emprendido”. Pero, en países emergentes como el nuestro, con rentas per cápita muy bajas, lamentablemente nos damos cuenta que, no es común llevar a cabo investigaciones reales, “peor aún si ésta, por lo menos resulta siendo básica”. Será por eso que, aquí es “tan difícil invertir para desterrar el hambre y la enfermedad, pues invertir en salud y salubridad es tan duro como hacerlo en escuelas, en universidades y en laboratorios”.

Para el caso concreto, materia de estudio, estamos ante la necesidad de encarar su enfoque y desarrollo, mediante el método cualitativo del “paradigma constructivista”, además de otros que le son afines, es decir “dentro de la perspectiva de una concepción integradora que potencie e impulse la ciencia, de modo que no hay un único camino, sino

varios, siendo uno aquel que entiende el método como resultante del problema de investigación, del objeto de estudio y del conocimiento que se aspira a producir”.

Es así que ya instalados dentro de las cuestiones propias de la temática que plantea la Prescripción Adquisitiva de Dominio, debemos en primer lugar dar paso a la:

1. - PROBLEMATIZACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.- La cual “se basa en parámetros básicos, como aquellos donde confluyen el problema, el objeto de estudio y el rol del conocimiento”. En cuanto al primero, éste surge como un escollo, un óbice o una traba dentro del propio conocimiento, donde “el problema se constituye en instancia reflexiva, que conduce al cuestionamiento, a ponerlo todo en duda, para poder estudiarlo objetivamente mejor”

El objeto de estudio a su vez se constituye como “una intersección entre el problema que constituye su necesidad, lo cual depende de su propia existencia, pues no puede haber objeto de estudio sin problema, en intersección con los conceptos, las definiciones de estos y las interrelaciones que le otorgan sentido, identidad y que hacen a su interpretación y comprensión”.

Y en el caso de la búsqueda de determinado conocimiento que se pretende construir, se debe basar en “el acompañamiento de condiciones teóricas y el uso de metodologías que sean útiles para su producción”. Esto conduce casi siempre a la adopción de “decisiones de carácter teórico y el empleo de metodologías previas, en tanto es un conocimiento que se busca para resolver un problema”, es decir es “un conocimiento de respuesta, es decir para resolver finalmente, un problema”. Procesalmente ello significará que la Prescripción Adquisitiva de Dominio, es “uno de los modos de adquirir el dominio de una propiedad inmueble, en un momento oportuno que habrá de determinarse, lo que implicará además a

que una vez que el poseedor cumpla con los requisitos de posesión por más tiempo, va a requerir que un Juez deba declarar, dentro de un juicio, donde ha operado la Prescripción”.

2.- ESTABLECIMIENTO DE OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN.- Para el presente caso, una vez problematizada la temática que es objeto de estudio, entonces se debe pasar a desarrollar las acciones propedéuticas a realizarse dentro del conjunto de actividades tendientes a “identificar, clasificar, individualizar y registrar las fuentes del conocimiento jurídico” sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio, las cuales además están comprendidas “dentro de aspectos de orden sistemático y filosófico” que guardan relación con:

El objetivo general:

2.1. Conocer casuísticamente la Prescripción Adquisitiva de Dominio, mediante una investigación documental básica.

Los objetivos específicos:

2.2.- Aplicar reglas para abordar las fuentes de conocimiento del derecho sustantivo y procesal inherentes a la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

2.3.- Interpretar metodológicamente los datos del ámbito jurídico en el cual se desarrolla la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

2.4.- Conocer a partir de la descripción de las normas jurídicas, reguladoras de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, la veracidad o falsedad de sus enunciados correspondientes a juicios hipotéticos que le atañen acorde a su índole generalizadora.

3.- PLANTEAMIENTO ALTERNATIVO DE HIPÓTESIS.- Si bien es cierto que el presente tipo de Trabajo sobre Prescriptiva Adquisitiva de Dominio “tiene un carácter

esencialmente cualitativo, y no cuantitativo, entonces, el planteamiento de Hipótesis no es obligatorio ni conducente, ni pertinente ni útil”, pues eso es propio y necesario en los trabajos de investigación que tienen una naturaleza cuantitativa, que como sostenemos, en éste, definitivamente, no es el caso.

Si la orientación del trabajo de investigación fuere cuantitativo, entonces si deberían plantearse Hipótesis, las cuales deberán expresarse como “proposiciones que anticipan una posible conclusión al arribar a su estado final”, que es lo mismo a decir “las que anticipan posibles respuestas” pudiendo adoptar sea “una forma declarativa o aseverativa, sea que afirme o niegue algo”.

4.- MÉTODOS A UTILIZAR.- Como he aprendido en el aula universitaria, el método “es la búsqueda del camino más corto y fácil, para resolver el o los problemas que plantea como un desafío la realidad concreta”, por lo que se vale de procedimientos singularmente rigurosos que se formulan de una manera lógica y que el investigador está obligado a seguir para lograr la adquisición de conocimientos.

En el presente caso, “al estudiarse el tema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se empleará el método Dogmático” Rojas (2019) indica que es “por medio del cual observaremos que el tema de la denominada dogmática jurídica, califica al Derecho como norma, doctrina y jurisprudencia”, teniendo una fundamentación epistemológica del Derecho que buscaría “prescindir de su discursividad tanto en el plano social, político e histórico que sólo le daría un fundamento interno sin historia y sin tinte político”.

Señala Rojas (2019) que “ se clasifica el método dogmático como”: “Dogmático jurídico simple (investiga norma, doctrina y jurisprudencia)” y “Dogmático jurídico heurístico (descriptivo y sistematizador) que describe y es presentado como no

problemático” que citándose al jurista argentino Courtis (2006) señala que “facilita el conocimiento del derecho positivo” (p.113).; “Dogmático jurídico lege data referido a los problemas de interpretación del Derecho” (Courtis, 2006); “Dogmático jurídico lege ferenda, referido a la posibilidad de reforma o cambios las bases, fundamentos y normas jurídicas per se”; “Dogmático jurídico jurisprudencial (investiga, argumenta y conceptualiza sentencias judiciales) dentro del estudio de la ratio decidendi de las sentencias”.

Respecto a lo anterior Courtis (2006: 105) señala que “la dogmática jurídica es hoy el método científico del Derecho por excelencia”

Se citan también opiniones parecidas del jurista argentino (Nino, 1992, págs. 100 - 101), lo mismo que las del jurista galo (Bourdieu, 2000)

También se emplea el Método Documental, definido por Chong (2007) quien señala que “este tipo de investigación estudia documentos pre existentes antes del inicio de la investigación y que se obtienen de publicaciones tradicionales como de actuales medios digitales”.

Este método requiere la realización de los siguientes procedimientos:

- Elegir tema
- Identificar nuestro conocimiento
- Acopiar referencias bibliográficas
- Visualizar el panorama del tema elegido
- Determinar los límites del tema a desarrollar
- Elaborar el esquema
- Realizar lectura de las referencias
- Elaborar fichas de ayuda

También se puede utilizar el Método de Casos, al respecto Mancheno, Ludeña y Vilela (2020) señalan que “este método analiza eventos reales, logrando entender, conceptualizar brindar alternativa de solución” (p.3). Asimismo de acuerdo a Ornebring y Ferrer (2016) “ se trata de un método constructivista que pretende resolver un caso con el apoyo de una guía de actividades, aplicando conocimientos adquiridos”.

5.- ESTRATEGIAS PARA LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA.- En el presente caso se tiene que, según (Gibrán García, 2018), “para enfrentar la resolución de problemas, son rentables ya sea se tenga que aplicar fórmulas matemáticas o construir un programa dentro de un lenguaje de programación, o buscar la solución de algún otro tipo de problema, pudiéndose entonces emplear el Método de PÓLYA para la resolución con cierto sentido matemático”, debiéndose seguir cuatro (04) pasos:

Primero.- “Se debe lograr el entendimiento del problema que llevaría a formular las siguientes preguntas”:

¿Cuál es la definición de la Prescripción Adquisitiva de Dominio?

¿Cuáles son los datos que determinan la Prescripción Adquisitiva de Dominio?

¿Cuál es la condición de la Prescripción Adquisitiva de Dominio?

¿Es la condición suficiente para determinar la Prescripción Adquisitiva de Dominio?

¿Es insuficiente la Prescripción Adquisitiva de Dominio?

¿Es contradictoria la Prescripción Adquisitiva de Dominio?

Lo anterior permitiría “identificar los argumentos del tema escogido, cuál es su resultado, cuál es el nombre de sus funciones o sus tipos o si se puede conseguir la especificación del

problema”, si acaso ello es insuficiente o redundante o contradictoria, acaso los argumentos y resultados tienen restricciones.

Segundo.- “Lograr el diseño o la configuración de un plan, a partir de diagramas, de problemas parecidos pero mucho más simples, usando siempre el sentido común”, lo cual para resolverlo nos conduce a formular las siguientes preguntas:

¿El problema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio es semejante a otros?

¿Se ve planteado el mismo problema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de una forma ligeramente diferente?

¿Se conoce algún problema relacionado con el de la Prescripción Adquisitiva de Dominio? Es preciso mirar con mucha atención las características de la figura de la Prescriptiva Adquisitiva de Dominio, “recordar si el problema es familiar y tiene la misma incógnita o es similar a otra”.

¿Puede enunciar el problema de la prescripción adquisitiva de dominio de una manera distinta?

¿Se puede plantear el mismo problema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de una forma nuevamente diferente? En este caso se aconseja la recurrencia al empleo de las definiciones.

Si no se pudiese resolver el problema propuesto de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. ¿Se le puede resolver de alguna forma similar?. ¿Se le puede considerar como problema análogo a otro que lo haga más accesible?. ¿Se le puede considerar como un problema general o como un problema más particular o acaso como un problema análogo?. ¿O como un procedimiento que resuelve todo el problema en general o que solo resuelve parte del problema?, ¿Será necesario cambiar su incógnita o también sus datos, o acaso ambos a la vez, para que estén más cercanos entre sí?

“Permite vincular el tema escogido a problemas semejantes o respecto a otros son ligera o totalmente diferentes”, acaso tiene funciones afines, para lo cual hay que mirar “las características de sus funciones y el beneficio que puedan generar o que corresponda a un tipo similar o distinto”

Tercero.- Lograr poner en marcha o la ejecución del plan que obliga a considerar que no es fácil el problema como tal, porque “de otra manera no sería problema, y que ante la existencia de situaciones adversas, no hay otra alternativa que ser persistente”.

Eso quiere decir que “para ejecutar el plan de solución, es preciso comprobar cada uno de los pasos, por lo que se debe constatar que el camino recorrido es o no correcto”, para lo cual debemos preguntarnos si se puede demostrarlo.

“Permite comprobar los pasos y funciones auxiliares empleadas en la solución del problema planteado, su corrección, sus etapas, su autonomía o dependencia, su simplicidad o complejidad, su particularidad o generalidad”, es necesario “tenerse que apoyar en otros temas ya resueltos, o puede modificarse o la solución se puede o no apartar del original”.

Cuarto.- Se debe examinar la solución obtenida, es decir “hay que revisarla y comprobarla, para lo cual resultaría pertinente hacernos las siguientes preguntas”:

“¿Podemos verificar los resultados obtenidos?”

“¿El razonamiento que lo sustenta es subsistente?”

“¿Es posible obtener un resultado en forma diferente?”

“¿Se puede acceder de golpe a los resultados?”

“¿Se puede emplear los resultados obtenidos o sus métodos de sustanciación en la solución de otros problemas?”

Permite pues “comprobar la argumentación sustentada del tema en cuestión, tanto en sus propiedades, o en su forma, o en sus programas o métodos”.

6. PREVISIÓN DEL TIEMPO.- Se planifica “para enfrentar estratégicamente el futuro, pero haciéndolo de una manera menos compleja y tratando de evitar la densificación de la incertidumbre a través del control de los plazos”, dentro de los cuales incluimos el corto, mediano o el largo plazo, lo cual “interactúa con el planeamiento a futuro, el prospectivo, como un instrumento que le permite afrontar diversos problemas”. Y eso porque, de modo independiente de lo realizado o dejado de realizar “estamos instalados en el futuro, por lo que más vale estar listos ante situaciones que podemos encontrar en la incertidumbre, situación que torna importante el planeamiento”.

“La previsión procesal de una prescripción adquisitiva de dominio permitirá enfrentar con cierto éxito la incertidumbre, donde los escenarios penetran en ella si se los maneja con anticipación, en sus varias direcciones, permitiendo enfrentar mejor las situaciones que surjan”, lo cual en el tiempo “permite una mayor certeza en la toma de decisiones” para:

- “Anticiparse a lo inesperado”
- “Programar actividades flexibles y amplio criterio”
- “Anticipar la incierto”.

Así “se puede construir futuros en diferentes tiempos a través del planeamiento que permite prever, entender lo que se deba y tenga que hacer, y el tiempo que se deba emplear, sin improvisaciones, ni derroche de recursos y sin desgastes en vano”.

Dentro de “la Planeación prospectiva estratégica (Baena et.al, 2015) señala que resulta esencial conocer “que se planifica a fin de construir un mejor futuro”.

“Se planifica objetivos y se estructura la acción”.

“Se permite establecer posibles acciones a fin de obtener un mejor futuro”.

La previsión estratégica (foresight strategic) puede conducir a la “prospectiva” o “ciencia de la esperanza” por la que “la realidad se muestra como un sistema donde todo guarda interdependencia y solidaridad”.

La previsión del tiempo “también se ha dicho que nos puede llevar al forecasting o “ciencia del futuro”, donde definitivamente, “se puede reducir la incertidumbre”.

En un sentido más lato, “se puede hablar de una gestión del tiempo, para gestionar un trabajo que asegure el uso del tiempo de la manera más eficiente posible, que aumente la productividad en la jornada cotidiana, pero sobre todo permite determinar prioridades habituales para el trabajo, el descanso y la vida personal”.

7. RECURSOS OPERATIVOS.- Se parte “de un plan de gestión” (MARTINS, 2020) para poder utilizar todo tipo de recursos que se necesiten para llevar adelante el proyecto del trabajo a realizar. Busca “lograr eficacia en el establecimiento de recursos específicos entre los cuáles se cuentan los recursos humanos, materiales, financieros y técnicos”, donde “el plan sirve de guía y brinda una visión integral del proyecto: presupuesto, personal, carga de trabajo y recursos tecnológicos, entre otros”, donde “se es posible hacer gestión y programación, al mismo tiempo que se maximiza su disponibilidad”.

9. PRESUPUESTOS DE COSTOS.- Esto guarda relación con “la hoja de costos que permite efectuar el registro de los desembolsos realizados para lograr la obtención de la información necesaria y su aplicación en su contenido documental”.

“La planificación de este tipo de costo” (NOVOA CHIRINO & TORRES LÓPEZ, 1996) se lleva a cabo y “se registra en la unidad mínima de recopilación de datos”. Atendiendo a su carácter “los costos se dividen en directos e indirectos”. Los costos directos

“registran los gastos relacionados directamente en la operatividad del trabajo mismo”, mientras que los costos indirectos “están determinado por los registros de los desembolsos que no pueden ser identificados directamente con la realización del trabajo mismo”.

En la ficha de costos entrarán:

“Las materias primas y materiales que se emplean para expeditar el trabajo:

Material básico: insumos documentarios, útiles para oficina, otros”.

“Implementos y repuestos para mantenimiento de piezas del equipo informático”.

Gastos en mantenimiento de artefactos.

Consumo de energía: de electricidad u otro tipo de energía.

Gastos diversos: alimentación, telefonía, internet, compra de libros y otros, fotocopiado, servicio de traducciones, de impresión, de diseño, edición, transporte.

CAPÍTULO II: Marco Teórico

Concepto rector: El derecho a la propiedad privada como derecho fundamental.

Para López (2006), “el derecho de propiedad es un derecho fundamental, en una interpretación amplia del texto constitucional español, como calificación a derechos que son el fundamento de un Estado de Derecho”.

El concepto de derecho fundamental al ser un derecho enumerado dentro de los “derechos fundamentales” y “derechos constitucionales” reconocidos, señala que el aspecto fundamental de la legalidad “no debería centrarse en la posibilidad de interponer un recurso de amparo, sino que la verdadera garantía de los derechos fundamentales se deducen “del Título I, Capítulo I, artículos 1º y 2º de nuestra Constitución, de tal forma que ninguna institución pública ni judicial pueda vulnerar su contenido, debiendo respetarla obligatoriamente”.

Se sostiene corrientemente que, el derecho de propiedad privada (Universidad Continental, 2022) “es un derecho fundamental según la doctrina”, aunque por ejemplo, “no por la postura del Tribunal Constitucional español que preferiría una comprensión restringida de los derechos fundamentales y de las libertades públicas”. Sin embargo ya John LOCKE, había indicado que “la existencia per se de derechos de propiedad permite una sociedad que conserva la propiedad. Además la exclusividad del derecho de propiedad, señala que el derecho opera erga omnes, es decir, puede generar oposición y aleja a otro particular”

Se ha sostenido además que, el derecho a la propiedad “no puede ser violado, nadie debe privarse de ello, salvo sentencia legal, es un derecho preferido en el plano constitucional, nacional y en el derecho comparado”.

Por esto el derecho de propiedad es considerada por todas las instituciones que velan por los derechos fundamentales Pacto de San José y otros. Se infiere que, “nadie puede restringir el uso de su propiedad a una persona”, sea natural o jurídica. La única excepción es la referida a la prescripción adquisitiva” (usucapión), indicada en el C.C., que “posibilita comprar una propiedad luego de demostrar posesión y de acuerdo a requisitos establecidos”.

ANTECEDENTES DE TRABAJOS DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

A NIVEL NACIONAL:

1. En la Universidad San Pedro se encuentra registrada el Trabajo de Suficiencia Profesional: “Prescripción adquisitiva de dominio” cuyo autor es: “Carranza, Maria”, quien investigó para titularse como Abogada en el año: “2018”. Carranza, 2018 menciona que “la prescripción adquisitiva permite que quien tenga la posesión de un bien adquiere la propiedad del mismo luego de transcurrido un tiempo y desarrollada una conducta. Esta forma de adquisición se origina independiente del derecho del titular anterior y su efecto principal es transmitir al posesionario, basado en un nuevo título, el derecho prescrito, retro trayendo el derecho de propiedad al día en que se inició la posesión”. (p. 55)

2. Asimismo en la Universidad Científica del Perú se encuentra registrada la tesis: “Prescripción Adquisitiva de Dominio. Casación N° 1670-2017 Lima Norte” cuyo autores son: “Peña y Sanchez ”, quienes efectuaron el trabajo para titularse como Abogados en el año: “2019”, de cuyo trabajo se puede concluir en lo siguiente:

Según los artículos 927° y 928° C.C, sobre Usucapión, del Código Civil nicaragüense, se apunta que no existe antinomia respecto a la forma de interrupción de la prescripción positiva referido en el 928°C y una negativa del 927° C.C., lo indicado en estos artículos, es una salvedad a lo establecido en el anterior, lo que es erróneo; mediante entrevista, estudio y análisis de la usucapión en general comprendiendo que no existe contradicción en el ordenamiento civil, respecto al problema planteado al inicio de la investigación, a pesar que encontraría verdadera antinomia que afecta la prescripción extraordinaria, conocida en sus orígenes como usucapión extintiva regulada en el ordenamiento civil vigente, siendo que desde Roma, la usucapión es una de las formas de adquirir el dominio de un bien mueble o inmueble y demás derechos inherentes a ella, reconociéndola como una figura donde se pasa de ser un simple poseedor a ser titular de la propiedad, excluyendo totalmente a terceros.(Peña y Toledo, 2019, p. 76-77)

A NIVEL INTERNACIONAL:

3. Es de relieves la investigación monográfica denominada “Análisis de la interrupción de Prescripción de los bienes inmuebles: Usucapión”, cuyo autor es “Flores, K.“quien efectuó el trabajo para optar por la Licenciatura en Derecho en el año “2019” en el que arriba a la siguiente conclusión: “ De acuerdo a los artículos 927° y 928°C, del C.C. nicaragüense, no existe antinomia en la forma de interrupción de la prescripción positiva; sin embargo se detecta antinomia en el caso de la prescripción extraordinaria (usucapión extintiva), reconociéndola como una figura en la que un simple poseedor pasa a ser titular de la propiedad, con total exclusión de terceros”.(Flores, 2019, p. 94-95)

4. El artículo académico denominado “Aportes Jurisprudenciales y Doctrinales sobre la Prescripción Adquisitiva del Dominio y el Justo Título en el Derecho Colombiano”, presentado por Serrano y Acevedo (2012) “ se enfoca en la naturaleza jurídica por ello analiza elementos y legalidad de la prescripción ordinaria; lo compara con la prescripción ordinaria y plantea los cambios de tema posesionario en la legislación colombiana, lo que facilita acceder a la propiedad privada.(p. 100)

BASES TEÓRICAS:

Referencias de doctrina sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio

Sobre su definición:

1. BONFANTE, Pietro reconocido académico y jurista italiano del Siglo XX, definió la Usucapción como: “forma de obtener una propiedad, posterior a una posesión legal, continua y justificada durante un período de tiempo legal”.

COMENTARIO.

Para este autor, jurista y académico italiano, se tiene que, por su origen, “la prescripción adquisitiva de dominio es una forma de acceder a la propiedad, ejerciendo posesión dentro de un período temporal que taxativamente la ley civil prescribe”. Ello nos remite a admitir la importancia de la posesión, como una de las formas primarias de la propiedad, que permite finalmente adquirir una configuración igualmente eficaz.

2. Para (PLANIOL & RIPERT, 2010, pág. 69) esta figura legal también fue: “forma de adquirir propiedad mediante posesión durante un período determinado”

COMENTARIO.

Para estos autores y juristas de nacionalidad francesa, de gran influencia en el Derecho continental contemporáneo, “la prescripción adquisitiva de dominio, tiene un carácter derivativo; es un modo específico de adquirir la propiedad, para lo cual se vale de la posesión”, lo que representan es “un ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

3. Según (MAZEUD & MAZEUD , 2012) define afirmando que “la usucapión es la adquisición del Derecho de propiedad por efecto de la posesión prolongada”.

COMENTARIO.

Para estos ilustrados juristas franceses, la prescripción adquisitiva de dominio “se constituye en la manera de adquirir una propiedad, a partir de tener la condición de poseedor, de un bien o cosa por un tiempo prolongado, que en esta caso la ley prescribe”.

En este sentido, “la posesión de los bienes inmuebles tiene como elemento principal a la ocupación del mismo”.

Según su naturaleza:

4. Sostiene (HERNÁNDEZ GIL, 1987) de la prescripción adquisitiva de dominio, como “la forma de obtener una propiedad, no original, sino derivativa”:
- “Se califica como originario ante la ausencia de transmisión; el usucapiente no se apoya en el derecho del anterior titular, no hay causalidad, existe aún en su ausencia, por ello se necesita demostrar posesión en el tiempo. El derecho que adquiere el usucapiente tiene una relación cronológica; ya preexistía.”

COMENTARIO.

Para este muy ilustre jurista español, muy ligado a los quehaceres de la administración de justicia de su país, “la prescripción adquisitiva de dominio según la naturaleza de la misma no es originaria, sino derivativa”. Surge de la falta del poder de disposición, por la ausencia de un poder de disposición anterior que o no existe o en su defecto no está presente, de allí que “la ley prescriba que debe

meritarse el derecho de usucapiente a partir del ejercicio efectivo de la posesión, por un determinado transcurso de tiempo”. También establece la ausencia de un nexo de causalidad entre la existencia del derecho del usucapiente actual y del titular anterior. Según este autor, la determinación de la figura jurídica que nos ocupa, está signado por la cronología del ejercicio del derecho de posesión. En el caso del derecho anterior, “éste bien puede pre-existir, pero eso no significa que, la función de la adquisición y disposición del bien, dependan del precedente, sino de quien actualmente hace ejercicio actual y prolongado de la posesión sobre el bien inmueble”.

Según su fundamento y finalidad:

5. Gonzáles (2007) afirma que:

“1. En la prescripción se nota la acción del Estado quien interviene en situaciones que generan inseguridad social, de esa manera se enlaza lo público con lo privado.

“2. Se pone fin a situaciones causada por negligencia del acreedor ante la oportuna reclamación de su derecho crediticio frente a deudor.”

COMENTARIO.

Para lo que expresa este articulista, la prescripción adquisitiva de dominio “es una figura jurídica fundamental dentro de la organización del derecho civil en el país, pues establece relaciones estables y estructuradas entre dos personas que se van a mantener en el tiempo respecto a los efectos de la posesión, a través de la cual se va a terminar adquiriendo la propiedad”. Su existencia entonces va a impedir que “se instaure la inseguridad jurídica en el país, a causa de la ausencia del ejercicio

continuo, pacífico y público por un determinado lapso de tiempo en el país”. Como consecuencia de esto:

1. “Se establece por una parte una armonización de los intereses tanto público como privado”.
 2. Y por otra parte, “el comportamiento negligente del acreedor de la propiedad, frente a la posesión persistente y prolongada del deudor”.
7. (ALBADALEJO, 2011) refiere “La usucapión o prescripción adquisitiva es la adquisición de dominio, al acreditar ser posesionario en el tiempo y de acuerdo a lo señalado en la ley”

COMENTARIO.

Para este jurista español, “el fundamento de la prescripción adquisitiva de dominio, subyace en la práctica de la posesión, como ejercicio de un poder inherente a la propiedad”. Se sujeta a ser posesionario en el tiempo, continuo y con las condiciones fijadas por ley. En el caso peruano, “se presentan los casos de la prescripción extraordinaria larga y la prescripción ordinaria corta”.

1. Como otorgamiento de seguridad jurídica al ejercicio mismo de la propiedad afirma (Josserand, 2011) que “La usucapión es un derecho real posible, al ser continua en el tiempo y de acuerdo a lo normado por ley”
- 2.

COMENTARIO.

En la apreciación de este ilustre jurista francés, invoca “el concesorio del principio de seguridad jurídica en el uso de la propiedad”, lo cual desde la perspectiva del Derecho, “exige que las normas vigentes sobre la propiedad permanezcan y que los

actores económicos realicen predicciones firmes respecto a posibles soluciones en casos de conflicto”. Esto quiere decir que “el fundamento de la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, depende por un lado de la posesión continua de la propiedad, por el tiempo indicado en la ley y con las condiciones establecidas al respecto.”

3. En cuanto a la opinión de (CASTAÑEDA, 2012) afirma que “la prescripción es un modo de adquirir el dominio. La posesión de quien prescribe debe ser la que tiene quien se cree dominus de la cosa” (p. 105).

COMENTARIO.

Según este ilustre letrado peruano, autor del comentario, la prescripción adquisitiva de dominio “constituye una forma de obtener el dominio del bien o la cosa”. Agrega que “el sólo hecho de incurrir en ella, genera que por eso mismo, la presunción de tener dominio sobre la cosa, con lo que, a través de la posesión en el tiempo, queda configurada así como uno de las formas de adquisición del derecho de propiedad”.

4. Y remata (Torres, 2006) indicando que “la Prescripción Adquisitiva de Dominio “es una manera de adquirir un bien inmueble, por la posesión en un lapso de tiempo, y acreditando tener todo lo exigidos por ley, con lo cual la posesión se convierte en propiedad”.

COMENTARIO.

Para este docente sanmarquino, la prescripción adquisitiva de dominio, “se constituye en la manera de contar con una propiedad, entendida como la posibilidad acceder a ser

propietario de un bien, a partir de un uso, disfrute y disposición indirecto del mismo no como propietario legítimo, sino como poseedor ilegítimo que en el tiempo va a legitimar la posesión”, contando con “la eficaz ayuda del tiempo y de acuerdos a los parámetros que al respecto establece la legislación civil sobre la materia”.

JURISPRUDENCIAS SOBRE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú (2018). Casación N° 1168–2018-La Libertad. La Libertad: 08 de septiembre del 2020.

“SUMILLA: “El derecho de propiedad es inviolable, se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley”.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú (2018). Sala Constitucional permanente. Casación N° 61–2018-Lima Este. Lima Este: 11 de agosto del 2020.

“SUMILLA: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública”.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú (2018). Casación N° 5432-2018-La Libertad. La Libertad: 21 de enero del 2020.

“SUMILLA: “Condición jurídica de poseedor enfiteuta”.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú (2017). Sala Constitucional permanente. Casación N° 28707-2017-Lima Sur. Lima Sur: 30 de octubre del 2018.

“SUMILLA: “No existe identidad de causa de pedir si en un segundo proceso se alegan hechos adicionales a los esgrimidos en la pretensión originaria”

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú (2017). Sala Civil permanente. Casación N° 4331–2017-Lima Sur. Lima Sur: 21 de junio del 2018.

“SUMILLA: “Unidad del objeto y la homogeneidad de la coposesión en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio”.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú (2017). Sala Civil permanente. Casación N° 2351 – 2017-Arequipa. Arequipa: 17 de mayo del 2018.

“SUMILLA: “No tiene efecto interruptivo sobre la continuidad de la posesión la intimación realizada después de cumplido el plazo de prescribir”,

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú (2017). Sala Civil permanente. Casación N° 3366-2017-La Libertad. La Libertad: 05 de abril del 2018.

“SUMILLA: “El juez tiene el deber de emplazar a los colindantes en un proceso de prescripción adquisitiva”.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú (2017). Sala Civil permanente. Casación N° 4753–2016-Arequipa. Arequipa: 17 de agosto del 2017.

“SUMILLA: “Puede solicitar la prescripción adquisitiva el propietario de un bien que carezca de un título eficaz que lo acredite como tal.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú (2016). Sala Civil Transitoria. Casación N° 001673–2016-Moquegua. Moquegua: 18 de abril del 2016.

“**SUMILLA:** “Aplicación de la teoría de los hechos cumplidos”

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú (2014). Sala Civil Permanente. Casación N° 000214–2014-Ica. Ica: 12 de agosto del 2014.

“**SUMILLA:** “En un proceso de prescripción adquisitiva de dominio se vulnera el debido proceso y se incurre en defecto de motivación, cuando el órgano jurisdiccional concluye que constituye un imposible jurídico la usucapión de un bien inmueble no inscrito registralmente;

en nuestro ordenamiento jurídico, tal pretensión no se encuentra sustraída de la posibilidad de ser exigida judicialmente”.

EXPERIENCIA PROCESAL EN EL EXPEDIENTE N° 23561-2011-0-1801-JR-CI-31.

I. Síntesis de la Demanda.

“Con escrito de fecha 30 de noviembre del 2011, doña Piedad MONDRAGÓN ARRASCUE Viuda de RUIZ, en vía de Proceso Abreviado, interpone Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio”, contra el Banco de Vivienda del Perú en Liquidación representada por la Comisión Liquidadora del Banco quien tiene como domicilio en el Jirón López de Ayala N° 614, San Borja, Provincia de Lima; “para ser considerada propietaria del predio ubicado en el Playa de Estacionamiento A-11,

cochera N° 4 de la Manzana O, de la Urbanización Túpac Amaru en el Distrito de San Luis (actualmente Jirón Diego Cristóbal S/N°), inscrito en la Ficha Registral N° 245155 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, siendo competente el Juzgado Especializado en lo Civil por razón de la materia”.

Fundamenta su Demanda en el antecedente que, “el inmueble aludido, lo ha estado poseyendo en forma pública, pacífica y permanente a título de propietario, desde el 16 de septiembre de 1975, hasta la fecha de la interposición de este escrito, teniendo entonces hasta esa fecha, un tiempo superior a 36 años de posesión ininterrumpida”.

“Considera que el documento de adquisición de lo invocado, si bien no constituye doctrinariamente un justo título, al ser un documento imperfecto, pues no tiene firma del vendedor del Banco demandado que no firmó la compra-venta en el año 1975 y es inoponible frente a la titularidad registral que actualmente detenta el Banco de Vivienda del Perú, en ese entonces Banco de la Vivienda, en Liquidación.”

Indica que “la posesión de buena fe corresponde a la propiedad anterior del inmueble, en este caso del demandado Banco de la Vivienda del Perú en Liquidación, conforme aparece de la Ficha N° 2451765 de los Registros Públicos, donde figura toda la Playa de Estacionamiento A-11, la cual fue independizada en la Ficha Registral N° 245155 que corresponde a la Cochera N° 4”, inmueble que a pesar de haberlo adquirido “mediante documento privado, no cuenta con el título de propiedad, pues la Comisión Liquidadora no encuentra en sus archivos el título original”, según “lo afirma la propia demandada en la Carta que le entregara con fecha 07 de octubre del 2011, lo que adjunta como prueba”. La demandante indica “haber actuado de buena fe en la creencia que ya había adquirido la propiedad del referido bien a través del documento de compra venta que la

recurrente suscribió y que tenían que entregarle saneado” cuando cancelara el préstamo a la Mutua “El Pueblo”, como así lo hizo y sin embargo, sin embargo “no cumplió en su momento y ahora la Comisión Liquidadora indica que no encuentra su contrato de compra-venta original, para que pueda ratificar su adquisición”, por lo que “su acceso a la propiedad de la Cochera N° 4 de la Playa A-11, se produjo de buena fe”

Considera “la necesidad de Tutela Jurisdiccional para su pretensión, indicando además cumplir con los requisitos mínimos, siendo el principal que ha cumplido 36 años de posesión efectiva del inmueble en forma pacífica, pública y permanente, por lo que recurre a la instancia jurisdiccional para hacer valer su legítimo derecho.

También señala “los requisitos adicionales para la viabilidad de la demanda, ceñidas a circunstancias que están debidamente acreditadas con el reconocimiento de los colindantes y todo el vecindario, además nunca ha sido cuestionado por nadie, su condición de propietaria, ni en sede judicial ni en sede administrativa”.

El área del bien inmueble, “dentro de la Playa de Estacionamiento A-11 ubicada en Mza. O, tiene un área de 648.00 m2. Se encuentra comprendida la cochera así asignada con el número 4 con un área de 13.00 m2, encerrada dentro de los siguientes linderos”:

“Por el frente, con la zona de circulación con 2.50 ml.”

“Por la derecha, con la cochera N° 3 con 5.20 ml (Prop. Banco de la Vivienda)”

“Por la izquierda, con la cochera N° 5 con 5.20 ml, (Prop. Banco de la Vivienda)”

“Por el fondo, con la Calle Diego Cristóbal con 2.50 ml (Prop. De terceros)”

Según aparece de la Ficha Registral N° 245155 de los Registros Públicos, “cabe acotar que todas las cocheras han sido independizadas pero a ninguno se le ha entregado título de propiedad”.

Fundamenta jurídicamente su demanda en el art. 950° del C.C, prescribe que aquel que adquiere una propiedad por prescripción, puede solicitar se declarado propietario mediante juicio”. La petición genera sentencia indicando “que se inscribe la propiedad y se cancela el registro del propietario anterior”.

“El artículo 486° inciso 2), 504° inciso 2) 505° y 506° del C.P.C. y demás normas pertinentes”.

En cuanto al monto y vía procedimental, “la demandante estimó su pretensión como inapreciable, pues en aquel entonces costó S/. 29,000.00 soles oro, siendo competente el Juez Civil por razón de la materia”. La vía procedimental que correspondía “fue la del Proceso Abreviado”.

Entre los medios probatorios, la demandante ofreció los siguientes:

1. “Plano de ubicación del bien sub litis dentro del Título Archivado N° 31248.”
2. “Plano perimétrico del bien sublitis dentro del Título Archivado N° 31248 con las medidas perimétricas y sus colindantes”.
3. “La copia literal de la Ficha N° 245176 de los Registros Públicos que acredita que el Banco de la Vivienda del Perú es el titular registral de la Playa A-11 y del inmueble sublitis”.
4. “La copia literal de la Ficha N° 245155 de los Registros Públicos que acredita que la Cochera N° 4 se encuentra independizada de la Playa de Estacionamiento A-11 perteneciente al Banco de Vivienda del Perú”.
5. “La copia literal de la Ficha N° 245155 de los Registros Públicos con lo que se el predio colindante signado como la Cochera N° 3”.
6. “La copia literal de la Ficha N° 245155 de los Registros Públicos con lo que se el predio colindante signado como la Cochera N° 5”.

7. “Declaraciones de Autoavalúo y pagos a la Municipalidad de San Luis del año 1984”.
8. “Declaraciones de Autoavalúo y pagos al Municipio de San Luis del año 1991”.
9. “Declaraciones de Autoavalúo y pagos al Municipio de San Luis del año 2004”.
10. “Declaraciones de Autoavalúo y pagos al Municipio de San Luis del año 2011”.
11. “Reporte de Estado de Cuenta como Contribuyente”.
12. “El mérito de la Resolución de Gerencia de Rentas N° 384 de 04/01/2011 que acredita que por tener como propiedad una cochera se le excluye del beneficio tributario en su calidad de Pensionista”.
13. El documento privado de compra venta imperfecto de fecha 16 de septiembre del 1975 el cual no fue suscrito por el vendedor Banco de Vivienda del Perú.
14. “Constancia de cancelación del préstamo que se otorgó la Mutual El Pueblo por la Cochera N° 4”.
15. “La carta cursada por el Banco de la Vivienda en Liquidación a mi persona que acredita que no encuentra el título original de compra venta”.
16. “Ficha RUC de la emplazada donde se verifica su domicilio fiscal”.
17. “El mérito de declaraciones testimoniales que deberán prestar las siguientes personas sobre lo que dispone la última parte del artículo 223° del CPC, una declaración sobre la posesión como propietaria, de modo continuo y pacífico que detenta ante la comunidad de vecinos respecto a la cochera N° 4 de la Playa A-11 desde hace más de 3° años”; y conforme al listado de preguntas adjunto en sobre cerrado:
 - a) “Doña Teodora Abelina HERRERA de REYES, identificada con DNI 08419502, domiciliada en el Jirón Wacaypata 579 de la Urbanización Túpac Amaru, San Luis, de ocupación profesora cesante”.

- b) “Doña Sofía HINOSTROZA ESPINOZA Viuda de GONZALES, identificada con DNI 08416891, domiciliada en la Av. San Juan 574 de la Urbanización Túpac Amaru, San Luis, de ocupación profesora cesante”.
- c) “Doña Bertha CHÁVEZ PÉREZ, identificada con DNI 04053427, domiciliada en el Jirón Tungasuca 5789 de la Urbanización Túpac Amaru, San Luis, de ocupación Cosmetóloga”.

Con los respectivos Anexos y cuatro Otrosí digo.

II. Auto Admisorio de la Demanda

II. a. Fotocopia del Auto Admisorio de la Demanda.

31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 23561-2011-0-1801-JR-CI-31

MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA

ESPECIALISTA : SALINAS QUISPE, ANIBAL JOSE

DEMANDADO : BANCO DE VIVIENDA DEL PERU EN LIQUIDACION,

DEMANDANTE : MONDRAGON ARRASCUE VDA DE RUIZ, PIEDAD

Resolución Nro. : CUATRO.-

Lima, dieciocho de mayo del dos mil doce.-

Dado cuenta con autos, y proveyendo con arreglo a ley, el escrito de fecha Veintinueve cumplido el mandato conferido en los términos que se indican, y ATENDIENDO.- Primero Que, mediante resolución número uno de fecha dieciseis de diciembre del año en curso corriente a fojas cincuenta y cinco, esta judicatura declaro inadmisibile la demanda interpuesta y concedió a la recurrente el plazo de tres días, a fin de que cumpla con adjuntar los planos de ubicación, perimétricos y memoria descriptiva correspondiente suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado, y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente.- Segundo: Que, mediante recurso de fecha veinte de enero del año en curso, la recurrente solicita al juzgado se le conceda un plazo adicional a fin de que cumpla con la omisión advertida, petición que es admitida por el Juzgado mediante resolución número dos de fecha veinticinco de enero del año en curso, conforme se desprende a fojas sesenta y uno.- Tercero: Que, mediante recurso de fecha veintinueve de febrero del presente año, corriente a fojas setenta, la recurrente, cumple con acompañar debidamente visados los planos de ubicación, perimétricos y la memoria descriptiva correspondiente, motivo por el cual esta judicatura resuelve: ADMITIR A TRAMITE LA DEMANDA INTERPUESTA POR DOÑA PIEDAD MONDRAGON ARRASCUE VIUDA DE

CO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ EN PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE misma en la vía de PROCESO ABREVIAD consecuencia: traslado de la p te demanda por el e la finalidad de que p demandada a ej su defensa consagrado el culo ciento y nuev inciso de la Constitución Políti Estado, bajo 'mi o d el juicio en rebeldía.- PODE J DICIAL DE U

S CAR ESLAVA ANIBAL QUIÑE ESP 31° Juzgado en lo Civil CORTE DE IA DE LIMA JUSTICIA DE LIMA

III. Síntesis de la Contestación de la Demanda – Tachas – Excepciones.

“Con escrito de fecha 27 de abril del 2012, El Banco de Vivienda del Perú en Liquidación, con RUC N° 20100054699 representado por su Apoderado Dr. Alfonso Ubaldo VILELA MONTORO, identificado con el DNI 10061335, señalando domicilio real en la Av. Pedro MIOTTA N° 421, San Juan de Miraflores y domicilio procesal en la Casilla N° 81 del Poder Judicial, Palacio de Justicia, en la demanda interpuesta por Piedad MONDRAGÓN ARRASCUE Vda. De RUIZ sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; a Ud. dijo:

Que, se apersonaba y contestaba la Demanda, en la Vía Procedimental y en el plazo de ley, al amparo del artículo 491° inciso 5) del C.P.C., contradiciendo la Demanda, pues no era cierto que exista obligación por parte del Banco para otorgarle el instrumento de Ratificación de Compraventa que pretendía el accionante, razón suficiente para que se declare Infundada la demanda, con condena de costas y costos. Indicaba que tanto la admisión de la Demanda como la contestación se debían realizar en la Vía de Proceso Abreviado.

En los fundamentos facticos la demandada arguye que, con fecha 16 de septiembre de 1975 se celebró con el Banco de la Vivienda del Perú un Contrato de Compraventa de la Cochera N° 04 de la Playa de Estacionamiento tipo “A” N° 11, ubicada en la Manzana “O” del Plano de la Urbanización Túpac Amaru, en el distrito de San Luis, cuya área era de 13 m².

Señala además que, en la Ficha N° 245155 corre inscrita efectivamente la titularidad del Banco sobre el Estacionamiento y la Cochera N° 4, materia de la presente litis, pero siendo que el Banco de Vivienda del Perú en la actualidad, al estar en proceso de disolución y liquidación por imperio del Decreto Ley N° 25478, no ha sido posible

encontrar los archivos existentes del original ni copia del contrato debidamente llenado y suscrito por las partes, requisito indispensable para que se pueda dar plena veracidad a la copia incompleta del contrato presentado por la demandante, pues no lleva firma de los representantes del Banco y no aparece consignado el precio de venta que se pagó, situación que imposibilitaba que el Banco pueda extender a la demandante un Contrato de Ratificación de Compraventa y Levantamiento de Hipoteca como lo solicitó a la Liquidación, habiéndosele dado respuesta en tal sentido, mediante Carta N° 066- 2011- Legal de fecha 7 de octubre del 2011.

Finalmente expresaba que desconocía si la demandante se encuentra en calidad de posesionario público y pacífico, durante el tiempo que expresa en su demanda, pero ciertamente el Banco no está en posesión ni ejerciendo derechos de propietario sobre el inmueble materia de Demanda que en Registros Públicos aparece de su propiedad.

Ampara su Contestación de Demanda en lo que manda la Constitución Política del Estado por el que nadie está obligado a hacer lo que la Ley no obliga ni impedido de hacer lo que la Ley no prohíbe peor aún cuando el Banco carece los documentos que permitan verificar lo afirmado por la demandante, estimaban que la Demanda no debe prosperar, además de invocar el art. 200° del C.P.C.

La demandada ofreció como medios probatorios:

- 1.- El mérito de la Ficha N° 245155 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima conforme al cual el Banco es propietario de la Cochera N° 04 de la Playa de Estacionamiento A-11 de la Urbanización “Túpac Amaru” San Luis, habiéndolo presentado la demandante quedaba liberado de presentarlo.
- 2.- El mérito de la Carta N° 066-2011 de fecha 29 de octubre del 2011 que el Banco le remitió a la demandante que, al haberla adjuntado liberaba de tal trámite.

A lo que adjuntaba Anexos sobre el RUC del BANVIP, Poder del Representante y Copia DNI del Representante del Banco.

En los actuados no se observa la interposición de Tachas ni Excepciones.

IV. Fotocopia (s) de recaudo (s) y principales medios probatorios.

DE LA VIVIENDA DEL PERU
LIMA — PERU

J. M.

Conste por el presente documento el Contrato de Compra-Venta de una parte, como Vendedor, el Banco de la Vivienda del Perú, con ta Tributaria N° 9914021 con domicilio en el Jirón Camaná N° 488, L que en adelante se denominará "El Banco", debidamente representado por ROMULO NUÑEZ MALPENAIDA

Y ISMAEL ROBERTO B. H. C. según poderes inscritos en los asientos ~~Ficha No. 64133~~ ~~Ficha 4699~~ del Registro de Mandatos de Lima, y de la otra, como Comprador, el Sr. PIEDAD MONDRAGON ARRASCUE VDA. DE RUIZ con Libretas Electoral N° 2894784 y Tributaria N° 5240271, con domicilio en MANZANA P', LOTE 14 SAN LUIS nacido el 29 DE NOVIEMBRE DE 1940

, casado con doña

, con Libretas Electoral N° y Tributaria N°

y a quienes se les denominará "Comprador", en los términos y condiciones siguientes :

PRIMERO : Propiedad del Terreno.- El Banco es propietario del terreno sobre el que se ha llevado a cabo el Proyecto de Vivienda denominado "Túpac Amaru", ubicado en la Urbanización del mismo nombre, sita en los Distritos de La Victoria y San Luis, de la Provincia y Departamento de Lima, el que posee un área total de 510.321.46 M².

El Banco ha adquirido el referido inmueble por Escrituras Públicas de fechas

6-9-71 8-9-71 17-7-71

otorgadas ante los Notarios de la Ciudad de Lima, Drs. ABRAM JULIO VILLARDE ALVAREZ
GUSTAVO CORREA MILLER AR. BENIGNO OLIVERA

... a ia ica es mentes
... c be a la t al qua
... remito en caso necesario

Lima... 30 /C ...da 2/002

VALDIVIESO

N R

3

MOBILICAS N° 100
Salamanca
ATE - VITARTE

Tomo 1952-A , del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

03 - P

La Urbanización del mencionado Proyecto, así como la Declaratoria de Fábrica de las Viviendas y de las edificaciones complementarias ejecutadas, se encuentran en Trámite de inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Capital.

SEGUNDO : Playas de Estacionamiento Vehicular.- Dentro de la Urbanización del Proyecto "Túpac Amaru", se han construido como edificaciones complementarias de las viviendas veintiocho (28) Playas de Estacionamiento Vehicular, distribuidas en tres tipos denominados "A" "B" y "C" con capacidad para un total de 704 cocheras destinadas para uso privado de vehículos, cuyas ubicaciones y números se encuentran señalados en los planos del Proyecto. Las Playas mencionadas constan de un muro perimetral variable, una guardianía, closet, depósito y un espacio abierto para el estacionamiento de vehículos, debidamente zonificado por áreas de acuerdo al número de cocheras de cada Playa, conforme más ampliamente se detalla en la Declaratoria de Fábrica mencionada en la cláusula anterior.

TERCERO: Ubicación de la Cochera .- Dentro de la Playa de Estacionamiento tipo "A", N° 11, ubicada en la Manzana N° 0 del Plano de la Urbanización, que tiene un área de 648.00 M², se encuentra comprendida la cochera asignada con el N° 4 con un área de 13.00 M², encerrada dentro de los linderos y medidas perimétricas siguientes :

Por el frente con la zona de circulación con
2.50 Ml; por la derecha, con la cochera N° 3 con

5.20 ML; por la izquierda con la cochera 5
 con 5.20 ML; y, por el fondo, con la
 con 2.50 ML.

CUARTO : Precio de Venta .- Por el presente Contrato, el Banco dá en venta real y enajenación a favor del Comprador la Cochera N° 4 de la Playa de Estacionamiento tipo " A " N° 11 , de la manzana descrita en la cláusula anterior. En el precio de venta pactado, ascendente a S/29,000.- se comprende la integridad de la mencionada cochera, sus giros, vuelos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres y la parte proporcional que le corresponde de los bienes comunes de la Playa de Estacionamiento, que se menciona seguidamente: a) el muro perimetral de la playa, sus paneles y puertas de ingreso de fierro, b) la guardianía, c) el closet-depósito, d) la entrada, áreas internas de circulación de los vehículos, e) las redes de agua, desagüe y electricidad, y f) el techado, que comprende la estructura metálica y la cobertura de calamina de eternit, tipo saba na

QUINTO : Forma de pago:- El Comprador cancelará el monto señalado en la cláusula cuarta, en la siguiente forma:

S/ xxxxxxxxx , al contado en el momento de firmar este contrato, y el saldo de S/ 29,000.00 , en 180 armadas mensuales consecutivas.

El costo de la cochera es el resultado de la composición total siguiente:

Precio de Venta

a. 1 Costo terreno urbanizado

IV.- Prima de Seguro de Vida de Desgravamen Hipotecario.

NOVENO: Lugar de Pago.- El Comprador deberá efectuar los pagos que le según los términos de este Contrato, sin necesidad de requerimiento previo y en el de la Oficina Principal de la CAPV EL PUEBLO VALDIVIESO sus

a quien el Banco otorga autorización mediante el presente Contrato para tal efecto y los demás que se mencionan en las cláusulas siguientes.

a. 3 Derechos de Concesionarios agua-luz y

DECIMIO: Inspección.- La CAPV EL PUEBLO por mandatos del Banco de Chile, podrá inspeccionar la cochera materia de este Contrato durante la vigencia de la numeración de Fincas

a. 4, Planchón, ventas y gastos generales facilidades del caso en las inspecciones que realicen los personeros autorizados de la CAPV.

a. 5 Intereses al % anual al rebatir

DECIMO PRIMERO: Gravámenes.- El Banco hace constar que el inmueble materia de este Contrato, no está afecto a ningún censo, hipoteca, acto o contrato, medida judicial o extrajudicial limitativos de dominio, ni a cargas ni gravámenes de ninguna clase, obligándose, en todo caso, a la evicción y saneamiento de ley.

SEXTO: Precio Cierta.- Declaran los contratantes que el precio estipulado es el que realmente corresponde al inmueble vendido, renunciando, en consecuencia, a las acciones por lesión, dolo, error y cualquier otra, así como a los plazos para interponer

DECIMO SEGUNDO: Impuestos y Contribuciones.- Las partes contratantes se responsabilizan solidariamente de acuerdo a ley por cualquier impuesto o contribución, local o nacional, principal, inclusive el impuesto sobre el Patrimonio Predial no Empresarial (Decreto Ley N° 19654) que se estuviera adeudando por el inmueble materia de la compra-venta, sin perjuicio de lo cual el Banco declara que no se adeuda suma alguna por tales conceptos.

SEPTIMO: Plazo de Amortización.- El Comprador pagará el saldo del valor de la cochera mediante el pago puntual y completo de 180 armadas mensuales de \$/ 389.88, cada una los días primero de cada mes a partir del mes siguiente de suscrito el presente contrato.

DECIMO TERCERO: Verificación y Demanda Máxima de Potencia.- El Banco y el Comprador, dejan expresa constancia de lo siguiente:

a) Que el inmueble, materia de la presente venta, corresponde a la Zonificación de Vivienda, cada una los días primero de cada mes a partir del mes siguiente de suscrito el presente contrato.

b) Que la Playa de Estacionamiento donde se ubica la cochera tiene derecho a una demanda máxima de potencia eléctrica de vatios por M2. de superficie de terreno, siendo de responsabilidad exclusiva del Comprador cualquier uso de mayor potencia a la especificada.

El Comprador podrá pagar el saldo del valor que correspondiera, en cualquier momento antes de su vencimiento total.

DECIMO CUARTO: Pólizas de Seguro.- El Banco contratará por cuenta y a nombre del Comprador, las Pólizas de Seguro de Incendio, Terremoto y Líneas Aliadas hasta por un monto de \$/ 100.000.000.

OCTAVO: Armadas Mensuales.- Cada una de las armadas mensuales a que se contrae la cláusula anterior, comprende los siguientes conceptos:

I.- La cuota de amortización del saldo del precio;

II.- Intereses al 12% anual al rebatir, más 1% fijo por concepto de comisión;

III.- Prima del Seguro de Incendio, Terremoto y Líneas Aliadas, reajustables. Por los bienes fijos que comprenden esta venta;

NOTIFICACION: Que esta copia fotostática es exactamente igual a su original, el cual he tenido a la vista y al que me remito en caso necesario

Lima, 03 de Julio del 2002

al del precio de venta que podrá ser

periódicamente; y de Seguro de Vida de Desgravamen Hipotecario hasta por el monto del saldo de la deuda, por lo cual el Comprador manifiesta su expreso consentimiento

El reajuste que se menciona será practicado a solicitud del Comprador y/o quien no se le derivará ninguna responsabilidad por el hecho de no solicitarlo.

NOTIFICACION: Que esta copia fotostática es exactamente igual a su original, el cual he tenido a la vista y al que me remito en caso necesario

DECIMO QUINTO: Hipoteca.- El saldo del precio de venta que adeuda el comprador, así como sus intereses y gastos y el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por este Contrato, quedan garantizadas con primera y preferencial hipoteca a favor del Banco sobre la integridad de la cochera y hasta por la suma de S/ sin perjuicio de la amplia responsabilidad personal del Comprador. Para el caso de eventual remate de la cochera, las partes convienen en que registrará como valor de ella el precio que arroje la tasación practicada por el Banco, cuyas dos terceras partes servirán de base para la primera subasta.

DECIMO SEXTO: Limitaciones.- La cochera adquirida por el Comprador no podrá ser arrendada sin el consentimiento expreso y previo del Banco. Asimismo, el Comprador se obliga a no vender, ceder, gravar, traspasar y en general, realizar cualquier otro acto de disposición de la cochera hipotecada, mientras se encuentre pendiente de pago el saldo del precio de venta.

DECIMO SETIMO: Responsabilidad sobre la calidad de las Obras - El Banco y el Comprador dejan expresa constancia de lo siguiente:

- a) La suscripción del presente Contrato en modo alguno responsabiliza al Banco por la calidad de las obras de edificación de la Playa de Estacionamiento donde se ubica la cochera, materia del presente Contrato. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1556 del Código Civil, dicha responsabilidad corresponde al Constructor.
- b) El Comprador reconoce y acepta que el plazo que demande la atención de cualquier reclamación no implicará, en modo alguno, suspensión de los pagos de las armadas mensuales de amortización del precio.

DECIMO OCTAVO: Mora.- Vencidos quince días desde la fecha en que se debió cumplir con cualquier pago sin que el Comprador lo hubiese efectuado, la totalidad de las sumas - en que debió hacerse el pago y hasta su cancelación total, quedando además, obligado el

Comprador a reembolsar los gastos ocasionados por su demora y por las
 bro que efectúe el Banco por intermedio de la CAPV.

D O Arbi El p se
 estar al día en el pago de los arbitrios municipales y demás contribuciones que pu-
 dieran pesar sobre la cochera.

VIGESIMO ; Causales de Rescisión = Serán causales de rescisión del presente Con-
 trato:

- a) La falta de pago oportuno y completo de dos de las armadas mensuales de amorti-
 zación a que se refiere la cláusula séptima del presente Contrato.
- b) La declaración de quiebra del Comprador o la petición de remate judicial del in-
 mueble por un tercero.
- c) La disminución de la Garantía Hipotecaria por cualquier menoscabo en el valor del
 inmueble.
- d) Dar a la cochera un uso diferente al exclusivo de estacionamiento vehicular.
- e) El incumplimiento de cualquier obligación asumida por el Comprador, provenien-
 te del presente Contrato o de disposiciones reglamentarias pertinentes.

En cualquier caso de rescisión, el Banco dará por vencido todos los plazos de amortiza-
 ción del precio; exigiendo el pago del íntegro de la suma adeudada mediante carta nota-
 rial dirigida al domicilio señalado por el Comprador conforme a la liquidación que se
 practique.

VIGESIMO PRIMERO : Domicilio .- El Comprador señala como su domicilio para los e-
 fectos de las notificaciones, citaciones, y avisos, la dirección consignada en el encabe-
 zamiento de este Contrato, y tendrá validez en tanto no se notifique su cambio al Ban-
 co, mediante Carta Notarial.

El Comprador renuncia expresamente al fuero de su domicilio y se somete a la jurisdic-
 ción de los Jueces de la Ciudad de Lima.

VIGESI SEGUNDO ; Gastos de Contratación .- Todos los gastos que demande la
 tramitación de este Contrato y su inscripción en el Registro de la Propiedad de Inmue-

CONFIRMACION: Que esta copia fotostática es exactamente igual a la original, el cual ha sido visto y al que no se le ha agregado nada.

10 2,002

e, a como, a una ia ca o y ca Gravámenes expedidos por dicho Registro, de los cuales conste el dominio a favor del Comprador y la hipoteca que se constituye por el presente instrumento serán cuenta y cargo del Comprador y se hallan incluidos en el precio de venta chera señalada en la cláusula quinta de este Contrato.

NOTAS AV. LOS BARRIOS N° Salazar de Monta ATE - VITARTE

VIGESIMO TERCERO : Exoneraciones .- Se deja constancia que este za de las exoneraciones de los impuestos de alcabala, del adicional de la Ley 16900 y del impuesto de registro, todo ello de conformidad con lo dispuesto por los Decretos Leyes Nos 14241 y N°17638 y en los Decretos Supremos Nos 373-68-HC, de 16 de agosto de 1968 y 030-69 I, de 17 de octubre de 1969. Asimismo, se extiende en documento privado con firma legalizada notarialmente en virtud de lo dispuesto en los Decretos Leyes Nos 14243 y 19330.

VIGESIMO CUARTO : Reglamento Interno de Administración de Playas de Estacionamiento .- El Comprador declara conocer el " Reglamento Interno de Administración de Playas de Estacionamiento de la Urbanización Túpac Amaru ", por el hecho de adquirir la cochera, materia de este Contrato , quedando sujeto a las disposiciones del mencionado Reglamento y obligado a cumplir fielmente con ellos.

VIGESIMO QUINTO : Títulos .- Los Títulos de las cláusulas del presente Contrato sólo tienen efecto referencial y no originan ni modifican ninguno de los derechos y obligaciones establecidos en el presente Contrato.

Firmado en Lima, a los DIECISEIS DIAS del mes de SETIEMBRE del año mil novecientos setenta y cinco, con legalización de firmas de los intervinientes.

PRIMERA CLAUSULA ADICIONAL : Urbanización y Declaratoria de Fabrica.-

La inscripción de la urbanización corre inscrita en el asiento N° 7 del tomo N° 1959-1 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y la De-

Notario Publico de Lima, Sr. [Nombre] [Firma] [Sello] [Fecha]



claratoria de Fabrica de la Playa de Estacionamiento N° 11 ^{corre inscri-}
ta en el asiento N° D del tomo N° 233 del Registro de la Pro-
piedad Inmueble de Lima. Independizada la Playa en la Ficha 245176
As. 1-b y la cobbera ^{Nº 4} Nº 245155. Ficha.

SEGUNDA CLAUSULA ADICIONAL : El Comprador reconoce que el precio de ven-
ta señalado en la Cláusula Cuarta podrá sufrir variación por las alzas de materiales -
y/o jornales autorizados por el Supremo Gobierno que hubieren ocurrido durante la
etapa de construcción de la Playa de Estacionamiento y cuyo reintegro a favor del -
Constructor no se haya dispuesto hasta la fecha.

Llegado el caso el Comprador abonará la diferencia en efectivo y al contado al Ban-
co por intermedio de la CAPV EL PUEBLO inmediatamente después de la
comunicación que se le dirija; oportunidad en que se suscribirá la Cláusula Adicional
pertinente.

[Handwritten signature]

BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERU

[Handwritten signature]

ROMULO NUÑEZ MALPARTIDA

[Handwritten signature]

ISMAEL RODRIGUEZ CHICHO

TERCERA CLAUSULA ADICIONAL: Al haber La Mutual otorgado Cons-
tancia de Cancelación del Pfestamo, El Banco declara cancela-
da la deuda y levantada la hipoteca a que se refiere la clau-
sula Décimo Quinta del contrato que antecede.

CUA USULA AD CIONAL: Suscriben en representación del

tantes, los actuales apoderados, Sr. Alberto Berreteaga González con L.E. 06224626 y L.M. 2148649565 y Sr. Carlos Tupez López con L.E. 08387029 y L.M. 7940580119. Bebidamente autorizados según poderes inscritos en la Ficha Registral Nº 0001 del Libro de Empresas de Derecho Público del Registro de Personas Jurídicas.

Lima, 29 de Agosto de 1991.

A

Apoderado

Apoderado

C FICCO: Que esta copia fotostática es exactamente igual a su original, el cual he tenido a la vista y al que me remito en caso

Lima, D. de ctu. día 29.08.91

W. R. G.

Handwritten marks and initials on the left side of the page.

IMPRESO EN LIMA

NOTA AV. LOS UCHICAS Nº 100 Selamasa de Mantarico ATE - VITANTE 1991

CAJA DE AHORRO Y PRESTAMO PARA VIVIENDA



Lima, 6 de Mayo de 1982
Prést. N° 075/82

A QUIEN PUEDA I

OF.
PRINCIPAL
Jirón Lampa
N° 594
Teléfono
28-7580

AGENCIA
MAGDALENA
Jirón José Gálvez
N° 474
Teléfono
62-1996

AGENCIA

Extendemos la presente constancia a solicitud de nuestra asociada y para los fines que crea conveniente,

A tentamente,

CIA

Roberto Diano tierrez Vctor Arguedas García
D Ejecutivo Jefe de Dpto. Préstamos

VAG/Lgc.m.

BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ EN LIQUIDA**CARTA N° 066-2011-LEGAL**

San Borja, 07 de octubre del 2011

Señora
PIEDAD MONDRAGON ARRASCUE VDA. DE RUIZ
Jr. Tangasuca N° 581, Urb. Tupac Amaru
San Luis.-

Referencia : Su Solicitud de fecha 20 de julio del 2011

De nuestra consideración

Es grato dirigirnos a usted, a fin de dar respuesta al documento en referencia, a través del cual solicita minuta de Levantamiento de Hipoteca y Ratificación de Compraventa de la Cochera N° 4 ubicado en la Playa de Estacionamiento Tipo A, N° 11, Manzana O, Urbanización Tupac Amaru, distrito San Luis.

Al respecto, manifestamos a usted que de la revisión efectuada en los Archivos del Banco, no se ha ubicado el contrato original de la cochera en mención ni tampoco en la búsqueda efectuada por usted en el Archivo General de la Nación, sino que únicamente se cuenta con una copia simple, sin firmas de los representantes del Banco, alcanzada por usted; razón a ello lamentamos no poder atender su pedido.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,

ALEXAN TERRY MAN
de Oficina
la Vivienda Perú
en

TRES MIL CIENTO CINCUENTINUEVE

1-p

DE
U

NOTARIA DELGADO CAMBURSANO

KARDEX : K10137
 MINUTA : 655
 ESCRITURA : 655

EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE SAN LUIS, A LOS VEINTISIETE (27) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE (2011), ANTE MI, JOSE LUIS DELGADO CAMBURSANO, ABOGADO Y NOTARIO DE ESTA CAPITAL;

COMPARECE :

PIEDAD MONDRAGON ARRASCUE VDA. DE RUIZ QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE PROFESIÓN PROFESORA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 08416905, DE ESTADO CIVIL VIUDA, CON DOMICILIO EN JIRON TUNGASUCA NUMERO 581, TUPAC AMARU, DEL DISTRITO DE SAN LUIS, PROVINCIA DE LIMA, DEPARTAMENTO QUIEN PROCEDE POR DERECHO PROPIO, A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE.=====

ES INTELIGENTE EN EL IDIOMA CASTELLANO, QUIEN SE OBLIGA CON Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE DE CONFORMIDAD CON EL EXAMEN QUE LE HE EFECTUADO DE LO QUE DOY FE, Y ME ENTREGA UNA MINUTA FIRMADA Y AUTORIZADA POR LETRADO, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO, BAJO EL NÚMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE:==

ABOGADO -

MINUTA:

SEÑOR NOTARIO:

SIRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS, UNA DE PODER ESPECIAL; QUE OTORGA PIEDAD MONDRAGON ARRASCUE VDA. DE RUIZ, IDENTIFICADA CON DNI N° 08416905, PROFESORA, DE ESTADO CIVIL VIUDA, CON DOMICILIO EN JR. TUNGASUCA N° 581, URB. TUPAC AMARU, DISTRITO DE SAN LUIS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA LA PODERDANTE A FAVOR DE YOLANDA VICTORIA CARMELO MEDRANO, DEBIDAMENTE IDENTIFICADA CON DNI N° 09182520, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA LA APODERADA EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES:==

PRIMERO: POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO OTORGO PODER ESPECIAL A FAVOR DE MI APODERADA PARA QUE ME REPRESENTE PROCESALMENTE EN TODO PROCESO, EN ESPECIAL PARA EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, ASIMISMO PODRA REPRESENTARME EN TODO PROCESO CIVIL, PENAL, Y CUALQUIER PROCESO INICIADO O POR INICIARSE, SIN LIMITE DE FACULTADES, EN TODO EL TERRITORIO NACIONAL; PARA LO CUAL PODRA REPRESENTARME ANTE LA POLICIA, FISCALIA, JUECES, TRIBUNALES, AUTORIDADES GUBERNAMENTALES Y LOCALES, CON LAS FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES DE REPRESENTACION A QUE SE REFIEREN LOS ARTS. 74 Y 75 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.=====

FACULTADES GENERALES DEL ART. 74 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL: LAS ATRIBUCIONES Y POTESTADES GENERALES QUE CORRESPONDEN AL REPRESENTADO, INCLUYENDO LA REPRESENTACIÓN PARA TODO EL TRÁMITE DE LOS PROCESOS DE CONCILIACION, Y PROCESOS JUDICIALES, PARA LA EJECUCIÓN DE LAS SENTENCIAS Y PARA EL COBRO DE COSTOS Y COSTAS, QUEDANDO LEGITIMADO PARA INTERVENIR EN TODO PROCESO Y REALIZAR TODOS LOS ACTOS.=====

TRES MIL CIENTO SESENTIUNO

NOTARIA DELGADO CAMBURSANO

ABOGADO: ELIZABETH CORONADO CASTAÑEDA CON REGISTRO C.A.L. 21

AL REPRESENTANTE LAS ATRIBUCIONES Y POTESTADES GENERALES QUE AL REPRESENTADO, SALVO AQUELLAS PARA LAS QUE LA LEY EXIGE F LA REPRESENTACIÓN SE ENTIENDE OTORGADA PARA TODO EL PROCESO, PARA LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA Y EL COBRO DE COSTAS Y COSTOS, AL REPRESENTANTE PARA SU INTERVENCIÓN EN EL PROCESO Y REALIZACIÓN DE TODOS LOS ACTOS DEL MISMO, SALVO AQUELLOS QUE REQUIERAN LA INTERVENCIÓN PERSONAL Y DIRECTA DEL REPRESENTADO.

ARTICULO 75 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.- FACULTADES ESPECIALES.- SE REQUIERE EL OTORGAMIENTO DE FACULTADES ESPECIALES PARA REALIZAR TODOS LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN DE DERECHOS SUSTANTIVOS Y PARA DEMANDAR, RECONVENIR, CONTESTAR DEMANDAS Y RECONVENCIONES, DESISTIRSE DEL PROCESO Y DE LA PRETENSIÓN, ALLANARSE A LA PRETENSIÓN, CONCILIAR, TRANSIGIR, SOMETER A ARBITRAJE LAS PRETENSIONES CONTROVERTIDAS EN EL PROCESO, SUSTITUIR O DELEGAR LA REPRESENTACIÓN PROCESAL Y PARA LOS DEMÁS ACTOS QUE EXPRESE LA

EL OTORGAMIENTO DE FACULTADES ESPECIALES SE RIGE POR EL PRINCIPIO DE LITERALIDAD, NO SE PRESUME LA EXISTENCIA DE FACULTADES ESPECIALES NO CONFERIDAS EXPLÍCITAMENTE.=====

CONCLUSION: FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYO LA OTORGANTE DE SU OBJETO POR LA LECTURA DEL QUE TODO EL HIZO, AFIRMÁNDOSE Y RATIFICÁNDOSE EN EL CONTENIDO DEL MISMO, SIN MODIFICACIÓN ALGUNA. ASIMISMO, SE CUMPLIO CON ADVERTIR A LA OTORGANTE SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO.

LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA SE INICIA EN LA FOJA CON NÚMERO DE SERIE 3407159 Y TERMINA EN LA FOJA CON NÚMERO DE SERIE 3407161 Y SE INICIA EN EL FOLIO NÚMERO 3159 Y TERMINA EN EL FOLIO NÚMERO 3161.

FIRMA E IMPRESION DACTILAR: PIEDAD MONDRAGON ARRASCUE VDA. DE RUIZ, FIRMA EL VEINTIOCHO DE OCTUBRE DEL DOS MIL ONCE=====

HABIENDOSE CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO CON FECHA: A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL DOS MIL ONCE; DE LO QUE DOY FE.=====

ANTE MI, JOSE LUIS DELGADO CAMBURSANO, DE LIMA.===== EL MISMO QUE HA SIDO SUSCRITO SIN MODIFICACION ALGUNA Y EXPIDO TESTIMONIO DE ACUERDO A LEY, EL QUE RUBRICO, SELLO Y FIRMO EN LIMA, A TRES MES DEL DOS MIL ONCE.=

JOSE LUI

JOSE LUIS DELGADO CAMBURSANO
ABOGADO - NOTARIO

TRES MIL CIENTO SESENTA

NOTARIA DELGADO CAMBURSANO

FACULTADES ESPECIALES DEL ART. 75 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL: REALIZAR TODOS DE DISPOSICIÓN DE DERECHOS SUSTANTIVOS Y PROCESALES Y DEMANDAR, CONTESTAR Y CONTRADECIR DEMANDAS Y RECONVENCIONES, DESISTIRSE DEL PRETENSIÓN, ALLANARSE A LA PRETENSIÓN Y RECONOCERLA, PROCEDIMIENTOS CONCILIATORIOS QUE ORDENA LA LEY, TRANSIGIR PROCESO, SOMETER A ARBITRAJE LAS PRETENSIONES CONTROVERTIDAS EN EL PROCESO, SUSTITUIR O DELEGAR LA REPRESENTACIÓN PROCESAL Y RETOMARLA. ADEMÁS PODRÁ SOLICITAR LA ACUMULACIÓN DE PROCESOS, INTERVENIR COMO TERCEROS DE CUALQUIER CLASE, FORMULAR DENUNCIA CIVIL, SOLICITAR EL ASEGURAMIENTO DE PRETENSIÓN FUTURA Y EN GENERAL CUALQUIER PEDIDO DE INTEGRACIÓN AL PROCESO; SOLICITAR LA SUCESIÓN PROCESAL, SOLICITAR LA EXTROMISIÓN, REALIZAR CUALQUIER TIPO DE LLAMAMIENTO PROCESAL, OFRECER MEDIOS PROBATORIOS TÍPICOS Y ATÍPICOS, SOLICITAR PRUEBAS ANTICIPADAS, FORMULAR DECLARACIÓN DE PARTE O ABSOLUCIÓN DE POSICIONES, DECLARACIÓN TESTIMONIAL, DEDUCIR TACHAS Y OPOSICIONES, PLANTEAR RECUSACIONES, SOLICITAR LA SUSPENSIÓN Y LA CONCLUSIÓN DEL PROCESO, SOLICITAR EL ABANDONO DEL PROCESO, INTERPONER TODO TIPO DE MEDIOS IMPUGNATORIOS, COMO NULIDAD, REPOSICIÓN, APELACIÓN, CASACIÓN, QUEJA, RECURSO EXTRAORDINARIO, SOLICITAR LA INTEGRACIÓN, ACLARACIÓN Y CORRECCIÓN DE RESOLUCIONES, DEDUCIR EXCEPCIONES Y DEFENSAS PREVIAS Y TAMBIÉN INHIBITORIAS E INICIAR

AUDIENCIAS; REALIZARA TODOS LOS ACTOS PROCESALES QUE SEAN NECESARIOS EN ELLAS. PODRÁ SOLICITAR TODO TIPO DE MEDIDAS CAUTELARES, PARA FUTURA SOBRE EL FONDO, INNOVATIVAS, DE NO INNOVAR, GENÉRICAS, PODRÁ ORGANIZAR DE CONTRACAUTELAS, CAUCIÓN JURATORIA, FIANZA O GARANTÍA REAL. ABOGADOS PATROCINANTES CONFIRIÉNDOLES LA REPRESENTACIÓN TÉCNICA DEL ART. 290 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL Y EL ART. 80 DEL CÓDIGO

CERTIFICADOS DE CONSIGNACIÓN E INICIAR TODO TIPO DE DENUNCIAS ANTE EL ÓRGANO DE CONTROL DE LA MAGISTRATURA DEL PODER JUDICIAL.

SEGUNDO: DEL MISMO MODO, EN LO REFERENTE A LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL, LA APODERADA PODRA EN MI REPRESENTACION ASISTIR A LAS AUDIENCIAS DE CONCILIACION SEGÚN LO ESTABLECE EL ART. 14 DE LA LEY N° 26872 Y EL ARTICULO 13° DEL REGLAMENTO, ES ASI QUE

PROCESOS CONCILIATORIOS SOBRE TODAS AQUELLAS PRETENSIONES DETERMINADAS O DETERMINABLES QUE VERSEN SOBRE MIS DERECHOS DISPONIBLES Y SOBRE LOS QUE TENGA LIBRE DISPOSICIÓN Y/O EN TODAS AQUELLAS MATERIAS EN QUE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL ES FACULTATIVA, CONFORME A LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN LA LEY NÚMERO 26872 Y SU REGLAMENTO, SUS MODIFICACIONES Y CONEXAS.

PARA TAL EFECTO, MI APODERADA ESTA FACULTADA PARA SUSCRIBIR LA RESPECTIVA SOLICITUD DE CONCILIACIÓN; RECIBIR TODAS AQUELLAS INVITACIONES QUE SE CURSEN PARA CONCILIAR; SUSCRIBIR TODOS AQUELLOS DOCUMENTOS QUE SEAN NECESARIOS PARA EL PROCESO CONCILIATORIO; APERSONARSE A COMPARECER A LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN CORRESPONDIENTE, YA SEA COMO SOLICITANTE O INVITADO; PARTICIPAR ACTIVAMENTE EN LAS DISCUSIONES QUE SE PROMUEVAN; ACEPTAR O NO LA FÓRMULA CONCILIATORIA DEL CONCILIADOR; DECIDIR CONCILIAR; YA SEA TOTAL O PARCIALMENTE O NO CONCILIAR; SUSCRIBIR

ACTA DE CONCILIACIÓN RESPECTIVA: PARTICIPAR EN TODOS LOS ACTOS INHERENTES A LA CONCILIACIÓN.

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LO QUE FUERE DE LEY Y PASE LOS PARTES AL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA

LIMA, 27 DE OCTUBRE DEL 2011.

FIRMA: PIEDAD MONDRAGON ARRASCUE VDA. DE RUIZ

SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA

N O
JOSE LUIS DELCADO
CAMISURGANO
AV. CANADA N° 3776, SEGUNDO Y
TERCER PISO, SAN LUIS
TELEFOS.: 437-4477 437-4360 437-5080

TITULO N°
Fecha de Presentación

2011-00915709
28/10/2011

Se deja constancia que se ha registrado lo siguiente

ACTO	PARTIDA N°	ASIENTO
OTORGAMIENTO DE MANDATO Y PODER	12746265	A0001
D	n	chos
y	0	S/. 18.00 nuevos soles
R	9	de N de 2011

Zona IX - Sede Lima

Oficina Zonal San Luis
Mesa de Partes

CERTIFICADO: QUE, ES GUARDA ABSOLUTA
 CONFORMIDAD CON EL ORIGINAL E HE TENIDO A LA
 VISTA, AL CUAL ME EN SEA
 LIMA, ... 03 0

SUR

LIMA

PER

Lp

DE

INSCRIPCION DE MANDATOS Y PODERES

REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES
RUBRO : OTORGAMIENTO
A00001

PODERDANTE :

PIEDAD MONDRAGON ARRASCUE VDA DE RUIZ estado civil viudo(a) e identificado con D.N.I N° 08416905.

APODERADO :

YOLANDA VICTORIA CARMELO MEDRANO e identificado con D.N.I N° 09182520.

DOCUMENTO :

Por ESCRITURA PÚBLICA del 27/10/2011 otorgada ante NOTARIO PUBLICO DE LIMA DR(a): JOSE LUIS DELGADO CAMBURSANO en la ciudad de LIMA.

FACULTADES :

PRIMERO: POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO OTORGO PODER ESPECIAL A FAVOR DE MI APODERADA PARA QUE ME REPRESENTE PROCESALMENTE EN TODO PROCESO. EN ESPECIAL PARA EL PROCESO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO. ASIMISMO PODRA REPRESENTARME EN TODO PROCESO CIVIL, PENAL, Y CUALQUIER PROCESO INICIADO O POR INICIARSE, SIN LIMITE DE FACULTADES, EN TODO EL TERRITORIO NACIONAL; PARA LO CUAL PODRA REPRESENTARME ANTE LA POLICIA, FISCALIA, JUECES, TRIBUNALES, AUTORIDADES GUBERNAMENTALES Y LOCALES, CON LAS FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES DE REPRESENTACIÓN A QUE SE REFIEREN LOS ARTS. 74 Y 75 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL. **FACULTADES GENERALES DEL ART. 74 DEL CÓDIGO GENERALES QUE CORRESPONDEN AL PARA TODO EL TRÁMITE DE LOS JUDICIALES. PARA LA EJECUCIÓN DE LAS SENTENCIAS Y PARA EL COBRO DE COSTOS Y COSTAS. QUEDANDO LEGITIMADO PARA INTERVENIR EN TODO PROCESO Y REALIZAR TODOS LOS ACTOS. FACULTADES ESPECIALES DEL ART. 75 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL:** REALIZAR TODOS LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN DE DERECHOS SUSTANTIVOS Y PROCESALES Y DEMANDAR, RECONVENIR, CONTESTAR Y CONTRADECIR DEMANDAS Y RECONVENIONES. DESISTIRSE DEL PROCESO Y DE LA PRETENSIÓN, ALLANARSE A LA PRETENSIÓN Y RECONOCERLA, CONCILIAR Y SEGUIR LOS PROCEDIMIENTOS CONCILIATORIOS QUE ORDENA LA LEY. TRANSIGIR DENTRO Y FUERA DEL PROCESO, SOMETER A ARBITRAJE LAS PRETENSIONES CONTROVERTIDAS EN EL PROCESO, SUSTITUIR O DELEGAR LA REPRESENTACIÓN PROCESAL Y RETOMARLA. ADEMÁS PODRÁ SOLICITAR LA ACUMULACIÓN DE PROCESOS, INTERVENIR COMO TERCEROS DE CUALQUIER CLASE, FORMULAR DENUNCIA CIVIL, SOLICITAR EL ASEGURAMIENTO DE PRETENSIÓN FUTURA Y EN GENERAL CUALQUIER PEDIDO DE INTEGRACIÓN AL PROCESO: SOLICITAR LA SUCESIÓN PROCESAL. SOLICITAR IÓN, REALIZAR C TIPO DE LLAMAMIENTO PROCESAL, OFREC ORIOS TÍPICOS Y SOLICITAR PRUEBAS ANTICIPADAS. FORMULAR DECLARACIÓN DE PARTE O ABSOLUCIÓN DE POSICIONES, DECLARACIÓN TESTIMONIAL. DEDUCIR TACHAS Y OPOSICIONES, PLANTEAR RECUSACIONES, SOLICITAR LA SUSPENSIÓN Y LA CONCLUSIÓN DEL PROCESO. SOLICITAR EL ABANDONO DEL PROCESO, INTERPONER TODO TIPO DE MEDIOS IMPUGNATORIOS, COMO NULIDAD, REPOSICIÓN, APELACIÓN, CASACIÓN, QUEJA, RECURSO EXTRAORDINARIO. SOLICITAR LA INTEGRACIÓN, ACLARACIÓN Y CORRECCIÓN DE RESOLUCIONES, PODRÁN DEDUCIR EXCEPCIONES Y DEFENSAS PREVIAS Y TAMBIÉN INHIBITORIAS E INICIAR CUALQUIER INCIDENTE SOLICITANDO LA IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA, INTERVENIR EN TODO TIPO DE AUDIENCIAS; REALIZARA TODOS LOS ACTOS PROCESALES QUE SEAN NECESARIOS EN ELLAS. ASIMISMO PODRÁ SOLICITAR TODO TIPO DE MEDIDAS CAUTELARES, PARA FUTURA EJECUCIÓN. ANTICIPADAS SOBRE EL FONDO, INNOVATIVAS, DE NO INNOVAR, GENÉRICAS. PODRÁ OTORGAR TODO TIPO DE CONTRACAUTELAS, CAUCIÓN JURATORIA, FIANZA O GARANTÍA REAL. PODRÁ ASIMISMO NOMBRAR ABOGADOS PATROCINANTES CONFIRIÉNDOLES LA REPRESENTACIÓN TÉCNICA DEL ART. 290 DE LA LEY

V. Síntesis del Auto de Saneamiento

“Con fecha doce de diciembre del dos mil doce, la judicatura expide la Resolución número nueve, dando cuenta de los autos compaginados en la fecha, levantada la huelga de los empleados de este Poder del Estado, y proveyendo con arreglo a Ley, el recurso del cinco del mes en curso. En lo Principal y Tercer Otrosí: A los autos los impresos adjuntos.- Al Primer Otrosí: Estando a lo que se expone y no existiendo defensas previas ni excepciones, en aplicación a lo que se dispone el artículo N° 465 inciso primero del Código adjetivo se declara SANEADO EL PROCESO, y en consecuencia se señala una relación jurídico procesal válida, notificándose a las partes procesales para que dentro del término de tres días, cumplan con proponer los puntos controvertidos, bajo apercibimiento de ser señalados por el Juzgado en caso de incumplimiento, así como la declaración de admisión o rechazo según sea el caso de los medios probatorios ofrecidos.

VI. Fijación de Puntos Controvertidos.

“Con fecha seis de marzo del dos mil trece, la judicatura expidió la Resolución número diez, dando cuenta con los autos compaginados en la fecha, vencido el período de vacaciones y luego de proveer según Ley, el recurso del representante de la demandada. En lo principal, Primer y Tercer Otrosí: Téngase por esta parte formulada la propuesta de los puntos controvertidos de acuerdo a lo indicado”, y siendo el estado del presente proceso, “el de fijar los puntos controvertidos, la judicatura, pasa a expedirlos”:

1.- “Determinar si la demandante doña Piedad MONDRAGÓN ARRASCUE Viuda de RUIZ, se encuentra en posesión pacífica, pública y permanente del número cuatro de la Manzana O de la Urbanización Túpac Amaru en el distrito de San Luis (actualmente Jirón Diego Cristóbal S/N°) inscrito en la ficha número 245155 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, desde el año de 1975”

2.- “Determinar si como consecuencia de ello, procede declararse como propietaria de la Play de Estacionamiento A – Once, cochera número 04 Mza. O de la Urbanización Túpac Amaru del distrito de San Luis a la demandante y otorgársele la escritura pública correspondiente”

Siguiéndose “a continuación con la Admisión de los Medios Probatorios de la Parte Demandante”

VII. Síntesis de la Audiencia de Pruebas.

El presente proceso, Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se tramita como Proceso Abreviado; el Juez del Primer Juzgado Especializado Civil de Lima ha citado a las partes, haciéndose presentes las mismas, la demandante y la demandada representada por el apoderado del Banco de la Vivienda del Perú en Liquidación, con la finalidad de realizar la Audiencia señalada para la fecha, por lo que se dio inicio a la misma, de acuerdo al artículo 208° del C.P.C.”.

Declaración Testimonial de Sofía HINOSTROZA ESPINOZA Viuda de GONZÁLES, “quien luego de hecho conocer sus datos generales, preguntada si es pariente, tiene amistad, tiene vínculo laboral, o si es acreedor o deudor de las partes, manifestó que no, solo amistad; quien ofreció responder con la verdad a las preguntas que se le formulen”:

“A LA PRIMERA: Si es cierto”.

“A LA SEGUNDA: Si, es cierto”

“A LA TERCERA: Si, es cierto”.

“A LA CUARTA: Si, es cierto”.

“A LA QUINTA: Si, es cierto”.

“A LA SEXTA: Si, es cierto”

Declaración Testimonial de Eulalia Reynalda GÓMEZ LÓPEZ de GRANADOS, quien luego “de hecho conocer sus datos generales, preguntada si es pariente, tiene amistad, si

tiene vínculo laboral, o si es acreedor o deudor de las partes, manifestó que no, quien ofreció contestar con la verdad a las preguntas que se le formulen”:

“A LA PRIMERA: Si, es cierto”.

“A LA SEGUNDA: Si, es cierto”

“A LA TERCERA: Si, es cierto”.

“A LA CUARTA: Si, es cierto”.

“A LA QUINTA: Si, es cierto”.

“A LA SEXTA: Si, es cierto”

El Juzgado hizo de conocimiento de las partes, que “se tiene por concluida la audiencia de pruebas de la fecha y que los autos se encuentran expeditos para dictar sentencia”, preguntándosele a los letrados presentes “si efectuarán el uso de la palabra, manifestando ambos que se reservan el derecho de presentar su alegato por escrito”. Culmina la audiencia, con firma del señor Juez y de los comparecientes.

VIII. Alegatos (Proceso de Conocimiento)

Dada la naturaleza del presente proceso “no se realiza esta sub etapa procesal, donde la autoridad judicial luego de la audiencia especial y complementaria de pruebas”, oyendo los argumentos de las partes, con fijación del tiempo no mayor de diez minutos para cada uno, con derecho a prórroga por tiempo similar”. De manera excepcional, “al tratarse de asuntos de notoria complejidad, también se podría otorgar tiempo adicional a fin de que se presenten otras alegaciones”.

A pesar de lo manifestado en autos posteriores al foliado de la sentencia, “se puede observar un alegato enviado por escrito por la parte demandante que, obviamente dada su extemporaneidad, no fue tomada en cuenta”.

IX. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO

31° JUZGADO CIVIL
 EXPEDIENTE : 23561-2011-0-1801-JR-CI-31
 MATERIA : PRESCRIPCION ADQUISITIVA
 ESPECIALISTA : SALINAS QUISPE, ANIBAL JOSE
 DEMANDADO : BANCO DE VIVIENDA DEL PERU EN LIQUIDACION ,
 DEMANDANTE : MONDRAGON ARRASCUE VDA DE RUIZ, PIEDAD

DE
 -CORTE
 67

SENTENCIA

22
 /
 20

Resolución Nro. Trece
 Lima, once de octubre del dos mil trec

VISTOS: Re
 fojas 50, subsánada a fojas 70, Pie
 interpone demanda de prescripción a
 declare propietaria del inmueble
 A-11, cochera Nro. 4, de la Ma
 distrito de San Luis, inscrito en la fi
 inmueble de Lima. Sustentando su demanda refiero que posee el inmueble en
 conti pacífica y pública d
 mbre 1975, por lo que ti a
 documento de adquisición con el qu ta
 justo título, al ser un documento imp ecto pues no tiene firma del vendedor y
 es inoponible frente a la titularidad registral que actualmente ostenta el Banco
 de Vivienda del Perú; la pro cuya prescripción demanda, ahora es del
 Banco demandado, según a registrado en la ficha Nro. 245176 de los
 Registros Públicos, donde figura toda la Playa de amiento -11, la
 cual fue independizada en la Ficha Nro. 245155 co iente a l cochera
 Nro. 04, inmueble que a pesar de haberlo adquirido mediante documento
 privado, no cuenta con título de p
 encuentra en sus archivos el t
 demandada en la ue le ent
 habiéndolo la recurre ado de bu
 la propiedad del referido bien a través del documento de compra venta y que
 tenían que entregarle saneado cuando cancelara el préstamo a la Mutual que
 le dio el crédito, como así lo hizo, sin embargo, el Banco se cerró y la Comisión
 no encuentra su contrato de compra venta original, para que pueda ratificar su
 adquisición. Desde el primer momento que tomó posesión del predio a título de
 propietaria ha cumplido con el pago de tributos, está registrada ante la
 Municipalidad como propietaria y como contribuyente del citado bien; ha
 presentado la declaración jurada de autoavaluo de los años 1984, 1991, 2004 y
 el último del 2011. **Auto Admisorio:** mediante resolución de fojas 74 se admite
 a trámite la demanda. **Contestación:** Con escrito de fojas 99, el Banco de la
 Vivienda del Perú en Liquidación contesta la demanda, manifestando
 principalmente que no existe obligación del Banco de entregarle instrumento de
 ratificación de venta; en la ficha Nro. 245155 corre i
 Banco sobre el Estacionamiento la era

Nro. 04; sin embargo, e
 por Ley 78, no s posible
 n los el orinal ni copia del co d amente

POD JU AL

JU T de LIMA 31° Ju
 AN
 31° Ju

IX: Síntesis de la Apelación de la Sentencia.

Con escrito de fecha cuatro de noviembre del dos mil trece, la parte demandante Piedad MONDRAGÓN ARRASCUE Viuda de RUIZ, al ser notificada de la Resolución número Trece conteniendo la sentencia emitida en autos, el pasado 29 de octubre “que declaró Infundada la demanda, dentro del término de ley, al no encontrarse conforme con lo resuelto, por lo que interpuso apelación, bajo los siguientes argumentos”:

Consideró que “la apreciación del Juez fue muy subjetiva, pues cuando una persona considera que un bien o predio no es de su propiedad, tiene la obligación de declararlo y contribuir al Municipio, no al Fisco como lo sugiere el A quo”.

La demandante “actuó como propietaria del bien, pues como lo posee desde 1975, en aquella oportunidad cuando su esposo estaba vivo tenía un carro y lo dejaba en la referida cochera 4 de la Playa A-11, desde que murió su esposo ya no tiene auto, pero en la cochera dejan el auto de su hijo político (yerno), el esposo de su hija Milagros RUIZ MONDRAGÓN”. Puntualiza que “el bien cuya prescripción solicita no es una vivienda o un terreno en el cual debe vivir u ocupar o tenga que pernoctar para demostrar la posesión inmediata”, como lo sugiere el A quo, debe precisar “que es una posesión inmediata como lo sugiere al A quo”. Debe precisar “que es una cochera dentro de una playa de estacionamiento con un área de apenas 13.00 mt.2, donde existen 23 cocheras más”, y lugar “donde se deja los autos de su yerno”. Si bien es cierto “no ha solicitado una inspección ocular, es justamente porque en el día está vacío, no hay nada en el día, pues su yerno sale a trabajar a las 7:30 a.m. y regresa a las 19:00 p.m”. Sólo “los

días feriados o fines de semana permanecen ocupada la cochera con el auto de su yerno”. Antes de la presente demanda, “nunca había alquilado la cochera, como para demostrar actos de disposición como propietario, y como réferi anteriormente, ya no está instalada en dicho lugar, ni pernocta”. Sin embargo “lo tuvo alquilado, por unos cuantos meses recién este año, de abril a octubre de este año, pero fue a través de un contrato verbal, por lo cual no puede presentar documento alguno al respecto, cabiendo resaltar que en esos meses, su yerno no tenía carro”.

1. Sostiene que “el Banco de la Vivienda adjudicó a 24 personas que tenían cochera y que está regularizando las compra-ventas, pero el contrato original de su cochera, ellos no lo encuentran por eso no querían entregarle el título de propiedad, pues el contrato de compra venta que tenía se encontraba sin la firma de la vendedora, ahora demandada, por lo tanto carecía de valor, y no tenía como probar que él había comprado el año 1975 esa cochera”. Ahora probaba ello porque “adjuntaba al presente el caso de doña Olga HUERTA POMACHAGUA, a quien también le entregaron el mismo contrato sin firmar que a ella, solo que en su caso, el contrato original si fue ubicado y le hicieron la ratificación de compra a su hija (heredera), logrando ser inscrito en RR.PP”, lo que adjuntaba como prueba.

2. “Cuestiona la posición del A quo respecto a que los comprobantes cancelados del impuesto que he adjuntado a fojas 22,12, 19 y 23, como las resoluciones administrativas relacionadas a la renovación de beneficio de goce de deducción predial, tampoco reafirma posesión, más aún cuando se advierte que los abonos han sido realizados apenas los años 2986, 2004 y 2011, no apreciándose continuidad en aquellos”, lo que considera es un equivocación, pues existe jurisprudencia que asevera que, “en caso la cancelación deba realizarse periódicamente, el

recibo de algunas o de la última, supone la cancelación de los más antiguos, salvo prueba en contrario, según lo establece el artículo 1231° del C.C., lo cual no ha sido advertido por el Juez”, por lo que se ve en la necesidad que “se adjunte todas las declaraciones juradas de Autoavalúo que tiene, desde 1985 hasta el año 2013, por 28 años”, siendo iluso creer que “si no tuviera la posesión del bien y no se considerase como propietaria, habría pagado tantos años desde 1985 hasta la fecha, lo que estaba acreditado por el Reporte del Estado de Cuentas como Contribuyente”, donde figura esa evidencia, “al punto que debe considerarse el reporte del beneficio del goce de deducción predial de la Municipalidad que solo se otorga a los propietarios”.

3. “No se ha meritudo adecuadamente las pruebas adjuntas a la demanda”, pues en el décimo considerando el A quo sostiene que “no se puede establecer que la demandante haya tenido la posesión predial de manera continua por más de 10 años, siendo insuficiente para ello las testimoniales brindadas en la audiencia de pruebas, más aún si dos de las testigos tienen un grado de amistad con la demandante. Asimismo, expresa que los demás medios probatorios adjuntados: contratos sin suscribir de fojas 31 y la constancia de financiación de fojas 36, de modo alguno enervan las conclusiones antes expuestas, dados que esos documentos no demuestran la posesión como hecho”

Esto demostraría que “el Juez no ha meritudo adecuadamente los medios probatorios presentados como parte, pues la recurrente tomó posesión de la cochera y la uso y la sigue usando cuando el Banco se lo adjudicó y pensó que se convertiría en propietaria cuando regularizase la documentación”, pero desgraciadamente “la demandada no quiere otorgarle el título de propiedad, y la única forma para lograr la declaración de propietario es a través de todo

el precio”. Es más “le dieron el contrato sin firma y no se desconfió porque era de un Banco del Estado – Banco de Vivienda del Perú, como lo manifiesta el A quo”. Además con “la Resolución de Gerencia de Rentas N° 384 del 04/10/2011 acredita que por tener en posesión y al figurar como propietaria de una cochera, se le excluye del beneficio tributario en su calidad de pensionista, medio probatorio que tampoco ha sido meritado” por el juzgador. “Tampoco se ha meritado la Carta cursada por el Banco de la Vivienda en Liquidación a su persona que acredita que no se encuentra su título original de compra-venta”.

“Debe considerarse la Casación N° 4810-2008-Lima que señala la conceptualización de la prescripción adquisitiva como modo de adquirir la propiedad y como medio de probanza de la misma”

Como fundamentación jurídica de su apelación “invoca la aplicación del artículo 364° del C.P.C., a cuyo tenor, el recurso de apelación pretende que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución con el propósito de anulación o revocación, parcial o total”.

Igualmente “el artículo 365 inciso 1) del C.P.C., mediante el cual procede la apelación contra la sentencia”

También el artículo 366° del C. Procesal Civil, “el cual prescribe que el que interpone apelación debe fundamentarla”

Lo mismo que “el artículo 491° inciso 12) del C.P.C. sobre el plazo para apelar”

Fundamenta el agravio diciendo: “que la decisión de instancia de la judicatura, le impide regularizar la posesión que tiene por más de 28 años sobre la cochera número 4 de la Playa de Estacionamiento A-11 de la Urbanización “Túpac Amaru”, distrito de San Luis, pues le resulta imposible exhibir documento de propiedad sobre dicho predio, pues la demandada

Banco de la Vivienda del Perú no le entregó firmado el contrato de compra-venta, luego de haberle adjudicado dicha cochera, sobre la cual ha ejercido su derecho como propietaria al haberla usado desde que se le entregaron hasta la fecha”, motivo por los cuales apela a fin que “el Ad- Quem revisa y revoque la sentencia emitida en autos y en su defecto la declare fundada, en todos sus extremos”.

Adjunta como renovados Medios Probatorios:

1. “Autoavalúos de los años 1985 – 2013 inclusive, en forma consecutiva.”
2. “Contrato sin suscribir por el Banco de la Vivienda de otra persona (Olga HUERTA POMACHAGUA)”
3. “Contrato de Ratificación de la compra-venta de la Cochera N° 15 a nombre de la hija de Olga HUERTA POMACHAGUA”.
4. “Cinco (05) fotografía de la Cochera N° 4 de la Playa A-11 con la cual se acredita que ocupa la cochera el carro de su yerno”.

Más los ANEXOS

X. COPIA DE LA REVISIÓN DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA.

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 23561-2011-
RESOLUCIÓN NÚMERO: TRES
Lima, cuatro de septiembre
de dos mil catorce.-

PODER JUD L
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SEGUNDA SALA CIVIL
RELA

30 / /

RECIBIDO

18 11

VISTOS: interviniendo como ponente el Juez Superior Soller Rodríguez; y **CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Viene en grado de apelación la **SENTENCIA**, contenida en la resolución número trece, de fecha once de octubre de dos mil trece, obrante de fojas ciento sesenta y ocho a ciento setenta y uno, **que declara fundada la demanda; SEGUNDO:** Al margen de los agravios señalados por la demandante, en el recurso de su propósito, obrante de fojas setenta y uno a doscientos setenta y cinco, **debemos precisar** la pretensión principal de la accionante es que el órgano jurisdiccional la declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble ubicado en la Playa de Estacionamiento N° , cochera N° 04, de la Manzana O, de la Urbanización Tupac Amaru, distrito de San Luis, inscrito en la Ficha N° 245155. **El A quo**, en la sentencia apelada, ha desestimado la demanda sustancialmente porque las declaraciones juradas de autovaluo y los estados de cuenta de impuesto predial que ha adjuntado la actora en su demanda, no muestran actos posesorios propiamente dichos, pues es necesario la concurrencia de otros medios probatorios que demuestren un señorío físico sobre el bien **TERCERO:** De conformidad con el artículo novecientos cincuenta del Código Civil, "La propiedad inmueble se adquiere por

PODER J
31 T

1

Dra SILVIA CAMARENA CORDOVA
Secretaría de Sala

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

1
- EXPEDIENTE NU -23561-2011-

RESOLUCIÓN NUMERO: TRES

Lima, cuatro de septiembre
de dos mil catorce.-

PODER JUD E
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SEGUNDA SALA CIVIL
RELA

30

RECIBIDO

VISTOS: interviniendo como ponente el Juez

Superior Soller Rodríguez; y **CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Viene en grado de apelación la **SENTENCIA**, contenida en la resolución número trece, de fecha once de octubre de dos mil trece, obrante de fojas ciento sesenta y ocho a ciento setenta y uno, **que declara fundada la demanda; SEGUNDO:** Al margen de los agravios señalados por la demandante, en el recurso de su propósito, obrante de fojas setenta y uno a doscientos setenta y cinco, **debemos precisar que la pretensión principal de la accionante es que el órgano jurisdiccional la declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble ubicado en la Playa de Estacionamiento N° 04, cochera N° 04, de la Manzana O, de la Urbanización Tupac Amaru, distrito de San Luis, inscrito en la Ficha N° 245155. El A quo, en la sentencia apelada, ha desestimado la demanda sustancialmente porque las declaraciones juradas de autovaluo y los estados de cuenta de impuestos predial que ha adjuntado la actora en su demanda, no muestran actos posesorios propiamente dichos, pues es necesario la concurrencia de otros medios probatorios que demuestren un señorío físico sobre el bien TERCERO:** De conformidad con el artículo novecientos cincuenta del Código Civil, *“La propiedad inmueble se adquiere por*

PODER J
31 T

1

Dra SILVIA CAMARENA CORDOVA
Secretaría de Sala

prescripción mediante la posesión continua, pacífica y propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años justo título y buena fe.” De ello se infiere, que se encuentra habilitado demandar la prescripción adquisitiva, **quien alegue una posesión mediata o inmediata de un bien inmueble, pues el ordenamiento legal vigente no distingue si la posesión para adquirir vía prescripción adquisitiva deba tener algunas de las características mencionadas, sino que solo exige que aquella sea continua, pacífica y pública; CUARTO:** En razón a lo expuesto precedentemente, **corresponderá a la parte demandante acreditar su posesión en calidad de propietario de manera pública, continua y pacífica durante diez años, si se trata de prescripción larga, o durante cinco años (prescripción corta), además deberá acreditar justo título y buena fe. Asimismo, del texto de la norma antes señalada, se infiere también que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la**

interrumpida, es decir que se ejerza a través de actos posesorios realizados la cosa sin contradictorio alguno, durante el plazo de diez años. Será **cífica la posesión** cuando no haya mediado violencia, es decir cuando el de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Finalmente, **la** cuando no sea clandestina, lo que importa que sea por todos, pues el usucapiente es el contradictor del propietario o del anterior de ahí la importancia que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que consigan oponerse a ella si esa fuese su voluntad; **SEXTO:** Ahora bien, como se ha señalado **razón a la vez, las declaraciones juradas de autovaluo y pago del impuesto predial, no acreditan actos posesorios, al respecto, las declaraciones juradas de autovaluo correspondientes a los años 1986, 1991, 2004 y 2011, obrantes de fojas trece, quince, dieciocho, veintidós, veinticuatro y veintiséis. Igualmente el estado de cuenta de impuestos de inmueble correspondiente a los años 1998 al 2011, en las que aparece declarando al predio sub litis como propiedad de la demandante reflejan**

FOYER # 123456789
31 OCT. 2011

2

.....
Dra. SILVANA
Secretaría de Salud



el pago del impuesto predial, que, de acuerdo al Artículo 9° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, Decreto Supremo N° 156-2004-EF, tiene la condición de contribuyente las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza, y de modo excepcional, cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes. De esta manera, tal acontecimiento aunado a las declaraciones testimoniales de Teodora Abelina Herrera Díaz de Reyes, Sofia Hinojosa Espinoza Viuda de Gonzáles y Eulalia Reynalda Gómez López de Granados, quienes en el acta de la audiencia de pruebas, de fecha veintiocho de mayo de dos mil trece y su continuación de fecha ocho de agosto de dos mil trece, obrante de fojas ciento cincuenta y tres a ciento cincuenta y cuatro, y fojas ciento sesenta a ciento sesenta y uno, han declarado conocer a la demandante y que ella tiene la cochera signada con el número 4, en la Playa de Estacionamiento A-11, siendo ella quien ha declarado la propiedad de dicha cochera ante la Municipalidad de San Luis y paga los arbitrios, y dada la particularidad del predio a usucapir, puesto que no se trata de una vivienda o un terreno respecto del cual resultaría aceptable la tesis que el usucapiente detente la posesión inmediata para acreditar este requisito, permiten concluir que la demandante ha ejercido la posesión del predio sub litis como propietaria; SEPTIMO: De otro lado, con los Planos de Ubicación y Perimétricos, (fojas sesenta y cinco a sesenta y seis), la copia literal de la Partida N° 46165659, expedida por los Registros Públicos de Propiedad Inmueble, que corren en autos de fojas seis a diez, con la cual se acredita la descripción del bien inmueble materia de usucapión, hecho corroborado con la memoria descriptiva, elaborada por Arquitecto, obrante de fojas sesenta y siete, visados por la Gerencia de Desarrollo Urbano, Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad de San Luis, acreditan la posesión que detenta la actora; OCTAVO: Finalmente, no se ha probado que exista una interrupción de la posesión

PODER JUDICIAL
31 OCT. 2014

3


 Dra. SILVANA CAMARENA CORDOVA
 Secretaria de Sala

pacífica, razón por la cual los documentos precedentemente satisfacen las exigencias del artículo ciento noventa y seis Procesal Civil, por lo que debe revocarse la sentencia apelada cuyas razones: **REVOCARON la SENTENCIA**, contenida en la resolución número trece, de fecha once de octubre de dos mil trece, obrante de fojas ciento sesenta y ocho a ciento setenta y uno, **que declara infundada la demanda, REFORMANDOLA la Declararon fundada**, en consecuencia se declara a por prescripción adquisitiva dominio a Piedra Mondragón Arrascue Viuda de Ruiz, respecto del inmueble ubicado en la de Estacionamiento N° A-11, cochera N° 04, Manzana O, d Urbanización Tupac Amaru, D San s, inscr n Fich N° 245155, sin costas ni en los seguros **MONDRAGÓN ARRASCUE VIUDA DE** con **BANCO DE VIVIENDA EL PERU EN LIQUIDACION** re Prescripción Adq

PODER JUDICIAL

PODER JUDICIAL

31 OCT 2014

TAPALES

Dra. SILVANA CAMARENA CORDOVA
Secretaria de Sala
Segunda Sala Civil
CÓRTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

LA SECRETARIA DE LA SEGUNDA SALA CIVIL DE LIMA CERTIFICA
E LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO SINGULAR DE LA DOCTORA
MARTÍNEZ MARAVÍ, SON COMO SIGUE

VISTOS; y, CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, comparto la decisión a la que se arriba en la ponencia, así como los fundamentos en los que se sostiene, con excepción de lo señalado en el considerando tercero, en cuanto se hace alusión a la posesión mediata o inmediata

SEGUNDO.- Que, en efecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 905 del Código Civil: "*Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de*

PODER JUDICIAL
31 OCT 2014

4

.....
Dra. SILVANA CAMARENA CORDOVA
Secretaria de Sala

un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título" donde se tiene que las categorías de posesión mediata y posesión inmediata suponen la existencia de un título o relación contractual entre dos poseedores: el mediato y el inmediato. Para que haya posesión mediata e inmediata es indispensable entonces que exista un contrato que vincule al mediato y al inmediato y que imponga a este último la obligación de restituir. Así, la posesión mediata, nada tiene que ver con una posesión intermitente o inconstante –como parece haberse entendido en la ponencia- sino que será la posesión ejercida por aquél que cedió temporalmente la posesión a favor de otro (el poseedor inmediato), en otras palabras, la posesión de aquél que entregó la cosa para que otro la posea por un cierto tiempo y luego la restituya; mientras que la posesión inmediata es la posesión temporal que se ejerce en nombre ajeno, reconociendo un posible derecho en otro. Por ejemplo, será poseedor mediato el arrendador de un bien y poseedor inmediato el arrendatario del mismo.

TERCERO.- Que, siendo así, mal se haría al considerar a la demandante como poseedora mediata del bien *materia de litis*, pues aquella no ha cedido la posesión a favor de otro sujeto en virtud de algún contrato -tal circunstancia no se desprende de la fundamentación fáctica de la demanda que corre de fojas 50 a 54- sino que es ella misma quien directa o materialmente ejerce la posesión –aun cuando inconstante, lo que se justifica dada la naturaleza del bien que se pretende usucapir-, lo que releva a la suscrita de desarrollar su postura en lo que concierne a si un poseedor mediato puede o no usucapir, pues, la controversia no lo demanda.

CUARTO.- Que, asimismo, cuando en la parte final del considerando sexto de la ponencia se vuelve a hacer mención de la posesión inmediata, debe entenderse a ésta, no en su sentido técnico, sino, como posesión física o material.

QUINTO.- Que, al mérito de los medios probatorios valorados en la ponencia que antecede, tales como las declaraciones juradas de autovaluo, el estado de cuenta de impuestos, las declaraciones testimoniales, etc., debo agregar simplemente que, al contestar la demanda (fojas 99 y 100) la parte demandada, lejos de cuestionar el ejercicio de la posesión que invoca la

ER
DCT
ICIAL
4

5

.....
Dra. SIVAN A CORDOVA
Secretaria de Sala
Segunda Sala Civil

parte demandante, se limita a señalar que desconoce si esta última posesión sobre el bien *materia de litis*, empero acepta que ella demandada) no ejerce sobre él, ni la posesión ni ningún otro condición de propietario, lo que redundaría a usucapiente. Con tales precisiones, **ME AD** al voto del Juez Superior Ponente

- **MARTÍNEZ MARAVÍ**
Juez Superior

PODER JUDICIAL

3

.....
Dra. SILVIA RDOVA
Secretaria de Sala
Segunda Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

}

XVII. Síntesis Analítica del Trámite Procesal o Procedimental según sea el caso.

“El presente Expediente Civil, en la Instancia contenciosa jurisdiccional fue tramitado en la Vía de Proceso Abreviado, la que versa sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, la que permite adquirir propiedad por posesión pacífica, pública y continua, a título de propietario, y por el plazo establecido en la Ley”. Es de resaltar que, “el artículo 950° del C.C instituye 02 tipos de prescripción inmobiliaria” que recae en lo siguiente:

“a) Abreviada o corta, exige plazo de posesión de cinco años, a lo que se suma el justo título y buena fe”; y

“b) Decenal o larga, único requisito acreditar posesión de diez años”

En este caso, es posible apreciar que, en ambas situaciones descritas, el elemento común que los vincula, debe ser la posesión.

1°.- “La demandante Piedad MONDRAGÓN ARRASCUEL Viuda de RUIZ, interpone la Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, a efectos que la parte demandada, Banco de Vivienda del Perú –actualmente en Liquidación- a través de la labor jurisdiccional de la instancia judicial del 31° Juzgado Especializado Civil de Lima, reconozca a la recurrente como aquella que actúa como propietaria de un inmueble ubicado en la Cochera 4 de la Playa de Estacionamiento A – 11, de la Manzana O , de la Urbanización “Túpac Amaru”, Distrito de San Luis, inscrita en la Ficha Registral N° 245155”.

La demandante, en “la intención de acreditar su derecho, mediante los correspondientes mecanismos heterocompositivos ante la instancia jurisdiccional y siendo consciente que, no

cuenta consigo el documento de adquisición del bien inmobiliario”, que acredita la existencia de justo título, “el mismo no pasa de ser un documento imperfecto que no tiene la firma del vendedor el Banco de Vivienda del Perú que no firmó la compra-venta del área inmobiliaria en el año 1975, por la irresponsabilidad administrativa de sus funcionarios quienes debieron adoptar las medidas pertinentes para no perjudicarse, pero también para no perjudicar de mala fe a la parte compradora”.

Para el fin indicado, “formuló la fundamentación fáctica de su derecho, cumplió con los requisitos primarios y adicionales establecidos legalmente en lo sustantiva y procesal, precisando con meridiana claridad el área del bien inmueble dentro de la Playa de Estacionamiento, lo mismo que señaló los linderos y medidas perimétricas que identifican e individualizan particularmente por el frente, por la derecha, por la izquierda y por el fono al objeto inmobiliario, todo lo cual aparece en la Ficha Registral N° 245155 de los RR.PP.”.

También “cumplió con realizar la fundamentación jurídica, centrándola en el artículo 950° del C.C. lo mismo que los artículos 486° inciso 2), 504° inciso 2), 505° y 506° del C.P.C. entre otras normas pertinentes afines”.

Igualmente “precisó el monto del bien adquirido y la vía procedimental contenciosa correspondiente, por lo que resultaba siendo competencia del Juez Especializado en lo Civil de Lima”.

Asimismo “adjuntó los medios probatorios más inmediatos que guardaban relación con su pretensión y petitorio, como las declaraciones de Autoavalúo y los estados de cuenta del

Impuesto Predial que adjuntó la actora con la finalidad de demostrar con ellos actos posesorios propiamente dichos, no necesitando por tanto de otros medios probatorios que demuestren un señorío físico sobre el bien”

2° El Juez del 31° Juzgado Especializado Civil de Lima, “expidió el Auto Admisorio de la Demanda, mediante la Resolución de fs. 74, por medio de la cual se procedió a admitir a trámite la Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio”.

3° La parte demandada, “Banco de la Vivienda del Perú – en Liquidación-, con escrito de fojas 99, procedió a contestar la demanda, expresando en lo fundamental que no existía la obligación por parte de dicha entidad de entregar a la accionante el instrumento de ratificación de compra-venta, reafirmando en su cómoda situación de tener la Ficha Registral N° 245155 que corría inscrita efectivamente y reconocía la titularidad del Banco sobre la Playa de Estacionamiento y la Cochera N° 4”; sin embargo no dejando de admitir que en el momento procesal coetáneo, la referida entidad bancaria “se encontraba en proceso de liquidación por imperio del Decreto Ley N° 25478, ha habiendo sido posible encontrar en los archivos existentes el original ni la copia del contrato debidamente suscrito y llenado por las partes, “situación procesal que se constituía en requisito indispensable que podía dar plena veracidad a la copia incompleta del contrato presentado, por la demandante, dado que no llevaba la firma del Representante del Banco y no aparecía consignado el precio de venta que se había pagado”, afirmándose desconocer si la demandante se encontraba en la posesión pacífica y pública durante el tiempo que expresaba en su demanda, pero también “admitiendo con certidumbre que el Banco en mención no estaba en posesión ni ejerciendo derechos de propietario sobre el inmueble materia de demanda que, en Registros Públicos aparece como registrado como de su propiedad”.

4°. El Despacho judicial del 31° Juzgado Civil de Lima, verificando “el estado del proceso y no habiéndose deducido defensas previas ni excepciones, en aplicación de lo que dispone el artículo cuatrocientos setenta y cinco, inciso primero del Código adjetivo, procedió a emitir la Resolución de fojas 121° que declaró SANEADO EL PROCESO”, y

consecuentemente “existencia de una relación jurídico procesal válida, se notificó a las partes procesales, para que dentro del término de tres días cumplan con proponer los puntos controvertidos, bajo apercibimiento de Ley”.

5°. Tiempo después, “la judicatura expidió la Resolución número diez, de fojas 132, mediante la cual fijó los dos Puntos Controvertidos: uno, respecto a la demandante, determinar si se encontraba en posesión pacífica, pública y permanente de la realidad inmobiliaria situada en la Mza. O, Urbanización Túpac Amaru, Distrito de San Luis (hoy Jirón Diego Cristóbal S/N°) inscrita en la Ficha Registral N° 245155 de los RR.PP de Lima desde 1975”; dos, determinar “si como consecuencia de lo anterior, procedía declararse como propietaria de la Playa de estacionamiento A-Once, cochera número 04 de la Mza. O de la Urbanización Túpac Amaru del Distrito de San Luis a la demandante y otorgársele la escritura pública correspondiente; al mismo tiempo que a admitir los medios probatorios correspondientes”.

6° Tramitado esta causa “como un Proceso Abreviado, como una Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se verificó la Audiencia de Pruebas, el veintiocho de mayo del dos mil trece, la misma que se verificó a fojas 153 de autos, donde se recibió las declaraciones testimoniales de doña Sofía HINOSTROZA ESPINOZA Viuda de GONZÁLES y de doña Eulalia Reynalda GÓMEZ LÓPEZ de GRANADOS”, los que “la parte demandante consideró como medios probatorios suficientes para demostrar su señorío físico sobre el bien objeto de proceso”.

7° “Concluida la Audiencia de Prueba, el veintiocho de mayo del dos mil trece, ninguna de las partes, inmediatamente después de ella, formularon Alegatos orales u escritos, siendo recién el 15 de octubre del 2013 que la parte demandante formula los mismos de manera escrita, sin embargo, ya se había redactado la Sentencia y estaba pendiente de trámite su publicación”

8°. “Con fecha 08 de octubre del dos mil trece, la judicatura del 31° Juzgado Especializado Civil de Lima, redacta la sentencia de primera instancia que habrá de recaer en esta causa, examinando los requisitos copulativos que deben concurrir para acreditarse los mismos”, a efectos “de acreditarse la declaración judicial de prescripción adquisitiva de dominio, del que finalmente provino FALLO declarando a fojas 50 la demanda interpuesta por Piedad MONDRAGÓN ARRASCUE Viuda de RUIZ sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio como INFUNDADA”.

Al respecto, “la judicatura, exigió requisitos esenciales de la posesión examinada, como los siguientes”:

Primero.- La posesión y continuidad de ella en el objeto sublitis, en este caso, “la demandante, la usucapiente debía haber demostrado actos o actitudes semejantes a los de un propietario, así como ejercicio de actos de cuidado, custodia, conservación, o mantener dentro de su esfera la detentación del bien a usucapir”, de manera que se evidencie una posesión actual y anterior sin ningún tipo de interrupción

Segundo.- “El requisito de la pacificidad significaba que la posesión debía haberse ostentado sin visos de violencia, conforme lo establece jurisprudencia de la Corte Suprema - Sala Civil Permanente en la Casación N° 3343-2010, Tacna del 16 de junio del 2011”, entendida como “la ejercida sin cuestionamiento ni perturbaciones, armoniosa y aceptada por los demás miembros del entorno, es decir, la posesión no muestra violencia, judicialmente es pacífica”.

Tercero.- “El requisito de publicidad se produce cuando existe ausencia de clandestinidad en la posesión”, es decir, “cuando hay transparencia o exteriorización de las atribuciones

inherentes a la posesión por parte del usucapiente, de manera que todos conozcan tal situación de ocupación sobre el bien, incluso el titular del derecho de propiedad”.

Los mecanismos heterocompositivos del proceso revelaba la existencia de lo siguiente:

a) “El derecho de tutela jurisdiccional efectivo, derecho de toda persona de recurrir al órgano jurisdiccional a fin de solucionar una incertidumbre jurídica, por el que el juez debía pronunciarse sobre los argumentos formulados por las partes en conflicto, sobre todo en los puntos controvertidos”.

b) “Los medios probatorio debían cumplir su finalidad de sustentar los eventos mostrados por las partes, generar certeza en el Juzgador respecto de los puntos controvertidos y sobre los cuales tomar decisiones fundamentadas, así como salvo disposición legal diferente quien afirma hechos que avalan su pretensión debe asumir la carga de la prueba o a quien los contradice alegando hechos nuevos, conforme lo informan los artículos 188° y 196° del C.P.C”.

c) Uno de los actos trascendentales de la judicatura es, la apreciación de la prueba, “el sentido de las resoluciones que se expida guía la evaluación jurídica así como la que decide el resultado de la materia controvertida, constituyendo así la motivación del pronunciamiento que, nuestro Código Adjetivo reconoce y recoge como un sistema valorativo único y ponderado” al que se denomina “Sana Crítica”, en virtud a que “todos los medios probatorios son evaluador en base a la lógica y experiencia personal, es decir la correcta y sana razón para un razonamiento eficiente y certero, con el que coadyuva la prudencia y objetividad del Juzgador”

d) En el presente caso, “el Juzgado estableció dos puntos controvertidos”:

-“Determinar si la demandante Piedad MONDRAGÓN ARRASCUE Viuda de RUIZ se encontraba en posesión pacífica, pública y permanente en el inmueble ubicado en la Playa

de Estacionamiento A-11. Cochera N° 4 de la Manzana O de la Urbanización Túpac Amaru, en el distrito de San Luis”;

-“Determinar si como consecuencia de lo anterior procedía declararla propietaria del predio antes mencionado”.

e) En el C.C., la obtención de la propiedad “puede acaecer de manera derivada u originaria, siendo la prescripción adquisitiva de dominio una manera de obtener la propiedad originaria”, siendo que “en nuestro medio contribuye a sanear la propiedad inmueble, lo que se deriva de efectos cancelatorios de la inscripción registral del antiguo dueño del bien”, previsto en “la segunda parte del artículo 952° del C.C. que define el derecho de propiedad que evita investigar la cadena de transmisiones”.

f) Para “el reconocimiento de la propiedad”, es necesario “cumplir ciertos presupuestos copulativos, los cuales se encuentran previstos en el artículo 950° del C.C.”, en este caso que “la Posesión sea pública, pacífica y continua, como propietario y por el tiempo de diez años”.

g) El “requisito de la posesión y su continuidad revela que ella es el principal requisito para la usucapión, a los que se agrega el de pacificidad y de publicidad”.

h) Al analizar los requisitos de la Usucapión “es necesario analizar los antecedentes dominiales del bien sublitis. En autos, aparece a fojas 1 a 5 la copia certificada del Título Archivado N° 31248, donde inicialmente aparece una Playa de Estacionamiento N° 11, dentro de la cual se ubica la Cochera N° 4, inscrita en la Ficha 245155”, advirtiéndose que “registralmente el inmueble aparece a nombre de la entidad demandada”.

i) En cuanto “a la posesión y continuidad, ésta es una situación de hecho respecto de un bien donde la demandante para acreditar la posesión” ha adjuntado “a fojas 13, 15 y 18 declaraciones de Autoavalúo que corresponden a los años 1986 y 1991”, en cuyas declaraciones juradas de Autoavalúo “aparece declarando el predio sublitis, como de su

propiedad, lo mismo que a fojas 22,24 y 26 declaraciones de Autoavalúo de los años 2004 y 2011; y a fojas 27, el estado de cuentas de impuestos del predio de los años 1995 y 2011”, concluyéndose que “la demandante ha declarado la propiedad de los años 1986, 1991, 2004 y 2011”, no demostrando actos posesorios propiamente dichos, pues “las declaraciones juradas de Autoavalúo se realizan para asignarle un valor al predio para contribuir al Fisco, pero con lo que no necesariamente “se acredita la posesión inmediata sobre el predio, siendo usual que en el país se pagan tributos sobre predios que no se poseen”. Respecto a los comprobantes de cancelación de impuestos anexados por la accionante a fojas 11, 12, 19, 23, lo mismo que “las resoluciones administrativas relacionadas con la renovación de beneficios de goce de deducción han sido realizadas apenas en los años 1986, 2004 y 2011”, los que no revelan continuidad.

j) “Se afirma que la posesión requiere de probanza indubitable con detentamiento de bienes según lapso de tiempo que lleva a la prescripción, no pudiendo demostrarse con declaraciones juradas o pago de recibos de arbitrios”, más la concurrencia de “otros medios probatorios que demuestren señorío físico sobre el bien”, lo que en este caso, a decir del juez, no se habría acreditado, “existiendo por tanto prueba insuficiente, según Audiencia de Pruebas de fojas 153 y 160”, peor aun cuando “los testigos mantienen un grado de amistad con la accionante”. En cuanto a “los demás medios probatorios como los planos, memorias descriptiva y partida registral del inmueble, contrato sin suscribir de fojas 31 y constancia de financiación de fojas 36, señala el A quo no enervan las conclusiones expuestas”, pues serían documentos meramente informativos y por tanto no demuestran la posesión como hecho.

k) “La pacificidad de la posesión no puede ser evaluado porque la demandante no ha demostrado ejercer la posesión sobre el predio en litis, igual que la posesión pública y como propietario”, pues no se ha acreditado dicha condición, dado que “los únicos documentos

para acreditar dicha posesión son la declaración de Autoavalúo y los comprobantes de cancelación de arbitrios e I.P. realizados en los años 1986, 2004 y 2011” que tampoco acreditan “la posesión como hecho, por lo que no se acreditaría la concurrencia de requisitos establecidos en el artículo 950° del C.C.”.

9°. Interpuesta la Apelación de la Sentencia de primera instancia por la demandante, se tiene que:

“1) El agravio al respecto se sustenta “en tres puntos principales, que se basan en su posesión inmediata sobre el predio, que no le generan certeza al juzgador, a partir de su afirmación que, en nuestro medio existen personas que pagan tributos, sobre predios que no poseen”. A pesar de lo cual “no ha tomado en cuenta la existencia de contrato de compra-venta donde no se encuentra la firma de la vendedora”, que en situaciones análogas ha realizado la parte demandada, como “el caso de doña Olga HUERTA POMACHAGUA, a quien también le entregaron el mismo contrato sin firmar”, pero que en su caso “el contrato original si lo ubicaron y le hicieron la ratificación de compra a su hija como heredera”, logrando que la propiedad se inscriba en los RR.PP., lo que la accionante, ahora adjunta como prueba.

2). La accionante “cuestiona la decisión del A-quo sobre los comprobantes de cancelación de impuestos, que se anexan a fojas 11, 12, 19 y 23”, así como “las resoluciones administrativas que se relacionan con la renovación de beneficio de goce de deducción predial que tampoco reafirmaría posesión más si los pagos se han realizado sólo por los años 1986, 2004 y 2011”, donde no se apreciaría continuidad, lo que “a criterio de la accionantes es un error, pues en la jurisprudencia la cancelación debe realizarse en periódicamente, según el artículo 1231° del C.C.”, lo que no ha sido advertido por el Juez, por lo que no tiene otra opción de adjuntar el total de los recibos, año a año que guardaba consigo.

3). La accionante “también arguye que, no se habría merituado adecuadamente las pruebas adjuntadas a la demanda”, pues en el décimo considerando el A quo “no ha podido establecer que la demandante no ejerza posesión continua del inmueble por más de 10 años; las testimoniales recibidas en audiencia de pruebas resulta siendo insuficiente”, peor aún si dos de los testigos tienen grado de amistad con quien las ha ofrecido, sin considerar que ello es también “un medio de prueba que fortalece la posición indiciaria a favor del derecho que invoca la demandante”.

10°. Se emite “la Sentencia de Vista de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que VISTO, CONSIDERANDO que venido en grado de apelación la SENTENCIA, que declara infundada la demanda; al margen de los agravios señalados por la demandante”, en el recursos de su propósito, se precisa que la pretensión principal de la accionante es que “el órgano jurisdiccional la declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio sobre el predio ubicado en la Playa de Estacionamiento N° A-11. Cochera N° 4, de la Mza. O, de la Urbanización Túpac Amaru, San Luis, inscrito en la Ficha N° 245155”. “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción demostrando que durante diez años se ha ejercido posesión pública (no es clandestina), continua (conocida) y pacífica (sin violencia)”. Se adquiere a los cinco años cuando existe título y buena fe; el usucapiente es el contradictor del propietario o del poseedor anterior, de ahí la importancia que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos”; las declaraciones de Autoavalúo y pago del I.P, “no acreditan actos posesorios, al respecto, las declaraciones de Autoavalúo de los años 1986, 1991, 2004 y 2011, obrantes a fojas trece, quince, dieciocho, veintidós, veinticuatro y veintiséis, junto al estado de cuenta de impuestos del inmueble correspondiente a los años 1998 al 2011”, en la que aparece declarando el predio sub litis como propiedad del demandante reflejan el pago del impuesto predial, que “acorde al Artículo 9° del T.U.O de la Ley de Tributación Municipal, de modo excepcional, cuando

no se pueda determinar la existencia del propietario”, son obligados “al pago de impuestos, en calidad de responsables, los tenedores o poseedores o tenedores, a cualquier título de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes, lo que aunado a las declaraciones de las declaraciones testimoniales de Teodora Abelina HERRERA DÍAZ de REYES, Sofía HINOSTROZA ESPINOZA Viuda de GONZÁLES y Eulalia Reynalda GÓMEZ LÓPEZ de GRANADOS”, quienes “declararon conocer a la demandante y que tenía la cochera signada con el número 4, en la Playa de Estacionamiento A-11, siendo ella quien ha declarado la propiedad de dicha cochera ante la Municipalidad de San Luis y paga los arbitrios; los Planos de Ubicación y Perimétricos, la copia literal de la Partida N° 46165659, expedida por los Registros Públicos de Propiedad Inmueble, corrientes en autos”, corroborado con la memoria descriptiva, elaborada por Arquitecto, Visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano, Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad de San Luis, “acreditan la posesión detentada por la actora; finalmente no se ha probado exista una interrupción de la posesión pacífica, que satisface las exigencias del artículo ciento noventa y seis del C.P.C. por lo que debe revocarse la Sentencia”. Por cuyas razones “REVOCARON la SENTENCIA que declaró infundada la demanda; REFORMÁNDOLA la Declararon FUNDADA, en consecuencia se le declaró propietaria por Prescripción Adquisitiva de Dominio a doña Piedad MONDRAGÓN ARRASCUE Viuda de RUIZ, respecto al inmueble ubicado en la Playa de Estacionamiento N° A-11, Cochera N° 04, de la Mza. O de la Urbanización Túpac Amaru, San Luis, inscrito en la Ficha N° 245155, sin costas ni costos, en los seguidos por Piedad MONDRAGÓN ARRASCUE Viuda de RUIZ con BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ EN LIQUIDACIÓN, sobre Prescripción Adquisitiva”.

CAPÍTULO III.- Desarrollo de Actividades Programadas.

La facción del presente Trabajo de Suficiencia Tradicional ha implicado “la realización de distintas actividades programadas en las distintas etapas de la Investigación emprendida, a título de experiencia personal”.

Es así que empezaremos con las referidas a las de la primera etapa, es decir las de Planificación.

3.1. En cuanto a la Planificación:

Constituye “la primera función administrativa (MATOS & PASEK, 2005, 6 (14)) que sirve de base a las demás. Ello según (Chiavenato, 2000) determina las metas y objetivos a alcanzar”. Desde esta perspectiva “se planifica la investigación a fin de conseguir los objetivos y seguir un curso de acción”; es decir, programar el quehacer investigativo.

La planificación de la investigación, en este caso relacionado “desde una aspiración de realización científica de los procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en dos pasos”:

1. “El planeamiento del problema que es donde se encuentra el origen del diseño de la investigación” y
2. “La realización directa que se debe hacer del proyecto ensayado”.

Esto significa que tengamos que nuevamente “conducir la metodología científica y sus procedimientos inherentes hacia el establecimiento de un diseño de la información, lo que va a configurar finalmente todo el Proyecto como un conjunto de elementos que comprende múltiples aspectos de la realidad socio-jurídica, tanto vinculados a la propiedad como también a la posesión y a los contenidos que ella

llevan consigo, desde el momento en que eclosionó la idea de la realización del proyecto investigativo, y el cumplimiento de su concreción en objetivos generales y específicos, en su seguimiento económico, en su articulación organizativa y su transcurso temporal”.

Este proceso de planificación entonces “se enlaza como proyecto de investigación, en la posibilidad de actuación dinámica y activa de los siguientes elementos”:

- a) “Objetivos de la investigación”.
- b) “Recursos materiales, económicos y humanos disponibles para la realización del estudio”. Y
- c) “Tiempo para la ejecución”.

Desde la perspectiva del demandante para el Caso N° 23561-2011- 1801- JR- CI – 31, se tiene que, en “éste la Demanda que interpone la demandante señora Piedad MONDRAGÓN ARRASCUEL Viuda de RUIZ, contra el BANCO DE VIVIENDA DEL PERÚ, en LIQUIDACION, como primer acto jurídico procesal que sirve como vehículo de una pretensión que está remitida al órgano jurisdiccional, por PRESCRIPTIVA ADQUISITIVA DE DOMINIO”, planifica “la adquisición de la propiedad inmobiliaria por prescripción mediante posesión pública, pacífica y continua como propietarios durante diez

años (prescripción extraordinaria larga)”. También “se puede adquirir propiedad inmobiliaria, a los cinco años cuando mediante justo título y buena fe (prescripción ordinaria)”

Para el caso del presente trabajo, “la estación planificativa, se ha sustentado a partir de los siguientes hechos”:

3.1.1. La probabilidad real de concreción de la investigación.

Una vez tomada la decisión de recorrer el camino sin retorno al desarrollo del trabajo emprendido, “su realización, es una posibilidad real, que se hace posible en la medida que el sujeto que lo realiza no se arredra ante las adversidades y los obstáculos de todo tipo que pueden encontrarse: su estado volitivo, su nivel de conocimientos, su capacidad heurística o de permanente búsqueda de respuestas a las interrogantes que ofrecen las incógnitas” de lo que aún se desconoce, “los materiales con los que se cuenta y con el tiempo que se disponga”.

Es aquí donde juega un papel muy importante, “el auxilio propedéutico, es decir el bagaje del alumno que es consciente que puede valerse de sus intereses y de sus propias capacidades, tanto para plantearse problemas, como para resolverlos, siendo que una de ellas es la de poder a las fuentes mediatas o inmediatas de conocimiento, que pueden provenir de lo dogmático o lo empírico, a través de la exégesis como interpretación o explicación de lo que se tenga al alcance, por lo que deberá recurrirse a la consulta impenitente de obras que están vinculadas al tema, de corte socio-jurídico sustantivo o procesal”.

3.1.2. La recurrencia a los recursos operativos disponibles.

El trabajo también ha exigido, “se tenga que echar mano de lo que se denomina recursos operativos disponibles que generalmente está constituido en recursos materiales”, por un lado y por otro “el potencial talento humano, siendo éste el más importante porque permite el manejo y la conducción del primero, en función a las habilidades, competencias y capacidades obtenidas como consecuencia de una experiencia vital”, que “ha podido ser lograda de una manera natural o inducida, empírica o científica, lo que sin

embargo sólo ha podido ser concretada a través de los primeros” que se convierten en medios palpables de realización.

3.1.3. Recursos operativos disponibles

b) Recursos humanos y materiales disponibles

El investigador “muestra su expertise, capacidad y recursos para llevar a cabo la investigación”.

Para la realización de nuestro trabajo, “si bien es cierto se ha requerido tener todo lo manifestado”, sin embargo de manera específica, “se ha prescindido un poco de la formalidad del curriculum personal, a pesar que el recurrente, a lo largo de una dilatada experiencia personal, ha lidiado en distintos campos del quehacer que no sólo se relacionan con la actividad socio-jurídica”.

Es así que, dentro “de los diversos recursos materiales eso implica la realización de una experiencia tan única”, como “es la realización de un trabajo académico, se ha tenido también que comprometer además de recursos materiales directos e inmediatos, otros recursos de extracción económica”, así como “de la interacción humana, que podrían ordenarse como provenientes o con origen situado en”:

- 1) “Lo personal, en la inquebrantable voluntad de enfrentar el problema”
- 2) “El material que acompaña a la obra como material que puede ser inventariable”
- 3) “El material fungible es decir el uso natural e inconsciente de fotocopiado, teléfono, correos y otros medios de comunicación con las fuentes del conocimiento”.

- 4) “Los desplazamientos a los diferentes lugares donde se ha obtenido la información y los recursos requeridos para concretar el trabajo realizado”.

3.2. Las actividades desarrolladas en la etapa de la organización del trabajo realizado.

Una vez que la planificación ha dado sus frutos, es decir “luego de haber problematizado la idea del presente trabajo y habiéndose decidido su realización”, a partir de la convicción que el problema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, “no es sólo es un problema teórico o declarativo, es una realidad urbana y social cotidiana y permanente en nuestra realidad socio-jurídica que hay que de manera permanente y continua hay que enfrentar”, buscando soluciones, “no sólo de orden personal, sino que sobre todo de orden colectivo”.

En ese sentido he convenido que “el espíritu de los trabajos de profesionalización, mediante la facción de evidencias de suficiencia académica, son necesarias, como lo establece el artículo 48° de la nueva Ley Universitaria o Ley SUNEDU” el cual exige una “búsqueda sistemática y generación de conocimientos para enriquecer la realidad científica y social” del país, disposiciones con las cuales yo estoy de acuerdo, en tanto exige un tanto la satisfacción de las necesidades de nuestra realidad nacional, lo que sin embargo en la actualidad tienen un carácter no prioritario, situación que nos pone, en la calidad de países a los que pertenecemos, países “emergentes”, o mejor dicho países aún dependientes de las circunstancias porque carecemos no solo de la voluntad de sus ciudadanos, sino además “del adecuado uso de la tecnología para el logro de los fines que como naciones del mundo necesitamos, para lograr el bienestar de nuestros ciudadanos”.

Lo anterior revela que “carecemos de la política pública que nos conduzca por caminos más amigables y emparentados con la ciencia y la tecnología necesarios para saltar al primer mundo”.

En esta etapa investigativa de organización, debe estar presente “la permanente idea que los fines del trabajo emprendido, tienen una dirección, una proyección positiva sin duda de carácter progresista y benéfico, para quien lo promueve, la que no quita la posibilidad de estar co-direccionada con quienes de manera directa o no, están conectados a aportar conocimientos, metodología, procedimientos y técnicas con el autor del mismo”.

En la organización se realiza sin duna “una sistematización del uso de los recursos, a través de los cuatro principios básicos de la administración científica: el uso de la armonía, el sentido de cooperación, la obtención del rendimiento máximo y la debida formación de cada ser humano, en el tránsito al logro de una mayor eficiencia y natural prosperidad”.

En el caso del trabajo sobre Prescripción Administrativa de Dominio, “no sólo interesa conocer las definiciones capitales de sus categorías jurídico-procesales, sino también el uso de su metodología de aplicación y empleo de procedimientos en la ordenación, adecuación y explicación de los mismos”.

Así debe organizarse no sólo por “lo que tenga y haga el autor del trabajo, también es importante considerar la forma como se filtra en el contenido material del trabajo, la influencia abstracta de quienes indirectamente participan en él, siendo tal vez parte de un equipo de técnicos, administrativo y/o auxiliares, eso sí de cara, mediante la facción individual o colectiva a lograr finalmente la concreción de los resultados requeridos”.

Esto también “toma el nombre de la organización de las tareas, según los principios universales taylorianos de distribución del trabajo, que como se sugiere es la aplicación concreta del principio de distribución social del trabajo, desde una perspectiva de trabajo individual o colectivo que se haya determinado por el uso o empleo de unidades de tiempo que transformadas en horas, son insumidas, constituyendo el corto, el mediano o el largo plazo, y en el tránsito hacia el logro de metas y objetivos realizables”.

3.3. El desarrollo de las actividades de ejecución de lo planificado y organizado.

Lo expresado “viene a ser el propósito de ver plasmado todo lo que desde el primer momento se planificó y luego fue debidamente organizado para su posterior puesta en práctica efectiva de este hecho”.

Para metodólogos especializados en “estos aspectos del análisis como (CHIAVENATO, 2000) y (TORRES , 2000), la ejecución”, es parte pues de “un proceso activo, donde es necesaria la comunicación, liderazgo y motivación, a fin de lograr objetivos y metas propuestas”.

En esta etapa entonces “debemos reunir todo el material trabajado, tanto desde la perspectiva sustantiva de la obtención de derecho de propiedad y posesión, para la consecución final de metas y objetivos que pueden estar pre-establecidos”.

Por eso, “la mayoría de los entendidos coinciden cuando señalan que la planificación y la ejecución son instancias necesarias de toda etapa de organización, que hace posible

cualquier investigación”, integración que es también conocido como “Enfoque Organizacional”

En esta “etapa del proceso de desarrollo del trabajo emprendido y una vez estructurados todas las etapas del mismo”, de cara “al cumplimiento de objetivos y metas, llega el momento en que se debe ejecutar el proyecto ya planificado y cuidadosa o tortuosamente organizado”. Naturalmente que esta ejecución, no es aislada, ni absolutamente independientes, sino que “viene acompañado del cumplimiento simultáneo de otras condiciones que van a depender de una cronología de sucesos, así como de la calidad en la actuación y aportes de los involucrados en la sub-etapa, de la metodología, técnicas y procedimientos empleados”, los cuales van a repercutir “en la celeridad de la concreción del trabajo, lo mismo que en el costo del mismo”. No se puede olvidar que “el paso del tiempo, tiene también un significado de costo de oportunidad perdido”.

“La etapa de ejecución en nuestro trabajo, significa tener que proceder a realizar dos actos que considero fundamentales”:

1°. Por un lado “la necesaria búsqueda de información para agregarla en el texto del informe estructural de mi trabajo”, es decir, es tener que recurrir a la fuente documental que nos ilustre sobre diferentes aspectos de las exégesis del conocimiento jurídico del Derecho en el ámbito de los Derechos Reales, en este caso concreto de Derecho Inmobiliario, ligado no sólo a los bienes de dicha naturaleza, sino también a las Disposiciones Generales existentes sobre la materia, la idea de patrimonio, la importancia de la especialidad inmobiliaria, el seguimiento de algunas Escuelas que han incursionado en el tema, la evolución de la propiedad en el Perú y el Mundo, la diferenciación de la

Parte de los Derecho Reales, respecto por ejemplo de las Obligaciones, en especial lo relativo al Derecho de los Contratos, la situación actual de la propiedad y sus tendencias proyectivas hacia el futuro. Entre muchos otros conceptos y categorías pertinentes y afines. En este aspecto juego un papel muy importante el marco teórico que circunde nuestro campo de acción, sea, en lo relativo a los antecedentes del problema, visto como caso en general o visto como casuística específica, las teorías que lo sustentan como base doctrinaria, o jurisprudencial, lo mismo que el marco conceptual o conjunto de términos técnicos sobre la materia que son básicos, entre otros.

2º Por otro lado, se tiene, “la obtención de resultados consecutivos a la búsqueda y aplicación de la información acopiada como uso de la base de datos documental o el trabajo de campo emprendidos”, lo que será ya materia de un tratamiento más constreñido y específico, saliendo de estas etapas constitutivas de base.

3.4. El desarrollo de las actividades de evaluación en el proceso de investigación.

Las actividades de evaluación en este estadio “están vinculadas a los resultados obtenidos, así como a acciones de verificación, como alude” (MARTÍN, 2005). Por lo tanto se relaciona con lo siguiente:

*En primer lugar “con los objetivos planteados o propuestos”

*En segundo lugar “se relaciona con el fin último, a la que se aspira, lo que nos expone a la evitación o minimización del riesgo”.

Esta evaluación “es de carácter cualitativo, para comprobar actividades cuya verificación responden a la constatación de lo que fue planificado y cumplido”.

3.5. La publicación y divulgación del trabajo realizado.

En esta etapa se puede decir que “llega a cerrarse el círculo del proceso de investigación emprendido en el presente caso, como también se ha expresado” (MARTÍN, 2005), para quien los actos que lo contienen se constituyen en producto de ella, “a partir de lograr el objetivo, dentro de una investigación que como producto de ésta, hace factible dar a conocer los conocimientos obtenidos dentro de la comunidad científica y/o empresarial”.

A continuación indico esquemáticamente el cuadro de actividades que se programan para la elaboración del presente Trabajo.

“CUADRO N° 1. ACTIVIDADES PROGRAMADAS PARA ELABORACION DEL TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL (T.S.P.)

1.

N°	ACTIVIDADES	AÑO 2021				AÑO 2022			
		SEP T	OCT	NÓV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR
01	PLANIFICACIÓN DE LA TESIS	X	X						
02	ELECCIÓN DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN	X	X						
03	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS			X					
04	DISEÑO DEL PLAN DE TSP				X				
05	RECOGIDA DE DATOS					X			
06	ANÁLISIS DE DATOS							X	
07	CONCLUSIONES FINALES								X
08	PRESENTACIÓN DEL T.S.P.								X

“FUENTE: Elaboración propia”.

CAPÍTULO IV. Resultados obtenidos.

De lo realizado se pasa a compulsar “el cruce de éstos con los objetivos, en el siguiente orden”:

1). En cuanto al objetivo general, “el presente Trabajo de Suficiencia Profesional ha permitido conocer la temática de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, teniendo como fuente esencial la Dogmática, la Jurisprudencia y la Legislación Civil correspondiente y como fuente referencial de índole casuística, el Expediente Judicial N° 23561-2011-0-1801- JR – CI – 31, demandante doña Piedad MONDRAGÓN ARRASCUE Viuda de RUIZ y demandado BANCO DE LA VIVIENDA, EN LIQUIDACIÓN, en la VÍA DE PROCESO ABREVIADO, ante el 31° Jugado Civil de Lima”. Por tanto ha satisfecho este objetivo.

2). En cuanto a los objetivos específicos, “se han hallado las siguientes reglas técnicas que encontramos “en los principios del Título Preliminar del C.C. sustantivo como son: una ley sólo se deroga por otra ley, no se permite el uso abusivo del derecho, aplicación de la ley en el tiempo, respeto del orden público, las buenas costumbres y la nulidad de actos jurídicos, interés para obrar, el principio del iura novit curia, obligación de suplir deficiencias legales, aplicación supletoria del C.C.”, los vacíos o defectos de la ley que deben darse cuenta al Congreso; o los que corresponden al Título Preliminar del C.P.C entre los cuales se tienen los siguientes: derecho a la tutela, a la dirección e impulso del proceso, integración de la norma procesal, iniciativa de parte y de conducta procesal, principios de socialización, inmediación, concentración, economía y celeridad procesales, gratuidad en el acceso a la justicia, principios de vinculación, formalidad, de doble instancia.

3). Se reveló como grato hallazgo, “la aplicación metodológica de la temática bajo estudio, a través de dos métodos de investigación documentarios esenciales, como son: el análisis documentario y por otro lado la interpretación de los contenidos documentarios”. Efectivamente descomponemos la temática en sus partes, “la Prescripción Adquisitiva de

Dominio, en sus aspectos, el teórico y la aplicativa”. Igualmente el componente procesal en sus etapas: “Postulatoria, Probatoria, Decisoria, Impugnatoria y Ejecutoria”. En el Expediente Judicial que “ha sido objeto de casuística, en cada una de las etapas tiene incidencias peculiares”. En la etapa Postulatoria, “encontramos la interposición de la Demanda, el Auto Admisorio de la Demanda, la Contestación de la Demanda, el Auto de Saneamiento; en la Probatoria, la Audiencia de Pruebas, alternativamente los Alegatos y finalmente la Decisoria: con la Sentencia, de lo que se puede pasar a la Impugnatoria, en el presente caso la Apelación, de donde se pasa a la Segunda Instancia, para la Confirmatoria o no, a través de la Sentencia de Vista, luego de lo cual debe cumplirse con lo ordenado por el Juzgado de Origen para la Ejecución de la Sentencia Confirmatoria o Revocatoria de la misma”.

4). En lo sustantivo como procesal, “se constata la veracidad o la falsedad de los enunciados que podrían corresponder a distintos juicios hipotéticos, en tanto formulación de pensamiento que afirma o refuta ideas preconcebidas o relación con elementos de la realidad que pueden conllevar a la configuración de juicios categóricos que parten de la comprobación y de la realidad fáctica o de los juicios disyuntivos que afirman la exclusiva posibilidad de una sola alternativa”. En este secuenciamiento se empezó por la relación jurídica procesal” vínculo que surge del desarrollo del proceso entre las partes, la actora o demandante o “sujeto activo” quien

es la pretensora, enfrentado al demandado o sujeto obligado, lo cual está normado en el ámbito jurídico.

La relación jurídica procesal se establece, por relaciones obligatorias, por responsabilidad contractual. La relación jurídica procesal incluye a las partes, derechos y deberes atribuibles a personas, el componente personal es básico: se considera al sujeto activo (exige algo), sujeto pasivo (obligado), si existen varios sujetos activos o pasivos da lugar a la cotitularidad.

Se establece en la relación procesal el triángulo de la relación jurídico procesal: el actor, el demandado y el juez, a partir del cual surgen los derechos procesales de acción, contradicción, de probar; también surgen los deberes de comportarse de acuerdo a lo establecido como debido proceso, actuar con lealtad y buena fe así como brindar testimonio; los deberes del juez: de decretar, impulsar, actuar pruebas de oficio, sentenciar, citar a terceros, a las partes y a otros.

5). En cuanto a “los antecedentes de Trabajos de Suficiencia Profesional a nivel nacional comprendidos en el Registro Nacional de Trabajos de Investigación (RENATI), la concreción de los objetivos y conclusiones obtenidos en el presente trabajo coinciden con lo afirmado en las conclusiones de (CARRANZA HURTADO, 2018) respecto al mecanismo legal del que se vale el poseedor para mediante prescripción adquisitiva”, “adquirir la propiedad del mismo, así como las de (PEÑAHERRERA ROMAINA & SÁNCHEZ TOLEDO, 2019), dentro de la Casación a la que se remitieron en la adquisición de la propiedad mediante la posesión, en sus dos tipos, o la extensión internacional” de (FLORES MEDINA, 2019) en “el análisis de artículos del Código Civil nicaragüense en el análisis del usucapión que revela que no existe contradicción con el ordenamiento civil respecto al inicio de la investigación”; y también “respecto al artículo académico de (SERRANO GÓMEZ & ACEVEDO PRADA, 2012) donde se analizan los elementos básicos de la prescripción adquisitiva de dominio y su naturaleza legal”.

CONCLUSIONES.

Al final del Trabajo de Suficiencia Profesional, se han llegado a concretar las siguientes:

Primero.- En el debate interno del trabajo, se concluye que la propiedad privada es un derecho fundamental, derecho constitucional que está reconocido por nuestra Ley de Leyes, existiendo la posibilidad en cualquier momento de interponer un recurso de amparo o la reserva de un desarrollo de una ley orgánica que garantiza los derechos fundamentales en el artículo 2° numeral 16) y artículo 70° y siguientes de nuestra Carta Magna.

Segundo.- En el presente caso, la temática del trabajo emprendido corresponde a un bien inmueble –una cochera dentro de una Playa de Estacionamiento vehicular privada- que está comprendido dentro del Libro V del Código Civil, que corresponde a los Derechos Reales, y a la Sección Tercera sobre Derechos Reales principales, Título II, Propiedad, Subcapítulo V; Prescripción Adquisitiva; y dentro del C.P.C., Sección Quinta sobre Procesos Contenciosos, Título II: Proceso Abreviado, de acuerdo a los Capítulos I sobre Disposiciones Generales y Capítulo II sobre Disposiciones Específicas con competencia por cuantía como lo disponen los artículos 10°, 11° y 12° del Código Procesal Penal relacionado a la cuantía, su cálculo y su cálculo en las pretensiones sobre inmuebles. Además se estableció la Relación Jurídico Procesal comprendió a la demandante doña Piedad MONDRAGÓN ARRASCUE Viuda de RUIZ, al demandado BANCO DE VIVIENDA DEL PERÚ en LIQUIDACION y Juez del 31° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Expediente Judicial N° 23561-2011-0-1801-JR-CI-31, que luego se elevó en Apelación a la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

Tercera.- La Prescripción Adquisitiva de Dominio se define “como la manera de obtener la propiedad de un bien o cosa, con la posesión legalmente justificada y continuada en tiempo determinado”.

Cuarta.- Según la naturaleza de esta misma categoría jurídico-procesal, “el modo de adquirir la propiedad no sería original sino derivativa, pues el derecho adquirido depende de otro anterior, en tal razón, pasa al adquirente; por ello el derecho del usucapiente no está en función del anterior derecho, sólo existe la relación cronológica, donde el derecho preexistía a favor de otro pero la adquisición no se ha verificado en función o a causa del derecho precedente.”

Quinta.- Según su fundamento y finalidad de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, radica por un lado en que, “a través de ella el Estado enlaza el interés privado y el público” además “el Estado finaliza la actitud negligente del acreedor ante la oportuna reclamación de su derecho crediticio frente al deudor”.

Sexta.- En la jurisprudencia “hay unidad de objeto y homogeneidad en la co-posesión en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio”.

Séptimo.- La jurisprudencia enseña que “la intimación realizada luego de culminado el plazo de prescripción no suspende la continuidad de la posesión,”

Octavo.- A la luz de la jurisprudencia, “en la Prescripción Adquisitiva de Dominio, es aplicable la teoría de los hechos cumplidos”

Novena.- En un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, “se vulnera el debido proceso, existe defecto de motivación, si el órgano jurisdiccional concluye que constituye un imposible jurídico la usucapión de un predio no registrado, ya que de acuerdo a nuestras normas esa pretensión no se aleja del derecho de ser exigida judicialmente”.

Décima.- Si bien en “la Prescripción Adquisitiva de Dominio Ordinaria se enfoca en el justo título como elemento prescriptor, a través de la doctrina y la jurisprudencia siendo distinto de la Extraordinaria, tanto en sus elementos y efectos, pero que con leyes especiales puede facilitarse el camino de la propiedad privada”

RECOMENDACIONES:

Primera.- Hacer un uso adecuado de la Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión en el momento “de obtener un predio, maquinaria, yate, vehículo o nave, a través de la prescripción judicial, notarial y administrativa”.

Segundo.- A nivel de entidades públicas vinculadas con “el buen manejo y administración de la propiedad, caso de entes de la SUNARP, como es COFOPRI, entre otras, a efectos de emplear la Prescripción Adquisitiva de Dominio Administrativa de ciertos tipos de predios rústicos (art. 51° de la Ley N° 27867), donde el Estado considere mediante una autoridad administrativa o entidad pública que lleve a cabo la prescripción adquisitiva de dominio”.

Tercero.- En la cuestión judicial, se debe dividir la adecuada aplicación de “una Prescripción Adquisitiva de Dominio Judicial para bienes muebles e inmuebles sean predios rústicos y urbanos (acorde a los artículos 486° y 509° del C.P.C.), con buena o mala fe”. Cuando “se refiera a los que son de buena fe, se requiere de un justo título pues cualquier propietario que tenga un derecho de acceso a la propiedad imperfecto, en este caso se debe hacer uso de la Usucapión que está dirigida solamente a los invasores, a aquellos que cuentan con un título de propiedad, sin perfeccionar.”

Cuarto.- Se abrevie con el máximo de las seguridades, el procedimiento no contencioso de Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial, “solicitando a través de la Resolución de un Notario Público la declaración de propiedad del predio, a partir de constatar la posesión del mismo, durante un período de tiempo y las formas establecidas por la ley que sustenten su inscripción registral”.

Quinto.- Se fortalezca de manera general la seguridad jurídica del Estado, “con una debida administración de los Registros Públicos para la inscripción de los predios, a efectos de

realizar la compraventa y culminar con la redacción de documentos, mediante escritura pública, que elimine vicios o defectos, para una exitosa inscripción registral.”

Sexto.- Divulgar y difundir desde el Taller Universitario con proyección a la sociedad peruana, “una óptima ilustración sobre las ventajas y desventajas que genera la Prescripción Adquisitiva de Dominio como importante figura jurídico-procesal que incide en la vida nacional, a través de una saludable dinámica de la propiedad privada como ejercicio del derecho fundamental”.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- ACEVEDO, J. L. (16 de Junio de 2017).** *lp Pasión por el Derecho*. Obtenido de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/06/cas-lab-7394-2015-arequipa-establecen-pautas-valorar-gravedad-faltas-laborales-LP.jpg>:
<https://lpderecho.pe/cas-lab-7394-2015-arequipa-establecen-pautas-valorar-gravedad-faltas-laborales/>
- ALBADALEJO, M. (2011).** *Instituciones Del Derecho Civil*. Barcelona - España: Bosch.
- ANGULO , J. (2004).** *La Constitución: normas laborales y de seguridad social* . Lima - Perú: Gaceta Jurídica.
- ARÉVALO, J. (2011).** *Comentarios a la Nueva Ley Procesal del Trabajo*. Lima. . Lima: RODHAS .
- BAENA, G. et al. (2015).** *Planeación Prospectiva Estratégica. Teorías, Metodologías Y Buenas Prácticas En América Latina*. México: Metadata.
- BLANCAS, C. (2002).** *El Despido en el Derecho Laboral Peruano*. Lima - Perú: ARA Editores.
- BOURDIEU, P. (2000).** *La fuerza del Derecho*. Bogotá - Colombia: Siglo del Hombre.
- CARRANZA, M. d. (2018).** *Prescripción adquisitiva de dominio. Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título profesional de Abogado*. Universidad de San Pedro Huaraz - Perú

CASTAÑEDA, J. E. (2012). *Instituciones De Derecho Civil - Los Derechos Reales*. Lima - Perú: Castrillón Silva.

CHIAVENATO, I. (2000). *Administración de Recursos Humanos, 5ta. .* Bogotá - Colombia: Mc Graw Hill.

COURTIS, C. (2006). *Observar la ley: Ensayos sobre metodología de la investigación jurídica. .* Madrid - España: Trotta.

DE LA CUEVA, M. (1984). *Nuevo derecho mexicano del Trabajo. Tomo I, .* México: Porrúa.

DIETERICH, H. (2000). *Nueva guía para la investigación científica.* Ciudad de México: Editorial Planeta Mexicana.

FLORES, K. A. (2019). *"Análisis de la interrupción de prescripción de los bienes inmuebles: Usucapión." Investigación monográfica para optar título de Licenciatura en Derecho.* Universidad Centroamérica (UCA). Managua - Nicaragua

GAMARRA, L. (2005). *Principios del Derecho Procesal del Trabajo. Aportes para la Reforma del Proceso Laboral Peruano.* Sociedad Peruana de Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social. Lima.

GIBRÁN, C. (2018). *Naps Tecnología y educación. Estrategias para resolver problemas:*
<https://naps.com.mx/blog/estrategias-para-resolver-problemas/>

GONZÁLES, N. (2007). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales.* Lima - Perú: Palestra.

HERNÁNDEZ, L. (1989). *El Salario.* Buenos Aires: Heliasta S.R.L.

HERNÁNDEZ, A. (1987). *La Posesión. Obras Completas. Volumen II.* Madrid - España: Espasa Calpe.

JOSSERAND, E. L. (2011). *DERECHO CIVIL.* Buenos Aires - Argentina: Bosch.

LÓPEZ, F. (2006). El derecho a la propiedad privada como derecho fundamental (breve reflexión). *Anuario Jurídico y Económico Escurialense.* XXXIX (2006) 335-362 / ISSN: 1133 - 3677, 335-362.

MANCHENO, S. , LUDEÑA, D. , VILELA. W. (2020). El estudio de caso como metodología de la enseñanza del Código Civil. *Conrado*, 16(72), 89-95.
http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1990-86442020000100089&lng=es&tlng=es.

MARTÍN, A. (2010). *Derecho del Trabajo.* Madrid - España: Tecnos.

MARTÍN, W. F. (2005). Enfoque de proceso en la investigación científica.
Monografías.com

MARTINS, J. (2020). *Asana.* Tu guía para comenzar con la gestión de recursos:
<https://asana.com/es/resources/resource-management-plan>

MATOS, Y., & PASEK, E. (2005, 6 (14)). Planificación y ejecución de la investigación en equipo: un constructo. *Revista de Artes y Humanidades UNICA.*
www.redalyc.org/articulo.oa?id=170118766006, 102 - 122.

MAZEUD, H., y MAZEUD, L. (2012). *LECCIONES DE DERECHO CIVIL .* Buenos Aires - Argentina: Ediciones Jurídicas Europa - América.

NINO, C. S. (1992). *Fundamentos de Derecho Constitucional*. Buenos Aires - Argentina: De Palma.

NOVOA, N., Y TORRES, J. La planificación de los costos y su análisis en las instituciones de información. Algunas definiciones preliminares.
http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1024-94351996000200006&lng=es&tlng=es

ÖRNEBRING, H., Y FERRER, R. (2016). Outsourcing Newswork. En, T. Witschge, C.W. Anderson, D., Domingo, y A., Hermida (Eds.), *The Sage Handbook of Digital Journalism*. Sage

PEÑAHERRERA, R., Y SÁNCHEZ, Í. P. (2019). *Prescripción Adquisitiva de Dominio. Casación N° 1670-2017 Lima Norte. Universidad Científica del Perú*. Iquitos - Perú:

PLANIOL, M., & RIPERT, G. (2010). *Tratado Elemental De Derecho Civil*. La Habana - Cuba: Cultural .

RENDÓN, J. (2004). *Derecho del Trabajo Individual. Relaciones Individuales*. Lima - Perú: Ediar .

ROJAS, F. L. (2019). *Método dogmática en Derecho*. Obtenido de La época. CON SENTIDO DEL MOMENTO HISTÓRICO: <https://www.la-epoca.com.bo/2019/10/12/metodo-dogmatico-en-derecho/>

SERRANO, R., Y ACEVEDO, M. (2012). Aportes Jurisprudenciales y Doctrinales sobre la Prescripción Adquisitiva del Dominio y el Justo Título en el Derecho Colombiano". *Entramado*, vol. 8. núm. 1, enero-junio, 2012. Universidad Libre - Cali - Colombia. ISSN 1900-3803, comunicacion.ayc.1@gmail.com

- TOLEDO, O. (2021).** *Tratamiento Judicial Del Despido Incausado Y Despido Fraudulento, Y La Problemática De La Competencia Del Juzgado De Paz Letrado, Al Influjo Del Ii Pleno Jurisdiccional Supremo En Materia Laboral 2014.* Laborem
- TORRES, H. (2000).** *Introducción a la administración.* México : Trillas.
- TORRES, A. (2006).** *Derechos Reales.* Lima - Perú: IDEMSA.
- TOYAMA, J. (2003).** *Guía Laboral .* Lima - Perú: Gaceta Jurídica.
- TRUEBA, A. M. (2008).** *Ley Federal del trabajo. Comentarios y Jurisprudencia . Edición 88, México D.F.* México: Editoriaol Porrúa.
- UNIVERSIDAD CONTINENTAL. (2022).** *El derecho de propiedad y su importancia en el régimen económico:* <https://blogposgrado.ucontinental.edu.pe/el-derecho-de-propiedad-y-su-importancia-en-el-regimen-economico>
- Vio2. (17 de Julio de 2019).** *Club Ensayos . Constructivismo Jurídico y Métodos de Casos en la Enseñanza del Derecho:* <https://www.clubensayos.com/Temas-Variados/CONSTRUCTIVISMO-JUR%C3%8DDICO-Y-M%C3%89TODOS-DE-CASOS-EN-LA/4784179.html>
- ZORRILLA, S. (1988).** *Introducción a la metodología de la investigación.* México: Ediciones Oceáno.

ANEXOS:**ANEXO N° 1: Evidencia de similitud digital.**

ANÁLISIS JURÍDICO DE LA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE
DOMINIO EN EL CASO DEL
EXPEDIENTE N° 23561-2011-0-
1801-JR-CI-31-LIMA

por Herrera Loncharich Luis

Fecha de entrega: 13-jul-2022 11:33a.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 1870112697

Nombre del archivo: TSP_LHL_ULTIMO_1.docx (5.78M)

Total de palabras: 20097

Total de caracteres: 108163

ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL CASO DEL EXPEDIENTE N° 23561-2011-0-1801-JR-CI-31-LIMA

INFORME DE ORIGINALIDAD

3%	3%	0%	1%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.upci.edu.pe Fuente de Internet	1%
2	es.scribd.com Fuente de Internet	<1%
3	qdoc.tips Fuente de Internet	<1%
4	www.munizlaw.com Fuente de Internet	<1%
5	kupdf.net Fuente de Internet	<1%
6	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1%
7	gestionymedioambiente.blogspot.com Fuente de Internet	<1%
8	vsip.info Fuente de Internet	<1%

9	www.derecho.usmp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
10	docplayer.es Fuente de Internet	<1 %
11	scc.pj.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
12	carlosplata-unam.blogspot.com Fuente de Internet	<1 %
13	revistacajamarca.iespana.es Fuente de Internet	<1 %
14	epg.unp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
15	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote Trabajo del estudiante	<1 %
16	www.dafp.gov.co Fuente de Internet	<1 %
17	www.dateas.com Fuente de Internet	<1 %
18	prezi.com Fuente de Internet	<1 %
19	repositorio.uandina.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
20	www.galvezmonteagudo.pe	

Fuente de Internet

<1%

Excluir citas Activo

Excluir coincidencias < 15 words

Excluir bibliografía Activo

ANEXO N° 2: Autorización de Publicación en Repositorio.



FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN O TESIS EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UPCI

1.- DATOS DEL AUTOR

Apellidos y Nombres: HERRERA LONCHARICH LOIS FELIPE
 DNI: 09439112 Correo electrónico: LHERRERA@CIAD.UMI.PE
 Domicilio: CALLE CARLOS RODRIGO 1019 URB. ROMA LIMA
 Teléfono fijo: _____ Teléfono celular: 997109982

2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO Ó TESIS

Facultad/Escuela: _____
 Tipo: Trabajo de Investigación Bachiller () Tesis (x) TSP
 Título del Trabajo de Investigación / Tesis:
"ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
DE DOMINIO EN EL CASO DEL EXPEDIENTE N° 23561-2011-0-
1801-JR-CI-31-LIMA"

3.- OBTENER:

Bachiller () Título (x) Mg. () Dr. () PhD. ()

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN VERSIÓN ELECTRÓNICA

Por la presente declaro que el documento indicado en el ítem 2 es de mi autoría y exclusiva titularidad, ante tal razón autorizo a la Universidad Peruana Ciencias e Informática para publicar la versión electrónica en su Repositorio Institucional (<http://repositorio.upci.edu.pe>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art23 y Art.33.

Autorizo la publicación de mi tesis (marque con una X):
 (x) Sí, autorizo el depósito y publicación total.
 () No, autorizo el depósito ni su publicación.

Como constancia firmo el presente documento en la ciudad de Lima, a los 15 días del mes de Julio de 2022

[Firma]

 Firma



Huella Digital