



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA**



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

INFORME DE EXPEDIENTE JUDICIAL PARA  
EL EXAMEN DE HABILITACIÓN PROFESIONAL  
PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

**EXPEDIENTE N°:** 2008-00393-0-0601-JR-CI-1

**MATERIA** : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

**AUTOR** : MINCHÁN CHÁVEZ, JORGE ARMANDO.

CAJAMARCA, PERÚ, SEPTIEMBRE, 2019.

**Para Víctor y Francisca, mis padres; por el apoyo inconmensurable a lo largo de toda mi carrera universitaria.**

## INDICE

I. LISTA DE ABREVIACIONES .....	1
II. FICHA DE PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE.....	2
III. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE FONDO.....	3
IV. ANÁLISIS DE LOS MOMENTOS ESTELARES DEL PROCESO.....	6
4.1. Etapa Postulatoria .....	6
4.1.1. Demanda .....	6
4.1.2. Contestación de la Demanda.....	10
4.1.3. Saneamiento Procesal (art. 465 del C.P.C.).....	11
4.1.4. Fijar Puntos Controvertidos (Art. 468 del C.P.C.).....	12
4.2. Etapa probatoria.....	13
4.2.1. Audiencia de pruebas .....	13
4.3. Etapa Decisoria .....	15
4.3.1. Sentencia de Primera Instancia .....	15
4.4. Etapa Impugnatoria .....	17
4.4.1. Recurso de Apelación.....	17
4.4.2. Sentencia de Segunda Instancia .....	18
4.4.3. Recurso de Casación.....	20
4.4.4. Casación (Art. 384 del C.P.C.).....	22
4.5. Etapa de Ejecución de Sentencia.....	24
V. ANÁLISIS Y CRÍTICA DE LAS SENTENCIAS.....	25
5.1. Sentencia de Primera Instancia.....	25
5.2. Sentencia de segunda instancia.....	27
VI. CONCLUSIONES.....	29
VII. RECOMENDACIONES .....	30
VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	31

## I. LISTA DE ABREVIACIONES

CC	:	Código Civil.
CPC	:	Código Procesal Civil.
CCo	:	Código Constitucional.
DNI	:	Documento Nacional de Identidad.
EPS	:	Empresa Prestadora de Servicios.
FONAVI	:	Fondo Nacional de Vivienda.
FUHU	:	Formulario Único de Habilitación Urbana.
MPC	:	Municipalidad Provincial de Cajamarca.
PE	:	Partida Electrónica.
PNP	:	Policía Nacional del Perú.
SAC	:	Sociedad Anónima Cerrada.
SAT	:	Servicio de Administración Tributaria.
SGDU	:	Sub Gerencia de Desarrollo Urbano

## II. FICHA DE PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE

**EXPEDIENTE N°** : 2008-00393-0-0601-JR-CI-01.

**MATERIA** : Prescripción Adquisitiva.

**JUZGADO COMPETENTE** : Juzgado Civil.

**SECRETARIA** : Primer Juzgado Civil de Cajamarca.

**VÍA PROCESAL O PROCEDIMENTAL** : Proceso Abreviado.

**SUJETOS IMPLICADOS EN EL EXP.** : Portilla de la Cruz Carmen Alejandrina  
(Demandante).  
Inversiones M Y S SAC (Demandado).

**FECHA DE INICIO** : 10 de marzo de 2008.

**FECHA DE PRIMERA SENTENCIA** : 05 de noviembre de 2012.

**FECHA DE SEGUNDA SENTENCIA** : 23 de octubre de 2013.

**FECHA DE INTERPOSICIÓN  
DE CASACIÓN** : 06 de enero de 2014.

**FECHA DE LA CASACIÓN** : 02 de mayo de 2014.

### III. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE FONDO

El presente caso trata de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio. La demandante es la señora Carmen Alejandrina Portal de la Cruz, que interpone la demanda solicitando se le declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble ubicado en el sector la Alameda e inscrito en la ficha N° 26492 del Registro de Propiedad Inmueble de Cajamarca, por cuanto viene poseyéndolo desde hace más de trece años de forma continua, pacífica y pública (argumentación de la demandante), figurando la demandada contra Inversiones M y S S.A.C.

Ampara su pretensión en los siguientes argumentos: a) viene poseyendo el bien por más de trece años a título de propietaria, b) dicha posesión la obtuvo después de que muriera su empleador, el señor Julio Francisco Buezo de Manzanedo Noriega (02 de setiembre de 1994, fecha en la que murió) y c) viene poseyendo el bien de manera continua, pacífica y pública por el plazo establecido por la ley (folios 26 -27 del expediente N° 393-2008).

Posteriormente se ingresa un escrito de desistimiento de la pretensión por parte de la demandante, quien líneas más adelante mencionaría que mediante engaños habría realizado dicho acto, y es en este transcurso de tiempo, mientras se va solucionando el acto de nulidad del escrito de pretensión, es que, la actual propietaria del bien materia de litis se apersona al proceso, solicitando la nulidad de todo lo actuado. Ante esto el juzgado resuelve, mencionando que se ha dado una sucesión procesal, brindándole diez días para contestar la demanda.

Por su parte el demandado contesta y contradice la demanda en los siguientes términos: a) la demandante no prueba la posesión con documento idóneo, b) no

ha demostrado el vínculo laboral con el señor Julio Francisco Buezo de Manzanedo Noriega, c) no adjunta certificado de defunción del señor Julio Francisco Buezo de Manzanedo Noriega, d) no ha realizado una correcta interpretación de la figura de prescripción adquisitiva y sus elementos, e) la copia literal de la ficha número 26492, que adjunta, describe características, límites, colindantes y área total diferente a los mencionados en la demanda (folios 297 - 298 del expediente N° 393-2008).

Luego de contestada la demanda, el *a quo* estableció como punto controvertido determinar si la demandante Carmen Alejandrina Portal de la Cruz, viene poseyendo el inmueble de manera continua, pacífica y pública como propietaria del bien; y si la posesión ha sido de buena fe. El Primer Juzgado Civil de Cajamarca, declara fundada la demanda contra Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C; declarándose a la demandante propietaria, por considerar que la recurrente cumple con los requisitos de tiempo y posesión continua, pacífica y pública.

El demandado, Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C., dentro del plazo establecido apela la resolución emitida por el juez de primera instancia. La Sala Civil de Cajamarca mediante resolución número 42 de fecha 23 de octubre de 2013, revocó la sentencia antes descrita y reformándola declaró infundada la demanda en todos sus extremos, por estimar principalmente que la posesión reclamada no se habría probado en forma fehaciente y que, por tanto, no se habría cumplido con el elemento esencial de la usucapión, que es la posesión.

Con fecha 10 de enero del 2014, la demandante interpone recurso de casación contra la resolución número 42 de fecha 23 de octubre de 2013, aduciendo que

hubo una infracción normativa consistente en la ausencia de valoración de manera conjunta de las pruebas presentadas en el proceso, vulnerándose el art. 139 inc 3 de la Constitución.

Con fecha 02 de mayo de 2014 la Corte Suprema de Justicia de la República resuelve declarar improcedente el recurso de casación, por no contar con los requisitos de procedibilidad establecidos en el artículo 392 del C.P.C., mencionando también que no existe prueba idónea que acredite que la demandante tenga posesión sobre bien.

## **IV. ANÁLISIS DE LOS MOMENTOS ESTELARES DEL PROCESO**

### **4.1. Etapa Postulatoria**

#### **4.1.1. Demanda**

La demanda es el acto procesal que da inicio al proceso y que activa al órgano jurisdiccional, tal como lo mencionan Bermúdez, Belaunde y Fuentes (2007) sosteniendo que la demanda es: “El acto procesal en el que el demandante se dirige a un juez o a un tribunal para solicitar se reconozca la existencia de un derecho o su tutela jurídica mediante su resolución” (p.128).

En el presente caso, la demanda es iniciada por la señora Carmen Alejandrina Portal de la Cruz, quien interpone la demanda ante el Juzgado Civil de Cajamarca, en la vía del proceso abreviado con fecha 04 de marzo de 2008; contra la empresa Inmobiliaria M y S S.A.C. En ella, la demandante solicita se declare fundada la prescripción adquisitiva de dominio (art. 950 del C.C.).

La prescripción adquisitiva o usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que se extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestre una voluntad formal de contradicción. (González, 2011, p.23)

Fundamenta su pretensión en base a que, desde hace más de trece años ocupa el inmueble ubicado en el sector la Alameda, con ficha N° 26492 del Registro de Propiedad Inmueble de Cajamarca. Dicha posesión se originó en circunstancias que la demandante trabajaba para el señor Julio Francisco Buezo de Manzanedo

Noriega, quien al fallecer, quedó en posesión del bien desde el 02 de setiembre de 1994 (fecha en la que, según la demandante, murió su empleador). La demandante argumenta que la posesión del inmueble se ha llevado de manera continua, pacífica y pública durante el plazo razonable que la ley exige<sup>1</sup>; así como delimita el bien materia de litis (art. 505 Inc. 2 del C.P.C.)<sup>2</sup>, como requisito especial para entablar la demanda por prescripción (área de 5 685 metros cuadrados, con los siguientes límites: por el este tiene 93.45 metros lineales, por el oeste tiene 50.75 metros lineales, por el norte tiene 63.60 metros lineales y por el sur tiene 63.60 metros lineales).

La demandante ofrece los siguientes medios probatorios:

- a) Planos de ubicación del bien del cual se demanda, suscrito por el ingeniero Jorge Cumpa Cerran.
- b) Planos perimétricos del bien, suscrito por el ingeniero Jorge Cumpa Cerran. Donde constan las medidas del bien.
- c) Memorias descriptivas del bien, suscrito por el ingeniero Jorge Cumpa Cerran.

---

<sup>1</sup> Código Civil, art. 950: La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

<sup>2</sup> Código Procesal Civil, art. 505. Inc. 2: Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien”.

- d) Certificado registral inmobiliario expedido por la Oficina Registral de Cajamarca, donde constan los asientos respectivos de los últimos diez años.
- e) Declaración testimonial del señor Luis Heiler Zamora Maurologoitia, de la señora Esperanza Silva Saucedo y de la señora Martina Rojas Cabellos.
- f) Inspección judicial que deberá efectuar el juez, respecto del bien que se demanda.
- g) Copia simple del estado de cuenta del contribuyente (inversiones M y S) emitida por el SAT Cajamarca, donde consta que la dirección de la demanda es la Av. Vía de Evitamiento S/N.

Agregado a esto, la demandante señala que no tiene conocimiento del domicilio real del demandado, por la cual, se le deberá notificar vía edictos. Solicitando al juzgado se declare fundada la demanda en todos sus extremos.

**Comentario:** La demanda de prescripción adquisitiva de dominio debe reunir dos tipos de pruebas que se deben probar en el proceso. En el caso en mención, la demandante debe probar mediante una prueba sustantiva (art. 950 del C.C.), esto es, probar la posesión continua, pacífica y pública. Sin embargo, dentro de los medios probatorios que ofrece la demandante, a mi parecer, no muestra pruebas suficientes (solo declaración de testigos) para

acreditar la posesión del bien. Por otro lado, debe probar mediante una prueba adjetiva (art. 505 del C.P.C.), es decir, una descripción con la mayor exactitud del bien (localización y medidas del bien), certificado municipal o administrativa que figura como propietario del bien; requisito que en la demanda no ha adjuntado y mediante la cual no probaría la posesión a título de propietario; copia literal de los asientos del registro público con antigüedad no menor de 10 años y declaración testimonial de testigos (no menos de 3 personas).

Por las consideraciones mencionadas en la demanda, es que mediante resolución número 01, el Primer Juzgado Civil de Cajamarca, admite a trámite la demanda, advirtiendo que la demanda no incurre en ninguna causal de inadmisibilidad (arts. 426 y 427 del C.P.C.); así como cumple con los requisitos adicionales que establecen los artículos 505 y 506 del C.P.C. “La ley adjetiva señala algunos requisitos de prueba que deben presentarse con la demanda, tales como la declaración de testigos o el certificado municipal respecto al sujeto que figura como propietario o poseedor del bien” (González, 2011, p.309).

Es así que se admite a trámite la demanda; notificándose por edictos a la demandada, para que en el plazo de 45 días después de la última publicación conteste la demanda.

#### **4.1.2. Contestación de la Demanda**

La contestación de la demanda se da con fecha 22 de diciembre de 2009. En ella, el demandado contesta, explicando los antecedentes y contradice los fundamentos de hecho y de derecho en base a que la demandante no prueba la posesión con documento idóneo; no ha demostrado el vínculo laboral con el señor Julio Francisco Buezo de Manzanedo Noriega; no adjunta certificado de defunción; no ha realizado una correcta interpretación de la figura de prescripción adquisitiva y sus elementos; y que la copia literal de la ficha número 26492, que adjunta, describe características, límites, colindantes y área total diferente a los mencionados en la demanda.

Asimismo ofrece los siguientes medios probatorios:

- a) Por el principio de comunidad de la prueba, ofrece los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante.
- b) Copia literal de la partida electrónica N° 02000955 del RPI de Cajamarca, donde se indica que el Banco Internacional del Perú adjudicó el inmueble y ejerció posesión sobre el mismo.
- c) Acta notarial de constatación de los predios de la empresa Desarrollo de Proyecto Inmobiliarios SAC.
- d) Copia legalizada de PU 2010, lote 3, con lo que se demuestra que es la demandada quien cancela los predios y aparece como propietaria. También se demuestra que no existe construcción alguna en dicho lugar.

- e) Copia legalizada de zonificación y vías.
- f) Disposición de archivo N° 04-2011.

Solicitando se tenga por contestada la demanda y en su momento declarar infundada la demanda en todos sus extremos.

Por resolución número 25 del 10 de noviembre de 2011, se tiene por apersonada a la parte demandada Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C. (antes Inversiones M y S). Asimismo, la contestación de la demanda cuenta con los requisitos establecidos en los artículos 424, 425 concordantes con los artículos 442 y 444 del C.P.C., no incurriendo en causales de inadmisibilidad.

#### **4.1.3. Saneamiento Procesal (art. 465 del C.P.C.)**

El saneamiento procesal es un mecanismo que existe como una suerte de limpieza para la existencia de una relación jurídica válida. Así también, lo menciona Hurtado (2009) al decir que: “El saneamiento es una categoría procesal de suprema importancia, por la cual se permite al juez verificar la existencia de ciertos requisitos necesarios para el establecimiento de una relación procesal válida” (p.448).

Mediante resolución número 26 de fecha 03 de febrero del 2012; se verifica que la demanda no se halla inmersa en ninguna de las causales de inadmisibilidad ni de improcedencia, así también

contiene las condiciones de la acción y los presupuestos procesales. Declarándose así una relación jurídica procesal válida entre el demandante y el demandado; y por tanto se declara saneado el proceso.

**Comentario:** Se advierte que del presente proceso no se han planteado tachas, oposiciones, excepciones, ni defensas previas (art. 446 del C.P.C.), por lo que se ha realizado el acto de saneamiento sin ningún percance.

#### **4.1.4. Fijar Puntos Controvertidos (Art. 468 del C.P.C.)**

Mediante resolución número 27 del 16 de abril de 2012, el juez del Primer Juzgado Civil, fija como puntos controvertidos los siguientes: a) determinar si la demandante posee el bien materia de litis de manera continua, pacífica y pública, y b) el tiempo de la posesión y si la posesión ha sido de buena fe.

Por la parte demandante; documentales: a) planos de ubicación del bien inmueble, b) memoria descriptiva, c) certificado registral inmobiliario y d) la copia simple del estado de cuenta del contribuyente emitido por el SAT. Testimoniales: a) del señor Luis Heiler Zamora Maurolagoitia, b) de la señora Esperanza Silva Saucedo y c) de la señora Martina Rojas Cabellos.

Por la parte demandada; documentales: a) copia literal de la Partida Electrónica N° 02000955 del Registro de Propiedad Inmueble de Cajamarca, b) el acta de constatación de predio de la empresa Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C., c) copia legalizada de Predio Urbano 2010, de la empresa Desarrollo de proyectos Inmobiliarios SAC., d) copias legalizadas de certificados de zonificación y vías, oficio emitido por Hidrandina, oficio emitido por EPS Sedacaj, e) copia certificada de Resolución de Sub Gerencia N° 595-2011-SGDU y C-MPC y f) copia certificada del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU.

## **4.2. Etapa probatoria**

### **4.2.1 Audiencia de pruebas**

Se inicia con la inspección Judicial; tal como establece el art. 272 del C.P.C., la inspección judicial se realiza con el fin de que el juez tenga una aproximación cercana con los puntos controvertidos.

En el presente caso, dicha inspección se realizó el día 17 de julio de 2012, donde se constató que el bien inmueble se ubica en la vía de evitamiento norte, frente al complejo FONAVI II, a 60 metros de la Av. Hoyos Rubio.

Se constató también una fachada cubierta por triplay que da hacia la vía de evitamiento, de aproximadamente 50 metros lineales; la propiedad colinda por el lado derecho con un pasaje, propiedad de

la señora Martha Saldaña de la Cruz; por el lado izquierdo con la Aldea Infantil San Antonio y por el fondo con propiedades de personas que las partes no conocen.

Se constatan edificaciones de triplay de aproximadamente 4x20 metros, con piso de cemento y techo de calamina, constando de 3 cuartos destinados para dormitorio; así como hay un baño de material noble de 2x2 metros cuadrados (Acta de Inspección judicial de fojas 393).

Se continua con las testimoniales, las cuales no se realizaron por la incomparecencia de los testigos. Luego de eso se actuaron las documentales admitidas sin ninguna observación realizada.

Con respecto a los alegatos; la parte demandada manifiesta que los planos y las memorias descriptivas corresponden a otra persona, al igual que las medidas y los nombres de los colindantes. La demandante solicita la prescripción de un inmueble, y en la inspección judicial reconoce otro inmueble de diferente ficha electrónica. En su escrito de demanda del año 2008, y en todas las diligencias realizadas por el juzgado, demuestra que su domicilio, lugar donde vive y posee de manera pública, pacífica y continua se ubica en Revilla Pérez N° 211; así mismo en su DNI no figura la dirección materia de autos. Se ha demostrado que los testigos

ofrecidos por la demandante no son colindantes del terreno materia de litis.

### **4.3. Etapa Decisoria**

#### **4.3.1. Sentencia de Primera Instancia**

Con fecha 05 de noviembre de 2012 el Primer Juzgado Civil emite sentencia.

Parte expositiva; para el presente caso se aplica la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, que a decir del art. 950 del C.C., es una forma de adquirir derechos reales ajenos mediante la posesión de un bien por cierto lapso de tiempo y cumpliéndose a requisitos legales.

En el caso en mención, la demandante manifiesta que, desde la muerte de su propietario, ella viene poseyendo el inmueble desde hace más de trece años. La parte demandada figura como Inversiones S y M S.A.C. (en la actualidad Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C) como última propietaria (quien tuvo por contestada la demanda). Cuando falleció el empleador de la demandante, esta quedó en posesión del bien. La demandante deja constancia de las medidas y linderos del bien.

Parte considerativa; se valora el documento de fojas 12 (ficha N° 264992 del Registro de Propiedad Inmueble de la oficina de

Registro Públicos de Cajamarca), por la cual la primera inscripción de dominio del predio materia de litis es a favor de Laura Carlota Buezo de Manzanedo Noriega y data del 10 de abril de 1996, por lo que se infiere que la demandante ha ejercido la posesión de dicho inmueble sin vínculo alguno, pero a título de propietario a partir del año 1994; puesto que, a esa fecha aún no existía inscripción de dominio, siendo la primera inscripción recién a partir del año 1996, la cual no implica que dada dicha inscripción se haya estado ejerciendo posesión sobre el bien materia de controversia por parte de quien solicitó la primera inscripción.

Pese a diferentes transferencias y gravámenes que ha sufrido el bien, desde la primera inscripción hasta el actual propietario no han cancelado los impuestos prediales, de limpieza, parques y seguridad desde el año 2001 hasta el 2007, lo que deduce que los actuales propietarios no han estado ejerciendo dominio sobre el bien. De las documentales: copia legalizada de la denuncia y acta de constatación policial de fechas 09 de setiembre de 2009, ante la P.N.P, se constató que la señora Carmen Alejandrina Portal de la Cruz tiene posesión del bien desde hace 14 años; teniendo una casa de adobe, terreno cercado sin trabajar. Además, al preguntárseles a las señoras Esperanza Silva Saucedo y María Huaccha Rojas, manifestaron que la demandante es propietaria del bien en mención, donde existe una

edificación de adobe, la misma que se constató en la inspección judicial y que no ha sido cuestionada por la parte demandada.

Parte dispositiva; Por las consideraciones antes mencionadas, el Primer Juzgado Civil resolvió declarar a Carmen Alejandrina Portal de la Cruz como propietaria del inmueble ubicado en el sector la Alameda. Ordenando la inscripción del derecho de propiedad de la demandante sobre el bien en los registros públicos, así como la cancelación del asiento registral a favor del antiguo dueño.

#### **4.4. Etapa Impugnatoria**

##### **4.4.1. Recurso de Apelación**

Se presenta con fecha 16 de noviembre de 2012. La parte vencida en la sentencia de primera instancia, dentro del plazo establecido por ley, interpone recurso de apelación contra dicha sentencia, respaldándose en lo siguiente: a) con respecto a las medidas, áreas de los planos y la memoria descriptiva, el *a quo* no ha tomado en cuenta que el plano de ubicación y localización aparece como supuesta propietaria Juana Portal de la Cruz, hermana de la demandante. También no se ha tomado en cuenta que el plano de localización tiene fecha setiembre de 2005, la memoria descriptiva es de fecha octubre de 2007 y que la demanda se interpuso el 10 de mayo de 2008; b) que al no estar al día en el pago de impuestos municipales no son propietarios

del bien; c) en el acta de inspección judicial jamás se constató que en el inmueble habría una casa de adobe, sembríos y ganado a nombre de la demandante; d) al señalar que la autoridad policial constató que la demandante tiene posesión sobre el bien hace 14 años y al ser entrevistados por la señora Esperanza Silva Saucedo y María Huaccha Rojas (distintos a los señalados en la demanda), estos dijeron que Carmen Alejandrina Portal de la Cruz es propietaria de dicho bien.

#### **4.4.2. Sentencia de Segunda Instancia**

Con fecha 23 de octubre de 2013, la Sala Especializada Civil emite sentencia de segunda instancia.

Parte expositiva; el recurso de apelación es interpuesto por la parte demandada, Sociedad de Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C., contra la sentencia de fecha 05 de noviembre de 2012, que declara fundada la demanda interpuesta por Carmen Alejandrina Portal de la Cruz contra Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C., sobre prescripción adquisitiva de dominio; donde se declara a la demandante propietaria por prescripción del bien ubicado en el sector la Alameda, con área 5, 685.50 metros cuadrados e inscrito en la ficha N° 26492, continuada en la partida registral N° 02000955 del Registro de la Propiedad Inmueble de Cajamarca.

Parte considerativa, se incurre en un error al afirmar que se ha valorado la ficha N° 26492 que continúa en la partida electrónica N° 02000955 del Registro de Propiedad de Inmueble de Cajamarca, mediante la cual se infiere que la demandante ha ejercido la posesión de dicho inmueble sin vínculo alguno, pero a título de propietaria a partir del año 1994, ya que antes no existía inscripción de dominio; sin embargo, no se fundamenta tal afirmación en la recurrida.

No se entiende la posición de la recurrida cuando afirma que al no estar al día su representada en el pago de los impuestos municipales, según el estado de cuenta del SAT, se presume que es esta quien ha venido ejerciendo la posesión del bien materia de litis, pese a no contar con título.

En la inspección judicial, el juez solo se ha limitado a realizar una descripción del bien materia de litis, sin demostrarse que la actora ejerza posesión de dicho inmueble.

Con respecto a los actuados policiales de constataciones, según los cuales la demandante sería la efectiva poseedora del predio desde hace 14 años. Dichos actuados no aportan convicción, pues solo recogen lo dicho por la actora y sin prueba que lo corrobore; pues un acto policial de constatación no puede dar fe de hechos sucedidos con anterioridad a dicho acto.

Respecto a las declaraciones de los testigos ofrecidos por la demandante, estos no se han podido realizar por la incomparecencia de los mismos. También es menester mencionar que la prescripción debe ser “pacífica”; pero en el bien materia de litis se ha dado cuando menos un proceso judicial entre el Banco Internacional del Perú y la Sociedad M y S S.A.C; lo que significa que la posesión sobre el inmueble no ha sido pacífica.

Parte resolutive, por las consideraciones antes mencionadas, la Sala Especializada Civil revocó la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda de la señora Carmen Alejandrina Portal de la Cruz en el proceso de prescripción seguido contra Inversiones M y S S.A.C. (actualmente Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C.).

#### **4.4.3. Recurso de Casación**

Con fecha 06 de enero de 2011, se interpone recurso de casación por la demandante, la señora Carmen Alejandrina Portal de la Cruz, fundamentando lo siguiente:

Infracción normativa procesal; ausencia de valoración conjunta de los distintos medios probatorios presentados en la demanda, vulnerándose el artículo 139 Inc. 3 de la Constitución, en concordancia con los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil.

La Sala no valoró conjuntamente los actuados policiales de fecha 09 de setiembre de 2009; con dos medios probatorios relevantes en este proceso. Las declaraciones testimoniales contenidas en las constataciones policiales y la presunción relativa de veracidad de los hechos alegados en la demanda por situación de rebeldía de la demandada. Donde se aprecia que la autoridad policial constató que la demandante tiene posesión de dicho bien hace 14 años, describiéndolo como una casa de adobe, terreno cercado, aproximadamente de media hectárea sin trabajar. Estas constataciones policiales tienen las declaraciones de las señoras Esperanza Silva Saucedo y María Huaccha Rojas, quienes manifestaron que Carmen Alejandrina era la propietaria de dicho bien.

Con respecto a la inspección judicial, se ha corroborado que en dicho inmueble hay una casa de adobe, que es precisamente la que describe la constatación policial, con la cual se corrobora la posesión.

Que la prescripción no se ha dado de manera pacífica, pues habría estado en cuestión litigiosa, debido a la existencia del proceso judicial en el que se remató el bien durante el plazo prescriptorio alegado en la demanda, lo cual a entender de la Sala Superior es un dato claro y revelador que ha existido controversia y litigio sobre el bien. La demandante, cuando inició la demanda, no tenía conocimiento del proceso de ejecución ni de proceso alguno, por tanto, la posesión que ostenta era pacífica. La

sentencia de lanzamiento en el proceso de ejecución de garantía se realizó el 15 de setiembre de 2008, y la presente demanda se interpuso el 10 de marzo de 2008.

Por lo que la demanda de prescripción si cumplió con los requisitos exigidos por el art. 950 del C.C., es decir, una posesión continua, pacífica y pública.

Solicitando a la Sala Suprema declare Fundada la Casación y en consecuencia se sirva casar la resolución impugnada.

#### **4.4.4. Casación (Art. 384 del C.P.C.)**

La Corte Suprema de la República, resuelve el caso de prescripción adquisición el 02 de mayo de 2014 (Fojas 710). En ella, la Corte Suprema constata que el recurso de casación reúne los requisitos de admisibilidad establecidos en el artículo 387 del C.P.C.; esto es: a) que se interponga contra sentencias de las Salas Superiores, como órganos de segunda instancia que ponen fin al proceso; b) que haya sido interpuesta ante la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca; c) que haya sido interpuesta dentro del plazo de 10 días; y d) se haya adjuntado el arancel correspondiente por la casación.

Con respecto a los requisitos de procedibilidad establecidos en el art. 388 del C.P.C., la Corte Suprema ha advertido que el presente

recurso no reúne los incisos 2 y 3; esto es, no describe con claridad y precisión la infracción normativa, y no se ha indicado la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada.

Los requisitos de fondo o de procedencia del recurso de casación son los que perfilan su carácter extraordinario. Así, por ejemplo, se exige que el recurrente no hubiera consentido la resolución adversa de primera instancia, confirmada por la de segunda. También debe fundamentar con detalle cual es la causal o motivo en el que sustenta el recurso. Es decir, debe identificar específicamente el vicio o error con las posibilidades legales. (Monroy, 2009, p.698)

De esta manera, la Corte Suprema de la República declaró improcedente la casación interpuesta por la recurrente, por la carencia de los requisitos de procedibilidad establecidas en el artículo 388 en concordancia con el artículo 392 del C.P.C.

**Comentario:** La casación es un recurso impugnatorio extraordinario, por encontrarse solo en situaciones específicas establecidas por ley, cuyo fin es determinar la correcta aplicación de la ley al caso concreto y limitándose a controlar hechos y resolver valorando pruebas; puesto que estas son funciones del juez de fallo y el juez de grado. Siendo ello así, la casación se rige también por formalidades; para los criterios de admisibilidad se tiene en cuenta el art. 387 del C.P.C. Para el caso en mención, esta cumple con dicha ley. Para los criterios de procedencia esta se regirá por el art. 388 del C.P.C. Es en base a estos criterios que la Corte Suprema menciona que el recurrente no ha explicado de

manera clara el agravio (inaplicación de la ley al caso concreto).

#### **4.5. Etapa de Ejecución de Sentencia**

Es así, que mediante resolución número 44 de fecha 08 de junio de 2014, el juez del Primer Juzgado Especializado Civil de Cajamarca, pone en conocimiento lo resuelto por la Corte Suprema.

Con resolución número 45 del 16 de julio de 2014, el Primer Juzgado Civil, ordena que se estese a lo resuelto mediante resolución número 42, el que dispone el archivo definitivo del proceso.

## V. ANÁLISIS Y CRÍTICA DE LAS SENTENCIAS

### 5.1. Sentencia de Primera Instancia

La sentencia de primera instancia es de fecha 05 de noviembre de 2012, gira entorno a los siguientes puntos:

Ficha N° 264992 del Registro de Propiedad Inmueble de la oficina de Registro Públicos de Cajamarca, impuestos prediales, de limpieza, parques, seguridad, la denuncia y el acta de constatación policial de fecha 09 de setiembre de 2009.

Se valora el documento de fojas 12 (ficha N° 264992 del registro de propiedad inmueble de la oficina de Registro Públicos de Cajamarca), por la cual la primera inscripción de dominio del predio materia de litis es a favor de Laura Carlota Buezo de Manzanedo Noriega y es de fecha 10 de abril de 1996, por lo que se infiere que la demandante ha ejercido la posesión de dicho inmueble sin vínculo alguno, pero a título de propietario a partir del año 1994 puesto que a esa fecha aún no existía inscripción de dominio, siendo la primera inscripción recién a partir del año 1996, lo cual no implica que en dicha inscripción se haya estado ejerciendo posesión sobre el bien materia de controversia por parte de quien solicitó la primera inscripción.

Con respecto a los arbitrios e impuestos prediales, el *a quo* ha considerado que el demandado, por no haber pagado dichos gravámenes

desde el año 2001 hasta el año 2007, este ha dejado de poseer el bien. Con respecto a este punto, se pueden dar lumbres de que el antiguo poseedor ha estado dejando de poseer el bien; pero la demandante tampoco ha probado que esta ha pagado algún arbitrio o impuesto predial, como para que sea considera poseedora. Por un lado menciona que el demandado no posee el bien, por no pagar los impuestos prediales; pero por el otro lado tampoco prueba que esta – la demandante – se encuentre en posesión pagando los gravámenes del bien.

De las documentales, copia legalizada de la denuncia y acta de constatación policial de fecha 09 de setiembre de 2009, ante la P.N.P, se constató que la demandante tiene posesión del bien desde hace 14 años. Teniendo una casa de adobe, terreno cercado sin trabajar; además, al preguntárseles a las señoras Esperanza Silva Saucedo y María Huaccha Rojas, manifestaron que la demandante es propietaria del bien en mención, donde existe una edificación de adobe. Con respecto a esta constatación solo se ha tomado lo dicho por la demandante en la constatación policial; y con respecto a las declaraciones que en el acta se narran, estas dos personas no son las colindantes del predio, por lo que sus declaraciones no buscan el fin que persiguen y no deben tomarse en cuenta.

## 5.2. Sentencia de segunda instancia

Con fecha 23 de octubre de 2013, la Sala Especializada Civil, emite sentencia de segunda instancia.

La sala desglosa punto por punto los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio.

Que el poseedor se comporte como propietario del bien, es decir, goce y disfrute del bien como si fuera suyo. La demandante no prueba con ningún documento idóneo que posee el bien. Con respecto a la inspección judicial, no se ha constatado que la demandante sea la propietaria, es más, como se menciona en la propia sentencia del *ad quem*, solo se ha realizado una descripción sin vínculo de posesión. “Para que se constituya la prescripción adquisitiva se requiere un elemento de justicia, cual es, la posesión; y de un largo periodo de tiempo como elemento de seguridad” (González, 2011, p.161).

La demandante tampoco ha probado mediante el estado de cuenta del SAT, que ella se comporte como propietaria. Así también, con respecto a la posesión continua por un lapso no menor de diez años, la Sala ha desvirtuado dicho comportamiento en los puntos que existe un error al afirmar que se ha valorado la ficha N° 26492 que continúa en la partida electrónica N° 02000955 del Registro de Propiedad de Inmueble de Cajamarca, mediante la cual se infiere que la demandante ha ejercido la

posesión de dicho inmueble sin vínculo alguno, pero a título de propietaria a partir del año 1994, ya que antes no existía inscripción de dominio.

Con respecto a los actuados policiales de constataciones, según los cuales la demandante sería la efectiva poseedora del predio desde hace 14 años. Dichos actuados policiales no aportan convicción para sostener que solo recogen el dicho de la actora y sin prueba que lo corrobore, pues un acto policial de constatación no puede dar fe de hechos sucedidos anterioridad a dicho acto.

Con respecto a un posesión pública, este requisito no se pudo probar con las declaraciones de los tres testigos ofrecidos por la demandante; pero, como se resolvió en la sentencia de la Sala, estas declaraciones no se han podido realizar por la incomparecencia de los mismos, no pudiéndose probar la posesión del inmueble. Así también, en el acta de constatación policial, se aprecia que tres testigos habrían mencionado que la demandante es la propietaria del bien; mas estos no fueron testigos ofrecidos como prueba.

Con respecto al requisito de posesión pacífica, esta tampoco se ha probado, pues como se indica en el análisis de la sentencia de primera y segunda instancia, el bien materia de litigio ha sufrido diferentes transferencias y trámites judiciales, lo que impide que la continuidad de posesión se haya dado de manera pacífica.

## VI. CONCLUSIONES

1. La institución de prescripción adquisitiva de dominio es el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley.
2. Los tres requisitos exigidos de la prescripción son haber poseído el bien de forma pacífica, continua y pública. Requisitos esenciales que se valoran de forma continua y unísona para otorgar la prescripción de bienes inmuebles en la prescripción extraordinaria.
3. La demanda de usucapión a parte de los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, también debe contener requisitos adicionales que confiere la normal procesal, tales como la descripción exacta del bien, certificado municipal o administrativa que figura como propietario del bien, copia literal de los asientos del registro público con antigüedad no menor de 10 años y declaración testimonial de testigos (no menos de 3 personas).

## VII. RECOMENDACIONES

1. El juez de primera instancia debió hacer una valoración conjunta de los medios de prueba ofrecidos por la demandante, al no haber tomado en cuenta los requisitos que impone la figura de prescripción adquisitiva de dominio y los requisitos adicionales que establece el Código Procesal Civil.
2. La defensa del recurrente en la fundamentación del recurso de casación, debió de haberla realizado de manera clara y precisa, señalando el agravio en el que ha incurrido la sala; tal como se establece en el artículo 388 inc. 2 del Código Procesal Civil.

## VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Bermúdez Tapia, M.; Belaunde Borja, G., y Fuentes Ponce de León, A. (2007).

*Diccionario Jurídico*. Lima, Perú: Editorial San Marcos.

Casación N° 261 – 2009 – Junín.

Casación N° 686 – 2009 – Huaura.

Casación N° 795 – 2014 – Junín.

Casación N° 3794 – 2014 – Lima, Diario El Peruano 04 de junio de 2016.

González Barrón, G. (2011). *La Usucapión – Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*. Perú: Ediciones Legales. Segunda Edición.

Hurtado Reyes, M. (2009). *Los Medios Impugnatorios en el Código Procesal Civil*. Ius Et Veritas. *Fundamentos de Derecho Procesal Civil*. Lima, Perú: Editorial IDEMSA.

Monroy Gálvez, J. (2009). *Derecho Procesal Civil – Estudios*. Lima-Perú: Jurista Editores.