



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO FRENTE A LA HIPOTECA
INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA
CORTE SUPREMA – LIMA–PERÚ 2023

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Autor

Huaraya Coasaca, Abraham

Asesor

Velasco Valderas, Patricia Jannett

Código ORCID 0000–0002–6833–2728

Jurado:

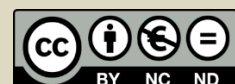
Gonzáles Loli, Martha Rocío

Moscoso Torres, Víctor Juber

Bonilla Palacios, Walter Rómulo

Lima - Perú

2024



INFORME DE ORIGINALIDAD

27%

INDICE DE SIMILITUD

25%

FUENTES DE INTERNET

4%

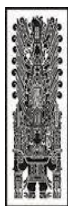
PUBLICACIONES

14%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	4%
2	repositorio.autonoma.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	2%
4	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal Trabajo del estudiante	1%
5	qdoc.tips Fuente de Internet	1%
6	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	1%
7	repositorio.upsjb.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	lpderecho.pe Fuente de Internet	1%
9	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO FRENTE A LA HIPOTECA INSCRITA
EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE
SUPREMA – LIMA–PERÚ 2023

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Autor:

Huaraya Coasaca, Abraham

Asesora:

Velasco Valderas, Patricia Jannett

ORCID: 0000–0002–6833–2728

Jurado:

Gonzáles Loli, Martha Rocío

Moscoso Torres, Víctor Juber

Bonilla Palacios, Walter Rómulo

LIMA– PERÚ

2023

DEDICATORIA

El presente trabajo está dedicado a Dios, por ser mi fuente de vida, así como, a mi familia quienes con su apoyo incondicional fueron mi pilar, con el cual día a día nunca me he rendido a pesar de las adversidades, a quienes amo y quiero con todas las fuerzas de mi corazón.

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, agradecer por siempre a Dios, mi vida entera está dedica siempre para él, en cada paso, en cada logro, y en cada adversidad; por ser mi eje quien me guía en espíritu y alma, los cuales me han servido para tener siempre resiliencia antes los obstáculos de la vida. En segundo lugar, agradecer a mis padres, por ser mis guías en la vida que, con su amor infinito por mí, me han hecho demostrado un amor que no tiene límites, los amo con todo mi ser, gracias por estar siempre ahí a pesar de muchos obstáculos, los cuales siempre hemos trabajado hombro a hombro para salir adelante. Asimismo, a mi único hermano, quien ha sido mi referente a seguir, así como, a mi cuñada y sobrinos, quienes siempre me han brindado los ánimos y las fuerzas para seguir adelante.

Por otro lado, un especial agradecimiento a mis amigos, a quienes quiero mucho, gracias por estar siempre ahí conmigo, viviendo nuevas aventuras y experiencias, las cuales estarán siempre en mi corazón. De igual forma, agradecer a todos mis maestros, tanto de colegio, instituto y de la universidad, quienes me brindaron los conocimientos necesarios para poder yo llegar a esta etapa de mi vida, en especial a mi gran asesora, la Dra. Patricia Jannett Velasco Valderas, quien me brinda su apoyo y dirección en esta fase de tesis. Asimismo, agradecer a mis amigos del trabajo, que a través de distintos tiempos tuve la oportunidad de poder laborar junto a ellos, los cuales son fuente de inspiración y modelos a seguir, obteniendo grandes conocimientos jurídicos los cuales se han ido afianzado durante la inmanencia del tiempo. Finalmente, agradecer eternamente a mi gran y prestigiosa “Universidad Nacional Federico Villarreal”, mi alma mater, mi segundo hogar, en donde he podido alcanzar grandes objetivos gracias a esta institución, y que con orgullo digo: *Villarrealino por y para siempre.*

ÍNDICE

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
ÍNDICE	4
LISTA DE TABLAS	10
LISTA DE FIGURAS	12
RESUMEN	14
ABSTRACT	15
I. INTRODUCCIÓN	16
1.1. Descripción y formulación del problema	18
1.1.1. Descripción del problema	18
1.1.2. Formulación del problema.....	21
1.1.2.1. Problema General.....	21
1.1.2.2. Problema Específico.....	21
1.2. Antecedentes.....	22
1.2.1. Antecedentes nacionales	22
1.2.2. Antecedentes internacionales	25
1.3. Objetivos	28
1.3.1. Objetivo General.....	28
1.3.2. Objetivos Específicos	28
1.4. Justificación.....	29
1.4.1. Justificación teórica.....	29

1.4.2.	<i>Justificación práctica</i>	29
1.4.3.	<i>Justificación metodológica</i>	29
1.4.4.	<i>Justificación social</i>	29
1.5.	Hipótesis.....	30
1.5.1.	<i>Hipótesis general</i>	30
1.5.2.	<i>Hipótesis específica</i>	30
II.	MARCO TEÓRICO	31
	CAPITULO PRIMERO	31
2.1.	La posesión.....	31
2.1.1.	<i>Elementos de la posesión. Principales doctrinas posesorias</i>	31
2.1.2.	<i>Concepto de la posesión en el Código Civil peruano</i>	33
2.1.3.	<i>Clasificaciones</i>	34
2.1.3.1.	Posesión mediata e inmediata.....	34
2.1.3.2.	Posesión legítima e ilegítima. Posesión ilegítima de buena fe y de mala fe. ..	35
2.1.3.3.	Posesión precaria.	36
2.1.4.	<i>Derechos del poseedor</i>	37
2.1.5.	<i>Suma de los plazos posesorios</i>	37
2.1.6.	<i>Defensa posesoria</i>	38
2.1.7.	<i>Mejoras</i>	39
2.1.8.	<i>Presunciones a favor del poseedor</i>	40
2.1.9.	<i>Adquisición de la posesión</i>	41
2.2.	Prescripción Adquisitiva de Dominio	42

2.2.1.	<i>Definición</i>	42
2.2.2.	<i>Naturaleza Jurídica</i>	43
2.2.3.	<i>Fundamento y finalidad</i>	44
2.2.4.	<i>Prescripción adquisitiva ordinaria</i>	45
2.2.4.1.	Posesión continua a título de propietario.	45
2.2.4.2.	Posesión Pacífica.	46
2.2.4.3.	Posesión Pública.	47
2.2.4.4.	Justo título.	48
2.2.4.5.	Buena fe.....	49
2.2.5.	<i>Prescripción adquisitiva extraordinaria</i>	50
2.2.6.	<i>Bienes prescriptibles</i>	51
2.2.7.	<i>Bienes imprescriptibles</i>	53
2.2.8.	<i>Efectos de la prescripción adquisitiva de dominio</i>	53
2.2.9.	<i>Importancia de la prueba en la propiedad</i>	54
2.3.	Prescripción judicial.....	56
2.3.1.	<i>Requisitos</i>	56
2.3.1.1.	Tiempo en la posesión del bien.....	56
2.3.1.2.	Posesión pacífica.....	57
2.3.2.	<i>Notificación</i>	57
2.3.3.	<i>Anotación preventiva de la demanda</i>	58
2.3.4.	<i>Plazos para prescribir</i>	59
2.3.5.	<i>Determinación o validez de la posesión</i>	59

2.3.6.	<i>Adquisición convencional de la propiedad</i>	60
2.4.	Interrupción de la prescripción	61
2.4.1.	<i>Sujetos</i>	61
2.4.2.	<i>Formas de poseer</i>	62
2.4.3.	<i>Plazos de la interrupción</i>	63
2.4.4.	<i>Restitución de la posesión</i>	64
2.4.5.	<i>Jurisprudencia – Normatividad</i>	64
CAPITULO SEGUNDO		65
2.5.	La propiedad	65
2.5.1.	<i>Definición</i>	65
2.5.2.	<i>Facultades</i>	66
2.5.3.	<i>Caracteres</i>	67
2.5.3.1.	Derecho Real (Ius in re propria).	67
2.5.3.2.	Exclusiva o excluyente.....	67
2.5.3.3.	Absoluta.....	68
2.5.3.4.	Lo absoluto determina su carácter erga omnes (oponible a terceros) y el ius persequendi (perseguir el bien dónde y con quién esté).	68
2.5.3.5.	Inviolable.....	68
2.5.4.	<i>Restricciones de la propiedad</i>	68
2.5.5.	<i>Adquisición de la propiedad</i>	69
2.5.6.	<i>Adquisición convencional de la propiedad</i>	69
2.6.	Otorgamiento de la prescripción adquisitiva de dominio	69

2.6.1.	<i>Disposición por parte del propietario</i>	70
2.6.2.	<i>Aseguramiento de la propiedad</i>	71
2.6.3.	<i>Demostración del animus possidendi</i>	74
2.6.4.	<i>Tipos de medidas cautelares</i>	75
2.6.5.	<i>Formas de adquirir la propiedad</i>	77
2.7.	Hipoteca.....	81
2.7.1.	<i>Concepto</i>	81
2.7.2.	<i>Caracteres</i>	82
2.7.2.1.	Derecho Real.	82
2.7.2.2.	Bien inmueble del deudor o tercero.	83
2.7.2.3.	Posesión de la cosa.....	83
2.7.2.4.	Indivisibilidad.	84
2.7.2.5.	Accesoriedad.....	84
2.7.3.	<i>Requisitos</i>	85
2.7.4.	<i>Extensión</i>	85
2.7.5.	<i>Extinción</i>	86
2.7.5.1.	Extinción de la obligación que garantiza.	86
2.7.5.2.	Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.	86
2.7.5.3.	Renuncia escrita del acreedor.	86
	<i>A. Renuncia a la obligación principal.</i>	86
	<i>B. Renuncia a la hipoteca o garantía real.</i>	86
2.7.5.4.	Destrucción total del inmueble.	86

2.7.6.	<i>Persecución</i>	87
2.7.7.	<i>Preferencia</i>	88
2.7.8.	<i>Venta Judicial</i>	89
2.7.9.	<i>Consolidación</i>	91
III.	MÉTODO	93
3.1.	Tipo de investigación	93
3.2.	Ámbito temporal y espacial.....	93
3.3.	Variables.....	93
3.4.	Población y muestra.....	93
3.4.1.	<i>Población</i>	93
3.4.2.	<i>Muestra</i>	94
3.5.	Instrumentos	94
3.6.	Procedimientos	95
3.7.	Análisis de datos	95
3.8.	Consideraciones éticas	95
IV.	RESULTADOS	96
4.1.	Análisis e Interpretación de Resultados	96
V.	DISCUSIÓN DE RESULTADOS	128
VI.	CONCLUSIONES	132
VII.	RECOMENDACIONES	134
VIII.	REFERENCIAS	136
IX.	ANEXOS	139

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Del indicador: Requisitos.....	96
Tabla 2 Del indicador: Requisitos.....	97
Tabla 3 Del indicador: Notificación.....	99
Tabla 4 Del indicador: Notificación.....	100
Tabla 5 Del indicador: Anotación preventiva de la demanda.....	101
Tabla 6 Del indicador: Anotación preventiva de la demanda.....	102
Tabla 7 Del indicador: Plazos para prescribir.....	103
Tabla 8 Del indicador: Plazos para prescribir.....	104
Tabla 9 Del indicador: Determinación o validez de la posesión	105
Tabla 10 Del indicador: Determinación o validez de la posesión	106
Tabla 11 Del indicador: Sujetos.....	107
Tabla 12 Del indicador: Sujetos.....	108
Tabla 13 Del indicador: Forma de poseer	109
Tabla 14 Del indicador: Forma de poseer	110
Tabla 15 Del indicador: Plazos de la interrupción	111
Tabla 16 Del indicador: Plazos de la interrupción	112
Tabla 17 Del indicador: Restitución de la posesión.....	113
Tabla 18 Del indicador: Restitución de la posesión.....	114
Tabla 19 Del indicador: Jurisprudencia – Normatividad	115
Tabla 20 Del indicador: Jurisprudencia – Normatividad	116
Tabla 21 Del indicador: Disposición por parte del propietario	117
Tabla 22 Del indicador: Disposición por parte del propietario	118
Tabla 23 Del indicador: Aseguramiento de la propiedad.....	119
Tabla 24 Del indicador: Aseguramiento de la propiedad.....	120

Tabla 25 Del indicador: Demostración del animus possidendi	121
Tabla 26 Del indicador: Demostración del animus possidendi	122
Tabla 27 Del indicador: Tipos de medidas cautelares.....	123
Tabla 28 Del indicador: Tipos de medidas cautelares.....	124
Tabla 29 Del indicador: Formas de adquirir la propiedad.....	125
Tabla 30 Del indicador: Formas de adquirir la propiedad.....	126

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Del indicador: Requisitos	97
Figura 2 Del indicador: Requisitos	98
Figura 3 Del indicador: Notificación	99
Figura 4 Del indicador: Notificación	100
Figura 5 Del indicador: Anotación preventiva de la demanda	101
Figura 6 Del indicador: Anotación preventiva de la demanda	102
Figura 7 Del indicador: Plazos para prescribir	103
Figura 8 Del indicador: Plazos para prescribir	104
Figura 9 Del indicador: Determinación o validez de la posesión	105
Figura 10 Del indicador: Determinación o validez de la posesión	106
Figura 11 Del indicador: Sujetos	107
Figura 12 Del indicador: Sujetos	108
Figura 13 Del indicador: Forma de poseer	109
Figura 14 Del indicador: Forma de poseer	110
Figura 15 Del indicador: Plazos de la interrupción	111
Figura 16 Del indicador: Plazos de la interrupción	112
Figura 17 Del indicador: Restitución de la posesión	113
Figura 18 Del indicador: Restitución de la posesión	114
Figura 19 Del indicador: Jurisprudencia – Normatividad	115
Figura 20 Del indicador: Jurisprudencia – Normatividad	116
Figura 21 Del indicador: Disposición por parte del propietario	117
Figura 22 Del indicador: Disposición por parte del propietario	118
Figura 23 Del indicador: Aseguramiento de la propiedad	119
Figura 24 Del indicador: Aseguramiento de la propiedad	120

Figura 25 Del indicador: Demostración del animus possidendi	121
Figura 26 Del indicador: Demostración del animus possidendi	122
Figura 27 Del indicador: Tipos de medidas cautelares	123
Figura 28 Del indicador: Tipos de medidas cautelares	124
Figura 29 Del indicador: Formas de adquirir la propiedad	125
Figura 30 Del indicador: Formas de adquirir la propiedad	126

RESUMEN

La presente investigación es de índole jurídica, dogmática-jurídica, la cual tiene la finalidad de dar algunos alcances provisorios sobre la problemática que existe entre un bien inmueble que se encuentra incurso en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio o que ya ha cumplido con los requisitos señalados en el art. 950 del Código Civil, pero que dicho bien se encuentra hipotecado por el propietario que cuenta con una inscripción sobre el bien, pero que no se ha percatado que su bien está siendo poseído por una persona que no cuenta con título alguno, salvo el ejercicio de hecho que tiene sobre el inmueble. Sobre la base de esta problemática, la presente investigación busca una solución a este caso que lamentablemente no cuenta con una solución clara por parte del ordenamiento jurídico, pero que existe muchos casos, que han sido conocidos por la Corte Suprema, donde se trata de resolver esta problemática.

Palabras claves: Usucapión, propiedad, posesión, prescripción adquisitiva, plazos.

ABSTRACT

The present investigation is of a legal, dogmatic-legal nature, which has the purpose of giving some provisional scope on the problem that exists between a real estate that is undergoing a process of acquisition of ownership prescription or that has already complied with the requirements indicated in art. 950 of the Civil Code, but that said property is mortgaged by the owner who has a registration on the property, but who has not realized that his property is being possessed by a person who does not have any title, except the exercise of fact that you have on the property. Based on this problem, this investigation seeks a solution to this case that unfortunately does not have a clear solution from the legal system, but there are many cases that have been known by the Supreme Court, where it is an attempt to resolve this problem.

Keywords: Usucaption, property, possession, adverse possession, terms.

I. INTRODUCCIÓN

La presente investigación que los jurados tienen en sus manos tiene la finalidad de poder dar algunos criterios, sobre la base de la jurisprudencia que a nivel nacional se ha emitido, acerca el problema que suscita el caso de un bien inmueble, que se encuentra inscrito a favor de un propietario, que constituye sobre dicho bien una garantía inmobiliaria (hipoteca), pero que a la vez éste se encuentra siendo poseído por un poseedor que ni es propietario, pero que ya ha cumplido con los requisitos que establece el art. 950 del Código Civil, es decir, que ha obtenido la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. Ante esta situación, muy usual, pero que resulta siendo muy sui géneris en la realidad, ¿cuál sería la solución? ¿Qué es lo que se tendría que hacer? ¿Cómo deben proceder los sujetos implicados? ¿Qué es lo que pueden hacer los jueces? ¿Existe alguna solución previamente establecida en la norma civil, o es que no se encuentra con ninguna y se debe recurrir a otros criterios de naturaleza jurisprudencial? ¿El acreedor privilegiado serían afectado por la declaratoria de propiedad del usucapiente o sólo le afectaría al propietario, mas no al acreedor?

Todas estas preguntas salieron en esta investigación, por lo que será necesario que pasemos a desarrollar las variables que se encuentra implícitas en ella. Y por ello mismo se desarrolló lo propio en la descripción de la realidad problemática.

El primer capítulo tiene como finalidad la de desarrollar el tema de la prescripción adquisitiva de dominio. Como es un tema muy complejo y amplio, el investigador ha visto por conveniente el estudio, previo a ello, de la posesión. Así mismo, de los requisitos que debe contener la posesión de un bien inmueble para que pueda ser determinado como elemento de la prescripción adquisitiva de dominio. De igual forma, se procederá al análisis de todos los requisitos constitutivos de la prescripción adquisitiva de dominio.

El segundo capítulo, por su parte, estará avocado al conocimiento de la segunda variable, es decir, de la hipoteca. Como es un derecho, también, real de garantía y, sobre todo,

es bastante complejo, el investigador ha adoptado la finalidad por desarrollar cumplidamente todos los ángulos que respecto a dicho derecho se han desarrollado. Por eso, es que se dedicará subcapítulos a los elementos de la hipoteca y las características de ella, así como los requisitos para su validez y también cuándo es que se extingue. Por último, veremos los casos donde se ejecuta la garantía real de la hipoteca.

En última instancia, se analizarán las resoluciones judiciales que sobre esta problemática se han desarrollado y las conclusiones a las cuales arribado el investigador al emprender buscar una solución pacífica y jurídicamente aceptable a dicho problema.

Espero que esta investigación, que no busca ser la panacea a dicho problema, sirva de acicate para que otros investigadores se aventuren a desarrollarlo y profundizarlo de manera más cumplida.

Nada más tengo que agregar como introducción a la siguiente tesis.

1.1. Descripción y formulación del problema

1.1.1. Descripción del problema

La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión es una forma de adquirir la propiedad de bienes muebles e inmuebles por el transcurso del tiempo y cumpliendo determinados requisitos exigidos en la Ley, que se encuentran establecidos expresamente y que deben ser cumplidos a cabalidad para poder lograr los efectos jurídicos propios de dicha institución jurídica. El fundamento de la prescripción adquisitiva reposa en un principio de puro derecho, el cual otorga y dispone que el transcurso del tiempo genera derechos siempre que esto cumpla, como ya lo dijimos, con los requisitos materiales y temporales de la Ley. Por eso, para que surta efectos, los requisitos tienen que ser declarados por medio de una sentencia, una escritura pública¹ o una resolución administrativa (COFOPRI). En esa línea, este modo de adquirir la propiedad se basa en la transformación del poseedor en propietario a través de la inmanencia del tiempo. Es el tiempo el que otorga los beneficios y la protección del derecho.

La prescripción adquisitiva de dominio se encuentra regulado en los artículos 950° y 951° del Código Civil, que en su parte pertinente señala: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario”. Debemos decir que aparte de estos requisitos, que se encuentran establecido en la norma citada, se debe incluir que el poseedor, que aún no es propietario o que está deviniendo propietario, debe poseer el bien como si lo fuera, esto es que debe ejercer la posesión con el ánimo de propietario, lo que dentro de la doctrina clásica se conoce con el nombre de *animus domini*. Es del caso señalar, que existen dos tipos de prescripción, las cuales recaen sobre los bienes inmuebles y bienes muebles, ambos regulados en nuestro Código Civil, de los cuales en la presente

¹ Se debe dejar en claro que la prescripción a nivel notarial solamente procede en razón de la prescripción larga, esto es, la que se otorga en razón de la mala fe, porque la de buena fe, la corta, solamente se puede declarar por medio de un proceso judicial.

investigación nos ceñiremos a los bienes inmuebles, que se encuentran inscritos en los Registros Públicos.

Por otro lado, un derecho real muy importante y necesario para el tráfico jurídico es la hipoteca, la cual posee las siguientes características: es una garantía, es indivisible, es accesorio, es solemne: constituido por escritura pública y que luego debe ser inscrito en el registro correspondiente, que recae sobre un bien inmueble, sin desposesión del bien por parte del propietario y que tiene la finalidad de garantizar una relación principal, de allí su accesoriedad y por consiguiente dependencia a una obligación principal, que puede ser propia o de un tercero. Así mismo, el acreedor hipotecario tiene, en caso de incumplimiento, la posibilidad de la venta del bien para satisfacer su crédito, así como el deudor hipotecario puede vender el bien, pero previa información al tercero adquirente sobre condición de garantía que posee el bien inmueble.

En ese orden de ideas, se tiene que actualmente en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, que se resuelven en las casaciones de la Sala Civil Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, se encuentran con derecho de garantía inscritos como la hipoteca sobre los bienes inmuebles, que desean declarar su prescripción, y que dicha garantía, por obvias razones, es una medida concedida a un tercero, que es acreedor del propietario (del dueño de la propiedad que se encuentra hipotecada). Al respecto, la Corte Suprema ha emitido diferentes pronunciamientos, evidenciando así la falta de regulación en nuestra legislación respecto de este proceso con tales circunstancias, esto es que cuando se demande la declaración de propiedad por medio de la prescripción adquisitiva de dominio, se advierte que dicho bien cuenta con derecho real de garantía inscrito (hipoteca), que se encuentra registrada en el registro de predio correspondiente.

Siendo ello así, ante este tipo de procesos sobre prescripción adquisitiva de dominio, con derecho real de garantía inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

(SUNARP), no existe un criterio uniforme a nivel doctrinal ni jurisprudencial, el cual permita establecer con certeza jurídica cuál es la solución que se deba plantear para efectos de poder resolver la litis de manera homogénea. Esto debido no se ha establecido si al momento de plantear este tipo de procesos frente a una hipoteca inscrita, el resultado final sea favorable o desfavorable a efectos de obtener el dominio total de la propiedad.

En la presente investigación se dará un análisis exhaustivo acerca de ello, por lo cual, se tomará como base a las casaciones emitidas por las Sala Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República sobre el tema que estamos investigando, así como también respecto al pronunciamiento de la doctrina, las cuales indicarán si en los procesos por prescripción adquisitiva de dominio -por vía judicial- tiene relevancia la medida cautelar inscrita, esto a efectos de establecer si tomando en consideración dicho tipo de medidas afecta la posesión, vale decir, ¿Interrumpe, la medida cautelar, la posesión del usucapiente?, a pesar de haber cumplido con todos los requisitos formales que exige nuestra legislación o son dejados de lado, porque este derecho no se puede subyacer frente a un derecho cautelado.

Finalmente, en esta investigación se apreciará el criterio que ha tenido la Corte Suprema respecto a estos procesos, en los cuales lo que se busca garantizar es el debido proceso de ambos derechos. Ya que se encuentran en juego el derecho del tercero que tiene una medida cautelar y el poseedor que ha cumplido con el derecho de posesión continua para que se pueda declarar su derecho de propiedad por medio de la prescripción adquisitiva de dominio, Entonces, el proceso debatiría entre dos derechos distintos a los que se pueda pensar en un principio, esto es: entre el derecho del propietario y el poseedor que desea devenir propietario por medio de la usucapición, sino entre lo que ya dijimos: el tercero que tiene un derecho de crédito y un derecho real de garantía consigo y el poseedor usucapiente.

No obstante, esta investigación pretenderá contribuir con la seguridad jurídica, delimitando la usucapición, en su rol de saneamiento de la propiedad, buscando proteger el

derecho que cada persona pueda tener sobre el bien. De tal forma, que se garantiza así la paz social en justicia (art. III del Título Preliminar del Código Procesal Civil) en nuestro país. Así mismo, establecer el criterio que se tiene de la anotación de la demanda por prescripción adquisitiva de dominio en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) para saber con ello la finalidad de cautelar el proceso, el cual, en muchos casos, no impide este a que se pueda afectar el bien por el propietario demandado.

Por ese motivo, la formulación del problema principal y sus demás preguntas serán, para la siguiente investigación, estos:

1.1.2. Formulación del problema

1.1.2.1. Problema General. ¿De qué manera la prescripción adquisitiva de dominio se relaciona con la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023?

1.1.2.2. Problema Específico. Son tres problemas específicos, los cuales son:

P.E.1: ¿Qué relación existe entre la prescripción judicial y la prescripción adquisitiva de dominio en la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023?

P.E.2: ¿De qué manera impacta la interrupción de la prescripción en la prescripción adquisitiva de dominio en la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023?

P.E.3: ¿De qué manera el otorgamiento de la prescripción adquisitiva se relaciona con la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023?

1.2. Antecedentes

1.2.1. Antecedentes nacionales

Girón y Anghello (2022) en su investigación titulada: “*Factibilidad de la prescripción adquisitiva de dominio y la viabilidad de herencia de la posesión, Huacho (2021)*”, de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Huacho, Perú; para optar el título profesional en Derecho; resumen: La propiedad, como activo de todo grupo familiar, se ha convertido en una necesidad de carácter básico. Actualmente la dificultad para adquirir propiedades y la vulnerabilidad del hábitat, son reflejo de la difícil situación económica y social que vive buena parte de la población peruana, en concreto nos referimos al óbice para que cierto sector de la población pueda adquirir una propiedad onerosamente, esto implica que muchos de ellos opten por la posesión con la esperanza de adquirir la propiedad de un bien mediante la prescripción adquisitiva de dominio, mismo que no implicaría una transacción onerosa que no se encuentre a su alcance. objetivo: Determinar cómo es la relación entre la factibilidad de la prescripción adquisitiva de dominio y la viabilidad de herencia de la posesión predial en Huacho en el año 2021; conclusión: Existe relación entre la factibilidad de la prescripción adquisitiva de dominio y la viabilidad de herencia de la posesión predial en Huacho en el año 2021. La correlación es de intensidad muy buena. Se siguió un enfoque cuantitativo, explicativa de tipo básico y de nivel descriptivo. El instrumento utilizado fue la ficha y la encuesta, aplicándose a una población de 50 personas.

Medina (2022) en su investigación titulada: “La función de la usucapión: la posibilidad que el propietario pueda invocar o hacer valer la prescripción adquisitiva de dominio”, de la Universidad Católica Santo Toribio De Mogrovejo, Chiclayo, Perú; para optar el título profesional en Derecho; resumen: La prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir la propiedad, que para su configuración exige el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en la ley. Esta institución, en la práctica ha presentado

algunos inconvenientes relativos a su interpretación y aplicación, tal es el caso del propietario que pretende adquirir por prescripción su mismo bien, dando origen a pronunciamientos jurisprudenciales contradictorios que enervan la seguridad jurídica por cuanto no existe una línea jurisprudencial definida a la cual seguir; objetivo: Identificar cuáles serán los fundamentos para determinar la no variación de la causa posesoria, si el prescribiente adquiere el bien a través de una compraventa, a fin de establecer si dicha adquisición implica que este deje de poseer como propietario; conclusión: La no variación de la causa posesoria del propietario prescribiente encuentra sustento en los fundamentos de considerar a la prescripción adquisitiva de dominio desde su rol saneador, la seguridad jurídica y la generación de riqueza, los mismos que configuran a la usucapión del propietario como una forma de consolidación del derecho de propiedad, por ende el título de adquisición de la propiedad no afecta su posesión como propietario, por cuanto su finalidad de dicha institución es corregir la precariedad del título y que en vista de ello se convierte uno en propietario, entendida esta desde su rol saneador de la Usucapión. Se siguió un enfoque cuantitativo, documentales, teóricas o bibliográficas y de nivel descriptivo. El instrumento utilizado fue la ficha.

Calcina y Ñaupá (2021) en su investigación titulada: “Declaración judicial de prescripción adquisitiva en acción reivindicatoria y vulneración del derecho de propiedad del usucapiente en el Juzgado Mixto de Yarinacocha – 2019”, de la Universidad Nacional de Ucayali, Pucallpa, Perú; para optar el título profesional en Derecho; resumen: Se aborda la problemática sobre la declaración judicial de prescripción adquisitiva en acción reivindicatoria, y el derecho de propiedad del usucapiente, es así que se puede observar que muchas veces se han vulnerado los derechos esenciales que posee una persona y la gran responsabilidad recae en los órganos jurisdiccionales; objetivo: Determinar de qué manera el no poseer la declaración legal de prescripción adquisitiva en acción reivindicatoria, vulnera el derecho de propiedad del usucapiente en el Juzgado Mixto de Yarinacocha – 2019; conclusión: El no poseer fallo judicial

de prescripción adquisitiva en acción reivindicatoria, se vulnera el derecho de propiedad del usucapiente en el Juzgado Mixto de Yarinacocha – 2019. Se siguió un enfoque cuantitativo, explicativa de tipo básico y de nivel descriptivo. El instrumento utilizado fue la encuesta, aplicándose a una población de 50 abogados litigantes.

Rugel (2019) en su investigación titulada: *“Adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y la confrontación frente a la acción de reivindicación en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur – 2019”*, de la Universidad Autónoma del Perú, Lima, Perú; para optar el título profesional en Derecho; resumen: La prescripción adquisitiva de dominio, ha significado ser un emblema jurídico del poseionario quien tras haber cumplido con los estándares que señala la ley, puede invocar su derecho de posesión por intermedio de la prescripción, pero ante ello, surge la incertidumbre desde que el legítimo propietario quien figura en los registros públicos, expresa ser el verdadero titular del predio y como desenlace de ello, interpone la acción de reivindicación, el cual se considera como la recuperación del bien; objetivo: Determinar en qué medida la prescripción adquisitiva y la acción de reivindicación conllevan a la carga procesal en la Corte Superior de justicia de Lima Sur – 2019; conclusión: La prescripción simboliza a una institución jurídica fundamental, del cual, por medio de la posesión por el transcurso del tiempo, se consolida esa situación permitiendo que el usucapiente pueda ser declarado legítimo propietario, y que además sus credenciales radican en el Código Civil y la Constitución Política del Perú. Se siguió un enfoque cuantitativo, correlacional de tipo básico y de nivel descriptivo. El instrumento utilizado fue el cuestionario, aplicándose a una población de 200 personas.

Yangua (2017) en su investigación titulada: *“La prescripción adquisitiva de dominio como forma de extinción de la hipoteca”*, de la Universidad Nacional de Piura, Piura, Perú; para optar el título profesional en Derecho; resumen: En el código civil peruano, no se ha regulado expresamente cuales son los efectos de la prescripción adquisitiva de dominio frente

a la hipoteca y otros gravámenes y cargas que pudieran existir sobre el inmueble materia de usucapión; objetivo: determinar si la sentencia firme que declara la prescripción adquisitiva de dominio puede constituir causal de extinción de la hipoteca y título para su cancelación registral; conclusión: la hipoteca válidamente constituida, otorga al acreedor hipotecario los derechos de persecución, preferencia y venta extrajudicial del bien hipotecado, no obstante estos derechos, no son absolutos, pues encuentran su limitación en alguna disposición diferente de la ley incompatible con ellos; por tanto, no en todos los casos se podrá ejecutar un inmueble que esté en poder de un tercero adquirente. Se siguió un enfoque cuantitativo, correlacional, no experimental, documental y de nivel descriptivo. El instrumento (dogmático), aplicándose a una población (dogmático).

1.2.2. Antecedentes internacionales

Pasto (2020) realizado en la ciudad de Ambato – Ecuador, titulado: *Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio familiar*, para optar el título de abogado, presentado a la facultad de jurisprudencia y ciencias sociales, de la Universidad Técnica de Ambato, que entre otros aspectos, llega a las siguientes conclusiones: 1) cuando se habla de la prescripción adquisitiva de dominio debemos de precisar que esta institución tiene por finalidad proteger el derecho a la propiedad de las personas, ello se puede encontrar regulado en el artículo sesenta y seis (66) numeral 20 de la Constitución Política del Ecuador; 2) A través de la prescripción extraordinaria de dominio se adquiere una propiedad por el paso del tiempo, eso en atención al desinterés del propietario primigenio; 3) Para el trámite de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio no se hace necesario que haya un título traslativo por lo que, él solo paso del tiempo y el cumplimiento de los requisitos convierten a un poseedor propietario del bien que ostenta.

Aylwin (2017) en su estudio denominado: *“La interrupción civil de la prescripción”*. Efectivamente, en el ámbito chileno no se deslinda ninguna causal de interrupción de la acción de prescripción adquisitiva, partiendo desde que los mecanismos alternativos de restauración de Litis, no surte efecto alguno. Es decir, la única forma de interrumpir la prescripción es cuando se acude a la vía judicial. Indistintamente es algo dificultoso esa medida, en razón de que sería algo más accesible que se pudiera optar por realizar algunas otras acciones como: carta notarial, invitación a conciliar, entre otros. Caóticamente la falta de regulación de otras medidas para interrumpir la prescripción adquisitiva denota las dificultades que padece los interesados por carecer de otros instrumentos que le permitan dar fiabilidad a sus pretensiones. Además, los órganos de justicia también se encuentran afecto a estas Litis, puesto a que están abarrotados de carga procesal. Por lo tanto, se concluye que la legislación chilena, no toma en cuenta los instrumentos alternativos de solución de conflictos, teniendo en cuenta que esos pueden ayudar a minimizar la carga procesal de las entidades judiciales de justicia.

Chuma (2016) realizado en la ciudad de Cuenca – Ecuador, intitulado: *Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador*, para optar el título de abogado, presentado a la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad del Cuenca, que entre otros, llega a las siguientes conclusiones: primero: la prescripción adquisitiva de dominio es una forma originaria de adquirir la propiedad a través de la posesión de un bien por un determinado tiempo y el cumplimiento de requisitos establecidos a nivel de la legislación; segundo: la prescripción adquisitiva de dominio favorece al poseedor diligente y castiga al propietario negligente, en tal sentido, cuando el poseedor cumple con el plazo legal y lo solicita ser declarado propietario a través de una sentencia judicial se convierte en propietario; tercero: la prescripción adquisitiva de dominio viene de las voces uso y caper que traducidos en el castellano vendrían a ser aprovecharse del uso.

Cunalata (2015) argumenta lo siguiente en su investigación denominada: “*La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas, en el juzgado segundo de lo civil y mercantil de Riobamba durante el año 2013*”. En esta investigación se aplicó el enfoque cualitativo, así como el diseño que empleo se fundamenta en una investigación documental, de la misma forma para la consumación de métodos e instrumentos de recopilación de estudios, se recurrió a la “entrevista, fichaje y encuestas”. Dentro de la investigación, se enfatiza las obstaculizaciones que padecen los interesados como consecuencia de considerar que su derecho a la propiedad ha quedado restringido al señalar que el Municipio de Riobamba, no cumple su labor de proveer los tramites de solicitud referido a la prescripción adquisitiva, a pesar de que los poseionarios han cumplido con lo reglamentado en las bases civiles. En conclusión, estas artimañas del municipio de Riobamba, ha influido a que los usuarios o interesados se sientan forzados a optar por el ámbito judicial.

Ramón (2015) por medio de su investigación denominada: “*La prescripción adquisitiva, como modo de adquirir el dominio en la jurisdicción de la troncal, año 2013*”. Expresa que: acertadamente la prescripción adquisitiva data en sus fundamentos como; la posesión continua, la cual ha sido uno los factores desequilibrantes en la forma de constituir una propiedad, más abiertamente cuando se cuenta con los instrumentos para formalizarla, teniendo como vías las siguientes: notaria, judicial y municipal. En conclusión, se precisa que una vez habiendo consumados los lineamientos jurídicos que la ley estipula, se viabiliza el pedido de ser proclamado como propietario.

Morales (2015) realizado en la Ciudad de Madrid – España, titulada: *La posesión que conduce a la usucapión según el Código Civil Español*, para optar el grado de doctor, presentado a la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid, que, analiza la figura de la posesión a la luz de la legislación española; asimismo, de acuerdo a la

normatividad de España hace una interpretación del contenido y la estructura de la posesión para lo cual se vale de otros autores y de la jurisprudencia española. Es decir, es una investigación netamente dogmática y como tal propone ideas que de una u otra forma pueden llegar a materializarse. Asimismo, desarrolla la posesión entendida como la situación por el cual una persona ostenta un bien bajo sus dominios; y señala ciertos requisitos, de acuerdo con la legislación española, para que pueda configurarse la prescripción adquisitiva de dominio.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General

O.G Determinar de qué manera la prescripción adquisitiva de dominio se relaciona con la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023

1.3.2. Objetivos Específicos

O.E 1 Examinar qué relación existe entre la prescripción judicial y la prescripción adquisitiva de dominio en la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023

O.E 2 Analizar de qué manera impacta la interrupción de la prescripción en la prescripción adquisitiva de dominio en la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023

O.E 3 Determinar de qué manera el otorgamiento de la prescripción adquisitiva se relaciona con la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023

1.4. Justificación

1.4.1. Justificación teórica

La finalidad de la investigación es contribuir a las bases teóricas existentes, la proposición de un cambio normativo en la regulación del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio frente a la hipoteca inscrita en los procesos judiciales, así como, proponer la modificación en la norma del código civil respecto a este tipo de procesos, en los cuales se demuestre, alguna influencia en la vulneración del derecho que se pretende alcanzar.

1.4.2. Justificación práctica

El presente trabajo de investigación se justifica en la práctica, por el pronunciamiento que se tendrá respecto al proceso de prescripción adquisitiva de dominio frente a la hipoteca que existe en un proceso judicial, los cuales servirán a los operadores jurídicos en una mejor administración de justicia.

1.4.3. Justificación metodológica

La investigación utilizará un procedimiento riguroso, mediante el cual, se podrá obtener resultados que serán de gran utilidad para otros investigadores. Asimismo, en su elaboración se aplicarán técnicas de análisis bibliográficos, así como, la doctrina y jurisprudencia que se tiene respecto a este tipo de procesos, con el fin de obtener una mejor regularización jurídico – legal.

1.4.4. Justificación social

En virtud de su naturaleza jurídica, se brindarán alternativas de solución en las demandas presentadas por prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles inscritos en los procesos judiciales presentados por los usucapientes, tanto precedentes como

futuras para la búsqueda de solución al conflicto de intereses surgido en sus diversas dimensiones y pronunciamientos que beneficiarán a la sociedad en general a fin de lograr la paz social en justicia

1.5. Hipótesis

1.5.1. Hipótesis general

– H.G La prescripción adquisitiva de dominio se relaciona directa y significativamente con la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023

1.5.2. Hipótesis específica

– H.E1 Existe una relación directa y significativa entre la prescripción judicial y la prescripción adquisitiva de dominio en la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023

– H.E2 La interrupción de la prescripción impacta significativamente en la prescripción adquisitiva de dominio en la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023

– H.E3 El otorgamiento de la prescripción adquisitiva se relaciona positivamente con la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023.

II. MARCO TEÓRICO

Bases teóricas sobre el tema de investigación

CAPITULO PRIMERO

2.1. La posesión

2.1.1. *Elementos de la posesión. Principales doctrinas posesorias*

Entre las dos principales doctrinas posesorias que actualmente con las que la dogmática cuenta se tiene a dos: la de Ihering y Savigny. La más antigua fue la de Savigny, la cual también fue denominada teoría subjetiva de la posesión.

Este autor señala que entre los elementos de la posesión existen dos primordiales, las cuales son: el corpus y el animus (González Barrón, 2009). Por el primer elemento el autor alemán entendía a la posibilidad del contacto físico que el poseedor tenía con la cosa (el bien), lo cual le permitía incidir en ella, esto es, modificarla a su gusto, como el hecho que lo cambio de sitio, en el caso de un bien mueble o surcarla o afectarla materialmente, como puede ser el caso de un bien inmueble; el segundo elemento del corpus tiene que ver con el hecho de que al ejercer contacto físico, material con el bien, se excluye de la posibilidad del ejercicio de posesión del otro (Alegre et al., 2022). En el caso de la primera, se debe tener en cuenta de que el corpus se desarrolla en la medida de que pueda haber una posibilidad de incidir en la cosa (el bien), porque no se trata de estar en contacto continuo con la cosa de forma material, sino en la posibilidad de poseerlo y de, por eso sino, excluir la intervención de cualquier ajeno al poseedor directo del bien (Alegre et al., 2022). Por eso González (2009) dice lo siguiente: “El corpus es la posibilidad física de actuar sobre la cosa, de disponer de ella y de defenderla de cualquier acción extraña” (p. 404).

El otro elemento que ayuda a la comprensión de la posesión desde el punto de vista de la teoría subjetivista es la que tiene que ver con el animus. Este se concibe como aquel elemento de posesión, en cuya virtud una persona posee un bien como propietario, esto es, tiene el deseo de poseer algo, pero como propietario, como si fuera el dueño a quien jurídicamente le corresponde el bien que se encuentra poseyendo (Alegre et al., 2022). Al respecto, y como para reforzar la idea antes señalada, citaremos a Gonzales (2009), quien sobre el particular dice lo siguiente: “El animus no es simple voluntad de poseer el bien para sí, sino una voluntad cualificada para ser el señor o titular de la posesión” (p. 404).

En oposición a esta teoría, tenemos la de Ihering. Este autor señala que la distinción entre ambos elementos no es válida, porque ambos elementos se encuentran entrelazados, esto es, unidos en el ejercicio mismo de la posesión. O sea, que Ihering no niega la existencia de los elementos; en lo que discrepa es en la visión que Savigny tiene de ellos. Vamos, por eso, a ver en qué términos es que Ihering concibe el corpus y el animus.

La posesión implica que ambos elementos están presentes cuando uno la ejerce. Para que se pueda saber esto es necesario que uno se pregunte cómo es que el poseedor se encuentra poseyendo un determinado bien. Todo va a depender de la naturaleza de los bienes que uno los encuentra poseyendo. No todos los bienes se pueden poseer de la misma manera, sino que dependerá de la forma de cómo es que dicho bien es poseído, conforme a los intereses del poseedor. Hay bienes que necesariamente pueden ser dejados por el poseedor, porque existe una especie de barrera jurídica que impide que otro posea dicho bien o intente hacerse con dicho bien, como puede ser un inmueble recién construido, el cual aún no se encuentra habitado, pero que los demás saben que le pertenece a otro. El sólo hecho de ver que está construido pone en conocimiento de los demás de que alguien lo encuentra poseyendo. Por esa misma razón, se deduce el animus del poseedor, puesto que éste tiene que ver con la voluntad, es decir, es un elemento de la voluntariedad. Entonces, se entiende de que si alguien quiere

dejar el inmueble, que recién ha construido, sin habitar es que la propia voluntad del poseedor es tenerlo así y por eso mismo actúa como propietario (Avendaño y Avendaño, 2017).

2.1.2. Concepto de la posesión en el Código Civil peruano

La noción de posesión y propiedad despierta una serie de reflexiones en el ámbito legal. El Código Civil, en su artículo 896, ofrece una definición fundamental sobre lo que se entiende por posesión o, para ser más exactos, lo que implica el ejercicio de la posesión para, al fin, llegar a su categoría y condición de derecho. Este artículo establece que la posesión no es simplemente el hecho de tener esencialmente un bien (ya sea mueble o inmueble), sino más bien el ejercicio concreto de uno o más facultades inherentes a la propiedad. Entre estas facultades tenemos: al disfrute, disposición y reivindicación (el término reivindicación que usamos es en su sentido lato, amplio, ya que no se refiere en un sentido stricto y propio del derecho de propiedad, por eso vamos a hacer la aclaración correspondiente en las siguientes líneas). Este último caso puede ser obtenido con los mecanismos de defensas posesorias como los interdictos de recobrar y poseer.

El art. 896 dice expresamente lo que acabamos de definir. En su redacción se lee “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.” Nosotros hemos señalado, líneas arriba, que lo que se ejerce en la propiedad son facultades, porque en sentido stricto tampoco son poderes, ya que la propiedad en sensu stricto sí es un poder porque implica la posibilidad de hacer efectivo lo querido por el poseedor de ese derecho como es el caso de transferir la propiedad eficazmente o la posibilidad de destruir el bien sobre el que recae del derecho de propiedad que ostenta. Esta posición de la ley define la relación compleja entre el poseedor y el bien en cuestión, delineando los límites y alcances de sus acciones.

El artículo 923 del mismo código aún amplía más este panorama al reconocer que el propietario puede actuar sobre el bien de manera amplia, siempre y cuando no contravenga

normativas específicas. Esto es lo que hemos denominado como poder (O'Neill, 2016). El propietario no solamente tiene facultades que le permiten el ejercicio de su derecho como tal, sino que también posee el poder para hacer eficaz el ejercicio de ese derecho. Tal poder se manifiesta en el hecho de la transferencia eficaz de su derecho y también en la posibilidad (muy raras veces ejercido) de destruir su bien (González Barrón, 2009). La propiedad, tal como lo consigna nuestra legislación, es un derecho de naturaleza real, el cual cuenta con una serie de facultades como son la de usar, disfrutar y disponer un determinado bien. Así mismo, nuestra legislación le reconoce del derecho de reivindicar el bien cuando un poseedor, que no tiene la condición de propietario, se encuentra poseyendo el bien. Contra él va la acción reivindicatoria.

Este principio fundamental, que permite al propietario ejercer su control sobre el bien en la medida que no esté expresamente prohibido, plantea interrogantes sobre la naturaleza de la posesión y su relación con el ejercicio de los derechos de propiedad.

Este análisis se torna aún más intrigante al considerar que la posesión no se limita únicamente al propietario formal, sino que se extiende a aquellos que, aun sin ser dueños, realizan la explotación económica del bien, desencadenando una dinámica legal compleja y multifacética. En este contexto, exploraremos cómo la posesión, lejos de ser una mera tenencia física, se convierte en una manifestación activa de los derechos y responsabilidades asociados con la propiedad.

2.1.3. Clasificaciones

2.1.3.1. Posesión mediata e inmediata. Conforme al artículo 905 del Código Civil: es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título.

La primera característica es bastante clara: se refiere que su derecho tiene un plazo determinado, tiene término, el cual -una vez que se cumpla- se dará por concluido el ejercicio del derecho a poseer, de la posesión en sí y, por consiguiente, se tiene que devolver el bien (Avendaño y Avendaño, 2017).

En cuanto al segundo elemento de la posesión inmediata, se tiene que ésta nace en virtud de un título. Por título debe entenderse al acto jurídico que concedió el derecho a poseer, esto es a la posesión en sí, como puede ser un comodato o un arrendamiento, los cuales se encuentran sujetos a un determinado plazo o a uno determinable (Avendaño y Avendaño, 2017).

En ese sentido, ese vínculo es lo que califica al poseedor inmediato en poseer el bien, esto es, el título que tiene respecto a ese bien que posee. Por ese sólo hecho, es que carece de animus domini (actuar como si fuera propietario). En cambio, la posesión mediata se produce cuando se posee por intermedio de otro o para ser más exacto es aquel que ostenta el derecho de propiedad, pero no la posesión de su bien, porque otro está haciendo ejercicio de la posesión dentro de él (Avendaño y Avendaño, 2017).

2.1.3.2. Posesión legítima e ilegítima. Posesión ilegítima de buena fe y de mala fe.

Es poseedor ilegítimo quien no tiene derecho a poseer; y, por el contrario, es poseedor legítimo quien si lo tiene. La posesión legítima es la que se hace en virtud de un título que ostenta el poseedor y que le hace, por eso mismo, poseedor legítimo. Por oposición, la posesión ilegítima no es la que se ejerce cuando de por medio no está un título que haga posible una posesión conforme a derecho (Avendaño y Avendaño, 2017).

Los profesores Avendaño j. y Avendaño F. (2017) han dicho sobre ellas lo siguiente: “... es poseedor ilegítimo el que posee sin tener un título, es decir, un acto jurídico que le da derecho a poseer” (p. 35). La posesión ilegítima se puede dar en distintos niveles, ya que puede ser mediando buena fe o sin ella. En el último caso, tenemos el ejemplo de que a sabiendas de que no es propietario ni que tiene un derecho que le haga creer que es un poseedor legítimo, posee un bien.

Ahora, de igual forma, debemos aclarar que la ausencia de título se refiere tanto a la inexistencia total de él como a la caducidad de él (el término caducidad lo utilizamos en su

acepción más amplia, mas no estricta). Me explico: puede ser que alguien posea un bien sin tener ningún título, pero también puede ser el caso de que alguien posea un bien con un título que estaba sujeto a plazo y el plazo se cumplió o que por cualquier otra circunstancia jurídica se ha dejado sin efecto a dicho título (Avendaño y Avendaño, 2017).

En el primer caso se pueden dar varios supuestos que ya con mayor ahondamiento lo tocaremos en el desarrollo propiamente hablando de la tesis.

2.1.3.3. Posesión precaria. Otra de las formas de posesión que regula nuestra normativa civil en material de derechos reales es la posesión precaria. Esta denominación, no lo debemos olvidar, nace en el derecho romano y llega a nuestros días de una forma totalmente distinta a la que en sus inicios fue concebida.

El poseedor precario, para poder comprenderlo, es un tipo de posesión ilegítima, si nos atenemos a lo que dice el art. 911 del Código Civil, cuando señala expresamente: “La posesión precaria es la que se ejerce sin un título alguno o cuando el que tenía ha fenecido.” Tal como hemos dado la definición determinada, se tiene que el poseedor precario es también un poseedor ilegítimo. Para ser más exacto: es un tipo de poseedor ilegítimo, porque su posesión no es conforme a derecho, ya que, tal como lo hemos expuesto, la posesión, para que sea legítima, tiene que ser conforme a derechos, esto es: por medio de un título que otorgue tal calidad de poseedor para que su posesión sea adecuada y tenga un reconocimiento dentro del ordenamiento.

La característica es que por el hecho de que la posesión se ejerce sin título (inexistencia) o cuando el que tenía feneció, caducó. De allí el concepto de precario, porque no puede ser mantenido, porque no hay algo que lo sostenga como tal, no es posible que el poseedor se pueda valer de algo para que se quede con la propiedad, puesto que está a merced de lo que decide el propietario, quien le puede pedir la devolución de la propiedad, cuando éste lo desea, porque sí le avala, concretamente, un derecho (Avendaño y Avendaño, 2017).

2.1.4. Derechos del poseedor

Aunque la posesión se reputa como un ejercicio de hecho, tal como lo señala el art. 896 del Código Civil, arriba citado, sin embargo, el poseedor posee una serie de derechos que le coadyuvan al ejercicio de hecho de la posesión, esto es, a poseer el bien y ejercer facultades propias de la propiedad sobre él.

2.1.5. Suma de los plazos posesorios

Un derecho bastante importante para que el poseedor pueda ejercer sus derechos y posteriormente sea declarado como propietario es la suma de plazos posesorios, esto es, que tiene la facultad para sumar a su posesión el plazo que los anteriores poseedores tuvieron sobre el bien que actualmente posee.

Como ya decíamos, esta suma de plazos es importante porque con él pueda devenir propietario por medio de la prescripción adquisitiva de dominio. Si es que este derecho no existiera, las posibilidades de que un adquirente pueda ser declarado como propietario del bien que le es transferido por un poseedor anterior serían muy difíciles, puesto que para eso requeriría de mayor tiempo y, por eso mismo, aumentarían las posibilidades de que el propietario recupere la propiedad de dicho bien.

Como todo derecho, este se encuentra regulado en nuestro Código Civil y para que surta efectos como tal es necesario que se cumpla con ciertos requisitos que son que las posesiones sean homogéneas y que la transmisión haya sido hecha en propiedad o de posesión plena, válida y título particular (Avendaño y Avendaño, 2017). Los detalles respecto a los requisitos los vamos a desarrollar de forma más profunda en la tesis.

Un primer requisito necesario para que se declare el derecho a la suma de plazos posesorios es que el que quiere sumar el plazo posesorio anterior al suyo debe tener la calidad de poseedor, pero como dueño, es decir, que no puede ser alguien que esté poseyendo el bien

en favor de otro (como un sirviente del bien). Ambas posesiones, la anterior y la posterior, deben ser con animus domini, esto es, como propietario. Esa es una condición necesaria para que se pueda dar la suma de plazos posesorios correspondientes (Alegre et al., 2022).

El segundo requisito para que se pueda ejercer el derecho de sumatoria de plazos posesorios es que el bien haya sido transferido al poseedor que quiere sumar los plazos posesorios de forma válida y en calidad de propietario (Alegre et al., 2022).

Asimismo, se requiere que exista la continuidad de la posesión, esto es, que no haya un poseedor, o que no se interrumpa la posesión de quien desea sumar sus plazos posesorios, por otro poseedor que cumple con los requisitos antes señalados (Alegre et al., 2022).

El último requisito es la homogeneidad, esto es, que las posesiones deben ser de la misma naturaleza: la posesión de buena fe suma a la de buena fe; la de mala fe suma a la de mala fe. En esto radica la homogeneidad (Alegre et al., 2022).

2.1.6. Defensa posesoria

Así mismo, el poseedor cuenta con derechos que ayudan a la protección de su posesión. Estos derechos son de igual forma para el poseedor legítimo como para el que no lo es y sirven, como su mismo nombre lo dice, como medios de defensa para poder lograr que la posesión se haga de forma eficaz, es decir, puede, de hecho, ejercer alguna de las facultades que le son propias al derecho de propiedad.

Esto se da debido a que la posesión es en sí mismo un derecho. Por ese motivo, es que la legislación le reconoce mecanismos, a los cuales tiene derecho, para la protección de ella y, de esa forma, su derecho a la posesión no se vea mermado o se logre reestablecer si es que algo la perturba (Avendaño y Avendaño, 2017).

Nuestra legislación civil, al respecto, regula, en la parte de derecho reales, los denominados interdictos de posesión. Estos interdictos pueden ser de recobrar o de protección.

En el art. 920 señala, por ejemplo, la defensa posesoria extrajudicial, la cual permite que el titular, el que tiene el ejercicio actual derecho de propiedad sobre el bien, que es su objeto, puede ejercer la violencia para evitar que le priven de la posesión sobre dicho bien. Este ejercicio puede hacerse hasta un plazo de 15 días después de que el titular haya tomado conocimiento de la desposesión. Para que el ejercicio de tal derecho sea conforme a él es necesario que se cuente con la intervención de las autoridades correspondientes como la Policía o el Gobierno local.

El otro mecanismo de protección posesoria tiene que ver con denominado interdicto de recobrar, el cual procede cuando la privación de la posesión ya se ha efectuado y ha transcurrido el plazo señalado el art. 920. Como se puede ver del nombre, este interdicto lo que busca es recobrar la posesión que ha sido privada para que el ejercicio del derecho posesorio pueda continuar.

2.1.7. Mejoras

La retribución de lo que el poseedor haga dentro de un bien en el cual ejerce el derecho de posesión es un derecho muy importante, porque eso permite que se haga efectivamente la devolución de lo que él ha contribuido como aporte para el mejoramiento del bien para que pueda ser usado eficazmente.

La institución de las mejoras implica que el poseedor inmediato genera algunos beneficios propios al bien, que se encuentra poseyendo. Por ese motivo, es que la ley le da el derecho para solicitar eso que ha mejorado al bien del poseedor mediato (Avendaño y Avendaño, 2017).

Ahora, debemos señalar que existen distintos tipos de mejoras. El primer tipo de mejoras es la que se denomina como necesarias, las cuales están implicadas con el propio mantenimiento del bien; en segundo lugar, se encuentra las mejoras útiles, que son las que

permiten un mejor uso del bien; por último, se encuentran las mejoras suntuarias, las cuales son aquellas que sin tener la calidad de las anteriores lo que hacen es aumentar el precio del bien en razón de su carácter ornamental (Avendaño y Avendaño, 2017).

Debemos dejar en claro que el derecho a las mejoras es para el poseedor inmediato, esto es, por quien está poseyendo por autorización y permiso de otro, que es el poseedor mediato.

2.1.8. Presunciones a favor del poseedor

Otra de las ventajas que le otorga la ley a los que ejercen la posesión son las denominadas presunciones, las cuales son situaciones que se dan como ciertas por el solo hecho de que el poseedor posea el bien. Estas presunciones se encuentran reguladas también en el Código Civil. Debemos señalar, por eso, conforme a lo que dice Alegre et al (2022), que “las presunciones en el derecho establecen son supuesto establecidos normativamente por las cuales determinados hechos que son inciertos o probables, partiendo de un estado de cosas o circunstancias reales y conocidos que constituyen los hechos habilitantes” (p. 476).

Avendaño J. y Avendaño F. (2017) señalan que existen dos tipos de presunciones: las absolutas y las relativas. Las primeras, como su mismo nombre lo dicen, no admite prueba en contrario; la segunda, sí admite prueba en contrario. Las presunciones que atañen al derecho de posesión son de esta última calidad: admiten prueba en contrario, o sea, son presunciones *iuris tantum*, puesto que es posible que cabe en ella la posición contraria de lo que ellas presumen o dan como cierto, provisionalmente”.

Nuestro Código Civil regula, en este caso, cinco tipos de presunciones: la de presunción de propiedad; la de titularidad de los bienes accesorios; la presunción de posesión de bienes muebles que se encuentran dentro de un inmueble; la presunción de buena fe y la presunción de continuidad (Avendaño y Avendaño, 2017).

Las presunciones con las que cuenta actualmente nuestra normativa en lo tocante al poseedor se encuentran reguladas desde el art. 912 hasta el art. 915. Se cuenta, entonces, con 4 presunciones de las que se puede valer el poseedor para que su derecho a la posesión se encuentre protegida.

Las presunciones versan sobre distintos puntos que tienen que ver con la posesión como es el caso de que a quien posee un bien se le reputa propietario o, también, quien posee un bien inmueble se le presume como propietario de los bienes muebles que se hallen en el bien inmueble o que a quien se encuentra poseyendo el bien se cree que lo es de buena fe o, por último, quien acredita, como poseedor, el plazo posesorio anterior, se presume que poseyó durante el plazo intermedio entre el actual y el anterior.

2.1.9. Adquisición de la posesión

Nuestra legislación regula la transmisión de la posesión por medio de la tradición, tal como lo establece concretamente el art. 900 del Código Civil.

La adquisición de la posesión puede adquirirse de dos formas: originaria y derivada. La primera, cuenta con la sola voluntad de quien quiere hacerse con la posesión del bien; la segunda, depende de la voluntad de otro, quien es el poseedor anterior, y que por eso mismo le transfiere el derecho de posesión. “En el primer caso hay una sola voluntad, la del adquirente. En el segundo caso hay dos voluntades, del enajenante y del adquirente” (Avendaño y Avendaño, 2017, pág. 49). Esto es lo que diferencia a una forma de adquisición de la propiedad de la otra.

La forma efectiva para que se pueda adquirir la posesión es por medio de la tradición (tradición), que es una forma de adquisición derivada, el cual consiste en la transferencia de la posesión por medio de la entrega física, material del bien (Avendaño y Avendaño, 2017).

Ahora, dejamos en claro que una cosa es la adquisición de la posesión y otra de la propiedad. La tradición, en ese sentido, es instrumental cuando lo que se quiere es transferir la propiedad de algún bien, pero no así cuando lo que se quiere transferir es la posesión (Avendaño y Avendaño, 2017).

La transferencia de un bien a favor de otro con fines de propiedad es, como lo hemos señalado, un medio, pero no un fin en sí mismo como sí sucedería si es que el bien que se transfiere es para efectos posesionarios. Si esto sucede, tal como ya lo hemos mencionado, la tradición se convierte en un fin.

Como es bastante conocido, la forma de transferencia de la propiedad se da de una manera muy especial o, mejor dicho, de una forma particular, porque requiere el consenso de las voluntades, las cuales puedan permitir que dicha transferencia se perfeccione, debido a que solamente existe contrato cuando hay oferta y aceptación (Taboada, 2013).

2.2. Prescripción Adquisitiva de Dominio

2.2.1. Definición

La posesión puede servir como mecanismo de adquisición de propiedad. Desde ese punto de vista, es un medio, no un fin, para la obtención de la propiedad. Una de esas formas de adquisición de la propiedad por medio de la posesión se denomina prescripción adquisitiva de dominio (usucapión), el cual se encuentra regulado dentro de nuestro Código Civil, en el libro de Derechos reales. Debemos, previamente, señalar que la adquisición de la propiedad, por medio de la posesión, puede ser de un bien mueble como de un bien inmueble. Nos vamos a ocupar de este último caso.

Así mismo, no solamente se puede adquirir el derecho real de propiedad, sino que también es posible que se adquiere el derecho real de servidumbre, el cual se encuentra regulado en el art. 1040 del Código Civil.

El artículo 950 del Código Civil establece las condiciones bajo las cuales la propiedad inmueble puede ser adquirida por prescripción por parte de un poseedor. Es un fenómeno legal que se desencadena a través de la posesión continua, pacífica y pública y durante un período determinado (10 años en caso de que medio mala fe o 5 años en caso de que no). Así mismo, señala que, como requisito necesario, para su determinación de la propiedad, tiene que poseer como dueño, como propietario (*animus domini*).

La doctrina portuguesa, representada por autores como Soares, Crispim, Fernández y Alves, enriquece esta perspectiva al considerar la usucapión como una forma de adquisición originaria. Según esta visión, el usucapiante no adquiere su derecho como una mera consecuencia de la posesión, sino a pesar del derecho del propietario anterior, porque su posesión y su deseo de hacerse con el bien como propietario excluye, o termina excluyendo, al anterior propietario por la propia voluntad de quien ejerce el derecho de posesión (González Barrón, 2009). Esta caracterización revela la complejidad inherente a la usucapión como un efecto meramente posible de la posesión.

2.2.2. Naturaleza Jurídica

Cuando hablamos de naturaleza jurídica de una institución, siempre nos preguntamos sobre la esencia, sobre el ser, de una determinada institución.

Ahora, hemos mencionado el concepto de institución jurídica, así que debemos aclarar, primero, lo que significa ello, para poder respondernos a la pregunta que nos hemos hecho, o sea, cuál es la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio.

Según el profesor Aníbal Torres (2019) explica que: “se llaman instituciones jurídicas al conjunto de normas que regulan las relaciones jurídicas de cierta clase” (p. 504). Debemos agregar que no solamente regulan relaciones jurídicas, sino también situaciones jurídicas determinadas. Sin embargo, la definición es lo suficientemente clara para poder hacerse

comprensible. Un ejemplo de una institución jurídica es el contrato o la propiedad o, por último, la prescripción adquisitiva de dominio. Todas las anteriores son instituciones jurídicas.

Entonces, ahora lo que queremos determinar es la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio, esto es, lo que ella es en verdad, lo que tiene como esencia. La respuesta es que es un modo originario de adquisición de la propiedad. En un sentido bastante general diríamos que es un acto jurídico voluntario sin manifestación de voluntad. No es la voluntad exteriorizada por medio de las palabras las que evidencian su ejercicio, sino es el ejercicio en sí, material, el que evidencia que existe voluntariedad en la posesión, en la posesión que deviene propiedad.

Esa es su esencia: la de hacer devenir propietario a quien aún es poseedor u ostenta la calidad de tal. Como ya lo hemos dicho, es un modo originario de adquisición de la propiedad porque para obtener la propiedad basta solamente con la sola voluntad de quien quiere hacerse propietario de un bien. No se necesita de la voluntad de propietario o poseedor anterior (González Barrón, 2009).

2.2.3. Fundamento y finalidad

El fundamento que subyace para que una persona devenga propietario por el paso del tiempo es que se proteja a quien posee un bien, en el cual ejerce facultades similares a las de la propiedad, pero que aún no es el propietario de forma completa y que requiere esa condición para garantizar su ejercicio pleno de propiedad.

La base de una sociedad, donde la economía dependen de la propiedad privada, requiere que las personas se hagan con los bienes de forma jurídica para que de esta forma se pueda garantizar el tráfico jurídico, para lograr un menor coste de transacciones.

Solamente de esta forma se puede lograr que las transferencias puedan hacerse claramente. Esta, entonces, es la finalidad: lograr que las transferencias de propiedad sean lo más eficaces posibles y que por eso mismo se encuentre avaladas por la seguridad jurídica.

2.2.4. Prescripción adquisitiva ordinaria

2.2.4.1. Posesión continua a título de propietario. Para que la adquisición de dominio pueda ser efectiva, necesita del cumplimiento del requisito de continuidad. Se necesita que la posesión de quien desea devenir propietario debe ser continua. La continuidad está vinculada, obviamente, con el tiempo que se requiere para lograr la prescripción adquisitiva de dominio, que puede ser corta o larga, esto es: 5 años o 10 años. Esto va a depender si es que tal ejercicio de posesión fue con mala fe o con buena.

No obstante, esta continuidad no exige una presencia constante del poseedor en contacto directo con el bien en cuestión. Más bien, se enfoca en la conducta del poseedor, que debe manifestarse como la de un dueño atento y diligente, llevando a cabo diversos actos de goce acorde con la naturaleza particular del bien.

Es destacable que la posesión continua no obliga al poseedor a desempeñar personalmente todas las posesorias a lo largo de su vida. Los actos ejecutados a través de agentes o empleados son considerados igualmente válidos. La sucesión en la posesión también es contemplada, permitiendo al sucesor unir su posesión a la de su predecesor, concepto conocido como "accessio posesiónis".

Es crucial subrayar que la continuidad, en este contexto, no se entiende como una perpetuidad ininterrumpida. La ley no requiere una posesión permanente; es suficiente demostrar el ejercicio de algún atributo de la propiedad, como el uso y disfrute, en un período inicial y otro posterior, permitiéndose presumir la posesión durante el tiempo intermedio. Este enfoque relativo destaca la flexibilidad de la noción de posesión continua en el marco legal.

Debemos señalar que el hecho de ejercer la posesión ya implica una cierta continuidad respecto a lo que se posee, esto, es que uno está poseyendo el bien de forma seguida. Así mismo, se debe tener en cuenta que existe una presunción normativa, la cual establece que se presume el tiempo intermedio de la posesión.

2.2.4.2. Posesión Pacífica. Según Albaladejo, la posesión se considera pacífica incluso cuando se defiende por la fuerza, siempre y cuando sea en el contexto de la "defensa posesoria". Este requisito destaca la idea de que, aunque pueda haber confrontación física o resistencia para proteger la posesión, se mantiene la consideración de pacificidad debida a la tutela legal que respalda la legítima defensa de la posesión (González Barrón, 2009).

En otras palabras, el concepto de posesión pacífica no se ve comprometido cuando el poseedor utiliza la fuerza para defender su posesión contra intentos de arrebatarle la posesión. Esta perspectiva resalta la importancia de la protección legal en el mantenimiento de la posesión y sugiere que, mientras la violencia esté vinculada a la legítima defensa posesoria, la posesión se considera pacífica.

Este enfoque jurídico busca equilibrar la necesidad de mantener la paz en las disputas posesorias con el reconocimiento del derecho a defender la posesión legítima ante amenazas externas.

De igual forma, se puede señalar que la pacificidad de la posesión radica en el hecho de que no haya perturbaciones en la posesión que afecten la continuidad de ella, esto es, que perjudique, de forma directa, a la posesión en cuanto a su ejercicio y genere una situación de discontinuidad en cuanto al tiempo que se requiere para declarar la prescripción. En pocas palabras: que genere una situación de interrupción del plazo prescriptorio o algo que genere su suspensión.

En esto nosotros discrepamos entre la diferencia entre continua y pacífica. Ambas coinciden. Porque la pacificidad se encuentra relacionado con la legitimidad o la presunción de legitimidad de una posesión y por ello mismo esta pacificidad garantiza la continuidad.

2.2.4.3. Posesión Pública. Bullard González (1987) destaca la importancia de la transparencia en la posesión, sugiriendo que aquellos que poseen legítimamente no deben temer que su posesión sea conocida. Se enfatiza la idea de actuar con naturalidad, como si se tuviera un derecho legítimo sobre la propiedad. Sin embargo, también se señala que la adquisición de posesión no es válida cuando se realiza de manera subrepticia, al ingresar clandestinamente y permanecer oculta con la intención de evitar ser descubierta por el propietario.

El requisito de la publicidad se encuentra relacionado con el de la pacificidad, porque quien no tiene temor de ejercer su derecho de posesión, tampoco tiene temor de que su derecho se haga público y pueda ser ejercido a la vista de los demás. Hacerse público significa que las demás personas tomen conocimiento del ejercicio de la posesión que estoy haciendo. Eso implica que el ejercicio de la posesión debe ser manifestado hacia los demás, para que, de esa forma, tomen conocimiento de que se está poseyendo el bien. Esto le da el carácter de público, puesto que la falta de ella, le resta legitimidad en la posesión y, por consiguiente, del reconocimiento del derecho para poder ejercerlo adecuadamente. Pero también debemos convenir que toda posesión es, por definición, pública, porque es el ejercicio del contacto material con el bien de forma externalizada, esto es, que la posesión es siempre una conducta externalizada hacia un objeto determinado, que es el bien sobre el que recae el ejercicio de la posesión (Avendaño y Avendaño, 2017).

Por otro lado, la perspectiva de Elena Higton, citada por Vásquez Torres (2003), resalta la necesidad de manifestar la posesión para que terceros, especialmente al dueño, reconozcan la presencia del poseedor en el inmueble. Este enfoque subraya que la posesión no puede considerarse abandonada si es clandestina, ya que la manifestación de la posesión es esencial

para su reconocimiento, pero también la posesión clandestina evidencia o puede permitir determinar la forma de cómo es que una persona ha procedido para la posesión del bien. Pero lo que se quiere hacer efectivo es que la posesión sea hecha como si uno fuera el dueño. Es una manifestación del animus domini.

En resumidas cuentas, lo que evidencia la posesión pública es que el ejercicio de él es como propietario, como alguien que ejerce su derecho dueño, como si fuera la persona que tiene el derecho legítimo sobre el bien (Avendaño y Avendaño, 2017).

2.2.4.4. Justo título. Cuando se habla de una prescripción adquisitiva de buena fe, entonces, se debe cumplir con el requisito de justo título. Es decir, que el poseedor, que desea devenir propietario, debe haber celebrado, previamente, un acto jurídico que le dé legitimidad en la posesión del bien que tiene en su poder (González Barrón, 2009). Esto en razón de que el tiempo que se requiere para poder ser constituido propietario es menor al que exige la prescripción extraordinaria.

La noción de justo título en el ámbito jurídico se presenta como un elemento crucial en la transmisión de la propiedad de un bien. En términos generales, se define como un acto jurídico constitutivo de derecho que cumple con todos los requisitos legales necesarios (los que se encuentran regulados en el art. 140 y el art. 1351 del Código Civil) para la transferencia de la propiedad. Sin embargo, su singularidad radica en que, a pesar de cumplir con tales requisitos, el transferente carece del derecho de disponer del bien en cuestión (González Barrón, 2009).

Este escenario implica que el titular que transfiere el bien puede retener el uso y disfrute de él, pero se encuentra incapacitado para disponer de él. Es fundamental destacar que el justo título no se ve afectado por causales de nulidad absoluta, ya que, de ser así, perdería su idoneidad y, por ende, su carácter de justo. Por el contrario, se reconoce la existencia de justo

título incluso en situaciones donde los actos jurídicos puedan ser objeto de nulidad relativa o anulabilidad.

Esta particularidad, según Vásquez Ríos (2003) y Arias Schreiber Pezet (2011), subrayan la importancia de la calidad personal del transferente como el único factor que vicia el justo título. Mientras que se asegura el cumplimiento riguroso de los demás requisitos legales para la transferencia de la propiedad. Este enfoque permite comprender la complejidad y las implicaciones legales asociadas con el concepto de justo título en el contexto de las transacciones de bienes.

2.2.4.5. Buena fe. En lo que respecta a la buena fe, se establece que el poseedor debe haber accionado con la convicción de ser el legítimo propietario del bien que está en su posesión. Es esencial aclarar que la buena fe no se limita únicamente a un estado emocional o subjetivo; más bien, debe corresponder a un elemento causal y objetivo, como lo es el justo título mencionado anteriormente. La ausencia de dicho justo título haría que los fenómenos emocionales carezcan de una explicación racional (Arias-Schreiber Pezet, 2000a).

En el contexto de la buena fe, es crucial que esta esté presente en el momento de adquirir el bien; en ese instante, el comprador no debe tener ninguna duda acerca de que está adquiriendo la propiedad del verdadero dueño. Si en algún momento posterior se descubre un error en esta creencia, no se considerará válido (Vásquez Ríos, 2003).

En consecuencia, al abordar la adquisición de un bien a través de la prescripción adquisitiva de cinco años, es imperativo contar tanto con una buena fe subjetiva (creencia) como con una buena fe objetiva (comportamiento). El adquirente debe creer (buena fe subjetiva) que está recibiendo el bien de alguien con el poder de disposición para transferirlo, basándose en el justo título utilizado en la transacción (buena fe objetiva). El justo título actúa como la causa de la creencia de que se está adquiriendo el bien del verdadero poseedor del poder de disposición (Arias-Schreiber Pezet, 2000a).

2.2.5. Prescripción adquisitiva extraordinaria

Así como existe una prescripción ordinaria, de corto plazo y con justo título, existe otra que tiene las características de ser de largo plazo y sin justo título, pero que requiere que se haga efectiva por medio del cumplimiento de los mismos requisitos, pero adicionando el plazo más amplio que, en este caso, son de diez años.

Ahora, algo que diferencia la prescripción extraordinaria de la ordinaria es que en aquella media la mala fe. Por mala fe, en este sentido, se entiende que quien está poseyendo el bien no cuenta con un algún título (derecho) que legitime su posesión. Desde ese punto de vista, quien posee es consciente que no cuenta con algún derecho que lo hagan a él como un poseedor legítimo. Su posesión no cuenta con alguna legitimidad. Por eso mismo, el requisito que justo título no tiene asidero en este tipo de prescripción, porque al saberse, el poseedor, como ilegítimo no tiene sentido preguntarse por un título justo.

En cuanto al plazo, algunos autores, como Bullard (citado por Avendaño, 1989), dicen que para que se pueda dar consistencia a este requisito es necesario que se interprete el art. 950 del Código Civil, el que regula la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, con el último artículo del Código Civil, esto es, con el art. 2122, el cual establece claramente lo siguiente: “La prescripción iniciada antes de la vigencia de este código, re rige por las leyes anteriores...”. Se entiende que, si es que la prescripción inició después de la entrada en vigencia del Código Civil actual, se regirá por las normas actuales. Eso es lógico y predecible.

El comentario resulta siendo pertinente, ya que el antiguo Código Civil del 36 establecía, claramente, que el plazo para usucapir un inmueble era de treinta años; no de 10, como actualmente se regula. Entonces, como se puede ver, la normativa actual ha reducido el plazo en veinte años, lo cual ha significado, tal vez, un perjuicio para quienes son propietario y un beneficio para quienes son poseedores. Pero, como es bien conocido, las normas traen consigo perjuicios y beneficios.

Las normas, como muy bien lo ha demostrado el análisis del derecho (Papayannis, 2014), establecen quién debe soportar los costes y perjuicio que establecen, de forma clara, el derecho. En el caso anterior, de la legislación del 36, los costes recaían sobre el poseedor, puesto que debía esperar un plazo extenso de treinta años. Actualmente, los costes recaen sobre los propietarios, habida cuenta de que el plazo se redujo para que ellos puedan evitar que un poseedor no propietario se hiciera con su bien.

Como punto adicional a lo antes dicho, señalamos que para la prescripción de buena fe y con justo título, en la legislación anterior, se requería el plazo de diez años, lo cual implicaba un plazo bastante largo. Como se sabe, actualmente eso se redujo a sólo cinco años, lo que evidencia que se ha otorgado muchas ventajas para quienes tienen algunos derechos sobre el bien, como lo establece el justo título.

Sólo para fines didácticos, señalaremos que, en el primer Código Civil, esto es, el del año 1852, el plazo de prescripción era de veinte años, si es que el propietario estaba ausente, o solamente diez cuando estaba presente. Esto en el caso de la prescripción de buena fe, porque en el caso de la extraordinaria, la que se obtiene con mala fe, la prescripción requería el plazo de cuarenta años.

Por otro lado, es necesario volver a mencionar que la diferencia medular con la prescripción ordinaria es en cuanto el plazo, la mala fe y el justo título. Solamente son esas las diferencias, puesto que, en cuanto a los otros requisitos, que también son exigidos para la prescripción, son igualmente obligatorios y deben ser cumplidos a cabalidad, porque son parte constitutiva del derecho.

2.2.6. Bienes prescriptibles

Un presupuesto material, que resulta siendo necesario, como todo presupuesto, es que el bien que se quiere prescribir tenga la condición de prescriptible. Esto quiere decir que el bien

debe ostentar la condición de ser un bien que se encuentran dentro del tráfico jurídico y por consiguiente puede ser adquirido por medio de la prescripción. Puesto que, si un bien no es prescriptible, para nada tendrá sentido preguntarnos por lo requisito para adquirirlo por medio de la prescripción. Tal como ya lo hemos dicho, la prescripción es una forma de adquisición de la propiedad de naturaleza originaria, esto es, que solamente requiere de la voluntad de quien quiere devenir propietario.

Siendo así, la pregunta que salta a la vista es: ¿Qué bienes son considerados prescriptibles? La respuesta resulta siendo negativa, es decir, que para responderla se requiere que con señalar que bienes no son prescriptibles. En otras palabras, si queremos saber cuáles son los bienes prescriptibles, debemos saber cuáles no se pueden prescribir. Estos bienes son, sin lugar a duda, los bienes de dominio público. Por consiguiente, los bienes que son privados pueden ser adquiridos por prescripción. Esto en razón que el único a quien le interesa dicho bien es a su propietario. En cambio, en el caso de los bienes de dominio público le interesa al Estado y a la sociedad. Además, se entiende que existe una presunción jurídica que señala que el Estado es propietario de sus bienes, de los bienes que conforman su “patrimonio” (léase la Ley 29618, más conocida como Ley general del Sistema Nacional de Bienes del Estado). A esto debemos agregar la propia prohibición que se encuentra dentro de nuestra Constitución Política del Perú, la cual establece, en su art. 73, que los bienes de dominio público son inenajenables ni imprescriptibles.

Ahora, debemos preguntar si es que los bienes de dominio privado son imprescriptibles. La respuesta se la ha dado la Ley 29618, que hemos citado. Esta Ley hace devenir imprescriptibles los bienes de dominio privado, los cuales eran bienes, que a pesar de ser del Estado no se encuentran para uso público, para un uso que genere algún servicio de carácter público.

Entonces, llegamos a la conclusión que los únicos bienes que son, actualmente, prescriptibles son los bienes de naturaleza privada.

2.2.7. Bienes imprescriptibles

La Constitución Política del Perú establece, en su art. 73, que los bienes de dominio y uso público no pueden ser objeto de prescripción, pues, esto están destinados al uso público, de todas las personas; sin embargo, estos pueden ser concedidos a particulares conforme a lo establecido por las leyes especiales como la Ley de transferencia en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192 a fin de obtener un aprovechamiento económico.

Por eso es; por lo que, existen bienes públicos de dominio privado y de dominio público. El caso del primero se cede el uso del bien público hacia un privado para que pueda explotar ese bien y brindar servicios a los agremiados de la sociedad, es decir, que lo que se busca con este tipo de bienes es dar beneficio a la ciudadanía y para que también se pueda obtener un avance en los servicios necesario de los cuales el Estado tiene que hacerse cargo o, como en este caso, tiene que delegar la administración de un bien que le pertenece, pero que como tiene el carácter subsidiario en el tema del empresariado debe entregar en cesión a un privado para que éste haga uso de ese bien y, por medio de ello, pueda brindar servicios (González Barrón, 2009).

2.2.8. Efectos de la prescripción adquisitiva de dominio

Tal como ya lo hemos visto, conforme a nuestra legislación actual, en el art. 950 y siguientes del Código Civil, la consecuencia natural de la prescripción adquisitiva de dominio es la declaratoria de propiedad. El usucapiente adquiere, como es evidente, la condición de propietario. Quien cumple con los requisitos que se encuentran dentro de la legislación, adquiere la condición de propietario. Es importante no olvidar que la usucapición está considera

un modo originario de adquisición de la propiedad. Por consiguiente, los efectos que de ella derivan son la de reconocer al poseedor como propietario.

Un punto adicional, que es necesario decirlo, es que los efectos son retroactivos. Como muy bien señala Albadalejo, citado por Avendaño (1989):

Si bien la adquisición se produce al cumplirse el plazo que, en cada caso, la ley marca (como lo prueba el hecho de que quede interrumpida durante la usucapión, la adquisición no llega a verificarse), sin embargo, tiene efectos retroactivos que alcanzan hasta el momento en que comenzó a usucapirse. Es decir, el usucapiente se convierte en titular del derecho al final del plazo, pero éste le es reconocido como si le correspondiese desde el principio (p. 214).

De acuerdo con lo dicho por el profesor español, es evidente que los efectos se retrotraen al momento que se declaró la prescripción, esto es, en el cual se cumplió con los requisitos exigidos por la Ley. Por ese motivo, se dice que la sentencia que reconoce la condición de propietario al poseedor tiene la característica de ser declarativa, porque no constituye al poseedor como propietario, sino que lo declara como tal. En ese sentido, se le confiere todas las facultades que se encuentran comprendidas en el art. 923 del Código Civil, las cuales son, a saber: la de usa, disfrutar, disponer y reivindicar.

2.2.9. Importancia de la prueba en la propiedad

El Derecho civil, como cualquier rama del Derecho, requiere que se pruebe lo que se alega. En el caso del Derecho civil, en especial, existe un principio conocido como el de la carga de la prueba. Este principio reza de forma clara de la siguiente forma: "... la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos" (art. 196 del Código Procesal Civil). Debemos agregar que la norma antes citada tiene excepción, pero que dichas excepciones tienen que estar

claramente establecidas en las leyes, lo que quiere decir que la regla general es la de la carga de la prueba.

En el caso de que la pretensión sea alguna que tiene que ver con la propiedad, la cosas no cambian, por lo que será necesario que existe carga probatoria muy bien fundada para que se pueda obtener una respuesta conforme a derecho. En este sentido, el material probatorio no es reducido. Existe libertad de probanza, el cual incluye la posibilidad de utilizar tanto medios probatorios típicos como atípicos sin ninguna restricción de ellos. Si es que no se llega a probar lo que se alega, la pretensión será declarada como infundada en la sentencia, tal como lo establece el art. 200 del Código Procesal Civil.

El art. 192 del Código Procesal Civil establece, de forma enumerativa, cuáles son los medios probatorios, que él denomina típicos: “Son medios de prueba típicos: 1) la declaración de parte; 2) la declaración de testigos; 3) los documentos; 4) la pericia y 5) la inspección judicial”. Son los que usualmente se utilizan para garantizar una pretensión. Por ese motivo, se tiene que tales medios son los más recurrente y con los que comúnmente se prueba lo que se pide en el petitorio de una demanda.

Ahora, el tema concreto de la prescripción requiere que se tenga que probar ciertos hechos puntuales. El hecho por excelencia, que se tiene que probar, en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, es el tiempo. Este es el hecho medular, el cual debe ser probado de la mejor manera posible, para garantizar la fundabilidad de la demanda en dicha materia.

El tiempo, pero conforme a lo que señala el art. 950 del Código Civil, tiene que ser probado bajo ciertos requisitos. Esto es, que el tiempo cumpla ciertas características concretas que lo hagan posible.

Como lo hemos dicho, no existe limitación a los medios probatorios, o sea, que se puede usar el que uno mejor desee para lograr la probanza de la pretensión. Para lograr probar el

tiempo de la posesión, se puede usar documentos en general (fotos, autovalúo, recibos de agua o luz); declaraciones de testigos (vecinos, gente que conoce la vivienda del usucapiente, etc.). Estos medios probatorios, que son bastante típicos, pueden servir para la probanza de la propiedad.

Un punto a parte que debemos decir es respecto a la prescripción de buena fe y la de mala fe y del proceso correspondiente para lograr su probanza. En el caso del de buena fe, la probanza solamente se puede lograr por medio de vía judicial. No es posible hacerlo en vía notarial. El notario no es competente para conocer tal tipo de proceso, a pesar de que la competencia notaria en asuntos no contenciosos, aunque el proceso de usucapión no es no contencioso, se encuentra establecida legalmente. Por consiguiente, el único proceso de prescripción adquisitiva de dominio que puede conocer el notario es el de mala fe.

Esto es así, porque el proceso de mala fe es más fácilmente probable. En el caso de la buena fe, la probanza es mayor y se requiere de un contradictorio para que dicha probanza sea efectivizada (González, 2021).

2.3. Prescripción judicial

2.3.1. Requisitos

2.3.1.1. Tiempo en la posesión del bien. La posesión de un bien y el tiempo que una persona ostenta esa posesión son elementos cruciales, en el ámbito legal, especial al considerar la interposición de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio (Varsi, 2017).

Este componente temporal se erige como un requisito esencial, un "sine qua non" en el proceso, siendo determinante para acceder a la prescripción y adquirir el derecho correspondiente, ya que es el transcurso del tiempo el que termina otorgando el derecho o generando un derecho para una persona determinada (Avendaño y Avendaño, 2017).

El Código Civil aborda específicamente este tema en su artículo 950, estableciendo que la prescripción se consolida en un período de diez años. Este plazo temporal es aplicable tanto

a la prescripción larga o extraordinaria, donde no se exige un título que respalde la posesión, como en el caso de poseedores ilegítimos o aquellos cuyos documentos carecen de eficacia al no haber sido otorgados por el titular del derecho (Varsi, 2017).

Es interesante destacar que el mismo artículo 950 regula una prescripción corta de cinco años. Este período no es arbitrario, sino que responde a la reducción del plazo establecido en el artículo 1046 del antiguo Código Civil de 1936. La normativa actual fija en cinco años el plazo de prescripción adquisitiva cuando existe un justo título y buena fe por parte del poseedor. Este enfoque legal refleja la importancia atribuida al tiempo en la posesión como factor determinante en la consolidación y protección de los derechos sobre un bien.

2.3.1.2. Posesión pacífica. La pacificidad, en el contexto legal que se ha descrito, se refiere a la ausencia de situaciones conflictivas entre el poseionario que busca adquirir la propiedad por prescripción y el titular del derecho. Es una condición jurídica que el poseionario debe mantener. Es importante señalar que, según sentencias casatorias, la pacificidad no se ve afectada por notificaciones como cartas notariales, cartas simples u otros tipos de comunicación. Más bien, se establece que la pérdida de pacificidad requiere la interposición de una demanda y su notificación válida.

2.3.2. Notificación

El procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio debe ser lo que se ha establecido para él, es decir, un procedimiento dentro de la legislación que regula el proceso civil. Esta forma de adquisición de la propiedad requiere que se presente una demanda, como lo hemos mencionado.

La notificación que se hace dentro de este tipo de procesos es de forma un poco especial, porque muchas veces el demandante, es decir, quien desea que se declare propietario no conoce quién es el anterior propietario que ostentaba tal calidad antes que él. Por ese motivo, la

notificación a este demandado será por medio de edictos. Los edictos deben publicarse en tres ocasiones con un intervalo de tiempo de tres días cada uno de los edictos. Esto, incluso, dice la ley que se debe hacer a pesar de que se sepa la dirección del demandante o demandado o, por último, de los colindantes (art. 506 del Código Procesal Civil).

2.3.3. Anotación preventiva de la demanda

Como es fácilmente advertible, el proceso de prescripción adquisitiva de dominio quiere una determinada cosa: que se declare propietario a quien ha cumplido con los requisitos que la ley exige para que sea declarado como propietario de un determinado bien.

Para que se pueda lograr, eficientemente, el ejercicio de esta pretensión es recomendable que se anote la demanda preventivamente, en el registro correspondiente, la demanda que ha solicitado que se declare propietario al demandante. Lo que se busca con la anotación de demanda es publicitar el juicio y, de esta forma, evitar que tercero al proceso quieran ejercer algún derecho sobre dicho bien.

Al respecto el art. 673 del Código Procesal Civil dice lo siguiente: “Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derecho inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación demanda en el registro respectivo.” Como se puede leer, este artículo exige que el bien, que es materia de litis, debe encontrarse inscrito para que, de esta forma, la anotación preventiva de demanda se haga en el mismo registro donde se encuentra inscrito dicho bien.

Debemos agregar, así mismo, que ese artículo señala que tal medida no afecta las transferencias que pueda hacer el propietario del bien, pero sí da preferencia, como ya lo dijimos, a quien obtuvo la medida a su favor.

Por último, para que se pueda otorgar dicha medida, el juez debe remitir el parte judicial al registrador, donde se encuentren la demanda, la resolución que admite la demanda y la cautelar.

2.3.4. *Plazos para prescribir*

Conforme a la normativa que se encuentra establecido en el art. 950 del Código Civil para que la adquisición por prescripción tenga efectos jurídicos, entonces, debe transcurrir un tiempo determinado. En el caso de la norma, que estamos citando, ese tiempo debe ser de 5 o de 10 años, si es que el plazo es extraordinario u ordinario. El plazo ordinario es de 5 años mientras que el extraordinario es de 10.

Para que sea la primera, como ya lo hemos dicho, es necesario que vayan conjuntamente otros requisitos que hagan posible y que se cumplan con lo que la ley exige. El requisito más importante para que sea posible una prescripción ordinaria es la buena fe y el justo título; en cambio, en el caso de la adquisición prescriptiva extraordinaria no se requerirá el justo título ni la buena fe, sino por el contrario la mala fe (Avendaño y Avendaño, 2017).

2.3.5. *Determinación o validez de la posesión*

La posesión como ejercicio de hecho de uno o más facultades contenidas en la propiedad. Por ello mismo, la posesión al ser un hecho jurídico, porque genera efectos jurídicos, debe también ejercerse sobre la base de lo que dice la normativa que regula el orden público. Porque si no es así, el ejercicio de tal derecho resulta siendo arbitrario y, sobre todo, abusando de su propio contenido, porque la ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos del derecho. Esto se encuentra dentro del art. II del Título Preliminar del Código Civil y también se encuentra establecido en la normativa constitucional.

Ahora, la posesión se valida en su propio ejercicio. El derecho a este ejercicio le da protección para que dicho ejercicio tiene que prolongarse y, en algunos casos, establecerse y convertirse en un derecho como la propiedad. Entonces, su validez está dada desde el momento que el ejercicio mismo de la posesión es dado.

2.3.6. Adquisición convencional de la propiedad

Luego de que hemos desarrollado el tema de la adquisición originaria, es necesario que mencionemos algo de la adquisición convencional. Por ella, se tiene en cuenta a la adquisición derivada, es decir, es la que es fruto de una relación jurídica con otra persona de quien se recibe el bien para que sea usado.

A diferencia de la adquisición originaria, la derivada implica que previamente haya una persona que haya poseído el bien anteriormente para que recién se perfecciona la transferencia por medio de un contrato traslativo, esto es, un contrato traslada el dominio del bien al adquirente.

Algo que es necesario que se mencione en este capítulo es el hecho de que para que se efectúe correctamente este traslado en el caso de los bienes inmuebles solamente requiere del acuerdo, de la transacción (Avendaño y Avendaño, 2017). Si es que hay acuerdo, hay traslado de la posesión, o de la propiedad, según sea el caso (art. 949 del Código Civil).

Cosa distinta es la adquisición de la posesión de los bienes muebles. Cuando hablamos de bienes muebles, el proceso de adquisición se hace por medio de la tradición, que es una de la forma de entrega del bien. La traditio implica una transferencia del bien mueble, pero de forma legítima o, para ser más exactos, de forma voluntaria por quien tiene el bien en su poder y que por medio de ese poder transfiere el bien a su nuevo adquirente (Avendaño y Avendaño, 2017).

2.4. Interrupción de la prescripción

2.4.1. Sujetos

Como lo hemos dicho en el desarrollo de la tesis, la forma que tiene la prescripción es que es un acto originario de adquisición de la propiedad. Esto es: que lo que primera es la propia voluntad del sujeto usucapiente para devenir propietario, después de que cumplió con los requisitos que la ley le exige.

Por ese motivo, se necesita que la acción del usucapiente, sobre todo cuando es de mala fe, sea dirigida contra el anterior propietario. El anterior propietario, o el que es aún propietario cuando el usucapiente se declara como dueño, se encuentra legitimado, en razón de su derecho de propiedad, a contradecir la pretensión de quien quiere hacer con su bien inmueble.

Cuando esto sucede, el propietario, a sabiendas de las intenciones de quien desea declararse propietario, interviene y altera la prescripción, porque la interrumpe. Hace que el tiempo, que el poseedor estuvo poseyendo el bien, no cuente para efectos del cómputo prescriptorio. En ese sentido, se cuenta tanto con el poseedor y el propietario que desea interrumpir el plazo posesorio (Pasco, 2023). Así mismo, Pasco (2023) es de idea de que la interrupción del plazo prescriptorio es un mecanismo de protección de los derechos del verdadero propietario, o de quien ostentaba el derecho de propiedad, ya que cuenta con esa facultad para poder evitar que sea despojado de tal derecho.

La ley señala, en su art. 953 del Código Civil, que la interrupción se origina con la desposesión del bien. O sea, cuando el poseedor ha dejado de tener el bien. Al ser esto así, la ley prevé puede cesar la interrupción cuando el poseedor recupera la posesión antes de pasado un año. Esto, que hemos mencionado, se encuentra relacionado con el requisito que señala la ley, en su art. 950 del Código Civil, el cual menciona a la continuidad como elemento constitutivo de la declaratoria de prescripción.

Debemos señalar que esta continuidad es ayudada por la presunción legal regulada en el art. 915 del Código Civil, la cual establece que, si se logra probar el inicio de la posesión, vale decir, el acto que dio origen a la posesión y, así mismo, la posesión actual, entonces, se presume, *iuris tantum*, que el poseedor poseyó durante el tiempo intermedio. Sin embargo, como lo hemos mencionado, esto no es absoluto, puesto que la posesión podría haber sido interrumpida durante dicho tiempo intermedio (González, 2021).

2.4.2. *Formas de poseer*

Algo que resulta siendo importante cuando se habla sobre la prescripción es lo concerniente con las formas de poseer un bien. La doctrina -muy a su estilo- ha determinado que existen dos formas en las que se puede lograr poseer un bien inmueble. Esas dos formas son: la inmediata y la mediata.

La primera es la típica posesión, la cual se materializa con la tenencia del bien, con el contacto físico entre la cosa y el sujeto, que es el poseedor. En situación contraria, se encuentra el segundo, el cual es un poseedor que posee por medio de otro. En otras palabras, es el poseedor que ejerce su posesión por medio de otro que sí tiene el contacto directo, sin intermediarios, sin medios, inmediato, del bien. El ejemplo más claro de esta diferenciación es cuando se menciona el contrato de arrendamiento. En dicho contrario, el poseedor inmediato es el arrendatario, que es el beneficiario con la entrega del bien “a sus manos”, y el arrendador, que es el propietario, quien no posee el bien porque ejerce la facultad de usar por medio de otro, que es el arrendatario (Avendaño y Avendaño, 2017).

Otra diferenciación que resulta siendo de suyo importante es la que reconoce nuestra normativa civil como la del poseedor como propietario y la del servidor posesionario. Son dos supuestos diferentes. El art. 897 del Código Civil dice que no es poseedor el que posee en dependencia de otro un bien o bajo las instrucciones de aquél, sino que se considera como un

servidor de la posesión. Se entiende que el poseedor tiene la característica de poseer como propietario, por eso el art. 896 del Código Civil, cuando menciona a la posesión, dice que es el ejercicio de hecho de uno o más facultades propias del derecho de propiedad. Quien es poseedor se siente propietario, siente que lo que posee es suyo y no que está poseyendo en favor de otro, porque si fuera como esto último, entonces, estaríamos en la figura del servidor posesionario (Avendaño y Avendaño, 2017).

No hay que confundir, por último, esta figura del servidor de posesión con la del coposeedor, habida cuenta de que éste es equiparable al poseedor unilateral, esto es, a alguien que es el único poseedor de un bien. Se entiende, desde este punto de vista, que el coposeedor tiene el mismo prurito que cualquier poseedor común y corriente de hacerse propietario del bien que se encuentra poseyendo.

2.4.3. Plazos de la interrupción

Como es muy bien sabido, la posesión para que tenga los efectos deseados por la normativa interna, es necesario que esta posesión sea continua, pero puede existir casos en los cuales esa posesión no lo sea. Ante esta situación, se genera lo que se denomina interrupción del plazo prescriptivo. La esencia de la interrupción es que el plazo corrido durante la posesión queda sin efecto; es como si no hubiera existido nunca.

Esto ocurre cuando, por ejemplo, el verdadero propietario presenta una demanda contra el que quiere devenir propietario por medio de posesión. Esta demanda genera la interrupción subsecuente del plazo prescriptivo, lo cual tiene como efecto que dicho plazo empiece desde cero y se dé la figura de reanudación del plazo prescriptivo que permite comenzar de nuevo.

2.4.4. Restitución de la posesión

Tal como hemos señalado líneas arriba el poseedor de un determinado bien tiene una serie de derechos que le permiten ejercer su derecho de posesión de forma continua y garantizada. Uno de ellos es el interdicto de retener, el cual se encuentra regulado en el art. 920 del Código Civil. Esta norma habilita al poseedor la posibilidad de que pueda hacer valer su derecho de poseedor contra quien lo desea desposeer del bien que se encuentra en sus “manos”. Siendo así, y como es un ejercicio de la violencia permitido entre particulares, cuenta con un plazo de 15 días para que pueda hacerlo. Una vez que pasa este tiempo, ya no puede ejercerlo, puesto que es un derecho potestativo y por lo tanto caduca.

2.4.5. Jurisprudencia – Normatividad

La normatividad que se ha emitido respecto a la prescripción adquisitiva de dominio es bastante variada, pero muy útil para poder comprender mejor lo concerniente a esta institución jurídica.

Una de las primeras jurisprudencias sobre la prescripción adquisitiva de dominio, que se han creado, es la que ha recaído en el Casación N.º 229-2008 Lambayeque, la cual establecía que era posible que dos coposeedores, que se encuentran en un mismo bien y que ejercen la posesión de forma homogénea, puede usucapir dicho bien, una vez que cumpla con los requisitos que la ley les exige.

Otra jurisprudencia también importante es la que la Corte Suprema emitió en la Casación N.º 3105-2019, de Ica, esta casación señaló que para que se pueda proceder con la prescripción es necesario que el poseedor demuestre de forma eficiente que ha poseído el bien como propietario (*animus domini*) a través de actos materiales, que tienen que ser probados, acreditados, en la demanda que ha sido presentada.

En cuanto al plazo de presentación de la demanda de prescripción, la Corte Suprema ha señalado, en el Casación N.º 3882-2018, de Arequipa, que una vez que se haya cumplido con los requisitos que se encuentran establecidos en el art. 950 de Código Civil, por lo que resulta siendo irrelevante el momento de la presentación de la demanda, ya que al momento de la presentación solamente se tiene que contar que el demandante ha cumplido con lo señalado en el artículo pertinente.

CAPITULO SEGUNDO

2.5. La propiedad

2.5.1. Definición

El derecho a la propiedad es uno de los más importantes derechos económicos que reconoce nuestra Constitución y que también se encuentra reconocido dentro de la legislación peruana. Así mismo, su reconocimiento y desarrollo se ha hecho por medio de lo que ha desarrollado el Tribunal Constitucional (véase la STC 00043-2007-AA, fj. 6.), el cual ha señalado que en lo tocante al derecho a la propiedad se entiende ésta como el conjunto de titularidades patrimoniales que una persona ostenta para la protección de dicho patrimonio. Solamente teniendo en cuenta este nivel de entendimiento es posible entender que el derecho de propiedad es también una garantía contra la expropiación o cobro indebido que al titular se le hace. En ese sentido, tanto las relaciones personales como reales pueden ser considerados propiedad.

Se ha catalogado como un poder. El mismo art. 923 del Código Civil lo señala como poder, un poder jurídico que se encuentra compuesto por varias facultades, las cuales las vamos a exponer más adelante.

La concepción clásica del derecho de propiedad ha arraigado. Su significado es la potestad que ostenta una persona sobre sus bienes, ya sean de índole material o inmaterial. Se

debe considerar que el derecho de propiedad contiene algunas facultades que tiene que hacerse en concordancia del bien común, que es el límite al ejercicio del derecho de propiedad (Avendaño y Avendaño, 2017). En este contexto, se atribuye al Estado la responsabilidad de salvaguardar la propiedad, asegurando que no sea objeto de privaciones arbitrarias tanto por parte de entidades gubernamentales como de otros individuos.

Dentro de este marco, se protegen las diversas facultades conferidas al titular de un bien, entre las cuales destacan el derecho de uso, disfrute, disposición y reivindicación, respaldadas por los mecanismos legales establecidos en el ordenamiento jurídico.

A pesar de esta comprensión arraigada, la noción de propiedad como un derecho fundamental adquiere una dimensión más amplia en nuestra Constitución. Este enfoque requiere una interpretación coherente de varias disposiciones constitucionales que regulan este derecho, dando lugar a una perspectiva más holística y compleja de la propiedad como un componente fundamental de los derechos fundamentales.

Según González Linares (2012) señala:

La propiedad es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes” (p. 332).

2.5.2. *Facultades*

En el art. 923 del Código Civil se establece varias facultades que tiene el propietario, a fin de que puede ejercer su derecho de forma completa, de forma adecuada. Tales facultades son: la de uso, disfrute, disposición. El uso tiene que ver con el hecho de poseer el bien y usarlos conforme a la finalidad que tiene el bien. Por ejemplo, en el caso de los inmuebles el uso se

dará en el sentido de que sirva para habitarlo y por medio de él proteger y resguardar los demás bienes.

En el caso del disfrute lo que se busca es que el propietario goce de los beneficios que puede generar el bien, ya sean estos productos o frutos.

La última facultad es que manifiesta, hasta cierto punto, la facultad por excelencia, ya que al disponer de un bien lo que manifiesta es que puede hacer efectivo la transferencia de la propiedad hacia otro. Sólo el propietario puede disponer del bien del cual es propietario para que otra persona se haga con su derecho de propiedad (González Barrón, 2009).

2.5.3. Caracteres

La propiedad presenta las siguientes características:

2.5.3.1. Derecho Real (Ius in re propria). El derecho a la propiedad es un derecho real típico mismo que se encuentra por encima de los demás, aunque es preciso aclarar que primero surgió la posesión. (Ramírez Cruz, 2004, p. 88).

2.5.3.2. Exclusiva o excluyente. La noción del bien y su relación con el dominio desempeñan un papel fundamental en el ámbito jurídico, especialmente en el contexto de la propiedad. Generalmente, el bien se asocia estrechamente con el dominio, siendo este último el ejercicio pleno de los derechos sobre la cosa. Sin embargo, existen excepciones notables, como la copropiedad, donde, a pesar de compartir la titularidad, cada propietario detiene una fracción ideal del bien en virtud de su estado de indivisión.

Chaves de Farias y Rosenvald (2009) destacan este aspecto al señalar que, debido a la indivisión del bien, cada propietario posee una fracción ideal del conjunto. En este contexto, la propiedad adquiere un carácter exclusivo, contrastándose con otros derechos reales. Este derecho singular confiere al titular una relación única con la cosa, delineando así la complejidad y diversidad de los conceptos jurídicos asociados con la propiedad y el dominio.

2.5.3.3. Absoluta. También conocida como limitada o soberana, esta característica no debe ser entendida en sentido estricto si no como lo que permite:

Un señorío pleno sobre el bien. El titular del derecho va a hacer valer el mismo a fin de disfrutar, gozar, disponer y reivindicar el bien lo que hace que este derecho sea pleno y a su vez lo diferencia de los otros derechos reales.

2.5.3.4. Lo absoluto determina su carácter erga omnes (oponible a terceros) y el ius perseguendi (perseguir el bien dónde y con quién esté). Derecho que es oponible a terceros pues estos deben respetar la propiedad, siendo facultad del propietario tomar las acciones correspondientes que le permitan defender sus intereses.

2.5.3.5. Inviolable. De acuerdo con el Artículo N.º 70 de la Constitución Política del Perú el derecho de propiedad es inviolable.

2.5.4. Restricciones de la propiedad

El ejercicio del derecho de la propiedad no es absoluto, sino que se encuentra condicionado. Ningún derecho es absoluto. Esto ha sido algo que se ha puesto dentro de la doctrina constitucional, en la cual se ha hablado que todos los derechos se encuentran limitados y que no puede existir un ejercicio ilimitado de cualquier derecho, sino que necesita que sea protegido todos los derechos de las demás personas y por eso mismo se debe poner límite a los derechos de las personas.

Entonces, el primer límite a la propiedad son los demás derechos de las otras personas. Así mismo, se encuentran los intereses sociales y el orden público. El orden público es el límite que se establece el ejercicio a los derechos de propiedad, porque la propiedad tiene que ejercerse, como lo establece el propio art. 923, el cual establece que el ejercicio de la propiedad tiene que hacerse dentro de los límites de la ley (Arias-Schreiber, 2000a).

2.5.5. *Adquisición de la propiedad*

Como ya lo hemos señalado, la propiedad puede adquirirse de distintas formas. Las dos formas que establece la ley para la adquisición de la propiedad son la originaria y la derivada. Hemos mencionado que la primera es la que se realiza desde la propia voluntad de quien quiere hacerse propietario; sin embargo, en el caso de la derivada, la posibilidad de hacerse con el bien requiere que el anterior poseedor debe transferir la propiedad, puesto que se reconoce que otro, otra persona quien será el propietario precedente o anterior es el que transfiere el derecho de propiedad al nuevo propietario. (Arias-Schreiber, 2000a).

Entonces, debemos concluir, que esas son las dos formas de adquirir la propiedad.

2.5.6. *Adquisición convencional de la propiedad*

Cuando se menciona a una adquisición convencional, estamos hablando de una forma de adquisición en la cual ésta se hace por medio de un acuerdo, de un previo consenso, entre el propietario de un bien con el que quiere hacerse como nuevo propietario de dicho bien. En verdad, lo que sucede es que hay un intercambio de patrimonio, porque el vendedor transfiere el bien y el comprador transfiere un bien intercambiable denominado dinero, el cual, según el costo del bien que quiere ser adquirido, sirve para adquirir cualquier bien.

Este tipo de adquisición de la propiedad es la que hemos denominada adquisición derivada, ya que se realiza por medio de la transferencia que una persona realiza en favor de otra (Avendaño y Avendaño, 2017).

2.6. Otorgamiento de la prescripción adquisitiva de dominio

Como muy bien se encuentra regulado en el art. 950 del Código Civil, la prescripción adquisitiva tiene efectos legales. Esto es, que la ley le otorga la condición de propietario a quien llega a cumplir con los requisitos exigidos por la ley. El efecto es inmediato y no depende de

la voluntad del agente que deviene propietario, sino que se cumpla con los requisitos que se encuentra en la ley.

La facultad que otorga la ley es en razón de que busca dar seguridad jurídica a quien ejerce la posesión y sanciona a quien no lo ejerce, porque la propiedad solamente tiene sentido en la medida de que se ejerce la posesión del bien que se tiene como propiedad. En caso contrario, la ley sanciona a quien no ejerce su derecho, la facultad de poseer, quitándole el derecho de propiedad para dárselo a quien sí lo realiza.

Esta es la razón que subyace a la prescripción adquisitiva de dominio. Se fundamenta, también, en la seguridad jurídica.

2.6.1. Disposición por parte del propietario

Según el art. 923 del Código Civil, una de las facultades que ostenta el propietario es la de disponer un bien. Por esa razón, es que algunos teóricos han señalado que la situación jurídica que propiamente representaría a la propiedad es la de poder. La propiedad, por esta facultad de disponer, se configura como un poder jurídico. Esto debido a que una de las máximas manifestaciones es la de poder hacer posible lo que el sujeto desea con dicho bien. Al disponer del bien, lo que hace es constituir nuevas situaciones jurídicas.

De igual manera, dicen que, incluso, el propietario puede destruir el bien. Este es un caso extremo, pero es una posible manifestación del derecho a la propiedad.

Volviendo al tema de la disposición, se entiende que la disposición es la mayor facultad con la que cuenta el propietario. Se debe tener en cuenta que la manifestación de la disposición, de la facultad de disponer el bien, es mayor y efectiva a la que otros, que también ejercen derechos reales. La disposición, como dijimos, se manifiesta en distintos supuestos. Por ejemplo, se dispone cuando se arrienda una casa, cuando se hipoteca esa misma casa, cuando se la entrega en usufructo, cuando se la entrega en comodato, cuando se la constituye en

anticresis, cuando una parte de ella, el jardín, por ejemplo, se concede en razón de superficie, cuando, por último, se la vende, esto es, se termina transfiriendo el derecho de propiedad a otro y, por lo tanto, se extingue el derecho de propiedad para quien transfirió. Estas son las distintas manifestaciones de la disposición como facultad propia del derecho de propiedad.

Conforme a lo que hemos dicho, llegamos a la conclusión de que la máxima manifestación de él, de la disposición, es cuando se entrega la propiedad, se transfiere, a otro. Siendo así, se extingue el derecho de propiedad, conforme a lo que regula el art. 968, en su inciso 1), del Código Civil. La transferencia de propiedad es la mayor manifestación de la disposición y así mismo la que expresa mejor lo que se conoce como poder jurídico.

Sólo como comentario a lo ya dicho por nosotros, debemos decir que la transferencia, que es una de las tantas manifestaciones de la disposición, es un modo de adquisición derivada de la propiedad, porque se entiende que previamente existe una persona, que es el anterior propietario, quien entrega a otro, el nuevo propietario, el bien para que adquiera dicho derecho de propiedad (Avendaño y Avendaño, 2017). Por eso, es que tiene la denominación de forma de adquisición de la propiedad de forma derivada.

2.6.2. Aseguramiento de la propiedad

Para que pueda ejercerse el derecho de propiedad, es necesario una serie de mecanismo que hagan factible su ejercicio. El aseguramiento de un derecho va a depender del grado de compromiso que tiene el adquirente para que su derecho sea tutelado adecuadamente. Porque se tiene que tener en cuenta que no todas las personas desean hacer uso de todos los mecanismos que el ordenamiento jurídico le provee para el aseguramiento de su propiedad. Muchas veces, y conforme a la visión del mundo de las personas, las gentes prefieren solamente contar con un documento de naturaleza privada para acreditar sus derechos de propiedad.

Esto en razón de lo que regula expresamente el art. 949 del Código Civil. Este artículo, que es inspiración de lo que regulaba el Código Civil francés de 1904, establecía, claramente, que la forma de transferencia de la propiedad del bien inmueble se hace de forma consensuada. Tal norma dice lo siguiente: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacta en contrario.” La consensualidad solamente se logra por medio de la oferta y de aceptación. Entonces, era un tema de acuerdo. Si es que éste se daba, se entiende que se ha perfeccionado la transferencia de la propiedad y, por lo tanto, se es propietario del inmueble.

Esta forma de ver la adquisición de la propiedad es muy riesgosa, es decir, que tiene una serie de limitaciones cuando no se encuentra, la propiedad, saneada, ya que el derecho, cuando solamente se tiene como prueba de la propiedad un documento privado, la posibilidad de protegerlo es bastante difícil, porque no existen documentos u otros medios probatorios que lo protejan completamente. Una de las formas para asegurar un derecho es con la inscripción.

Como muy bien se sabe, los Registro Públicos tiene la función de dar seguridad jurídica tanto dinámica como estática. La primera tiene que ver con la seguridad en el tráfico jurídico mientras que el segundo tiene que ver con la información que publicita la misma entidad y que se considera como cierta por el principio de fe legitimada.

Como es bien conocido, la inscripción consiste en que el bien, que es materia de inscripción, sea llevado a los Registro Públicos para que la publicidad material devenga publicidad registral. Esa es la gran finalidad del registro, generar la publicidad material, que no es otra cosa que afectar a los terceros no intervinientes en el proceso de inscripción, como una especie de ficción jurídica, de tal forma que ellos no pueden alegar que no contaban con la información de lo que obraba en los registros, sino que la información se da como cierta e incluso para aquellos que nunca tendrán esa información como revelada. Esa ficción no admite prueba en contrario. Por eso es que algunos han dicho que más propiamente debería

denominarse como una presunción iure et de iure, o sea, una donde no se admita prueba en contrario.

Hemos mencionado que inicialmente el adquirente contaba con un tipo de publicidad. Esta publicidad es la denominada material. Este tipo de publicidad se manifiesta con la posesión y con el título material, que es el acto jurídico por el cual se adquirió el derecho de propiedad. En cambio, el registro, como lo hemos dicho, otorga al adquirente otro tipo de publicidad, que es una publicidad más segura; es una publicidad que tiene mayor poder y, por consiguiente, evita que pueda perjudicar los derechos de quien obra como propietario en los registros.

Por otro lado, referente a lo que tiene que ver con la prescripción adquisitiva de dominio, se tiene que decir el poseedor debe proveerse de una serie de mecanismos, de una serie de medios, que hagan posible su derecho.

Hemos dicho que para que se ejerza el derecho de propiedad es necesario que el agente, que quiere hacerse con el bien, tiene que contar con una serie de mecanismo para que su ejercicio sea tutelado. Entre los muchos mecanismos está la publicidad material. Esta publicidad se manifiesta por la misma posesión. Cuando alguien posee un bien, se le reputa propietario (art. 880 del Código Civil). Lo contrario, que no es propietario, se tiene que probar, porque la presunción antes señalada es iuris tántum.

En ese sentido, el poseedor se puede valer de cualquier medio para que vaya garantizando su derecho de propiedad. El derecho de propiedad, o su posesión que quiere devenir propiedad, puede ser demostrado de cualquier forma. Es decir, la demostración de él se puede hacer por cualquier medio. No existe ninguna limitación para la probanza de la posesión que deviene propiedad. Pero, obviamente, para que se logre eso, se debe priorizar los documentos, puesto que éstos son muy idóneos para lograr la acreditación de la posesión y su continuidad, así como su publicidad y sin las intervenciones que la afectan (pacífico).

Desde ese punto de vista, el aseguramiento de la propiedad se puede lograr -como lo dijimos- por medio de los medios que la propia ley nos otorga. Esos medios son *numerus apertus*, esto es, que no existe un límite establecido para determinar cuáles son los medios que se tienen que utilizar para el aseguramiento de tal derecho. La propiedad puede ser garantizada de muchas formas. Pero la seguridad jurídica, para que sea tal, tiene que ir de la mano con la realidad jurídica. El saneamiento físico-legal, por ejemplo, no es otra cosa que la correspondencia entre lo que se encuentra establecido en la realidad de forma física y lo que está reconocido en la ley, más específicamente, en la institución encargada de dar seguridad jurídica y exactitud a la información de los bienes y los derechos de propiedad como son los Registros Públicos.

Esta, como lo acabamos de decir, es la forma más segura de establecer el aseguramiento del derecho de propiedad. Ella se logra a través de un proceso bastante engorroso, pero que, si es que se satisface, llega a generar predictibilidad y, sobre todo, seguridad en las relaciones jurídicas y, sobre todo, en la posibilidad de lograr que el tráfico jurídico pueda ser seguro. La seguridad en la transferencia, en los acuerdos dados, aumentan si es que las personas se vinculan con información adecuada, cierta, y veraz sobre el objeto de los actos jurídicos que se encuentra celebrando. Solamente así se hace factible el aseguramiento de las relaciones jurídicas, las cuales tienen como base los bienes.

2.6.3. Demostración del animus possidendi

Una de las características de la posesión es que quien posee un bien lo hace con la finalidad de que se le reconozca como propietario. Ahora, lo que se quiere con la posesión, que es el contacto físico con el bien, lo que los juristas denominan como *corpus*, es lograr la exclusión de los demás en lo referente a la posesión. O sea, que sea reconocido como propietario. Para ello, no solamente requiere con tener un contacto físico con el bien. Eso lo

puede tener cualquiera que se encuentre en aprehensión con el bien. Lo que se requiere es de un elemento determinante, que hace posible la declaratoria de propiedad, el cual es el animus possidendi.

Por eso, el Código Civil es claro cuando entre los requisitos para que una persona sea declarada como propietaria de un bien inmueble dice que es necesario que dicha posesión sea como propietario, es decir, como si el bien fuera de su propiedad, de tal manera que bajo ninguna forma se aceptaría la intromisión de otra persona para poder poseer el bien que se encuentra poseyendo. Esta situación, como lo hemos dicho, se denomina como animus possidendi.

Entonces, se tiene que concluir que para que se pueda hacer efectivamente la adquisición de un derecho de propiedad es necesario que la posesión, para que tenga el efecto buscado por el poseedor, sea hecha como propietario. Hemos mencionado, teniendo en cuenta lo que años ha desarrolló Savigny y Ihering, que una cosa es el corpus, como elemento de la posesión, que implica el contacto físico entre el poseedor y objeto de la posesión, y otra cosa es muy distinto lo denominado como como animus, que tiene que ver con el deseo del poseedor de poseer en calidad de propietario, como si tuviera el derecho de propiedad.

Este animus domini también es conocido por la doctrina como animus possidendi. De tal manera, que la posesión, tal como hemos dicho, solamente tiene sentido en la medida que se haga por medio del deseo de ser propietario, ahora, la probanza

2.6.4. Tipos de medidas cautelares

Las medidas cautelares, como es bien sabido, son mecanismo de protección de los derechos de quien siente que algo le corresponde o que se encuentran dentro de un proceso judicial en el cual se discute sobre el derecho de propiedad de un bien determinado.

Los requisitos para su concesión es que quien la solicite tenga una presunción de derecho o apariencia del derecho, lo que se conoce con la locución latina “*fumus boni iuris*”. Otro requisito es que la decisión final no pueda ser cumplida en sus términos, lo que se conoce con el nombre de peligro en la demora de la sentencia, cuya locución latina es “*periculum in mora*”. Así mismo, la ley señala que otro requisito necesario para que se dé la medida cautelar es que el demandante presente una contracautela, que es una garantía ante los posibles perjuicios que genere la imposición de la medida cautelar. Es una medida que busca evitar que los perjuicios de la concesión se amplíen o devengan irreversibles. Todos estos, actualmente, son los requisitos necesarios para conceder la medida cautelar. La medida cautelar es siempre un perjuicio, porque es la privación de derechos. Por esta razón, un elemento necesario, y adicional, para su otorgamiento es la proporcionalidad en su imposición. No puede ser desproporcionado, sino adecuado y conforme a los fines que persigue.

Por último, aparte de proporcional la medida cautelar es accesoria, puesto que busca garantizar una pretensión principal, la cual le da sustento, la que es la parte importante, porque es dicha pretensión la que reconoce tales medidas.

En estos casos, como se discute el derecho de propiedad de un determinado bien, es recomendable la adopción de ciertas medidas que garanticen la decisión final. En esta situación, lo que se busca es que la decisión sea cumplida en los términos que el juez ha adoptado. La tutela jurisdiccional efectiva, solamente es efectiva si es que se cumple con lo decidido. Uno de los elementos de la jurisdicción, como es bien sabido, es la *executio*, que significa ejecución, que no es otra cosa que hacer posible lo que se ha decidido, de hacer realidad lo que se ha plasmado en la decisión final, que es una resolución. Es la ejecución de lo que el juez dijo como derecho, de la jurisdicción, que no es otra cosa que la jurisdicción.

Como hemos dicho, para hacer efectivo lo que el juez dijo (decidió) que es derecho es necesario de medidas cautelares. Una de las medidas cautelares más importantes para la

determinación del derecho de propiedad es el secuestro. Esta medida cautelar se usa con la finalidad de garantizar que el bien, del cual se discute el derecho de propiedad, pase a manos de un tercero, que será el depositario, a fin de que custodie, mientras dura el proceso y antes del pronunciamiento del juez de primera instancia, el bien y solamente lo entregue cuando lo solicite la autoridad competente, esto es, el juez que concedió la medida cautelar. Es una medida, como ya lo hemos dicho líneas arriba, que garantiza la decisión final a la que arribará el juez.

2.6.5. Formas de adquirir la propiedad

Tal como lo hemos mencionado, existen distintas maneras con las que se pueda adquirir la propiedad. La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio no es la única. No puede ser la única. Pero es una de las más importantes manifestaciones de adquisición de la propiedad.

Habíamos dicho, basándonos en la doctrina más importante peruana, que la forma de adquisición de la propiedad se dividen en originaria y derivada. La primera, tal como lo hicimos, citando a Avendaño y Avendaño (2017), es la que se adquiere por medio de la propia voluntad de quien quiere ser reconocido como propietario. No media nadie más que el propio sujeto que ejerce la facultad de poseer sobre el bien. Por el contrario, la derivada implica que haya una persona previa, que cuente con el derecho de propiedad o al menos de la posesión del bien, que transfiere el derecho de propiedad hacia el nuevo adquiriente. A este acto de transferencia también se le conoce con el nombre de acto traslativo de dominio. Cambia de un dominador a otro.

Siendo así la clasificación general de la forma de adquisición de la propiedad, vamos a ver cómo es que nuestra legislación regula este tema en las distintas maneras en las que se pueda manifestar la adquisición del derecho de propiedad. En lo que tiene que ver con la forma originaria de adquisición de la propiedad son: la apropiación, la accesión y la prescripción

adquisitiva de dominio. Como ya hemos tratado en extenso el tema de la usucapión, vamos a desarrollar someramente el tema de la apropiación y de la accesión.

El art. 929 del Código Civil regula el supuesto de apropiación, el cual implica el propio acto de quien adquiere un bien. La misma norma dice que la sola posesión de un determinado bien, lo hace propietario. Este es el caso de las conchas del mar o de las piedras, las cuales pertenecen, en calidad de propiedad, a quien las ha cogido. El dispositivo legal citado arriba dice claramente lo siguiente: “Las cosas que no pertenecen a nadie, como las piedras, conchas u otras análogas que se hallen en el mar o en los ríos o en sus playas u orillas, se adquiere por las personas que las aprehenda...” Hasta aquí lo que queríamos citar de la norma. Es necesario que se tenga en cuenta lo que dice la norma, de lo que menciona, como es el caso de las cosas de nadie. En la primera parte dice “las cosas que no pertenecen a nadie”. Eso nos remonta a lo que en la antigua Roma se conocía como *res nullius* (cosas de nadie). Estas cosas, que no tienen dueño, que no lo han tenido nunca, pueden ser adquiridas en calidad de propiedad con la sola aprehensión, la cual es la toma de posesión, el contacto físico, con el bien.

Algo que no menciona la norma, pero que también se encuentra reconocida en la doctrina son las cosas abandonadas, o sea, las que tuvieron dueño, pero por la “inutilidad” del bien para quien lo poseía hace que lo abandone, que lo convierta en un bien derelicto. Por eso, la doctrina las llama *res derelictae*. Derelicto es lo que es abandonado, lo que se encuentra en una condición de abandono. Es un adjetivo que define lo que deja de lado alguien que ya no seas poseer un bien. No es que no cuente con un dueño, como en el caso de la *res nullius*, sino que habiendo, el bien, tenido un dueño ésta lo abandona, lo deja tirado a su suerte (Torres, 2021). El acto de abandonar se denomina derelicción. Esto, por su puesto, es muy distinto al tema de los bienes perdidos. No son lo mismo. En los bienes perdidos, su dueño aún quiere seguir ejerciendo su derecho de propiedad sobre dicho bien, ya que le es útil o por cualquier

razón, pero en el caso de los bienes derelictos, se entiende que su dueño ya no lo quiere seguir teniendo en su poder, en consecuencia, los deja, los abandona (Torres, 2021).

Por ese motivo, se incluye dentro de la categoría de cosas sin dueño o no son de nadie.

Esas dos modalidades de bienes, los que no tienen dueño como las que fueron abandonadas, se adquieren por apropiación.

Ahora, en el art. 930 del Código Civil se regula otro tipo de apropiación. La norma dice lo siguiente: “Los animales de caza y peces se adquieren por quien los coge, pero basta que hayan caído en las trampas o redes, o que, heridos, sean perseguidos sin interrupción”. En ese artículo se puede ver lo que González (2021) ha denominado como la apropiación social, o jurídica también. O sea, la que se da por ocurrida cuando se tiene ciertas condiciones como el caso de que los peces caigan en las redes del pescador o algún antílope caiga en la trampa que el cazador le ha hecho. Por más que ellos no tengan un contacto directo con el animal la norma los constituye como propietarios. De igual forma, quien hiere a un animal, se hace inmediatamente propietario de él, por más que otro lo ultime, porque se entiende que quien dio el primer golpe, el primer ataque, es quien cuenta con la legitimidad para ser propietario.

Sobre este punto, González (2021) dice lo siguiente:

La apropiación u ocupación puede manifestarse con la toma de posesión mediante control físico (aprehensión material), pero no necesariamente, pues, existen algunos casos en los cuales basta causar la herida decisiva que abate al animal o la caída de este en la trampa o caña de pescar, en cuyo caso los terceros cuentan con la suficiente publicidad de que la pieza cuenta con propietario, aunque no haya sido cogido con las manos (aprehensión social) (p. 140).

Como se puede ver de la cita ante transcrita, es evidente que existe una diferencia clara entre la aprehensión material y la aprehensión social. La primera es el contacto físico; la segunda, una apropiación que se fundamenta en la legitimidad, es decir, de que quién tiene que

ser considerado como poseedor legitimado. El poseedor legítimo, en este caso, es quien hizo lo posible para que la presa sea suya. Es un reconocimiento de los demás, como dice el autor citado. Así mismo, el mismo autor agrega el tema de la publicidad, esto es, de que se pone en conocimiento de los demás que cuenta con el derecho, ya que la presa está herida o atrapada en la red de una trampa, lo cual hace inferir que alguien hizo eso al animal y por lo tanto le da legitimidad en cuanto a su derecho de propiedad. Él es el propietario, porque fue el que accedió por medio de la apropiación a dicho derecho.

La otra forma de adquisición de la propiedad de forma originaria es la accesión, la cual se encuentra regulada en el art. 938 del Código Civil. Esta norma señala, claramente, los supuestos en los que se puede adquirir la propiedad, gracias a la figura de la accesión. Así mismo, los artículos siguientes al ya citado señalan que existen dos formas de adquisición de la propiedad por accesión, que son por aluvión y por avulsión. El primer caso establece que se puede adquirir la propiedad por aluvión cuando producto de un torrente o de subidas de agua de río se incrementa, de forma imperceptible, la cantidad de material en un fundo o de cualquier inmueble ribereño. Este aumento, obviamente, no es algo que se pueda imputar a una acción humana, sino que es simplemente la “acción” de la naturaleza la que hace posible el cambio en la morfología del bien inmueble.

De igual forma, el art. 940 del Código Civil regula el tema la avulsión como una de las formas de accesión. Esta forma de adquisición de la propiedad debe cumplir con algunos requisitos para que sea viable. Pero, primero, vamos a determinar cómo es que se establece este tipo de adquisición. La norma citada dice que esto se configura cuando una porción de terreno es arrancada por la fuerza de un río, de los caudales del río, y es llevada a un fundo que se encuentra en la otra ribera del río que causó la extracción de tierra.

Ahora, para que se configure la accesión es necesario que, primero, hayan transcurrido dos años desde el momento que acaeció el suceso y que el propietario del campo perjudicado

haya reclamado su derecho de propiedad antes del tiempo señalado. De igual forma, se requiere que el propietario ribereño del bien beneficiado haya ingresado en posesión, puesto que, si no lo hizo, entonces, no se podrá reclamar y el dueño del campo beneficiado será considerado propietario de la parte arrancada. Estas son las condiciones.

Por otro lado, se tiene formas de accesión natural, pero que no tienen que ver con bienes inmuebles, sino con bienes semovientes como los animales. Se entiende, dice la norma, que la cría es propiedad del dueño de la madre, salvo un pacto contrario. Por otro lado, se establece el supuesto de reproducción artificial, el cual establece que el dueño de la madre preñada tiene que pagar por la inseminación, si es que es de buena fe. En caso de que no fuera así, tendrá que pagar el triple, por haber actuado de forma contraria a la Ley.

Por último, debemos señalar que la forma de adquisición de la propiedad de forma derivada tiene otro cariz. Es diferente. Puesto que para que se efectivice este tipo de transferencias se necesita que haya una persona que cuente con el derecho de propiedad sobre el bien que se quiere transferir. Esta persona es el propietario precedente. Es gracia a ello que se efectiviza el dominio del bien. Por ese motivo, se dice que es derivada, porque deriva de otra persona que no es el beneficiario, esto es, el que adquiere el derecho de propiedad. Éste depende de la voluntad de otro que le hace factible la transferencia. El ejemplo por antonomasia de este supuesto es la compraventa de un bien inmueble.

Estas son las dos formas de adquisición de la propiedad.

Capítulo tercero:

2.7. Hipoteca

2.7.1. Concepto

La hipoteca, regulada por el artículo 1097 de nuestro Código Civil (en adelante CC), se erige como un sólido pilar legal para asegurar el cumplimiento de obligaciones, ya sean propias

o de terceros. Es un derecho real de garantía, el cual sirve como un medio para poder asegurar y dinamizar las transferencias jurídicas. Entonces, como se puede sacar de lo que se ha definido, la hipoteca resulta siendo accesoria a una obligación principal. Es necesario que dejemos claro que es accesoria a una obligación y no a un contrato, ya que el contrato se extingue con su celebración y lo que se genera son los efectos, los cuales se denomina obligaciones (Avendaño y Avendaño, 2017).

Este derecho real de garantía, indivisible y accesorio, se materializa a través de una escritura pública y se constituye por medio del registramiento correspondiente de dicha escritura pública, ya que se proyecta sobre un bien inmueble sin implicar su desposesión. En esencia, la hipoteca confiere al acreedor una serie de prerrogativas que incluyen la persecución, preferencia (de allí el nombre de que el acreedor es privilegiado y no meramente quirografario) y la facultad de llevar a cabo la venta judicial del bien hipotecado (ejecución forzosa: remate), en caso de incumplimiento, asegurando así la satisfacción de su crédito. En este contexto, exploraremos las dimensiones e implicaciones de este mecanismo legal que resguarda los intereses de las partes involucradas.

2.7.2. Caracteres

2.7.2.1. Derecho Real. El ámbito del derecho real se enriquece con la presencia de diversas garantías que aseguran el cumplimiento de las obligaciones financieras. Entre estas, la hipoteca ocupa un lugar destacado al alinearse junto a la prenda, ambas categorías que vinculan un bien al pago de una deuda. Este derecho, exclusivo según la perspectiva de Lafayette, encuentra su peculiaridad al no requerir una desposesión completa, según sostienen De Page y los hermanos Mazeaud.

La hipoteca, como institución jurídica, tiene como objeto un bien inmueble, establecido por acuerdo entre las partes o instituido por la ley. Su formalización mediante la inscripción lo eleva a la categoría de derecho real, otorgándole oponibilidad erga omnes. Esto confiere al

acreedor el poder de ejecutar el bien hipotecado, satisfaciendo su crédito a través de su venta en subasta pública. Esta particularidad, al tratarse de un derecho inmobiliario, ha llevado a la clasificación de la hipoteca como un bien inmueble en sí mismo, consolidando su relevancia en el marco jurídico (Da Silva Pereira, 2014).

2.7.2.2. Bien inmueble del deudor o tercero. En el ámbito de las obligaciones financieras y la garantía de estas, la práctica común implica que el deudor sea también el garante, ofreciendo su propiedad como respaldo para asegurar el cumplimiento de la obligación. Sin embargo, según Da Silva Pereira (2014), esta relación no está necesariamente atada, y abre la puerta a una perspectiva menos convencional: la posibilidad de que un tercero, ajeno al deudor, actúe como constituyente de la garantía, presentando su inmueble como respaldo para la obligación en cuestión (p. 311).

Esta perspectiva, aunque menos común, plantea interrogantes intrigantes sobre las dinámicas de la garantía y las diversas formas en que los participantes en transacciones financieras pueden estructurar sus acuerdos. En este contexto, exploraremos la viabilidad y las implicaciones de esta práctica menos convencional, examinando cómo la participación de terceros en la garantía de obligaciones puede afectar la dinámica tradicional de deudor-garante.

2.7.2.3. Posesión de la cosa. La preservación de los activos bajo la posesión del deudor desempeña un papel crucial en el establecimiento de la hipoteca. Aunque está directamente relacionado con el pago de la deuda y confiere al acreedor un privilegio en su liquidación, no implica la transferencia completa del control al deudor hipotecario.

Este último retiene todos sus derechos sobre el bien, utilizándolo según su propósito original y recibiendo sus beneficios. Solo en situaciones en las que el deudor no cumple con la obligación de pago en el plazo acordado, puede ser privado de la propiedad a través de un proceso judicial de ejecución hipotecaria.

En este sentido, cualquier acuerdo que contemple la transferencia automática de la propiedad al acreedor en caso de incumplimiento sería inválido. No obstante, se permite la *datio in solutum* si se acuerda entre el hipotecante y el acreedor hipotecario, siempre que la deuda esté vencida. Esta perspectiva se alinea con el derecho nacional, que declara nulo el pacto comisorio según el artículo 1111 del Código Civil. Las primeras tres características mencionadas derivan de la definición de hipoteca establecida en el artículo 1097 del mismo código (Da Silva Pereira, 2014, pp. 311-312).

2.7.2.4. Indivisibilidad. El principio de indivisibilidad, según la perspectiva expresada por Da Silva Pereira, se destaca como una característica inherente a la hipoteca, más allá de la naturaleza divisible o indivisible de los bienes hipotecados. La relación esencial entre el bien y la obligación constituye el fundamento de esta indivisibilidad.

En este contexto, se plantea la posibilidad de liberar algunos bienes hipotecados mediante acuerdos específicos, especialmente cuando se trata de unidades económicas diversas y autónomas. Este enfoque ofrece una perspectiva interesante sobre cómo la ley puede permitir flexibilidad en la aplicación de la hipoteca, subrayando la importancia de los acuerdos contractuales para modificar sus características inherentes.

2.7.2.5. Accesoriedad. La relación intrínseca entre la hipoteca y el crédito en el ámbito financiero es un elemento fundamental que da forma a la dinámica de los préstamos y la propiedad. Como señala Da Silva Pereira (2014), la hipoteca, siendo una forma de garantía, está inextricablemente vinculada a la existencia y la vitalidad del crédito. De acuerdo con esta perspectiva, la hipoteca no puede concebirse ni perdurar de manera independiente; su existencia depende directamente de la presencia y validez del crédito subyacente.

En este contexto, la cita sugiere que la anulación o extinción del crédito lleva consigo la desaparición de la garantía hipotecaria, ilustrando así la interdependencia esencial entre estos

dos elementos clave en el mundo financiero. Este enfoque refleja la complejidad y la delicada armonía que caracterizan las transacciones financieras respaldadas por hipotecas, donde la existencia y la resiliencia de una están intrínsecamente ligadas a la existencia y solidez de la otra.

2.7.3. Requisitos

El Código Civil Peruano en su artículo 1099 establece los requisitos para la Hipoteca, estos son:

- a. Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
- b. Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.
- c. Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

2.7.4. Extensión

De acuerdo con el artículo 1101 del Código Civil la extensión de la hipoteca y establece que la hipoteca no se limita únicamente al bien hipotecado en sí mismo, sino que se extiende a todas las partes integrantes de ese bien, así como a sus accesorios. Además, incluye la importación de las indemnizaciones provenientes de seguros y de la expropiación, a menos que exista un pacto distinto.

En términos sencillos, esto significa que la garantía hipotecaria abarca no solo la propiedad principal hipotecada, sino también todas las partes que la componen, sus accesorios, y ciertos beneficios económicos relacionados, como las indemnizaciones de seguros y expropiaciones. Sin embargo, la posibilidad de establecer condiciones diferentes está sujeta a acuerdos específicos entre las partes involucradas.

2.7.5. *Extinción*

El Código Civil en el artículo 1122 reconoce las causales de extinción de la hipoteca, la cuales son:

2.7.5.1. Extinción de la obligación que garantiza. Al ser accesorio, la hipoteca depende de la obligación que generó su constitución. Por ese motivo, la obligación de la deuda se extingue cuando el deudor realiza el pago de esta a fin de dar por cumplida la obligación con el acreedor y que por consecuencia trae la extinción de inexorable de la garantía hipotecaria, porque ya no se encuentra vigente la razón que dio vida a su existencia, esto es, a la obligación.

2.7.5.2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación. Se produce de manera implícita por causales anulabilidad y nulidad o cuando existe alguna causal de ineficacia funcional, o sea, resolución, rescisión.

2.7.5.3. Renuncia escrita del acreedor. Dentro de esta causal podemos encontrar dos tipos:

A. Renuncia a la obligación principal. Esta se produce producto de la decisión libre y voluntaria que es ejercida por el acreedor que se encuentra destinada a no exigir el cumplimiento del pago de la deuda

B. Renuncia a la hipoteca o garantía real. Encontramos que la deuda u obligación principal es existente pero que sin embargo esta no cuenta con una garantía real.

2.7.5.4. Destrucción total del inmueble. El acreedor puede optar por la exigir al deudor la sustitución del bien, con otro del mismo valor y así poder hacer efectiva la extinción de la hipoteca.

2.7.6. Persecución

El carácter persecutorio de la hipoteca implica su garantía. Como es bien conocido, y como lo hemos dejado demostrado, el derecho de hipoteca o mejor dicho la garantía de la hipoteca implica que ella pueda permitir al acreedor privilegiado que pueda hacerse con el bien que ha sido garantizado en su favor. Esto es, que el derecho que tiene sobre el inmueble lo puede hacer valer para garantizar la relación obligacional que ha adquirido con el deudor.

Por ese motivo, es que tal preferencia le permite perseguir el bien, así éste sea entregado a otras personas en calidad de transferencia. La transferencia del bien no desprotege al acreedor privilegiado, por lo tanto, no desaparece la hipoteca. Al contrario, la hipoteca se mantiene y va a seguir, perseguir, a quien posea el bien que se encuentra gravado por la garantía hipotecaria.

El Código Civil, en este aspecto, ha sido bastante claro para proteger al acreedor privilegiado, que es el constituyente de la hipoteca. Esto también se da, porque no debemos olvidar que la hipoteca está dentro de los actos que son constitutivos, esto es, que solamente tiene efecto como tal, como hipoteca, cuando es constituida por el registro que publicita su condición de garantía hipotecaria. La hipoteca, lo repito, se opone a los nuevos acreedores, a los nuevos “propietarios”, del bien que fue materia de la hipoteca (Avendaño y Avendaño, 2017).

Decíamos que el Código Civil se ha encargado de hacer la protección correspondiente a los acreedores que han constituido la hipoteca. Esta constitución genera oponibilidad. No la simple oponibilidad material, que se da en las relaciones jurídicas ya establecidas, sino también en la oponibilidad de carácter registral, la cual surte efectos desde el momento de que ingresa al registro por virtud de lo que se encuentra regulado en el art. 2012 del Código Civil, el cual dice a la letra lo siguiente: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento de lo contenido en las inscripciones.” Esto es lo que se conoce con el

nombre de publicidad material, la cual afecta incluso a quienes no han participado en el proceso especial registral o de inscripción del derecho que quiere que se publicite.

2.7.7. Preferencia

Como ya lo hemos estado mencionando desde el inicio de nuestra tesis, el acreedor hipotecario se denomina a sí mismo y también por lo que la ley le reconoce como un acreedor privilegiado. Este carácter hace que él se encuentre por encima de otros acreedores que no cuentan con dicha condición, que no cuentan con una garantía igual a la que ha adquirido el constituyente de la hipoteca.

Ahora, algo que se tiene que dejar en claro y que se tiene que establecer desde el principio como una muestra del carácter limitado de algunos derechos, como es el caso de este derecho sobre el bien hipoteca, es que a pesar de que existen preferencia sobre muchos acreedores, esto no implica que sea él se encuentra por encima de todos. La ley establece límites a este derecho y, por ejemplo, ha decretado que las deudas a los trabajadores en razón de beneficios sociales es preferible que se paguen, a pesar de que sobre el bien del deudor pesar una hipoteca. Esto no le permite al acreedor hipotecario ningún derecho, como lo estamos diciendo, superior sobre los derechos de los demás. No se permite eso (Avendaño y Avendaño, 2017).

Otro límite, que lo citan Avendaño y Avendaño (2017), es la que establece la Ley del sistema concursal. En esta Ley se señala, de forma expresa, que los acreedores hipotecarios cuentan con el puesto tercero por debajo de los trabajadores y de los “acreedores” alimentistas. Lo que quiere decir que, a pesar de ser considerados por la ley como acreedores privilegiados, esto no significa que se establezca una superioridad sobre otros acreedores en todos los casos.

Para poder definir de forma clara la importancia o, mejor dicho, la característica de la preferencia del acreedor, vamos a transcribir lo que Avendaño y Avendaño (2017):

La preferencia de la cual goza el acreedor hipotecario se refiere a los créditos quirografarios, es decir a los acreedores que no tienen una garantía específica. Puede haber quirografarios incluso anteriores a un crédito hipotecario. En tal caso, el acreedor hipotecario cobra primero (p. 151)

2.7.8. *Venta Judicial*

Otro punto importante sobre la garantía hipotecaria tiene que ver con el hecho de que entre el acreedor y el deudor exista una crisis de cooperación, esto es, que no cumplan con sus respectivas prestaciones o, para ser más exactos, que no se cumpla con la prestación que debía realizar el deudor. Cuando el deudor no cumple, en estos casos, se tiene que proceder con la venta judicial del bien; e tiene que proceder con la venta forzada de dicho bien para poder solventar el crédito del acreedor que tenía a su favor el crédito hipotecario.

Lo concreto es que se parte de la consideración de que la hipoteca es una garantía real que tiene como finalidad asegurar el cumplimiento de la obligación que le dio nacimiento. Como es fácilmente advertible, la hipoteca es accesorio, porque cuenta con una dependencia hacia un contrato principal, que es el que le da el origen. No es autónoma. Entonces, podemos decir, que la finalidad es hacer posible, hacer cumplible, el contrato que originó su constitución. Esa es la finalidad.

Dicho esto, en caso de que el deudor no cumpla con la prestación debida en favor del acreedor, se procederá con el proceso judicial, el cual tiene la finalidad de la ejecución de la garantía inmobiliaria. Esta ejecución dará paso al remate, es decir, a la venta judicial del bien que fue objeto de hipoteca.

Sobre la idea de que la venta judicial es una venta forzada, o contrato forzado y, por consiguiente, que afectaría el principio de libertad contractual, es decir, la libertad de poder vender o no, o de poder hacerlo con quien mejor desee, lo ha expuesto el profesor peruano Max

Arias-Schreiber, en su conocido libro *Exégesis del Código Civil*, cuando cita la tesis del profesor francés Niepperdey de la existencia de contrato forzados, como es el caso de lo que nos toca comentar, esto es, la venta judicial. La venta judicial sería una forma más de disponer de la propiedad de alguien, pero sin el consentimiento del dueño, por eso es que se tiene que hacer aclaraciones al respecto.

Arias-Schreiber (2000b) dice lo siguiente: “Al contraer la obligación el deudor tácita o implícitamente compromete para su cumplimiento de todos sus bienes” (p. 28). Esto es lo que se conoce comúnmente como responsabilidad patrimonial, la cual es distinta a la responsabilidad civil, que muchas veces se cita como un caso de responsabilidad cuando existe un incumplimiento contractual. Bueno, decíamos que esta venta judicial o venta forzosa se caracteriza por obligar al deudor a que pueda hacer efectiva la venta de uno de sus bienes para que, de esa forma, asuma la deuda que contrajo con el acreedor. Esta denominada venta forzosa o judicial no es otra cosa que la ejecución de la garantía, de la cual era objeto la hipoteca.

La venta judicial, entonces, no es otra cosa que el remate, el cual se caracteriza por ser un acto de autoridad que alguien premunido de facultades legamente establecidas lleva a cabo. Esta persona, que se encuentra premunida por dichas facultades, es el juez. Por ese motivo, es que no se puede alegar, en estricto, que se trate de una venta. Menos de una venta judicial, ya que el juez no está ganando nada con la venta. En un contrato, la característica es que las partes salen beneficiadas por la celebración de dicho contrato, pero en el caso de la denominada “venta judicial” se entiende que el juez no sale beneficiado con él la venta del bien. La llamada “venta judicial del bien” debe comprenderse, propiamente hablando, como una actividad sancionadora y, por ende, pública, porque lo que busca es dar una sanción a alguien que no ha cumplido con su deber al haberse obligado, desde el principio, por medio de la celebración del contrato.

Cuando alguien asume una responsabilidad, la cual nace de su propia libertad, se entiende que debe cumplir con ella. Esa es una regla fundamental. Eso es lo que Vecchio (2006)

denomina como la libertad de obligarse. Es decir, existe una dignificación de la libertad cuando el individuo, en el ejercicio de su libertad, hace posible su condición de hombre al asumir obligaciones y cumplirlas en razón de sus posibilidades, ya que también es cierto que las obligaciones solamente son ejecutables cuando el hombre puede hacerse cargo de ellas. En caso de que no fuera así, no se encuentra obligado. No existe la posibilidad de exigirle a que se haga cargo de ellas, porque tienen la calidad de incumplibles.

La característica fundamental de tal tipo de funciones es su legalidad. Arias-Schreiber (2000b) dice que algunos pensaban que el juez se ponía como una especie de representante legal del deudor, algo que es totalmente absurdo, porque el juez lo único que hace es ejecutar la garantía que se encuentra sujeta a la deuda.

Como es necesario comenta, cuando se da una deuda, se entiende que el deudor sujeta su patrimonio al derecho del acreedor en caso de que incumpla con la prestación debida. La prestación debida, para que sea tal, debe cumplirse en los términos estipulados por el deudor, pero si éste incumple con ella, acarrea lo que se conoce como una crisis de cooperación y esta crisis lo que trae consigo es que el acreedor recurra al juez para que la autoridad se pronuncie respecto al pago de la prestación debida y, así mismo, a los intereses tanto de naturaleza compensatoria como moratoria. Pero la cosa cambia cuando se cuenta con una garantía mobiliaria o inmobiliaria, como es el caso, de esto último, de una hipoteca. Si es así, lo único que se pide es la ejecución de la garantía, es decir, la ejecución de la garantía, por eso es que se dice que, a esta ejecución, que es el remate, en algunos casos, o la adjudicación directa, tiene el carácter de venta judicial, algo que, como lo hemos visto, no es así.

2.7.9. Consolidación.

Como muy bien se sabe, es una forma de extinción de la obligación, pero que se realiza de forma distinta al pago. La forma normal de concluir cualquier obligación es con el pago, ya

que éste implica la ejecución de la prestación debida. Sin embargo, la consolidación no lo es. Esta forma especial de extinción de la obligación se da cuando el crédito y la deuda recaen sobre un mismo sujeto, ya que de esta manera se consolida la condición de acreedor-deudor en una misma persona, lo cual implica que la deuda, que el derecho de crédito, desaparezca. Desde ese punto de vista, el acreedor hipotecario se vuelve en el deudor que generó la hipoteca.

Un ejemplo adicional podría ser cuando un acreedor entrega a su deudor la letra de cambio que tenía en su poder, para cobrar el crédito al deudor, una vez que éste le hizo el pago completo de lo que contenía el título valor. En ese caso, se le transfiere el título valor al deudor y se convierte -al ser el tenedor de la letra de cambio- en un deudor-acreedor. Por lo tanto, la consolidación se configuró.

III. MÉTODO

3.1. Tipo de investigación

El presente trabajo está referido a una investigación cuantitativa, orientada al análisis de los resultados expresados en los cuestionarios de preguntas aplicado a 15 estudiantes de pregrado de la carrera de derecho de los distritos de Lima, y a 15 abogados con conocimientos en Derecho Civil; que contiene las variables, dimensiones e indicadores de la problemática materia de investigación.

Al respecto, Hernández y Mendoza (2018), expresan que: “En un estudio descriptivo el investigador selecciona una serie de cuestiones (que, recordemos, denominamos variables) y después recaba información sobre cada una de ellas, para así representar lo que se investiga (describirlo o caracterizarlo).” (p.108).

3.2. Ámbito temporal y espacial

La investigación se realiza el 2023, teniendo como espacio geográfico la Corte Suprema de Justicia de la República ubicada en el departamento de Lima – Perú. Ámbito: Social. Ubicación: Corte Suprema de Justicia de la República – Cercado de Lima.

3.3. Variables

- V1. Prescripción Adquisitiva de Dominio (Variable independiente)
- V2. Hipoteca Inscrita (Variable dependiente)

3.4. Población y muestra

3.4.1. Población

Representa todas las unidades de la investigación que se estudia de acuerdo con la naturaleza del problema, es decir, la suma total de las unidades que se van a estudiar, las cuales

deben poseer características comunes dando origen a la investigación. Arias (2006) señala que “es el conjunto de elementos con características comunes que son objeto de análisis y para los cuales serán válidas las conclusiones de la investigación “. (p.98). Es decir, la población lo constituyen los 15 estudiantes de pregrado de la carrera de derecho de los distritos de Lima, y los 15 abogados con conocimientos en Derecho Civil, durante el periodo 2023.

3.4.2. Muestra

La muestra en estudio es el denominado muestreo censal. En ese sentido Ramírez (1997) establece que la muestra censal es aquella donde todas las unidades de investigación son consideradas como muestra (p.77), es decir la población está constituida por cada uno de los estudiantes y abogados. Por consiguiente, la muestra está constituida por cada uno de los 15 estudiantes de pregrado de la carrera de Derecho de los distritos de Lima, y a 15 abogados especializados en Derecho Civil, comprendidos en la población.

3.5. Instrumentos

El autor Ríos (2017), señala que: “Un instrumento de recolección de datos es una herramienta concreta en la cual el investigador registra datos provenientes de las unidades de análisis.” (p. 103).

En el presente trabajo se utilizará como instrumento, “la encuesta”, factible para la presente investigación, considerando que este tipo de instrumento de recolección de datos forman parte de los señalados por el citado autor Ríos. Es decir, a través del instrumento de recolección de datos se podrá obtener la información necesaria que será de suma importancia para poder corroborar las hipótesis planteadas en la investigación. En la presente investigación se utilizará:

- Cuestionario (Encuesta)

- Escala de Likert

3.6. Procedimientos

En el presente trabajo se utilizará la técnica de análisis de las encuestas y de la observación que consistirá en obtener información que se encuentre en cada uno de los cuestionarios aplicados a los estudiantes y abogados, mediante encuesta desarrollada en *Google Drive*. De igual modo, se aplicará la citada encuesta mediante los aplicativos Google Forms y Microsoft Excel a fin de obtener y realizar el procesamiento de la información estadística y gráfica.

3.7. Análisis de datos

El análisis por resultados es la parte final y conclusiva de una investigación, en el que vamos a procesar toda la información que vaya apareciendo en nuestro estudio, a intentar presentarla de manera ordenada y comprensible al intentar llegar a las conclusiones que estos datos originan.

3.8. Consideraciones éticas

El trabajo de investigación es inédito y busca resolver un problema producto de la interpretación y análisis de la norma, así como, el contraste con la realidad problemática actual. Se ha respetado los derechos de autor, citándolos y referenciándolos de acuerdo con las Normas APA.

IV. RESULTADOS

4.1. Análisis e Interpretación de Resultados

El análisis y la interpretación de los resultados obtenidos en la encuesta, la cual constó de 30 preguntas, se realizó de manera sistematizada, relacionada y ordenada siguiendo los parámetros, métricas y criterios exigidos por el instrumento con Escala de Likert.

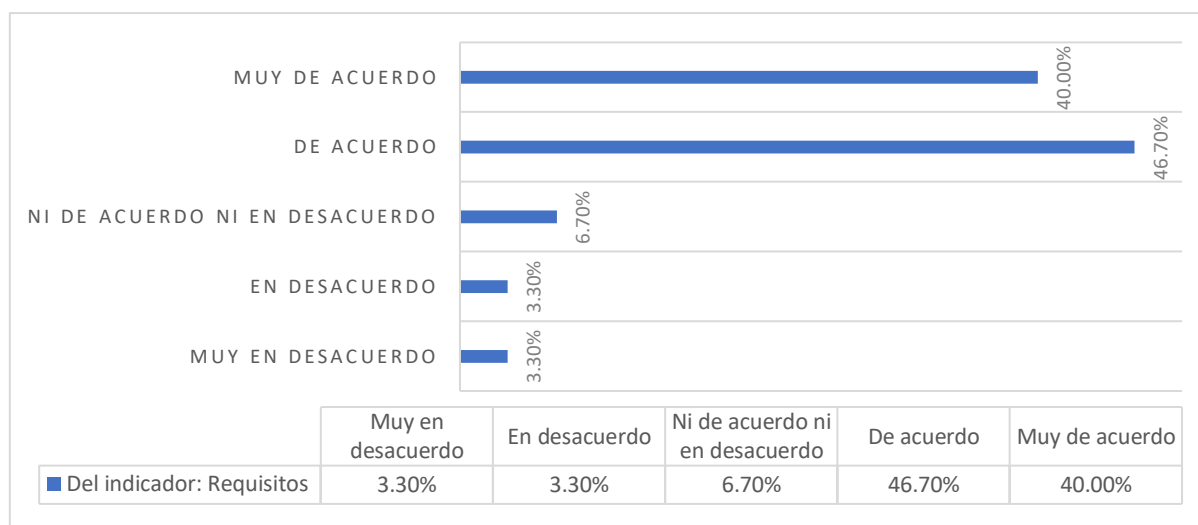
La unidad de análisis corresponde a 30 personas entre los 15 estudiantes de pregrado de la carrera de Derecho de los distritos de Lima, y los 15 abogados especializados en Derecho Civil en el Cercado de Lima. En esa línea, el análisis e interpretación de los resultados de las 30 preguntas formuladas a la unidad de análisis, es el siguiente:

Pregunta 1: ¿Considera Ud., que la falta de requisitos de los usucapientes declara infundada la demanda por Prescripción Adquisitiva de Dominio por vía judicial?

Tabla 1

Del indicador: Requisitos

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	1	3.3 %
En desacuerdo	1	3.3 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	6.7 %
De acuerdo	14	46.7 %
Muy de acuerdo	12	40.0 %
Total	30	100 %

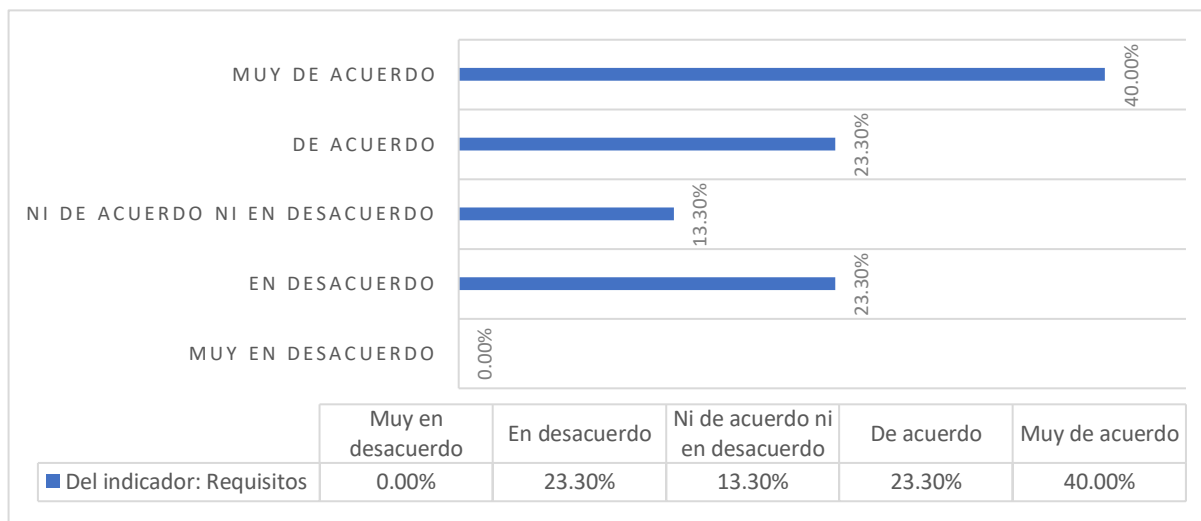
Figura 1*Del indicador: Requisitos*

Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 46.7 % considera estar de acuerdo que por la falta de requisitos de los usucapientes se declara infundada la demanda por Prescripción Adquisitiva de Dominio por vía judicial, mientras que el 40.0 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 86.7 % que consideran que esta falta de requisitos es fundamental para declarar fundada la demanda por dicho proceso; no obstante, el 6.7 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 3.3 % está en desacuerdo y el 3.3 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 2: ¿Considera Ud., que se deberían de ampliar los requisitos para acceder a la Prescripción Adquisitiva de Dominio por vía judicial?

Tabla 2*Del indicador: Requisitos*

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	0	0.0 %
En desacuerdo	7	23.3 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	13.3 %
De acuerdo	7	23.3 %
Muy de acuerdo	12	40.0 %
Total	30	100 %

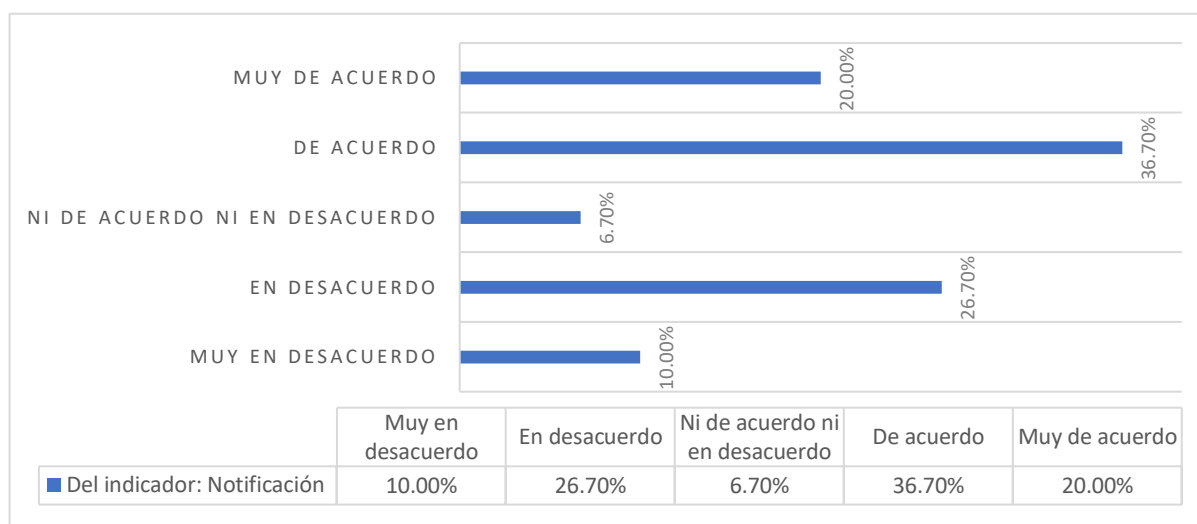
Figura 2*Del indicador: Requisitos*

Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 40.0 % considera estar muy de acuerdo que se deberían de ampliar los requisitos para acceder a la Prescripción Adquisitiva de Dominio por vía judicial, mientras que el 23.3 % sostiene estar de acuerdo con ello, lo que representa un total del 63.3 % que consideran que se tiene que ampliar los requisitos en este tipo de proceso; no obstante, el 23.3 % considera estar en desacuerdo con ello, en tanto que el 13.3 % señalan estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, así como, el 0.0 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 3: ¿Cree Ud., que la notificación por edictos sea suficiente para emplazar a la parte demandada a efectos de que esto no constituya un impedimento al usucapiente para ser declarado propietario por Prescripción Adquisitiva de Dominio por vía judicial?

Tabla 3*Del indicador: Notificación*

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	3	10.0 %
En desacuerdo	8	26.7 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	6.7 %
De acuerdo	11	36.7 %
Muy de acuerdo	6	20.0 %
Total	30	100 %

Figura 3*Del indicador: Notificación*

Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 36.7 % considera estar de acuerdo que la notificación por edictos es suficiente para emplazar a la parte demandada, mientras que el 20.0 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 56.7 % que consideran que la notificación por edictos no constituye un impedimento al usucapiente para ser declarado propietario por Prescripción Adquisitiva de Dominio por vía judicial; no obstante, el 26.7 % considera estar en desacuerdo con ello, en tanto que el 6.7 % señala estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, por otra parte, el 10.0 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 4: ¿Considera Ud., que es válida la notificación vía electrónica – redes sociales, que vienen implementando los juzgados, a fin de que posteriormente no se trate de declarar nulo el proceso por prescripción adquisitiva de dominio por vía judicial?

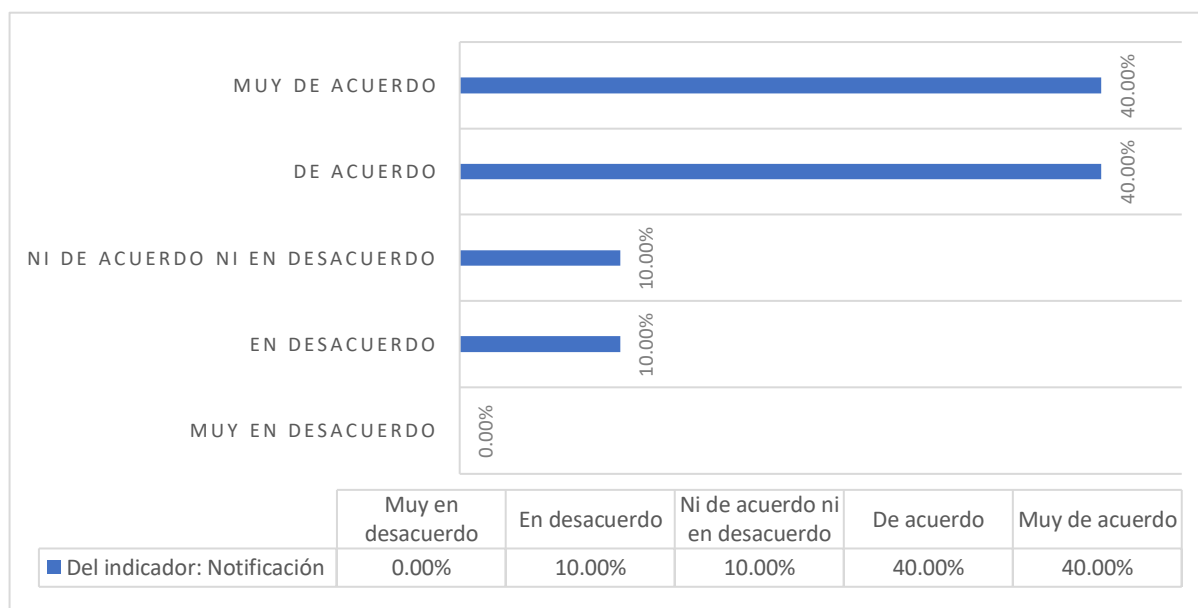
Tabla 4

Del indicador: Notificación

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	0	0.0 %
En desacuerdo	3	10.0 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	10.0 %
De acuerdo	12	40.0 %
Muy de acuerdo	12	40.0 %
Total	30	100 %

Figura 4

Del indicador: Notificación



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 40.0 % considera estar muy de acuerdo que es válida la notificación vía electrónica – redes sociales, que vienen implementando los juzgados, mientras que el 40.0 % sostiene estar de acuerdo con ello, lo que representa un total del 80.0 % que consideran que esta notificación es válida a fin de que posteriormente no se trate de declarar nulo el proceso por prescripción adquisitiva de dominio

por vía judicial; no obstante, el 10.0 % consideran estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 10.0 % está en desacuerdo y el 0.0 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 5: ¿Considera Ud. que la anotación preventiva de la demanda es fundamental para que el demandado no pueda anotar una hipoteca posterior al proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio por vía judicial?

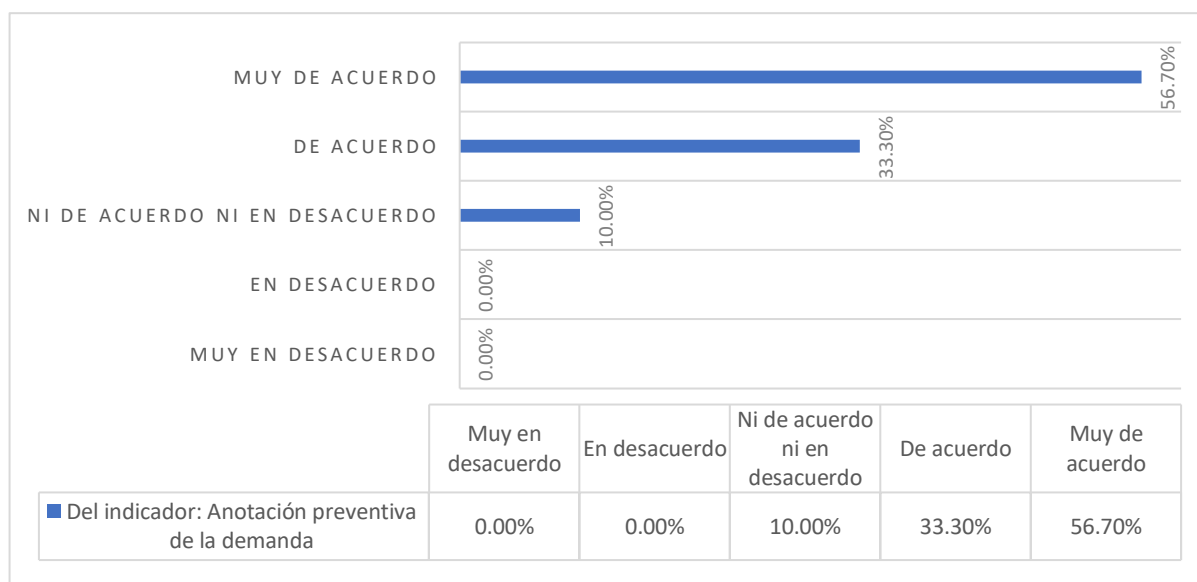
Tabla 5

Del indicador: Anotación preventiva de la demanda

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	0	0.0 %
En desacuerdo	0	0.0 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	10.0 %
De acuerdo	10	33.3 %
Muy de acuerdo	17	56.7 %
Total	30	100 %

Figura 5

Del indicador: Anotación preventiva de la demanda



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 56.7 % considera estar muy de acuerdo que la anotación preventiva de la demanda es fundamental para que el demandado no pueda anotar una hipoteca posterior al proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio por

vía judicial, mientras que el 33.3 % sostiene estar de acuerdo con ello, lo que representa un total del 90.0 % que consideran que la medida cautelar de anotación de la demanda es primordial a efectos de que el demandado no pueda inscribir una hipoteca posterior al inicio del proceso por la usucapión; no obstante, el 10.0 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 0.0 % está en desacuerdo y muy en desacuerdo.

Pregunta 6: ¿Considera Ud., que la hipoteca inscrita antes de la anotación preventiva de la demanda es demostración de no abandono del bien inmueble por parte del demandado?

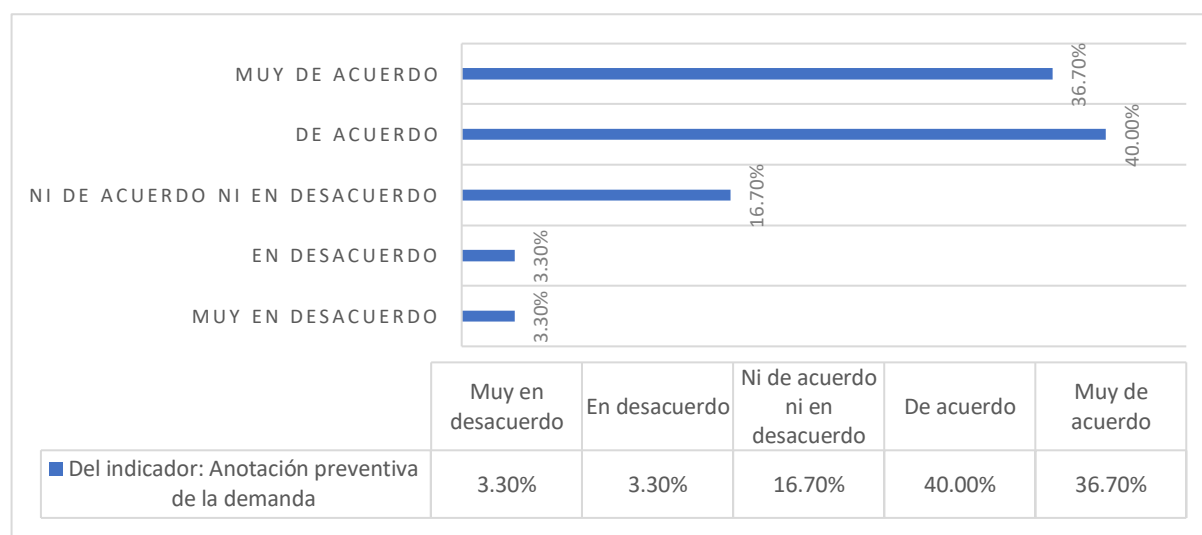
Tabla 6

Del indicador: Anotación preventiva de la demanda

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	1	3.3 %
En desacuerdo	1	3.3 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	5	16.7 %
De acuerdo	12	40.0 %
Muy de acuerdo	11	36.7 %
Total	30	100 %

Figura 6

Del indicador: Anotación preventiva de la demanda



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 40.0 % considera estar de acuerdo que la hipoteca inscrita antes de la anotación preventiva de la demanda es demostración de no abandono del bien inmueble por parte del demandado, mientras que el 36.7 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 76.7 % que consideran que la inscripción de la hipoteca es un no abandono del bien por parte del propietario; no obstante, el 16.7 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 3.3 % está en desacuerdo y el 3.3 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 7: ¿Cree Ud. que los plazos para prescribir se prolongan cuando la solicitud es por vía judicial?

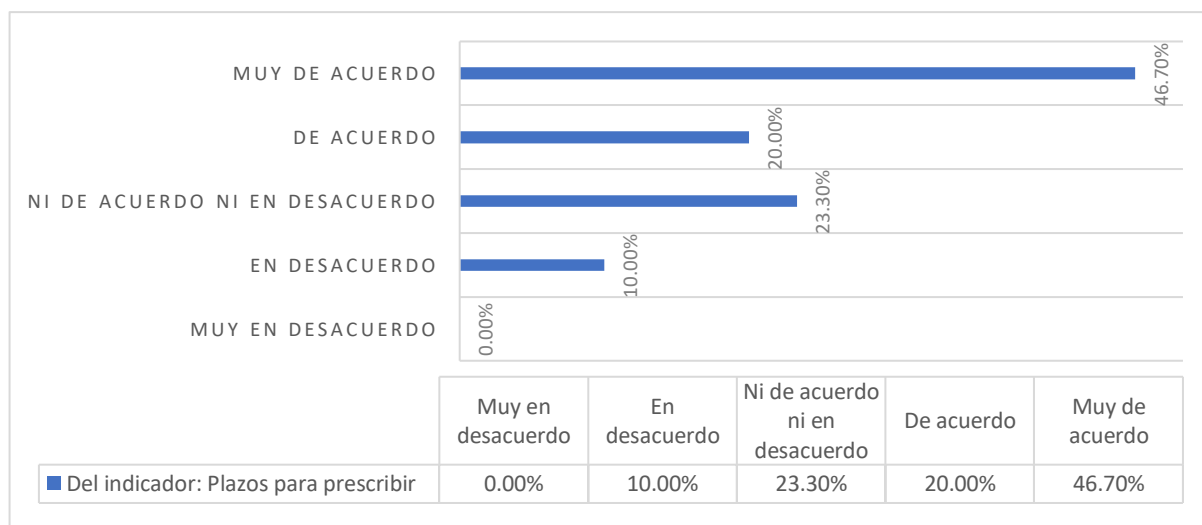
Tabla 7

Del indicador: Plazos para prescribir

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	0	0.0 %
En desacuerdo	3	10.0 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	7	23.3 %
De acuerdo	6	20.0 %
Muy de acuerdo	14	46.7 %
Total	30	100 %

Figura 7

Del indicador: Plazos para prescribir



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 46.7 % considera estar muy de acuerdo que los plazos para prescribir se prolongan cuando la solicitud es por vía judicial, mientras que el 20.0 % sostiene estar de acuerdo con ello, lo que representa un total del 66.7 % que consideran que se extiende la usucapión cuando es por vía judicial; no obstante, el 23.3 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 10.0 % está en desacuerdo y el 0.0 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 8: ¿Considera Ud., que se debería de extinguir la hipoteca con los plazos para prescribir en un Proceso de Prescripción Adquisitiva de dominio por vía judicial demandados por los usucapientes?

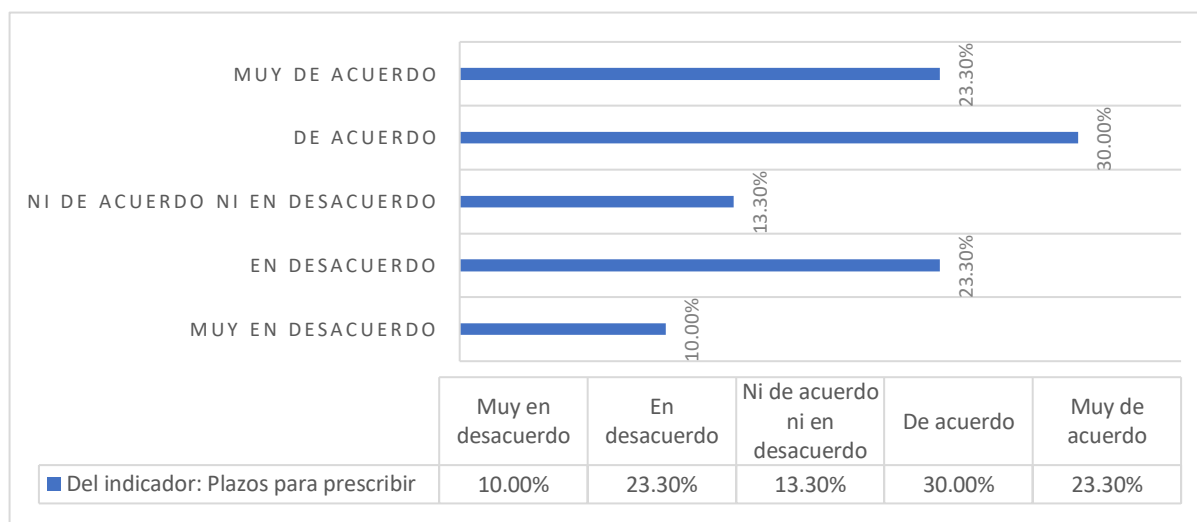
Tabla 8

Del indicador: Plazos para prescribir

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	3	10.0 %
En desacuerdo	7	23.3 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	13.3 %
De acuerdo	9	30.0 %
Muy de acuerdo	7	23.3 %
Total	30	100 %

Figura 8

Del indicador: Plazos para prescribir



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 30.0 % considera estar de acuerdo que se debería de extinguir la hipoteca con los plazos para prescribir en un Proceso de Prescripción Adquisitiva de dominio por vía judicial, mientras que el 23.3 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 53.3 % que consideran que si se debería de extinguir la hipoteca con los plazos para prescribir emanados del proceso de la usucapión ; no obstante, el 13.3 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 23.3 % está en desacuerdo y el 10.0 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 9: ¿Cree Ud., que es válida la posesión de los que pretenden usucapiar a pesar de que en la partida electrónica se tenga inscrita una hipoteca?

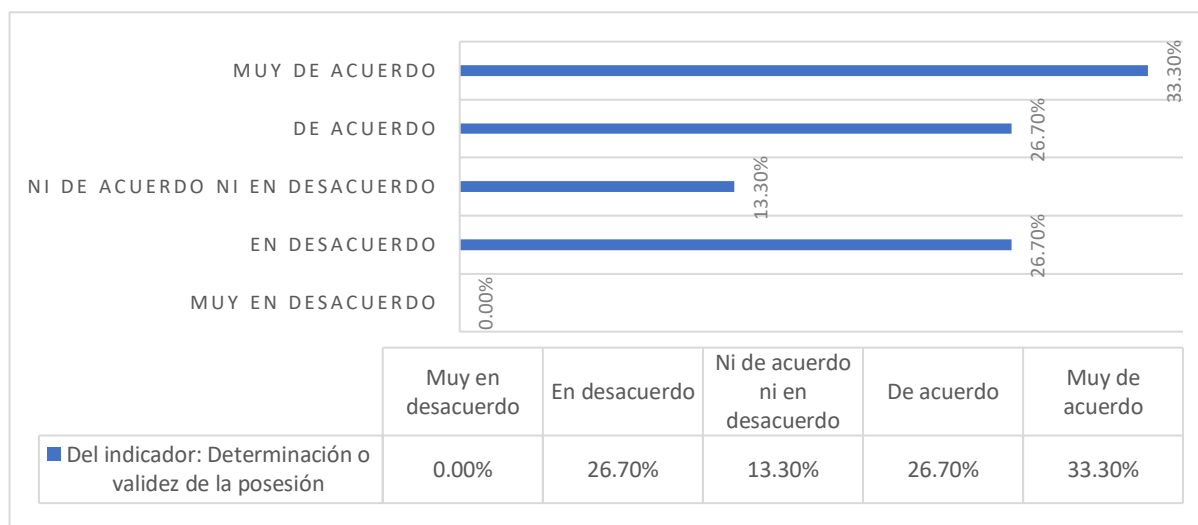
Tabla 9

Del indicador: Determinación o validez de la posesión

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	0	0.0 %
En desacuerdo	8	26.7 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	13.3 %
De acuerdo	8	26.7 %
Muy de acuerdo	10	33.3 %
Total	30	100 %

Figura 9

Del indicador: Determinación o validez de la posesión



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 33.3 % considera estar muy de acuerdo que es válida la posesión de los que pretenden usucapiar a pesar de que en la partida electrónica se tenga inscrita una hipoteca, mientras que el 26.7 % sostiene estar de acuerdo con ello, lo que representa un total del 60.0 % que consideran que no afecta la inscripción de la hipoteca en la validez de la posesión del usucapiente; no obstante, el 13.3 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 26.7 % está en desacuerdo y el 0.0 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 10: ¿Considera Ud., que la hipoteca inscrita es determinante para que no se declare propietario al usucapiente por vía judicial?

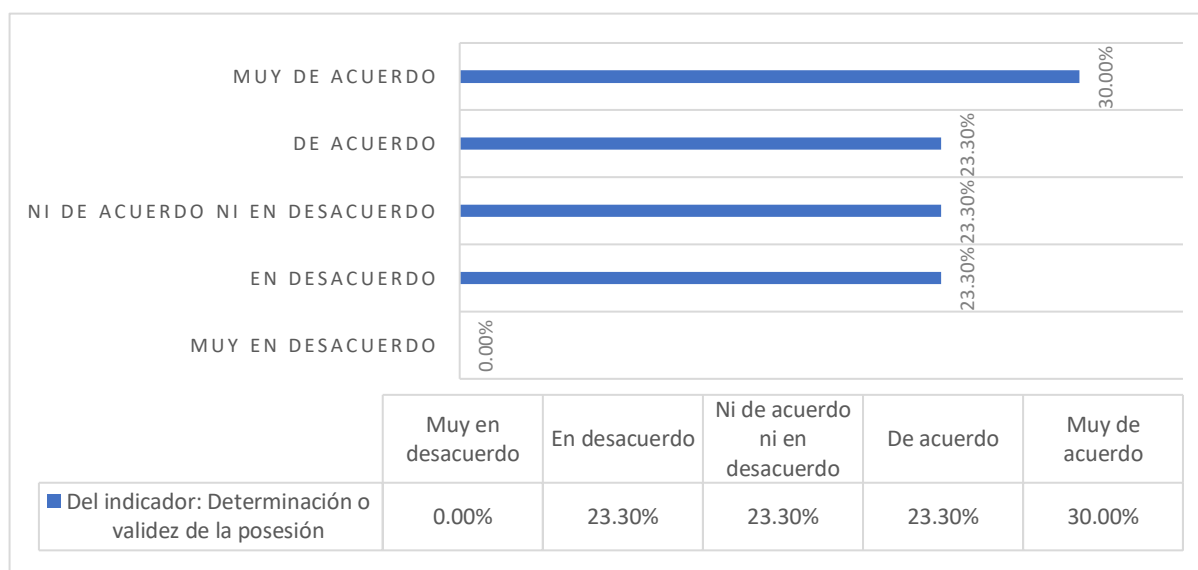
Tabla 10

Del indicador: Determinación o validez de la posesión

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	0	0.0 %
En desacuerdo	7	23.3 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	7	23.3 %
De acuerdo	7	23.3 %
Muy de acuerdo	9	30.0 %
Total	30	100 %

Figura 10

Del indicador: Determinación o validez de la posesión



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 30.0 % considera estar muy de acuerdo que la hipoteca inscrita es determinante para que no se declare propietario al usucapiente por vía judicial, mientras que el 23.3 % sostiene estar de acuerdo con ello, lo que representa un total del 53.3 % que consideran que la generación de la hipoteca es fundamental para que no se declare propietario al demandante; no obstante, el 23.3 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 23.3 % está en desacuerdo y el 0.0 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 11: ¿Considera Ud., que el demandado al presentarse al proceso judicial interrumpe el proceso por prescripción adquisitiva de dominio?

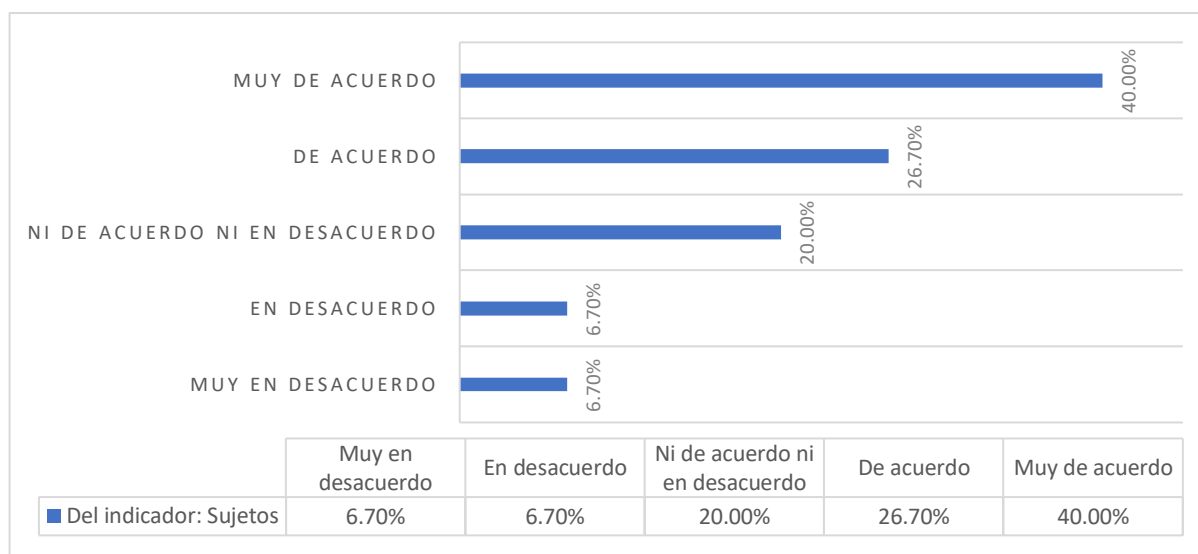
Tabla 11

Del indicador: Sujetos

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	2	6.7 %
En desacuerdo	2	6.7 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	6	20.0 %
De acuerdo	8	26.7 %
Muy de acuerdo	12	40.0 %
Total	30	100 %

Figura 11

Del indicador: Sujetos



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 40.0 % considera de estar muy de acuerdo que el demandado al presentarse al proceso judicial interrumpe el proceso por prescripción adquisitiva de dominio, mientras que el 26.7 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 66.7 % que consideran que el propietario al presentarse al proceso de la usucapión interrumpe el plazo prescriptorio de dicho proceso; no obstante, el 20.0 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 6.7 % está en desacuerdo y el 6.7 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 12: ¿Considera Ud. que la interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio es determinante para no declarar propietario al usucapiente?

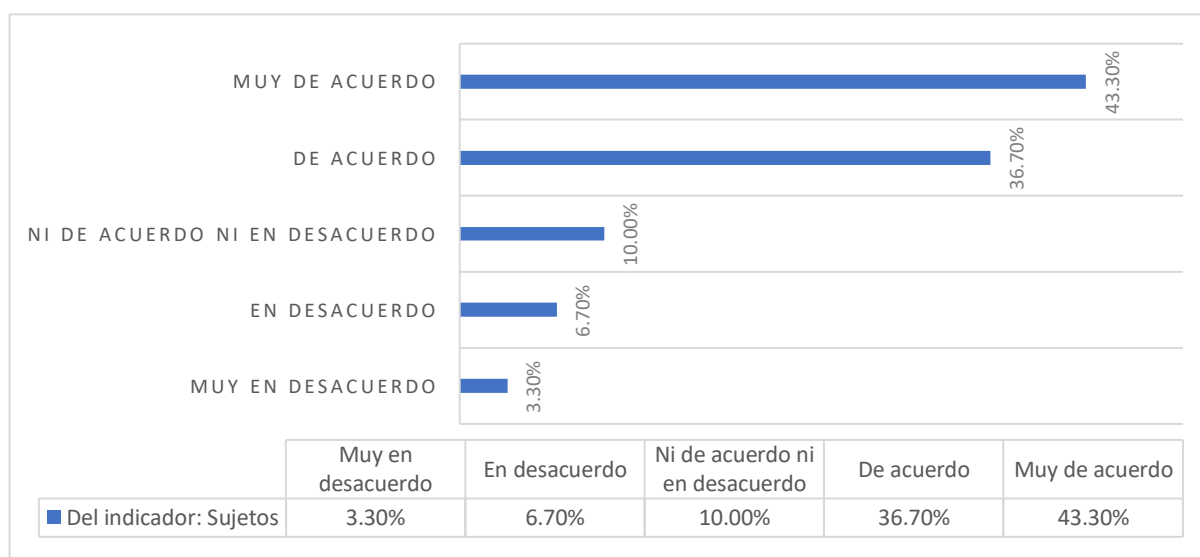
Tabla 12

Del indicador: Sujetos

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	1	3.3 %
En desacuerdo	2	6.7 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	10.0 %
De acuerdo	11	36.7 %
Muy de acuerdo	13	43.3 %
Total	30	100 %

Figura 12

Del indicador: Sujetos



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 43.3 % considera estar muy de acuerdo que la interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio es determinante para no declarar propietario al usucapiente, mientras que el 36.7 % sostiene estar de acuerdo con ello, lo que representa un total del 80.0 % que consideran que la interrupción declara infundada la demanda por la usucapición; no obstante, el 10.0 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 6.7 % está en desacuerdo y el 3.3 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 13: ¿Considera Ud. que la forma de poseer de un usucapiente es determinante para que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio?

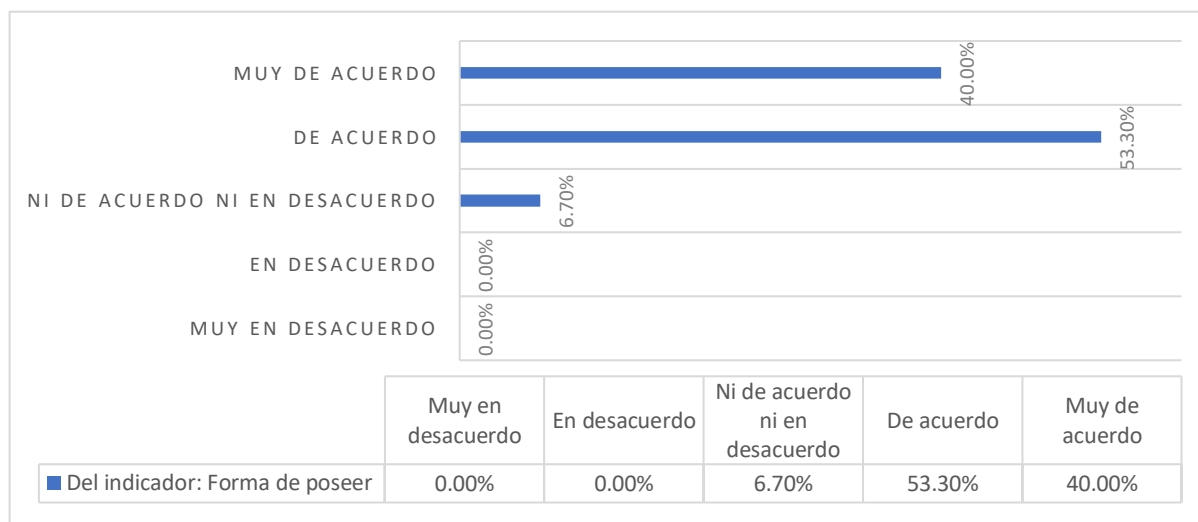
Tabla 13

Del indicador: Forma de poseer

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	0	0.0 %
En desacuerdo	0	0.0 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	6.7 %
De acuerdo	16	53.3 %
Muy de acuerdo	12	40.0 %
Total	30	100 %

Figura 13

Del indicador: Forma de poseer



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 53.3 % considera estar de acuerdo que la forma de poseer de un usucapiente es determinante para que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio, mientras que el 40.0 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 93.3 % que consideran que la forma de poseer es fundamental para declarar fundada la demanda por la usucapión; no obstante, el 6.7 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 0.0 % está en desacuerdo y el 0.0 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 14: ¿Cree Ud. que se altera la pacificidad de la usucapión cuando se inscribe una hipoteca?

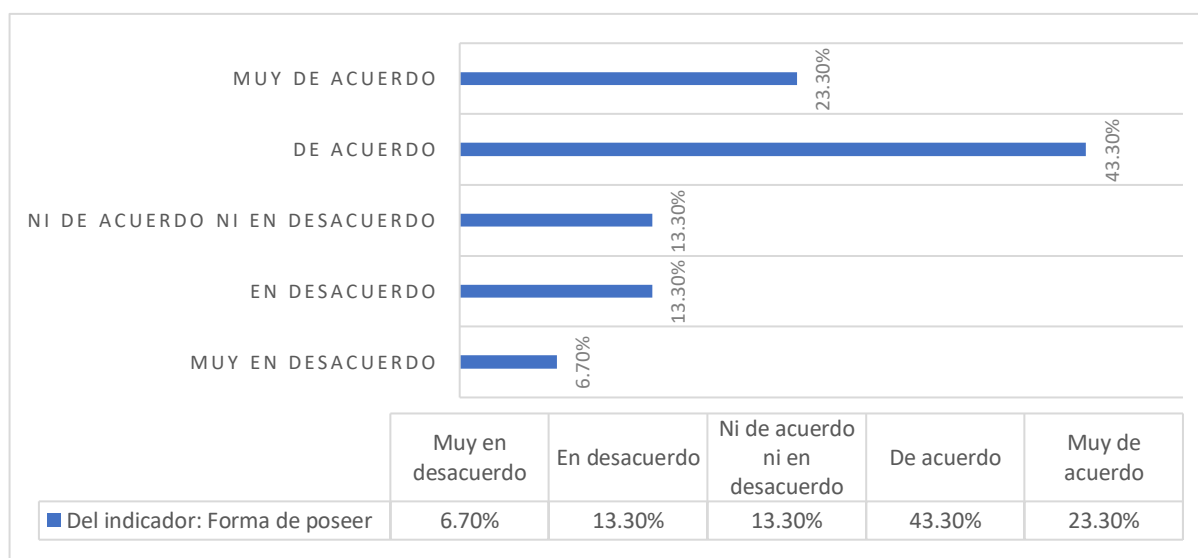
Tabla 14

Del indicador: Forma de poseer

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	2	6.7 %
En desacuerdo	4	13.3 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	13.3 %
De acuerdo	13	43.3 %
Muy de acuerdo	7	23.3 %
Total	30	100 %

Figura 14

Del indicador: Forma de poseer



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 43.3 % considera estar de acuerdo con que se altera la pacificidad de la usucapión cuando se inscribe una hipoteca, mientras que el 23.3 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 66.6 % que consideran que la pacificidad de la posesión se pierde cuando se inscribe una hipoteca; no obstante, el 13.3 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 13.3 % está en desacuerdo y el 6.7 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 15: ¿Considera Ud. que se deberían de ampliar los plazos de la interrupción a fin de que el poseedor pueda recuperar el bien inmueble?

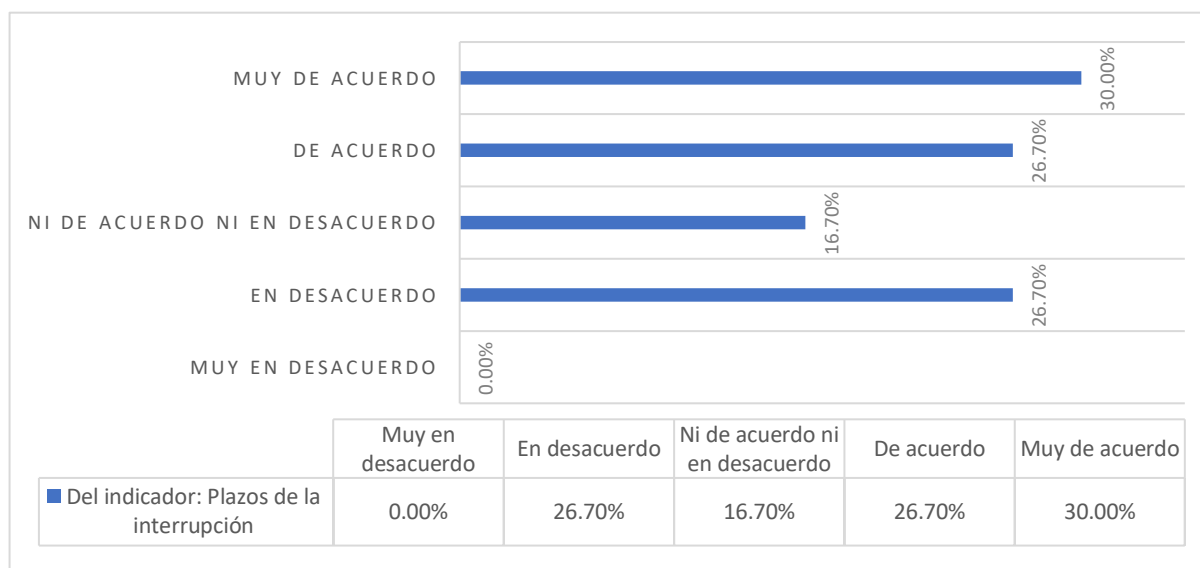
Tabla 15

Del indicador: Plazos de la interrupción

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	0	0.0 %
En desacuerdo	8	26.7 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	5	16.7 %
De acuerdo	8	26.7 %
Muy de acuerdo	9	30.0 %
Total	30	100 %

Figura 15

Del indicador: Plazos de la interrupción



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 30.0 % considera estar muy de acuerdo con que se deberían de ampliar los plazos de la interrupción a fin de que el poseedor pueda recuperar el bien inmueble, mientras que el 26.7 % sostiene estar de acuerdo con ello, lo que representa un total del 56.7 % que consideran que se tiene que ampliar dichos plazos en materia de interrupción; no obstante, el 16.7 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 26.7 % está en desacuerdo y el 0.0 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 16: ¿Considera Ud. que la hipoteca inscrita es una forma de interrupción en la posesión del usucapiente?

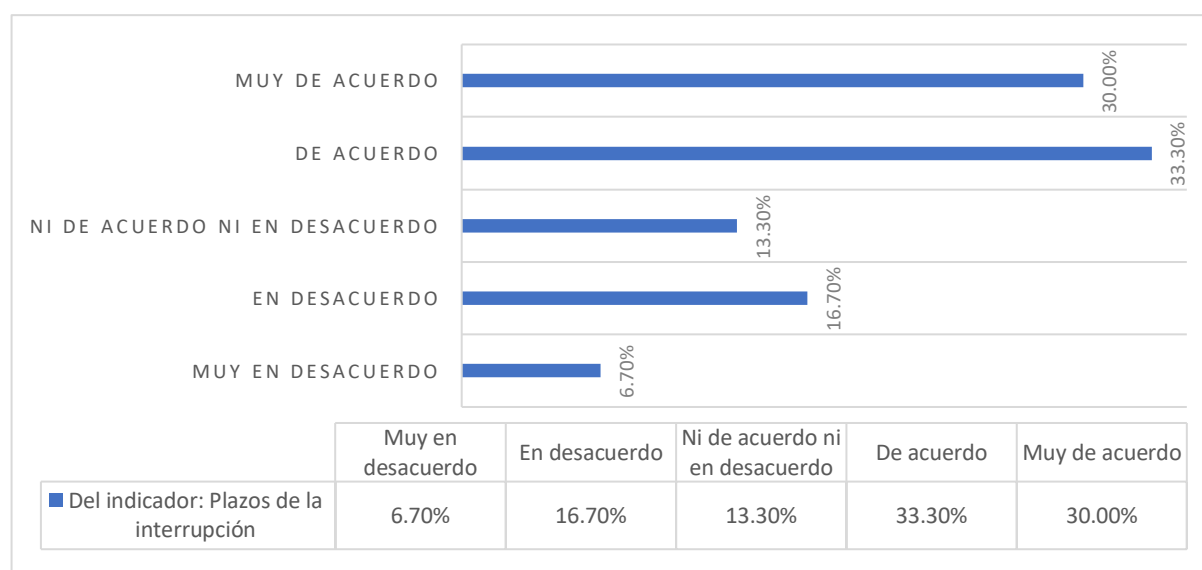
Tabla 16

Del indicador: Plazos de la interrupción

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	2	6.7 %
En desacuerdo	5	16.7 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	13.3 %
De acuerdo	10	33.3 %
Muy de acuerdo	9	30.0 %
Total	30	100 %

Figura 16

Del indicador: Plazos de la interrupción



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 33.3 % considera estar de acuerdo con que la hipoteca inscrita es una forma de interrupción en la posesión del usucapiente, mientras que el 30.0 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 63.6 % que consideran que la hipoteca genera interrupción en la posesión del usucapiente; no obstante, el 13.3 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 16.7 % está en desacuerdo y el 6.7 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 17: ¿Cree Ud. que en el caso se haya producido algún daño al bien inmueble al momento de restituir la posesión, se deba de indemnizar?

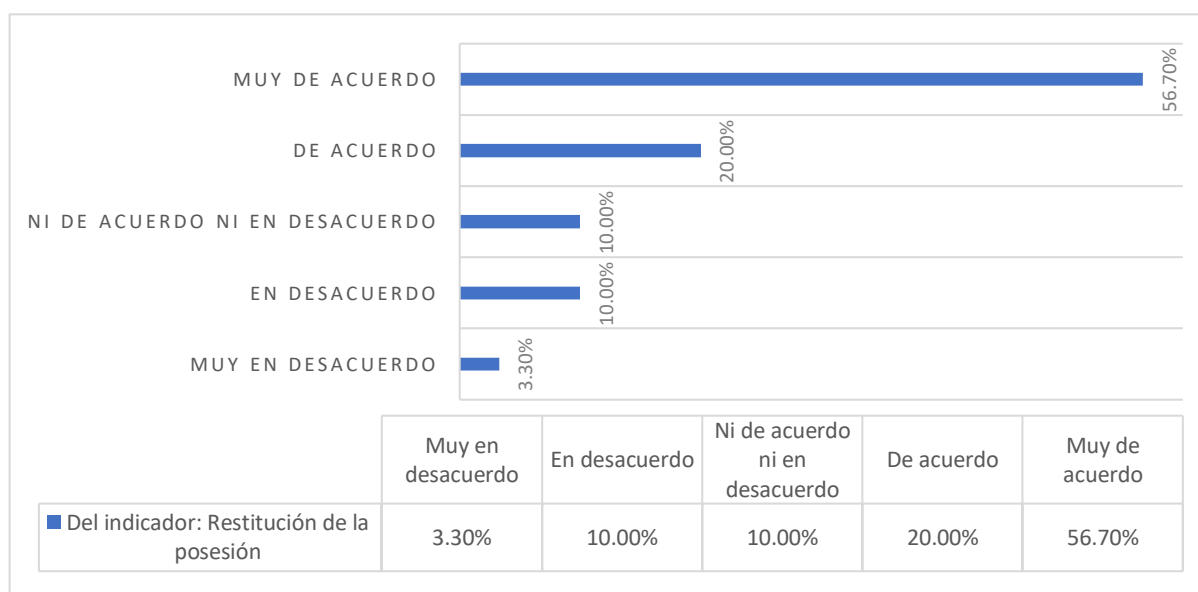
Tabla 17

Del indicador: Restitución de la posesión

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	1	3.3 %
En desacuerdo	3	10.0 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	10.0 %
De acuerdo	6	20.0 %
Muy de acuerdo	17	56.7 %
Total	30	100 %

Figura 17

Del indicador: Restitución de la posesión



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 56.7 % considera estar muy de acuerdo con que se deba de indemnizar, en el caso de que se haya producido algún daño al bien inmueble al momento de restituir la posesión, mientras que el 20.0 % sostiene estar de acuerdo con ello, lo que representa un total del 76.7 % que consideran que se tiene que indemnizar cuando se produce daño al bien materia de restitución por posesión; no obstante, el 10.0 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 10.0 % está en desacuerdo y el 3.3 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 18: ¿Considera Ud. que la restitución de la posesión afecta directamente la interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio?

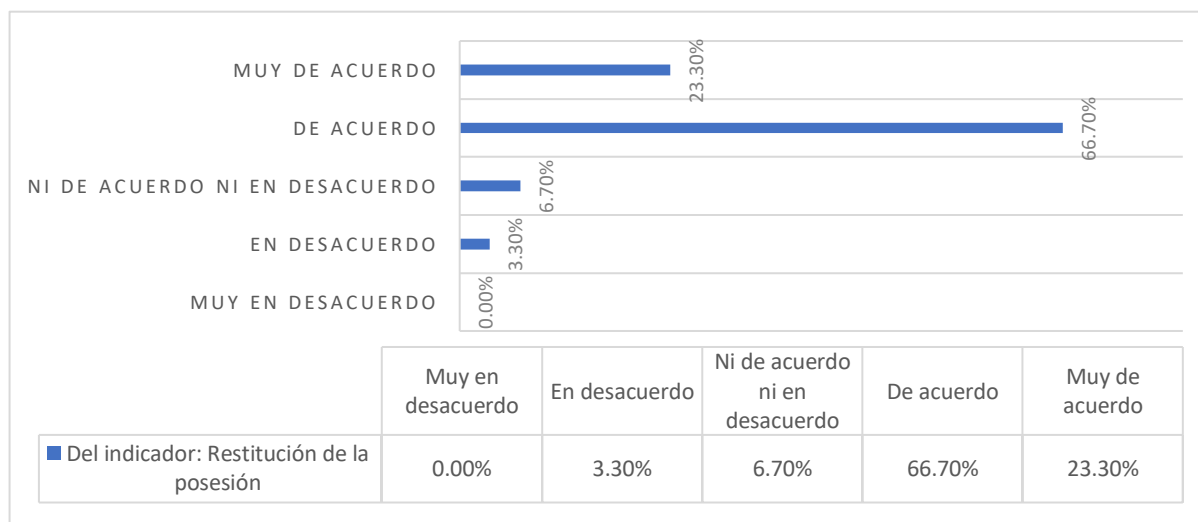
Tabla 18

Del indicador: Restitución de la posesión

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	0	0.0 %
En desacuerdo	1	3.3 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	6.7 %
De acuerdo	20	66.7 %
Muy de acuerdo	7	23.3 %
Total	30	100 %

Figura 18

Del indicador: Restitución de la posesión



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 66.7 % considera estar de acuerdo que la restitución de la posesión afecta directamente la interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio, mientras que el 23.3 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 90.0 % que consideran que la restitución de la posesión afecta de manera categórica en la interrupción de la usucapión; no obstante, el 6.7 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 3.3 % está en desacuerdo y el 0.0 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 19: ¿Cree Ud. que existe suficiente jurisprudencia respecto a la interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio?

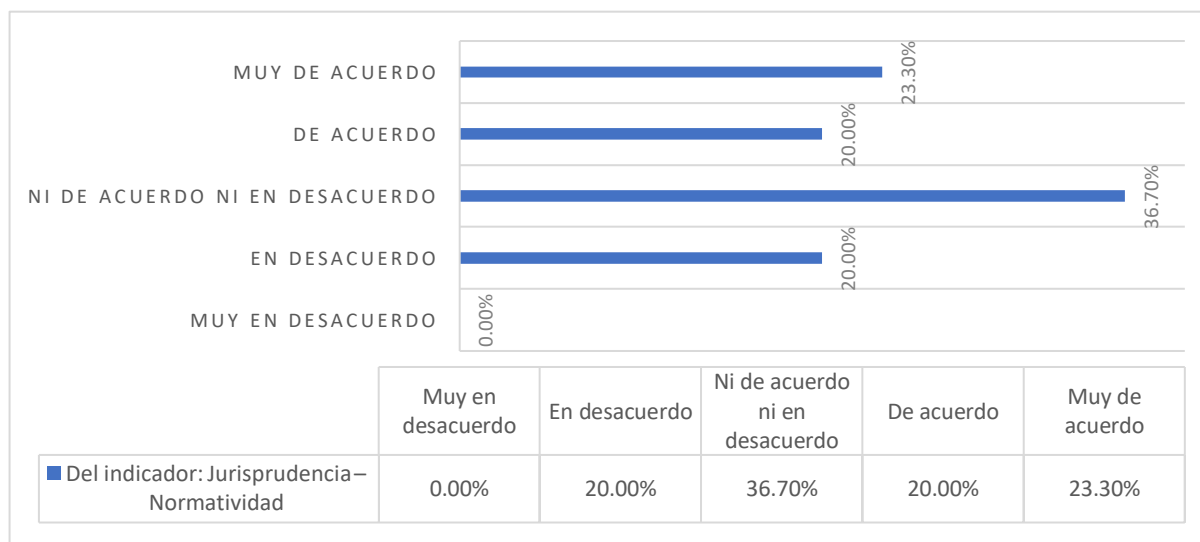
Tabla 19

Del indicador: Jurisprudencia – Normatividad

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	0	0.0 %
En desacuerdo	6	20.0 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11	36.7 %
De acuerdo	6	20.0 %
Muy de acuerdo	7	23.3 %
Total	30	100 %

Figura 19

Del indicador: Jurisprudencia – Normatividad



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 23.3 % considera estar muy de acuerdo que existe suficiente jurisprudencia respecto a la interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio, mientras que el 20.0 % sostiene estar de acuerdo con ello, lo que representa un total del 43.3 % que consideran que existe suficiente jurisprudencia concerniente a la interrupción en la usucapión; no obstante, el 36.7 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 20.0 % está en desacuerdo y el 0.0 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 20: ¿Considera Ud. que se debería de plantear alguna modificatoria a nuestro Código Civil respecto a la interrupción de la usucapión en materia de inscripciones de hipoteca?

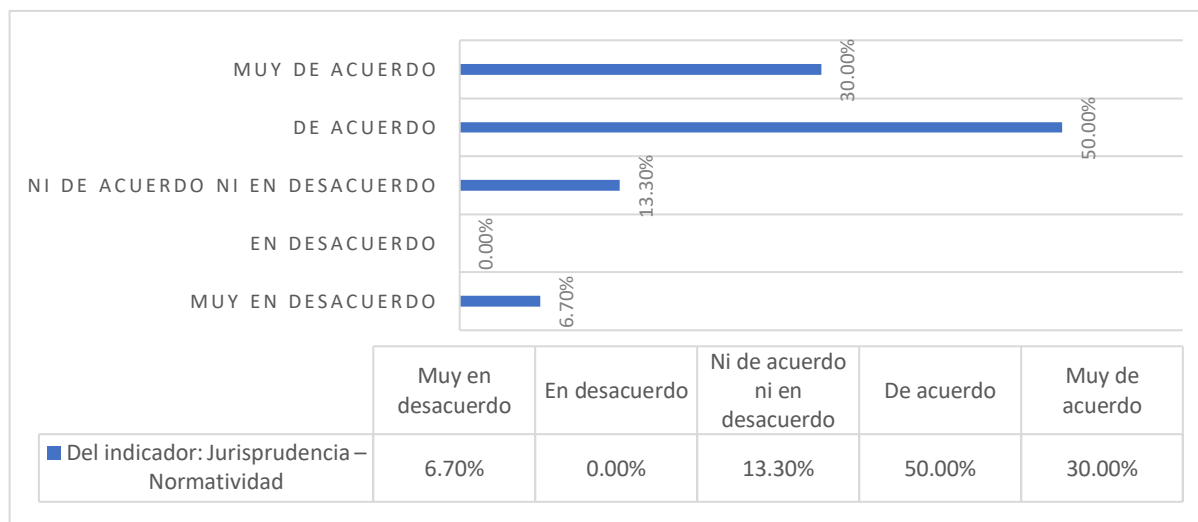
Tabla 20

Del indicador: Jurisprudencia – Normatividad

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	2	6.7 %
En desacuerdo	0	0.0 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	13.3 %
De acuerdo	15	50.0 %
Muy de acuerdo	9	30.0 %
Total	30	100 %

Figura 20

Del indicador: Jurisprudencia – Normatividad



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 50.0 % considera estar de acuerdo en que se debería de plantear alguna modificatoria a nuestro Código Civil respecto a la interrupción de la usucapión en materia de inscripciones de hipoteca, mientras que el 30.0 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 80.0 % que consideran que se tiene que modificar nuestro Código Civil respecto a la interrupción de los procesos de usucapión relacionados a las inscripciones de las hipotecas; no obstante, el 13.3 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 0.0 % está en desacuerdo y el 6.7 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 21: ¿Cree Ud. que las acciones legales que realice el propietario–demandado afecte la usucapión del demandante?

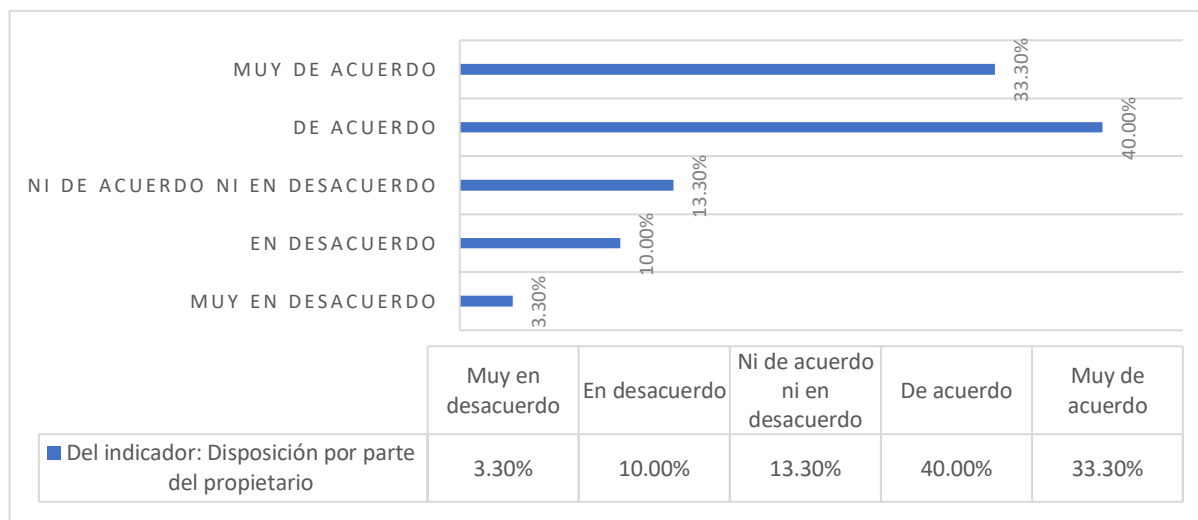
Tabla 21

Del indicador: Disposición por parte del propietario

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	1	3.3 %
En desacuerdo	3	10.0 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	13.3 %
De acuerdo	12	40.0 %
Muy de acuerdo	10	33.3 %
Total	30	100 %

Figura 21

Del indicador: Disposición por parte del propietario



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 40.0 % considera estar de acuerdo que las acciones legales que realice el propietario–demandado afecta la usucapión del demandante, mientras que el 33.3 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 73.3 % que consideran que el actuar legal que planteó el demandado afecta el proceso de usucapión al demandante; no obstante, el 13.3 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 10.0 % está en desacuerdo y el 3.3 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 22: ¿Considera Ud. que la hipoteca inscrita por parte del propietario sea un factor clave para el no otorgamiento de la usucapión?

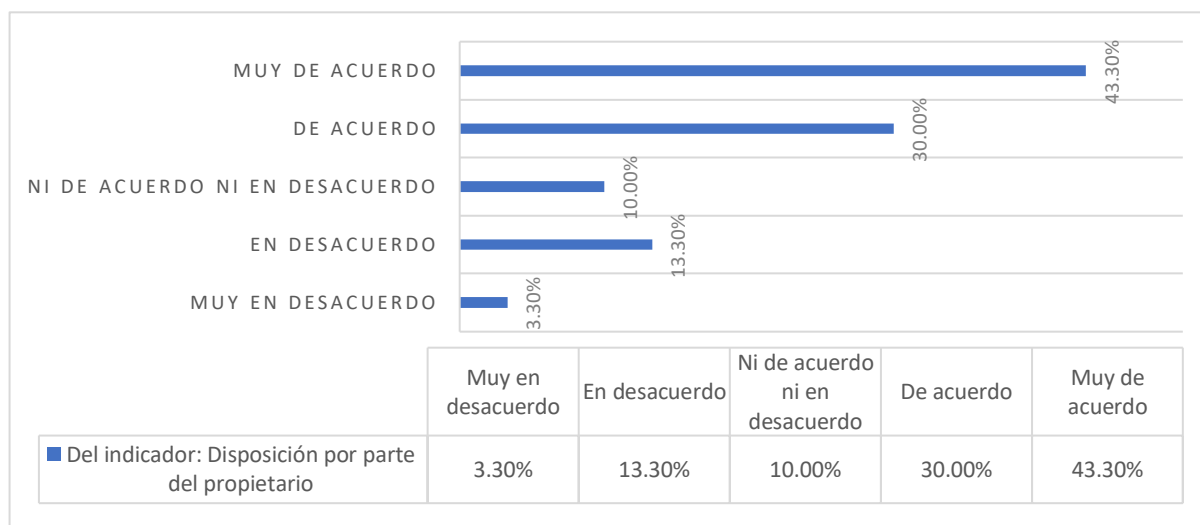
Tabla 22

Del indicador: Disposición por parte del propietario

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	1	3.3 %
En desacuerdo	4	13.3 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	10.0 %
De acuerdo	9	30.0 %
Muy de acuerdo	13	43.3 %
Total	30	100 %

Figura 22

Del indicador: Disposición por parte del propietario



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 43.3 % considera estar muy de acuerdo que la hipoteca inscrita por parte del propietario es un factor clave para el no otorgamiento de la usucapión, mientras que el 30.0 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 73.3 % que consideran que una hipoteca inscrita declara infundada la demanda del proceso relacionado a la usucapión; no obstante, el 10.0 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 13.3 % está en desacuerdo y el 3.3 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 23: ¿Considera Ud., que la hipoteca inscrita es una forma de asegurar la propiedad frente a la usucapión?

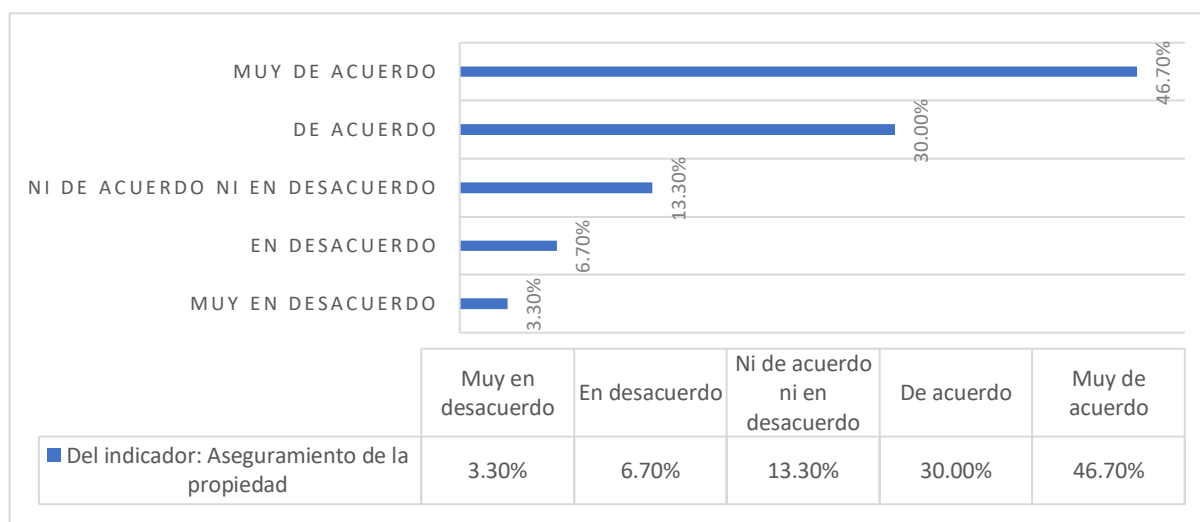
Tabla 23

Del indicador: Aseguramiento de la propiedad

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	1	3.3 %
En desacuerdo	2	6.7 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	13.3 %
De acuerdo	9	30.0 %
Muy de acuerdo	14	46.7 %
Total	30	100 %

Figura 23

Del indicador: Aseguramiento de la propiedad



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 46.7 % considera estar muy de acuerdo que la hipoteca inscrita es una forma de asegurar la propiedad frente a la usucapión, mientras que el 30.0 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 76.7 % que consideran que la hipoteca es una forma de asegurar la propiedad frente a un proceso por usucapión; no obstante, el 13.3 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 6.7 % está en desacuerdo y el 3.3 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 24: ¿Cree Ud., que el otorgamiento de la usucapión se condice a la hipoteca inscrita?

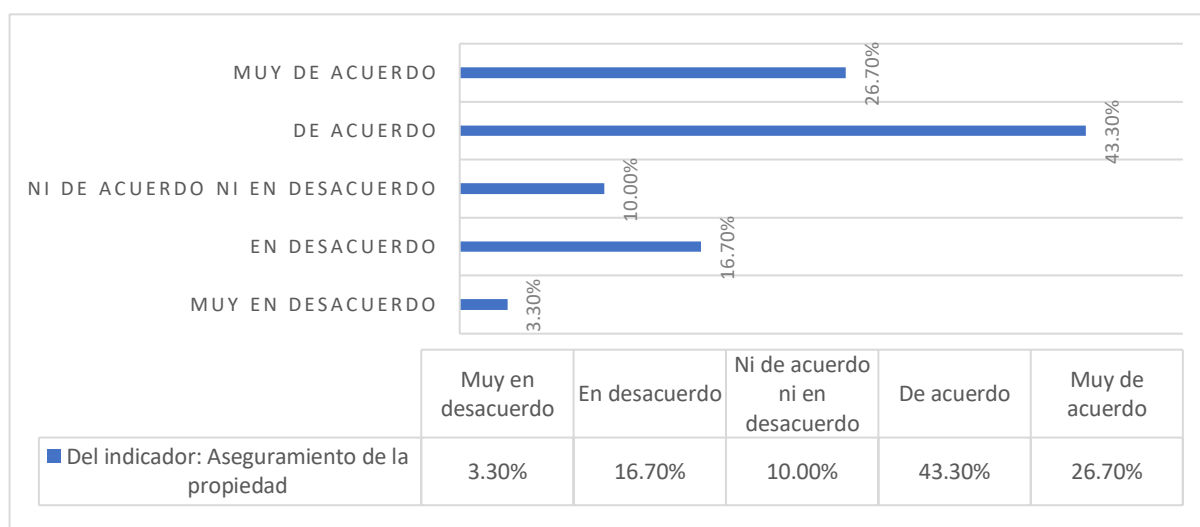
Tabla 24

Del indicador: Aseguramiento de la propiedad

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	1	3.3 %
En desacuerdo	5	16.7 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	10.0 %
De acuerdo	13	43.3 %
Muy de acuerdo	8	26.7 %
Total	30	100 %

Figura 24

Del indicador: Aseguramiento de la propiedad



Interpretación: De la población consultada se tiene que el 43.3 % considera estar de acuerdo en que el otorgamiento de la usucapión se condice a la hipoteca inscrita, mientras que el 43.3 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 86.6 % que consideran que la hipoteca inscrita condice el otorgamiento de la usucapión; no obstante, el 10.0 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 16.7 % está en desacuerdo y el 3.3 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 25: ¿Considera Ud. que sea válido inscribir una hipoteca durante un proceso de prescripción adquisitiva de dominio en un bien inmueble?

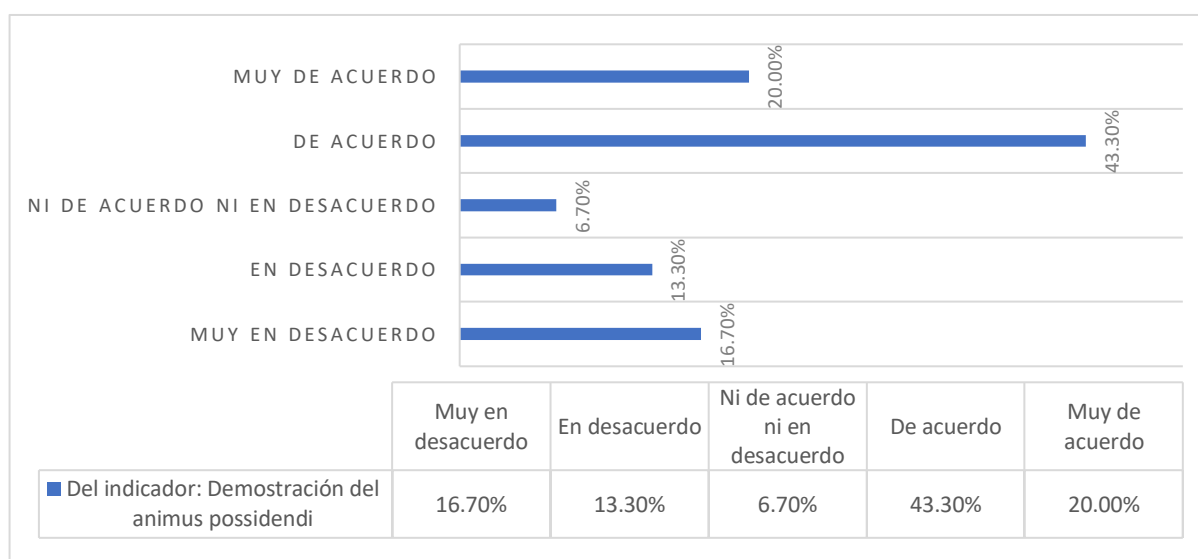
Tabla 25

Del indicador: Demostración del animus possidendi

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	5	16.7 %
En desacuerdo	4	13.3 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	6.7 %
De acuerdo	13	43.3 %
Muy de acuerdo	6	20.0 %
Total	30	100 %

Figura 25

Del indicador: Demostración del animus possidendi



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 43.3 % considera estar de acuerdo que es válido inscribir una hipoteca durante un proceso de prescripción adquisitiva de dominio en un bien inmueble, mientras que el 20.0 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 63.3 % que consideran que es válido inscribir una hipoteca durante el proceso por la usucapión; no obstante, el 6.7 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 13.3 % está en desacuerdo y el 16.7 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 26: ¿Cree Ud. que el inscribir una hipoteca es un acto de animus possidendi que ejerce el titular del bien?

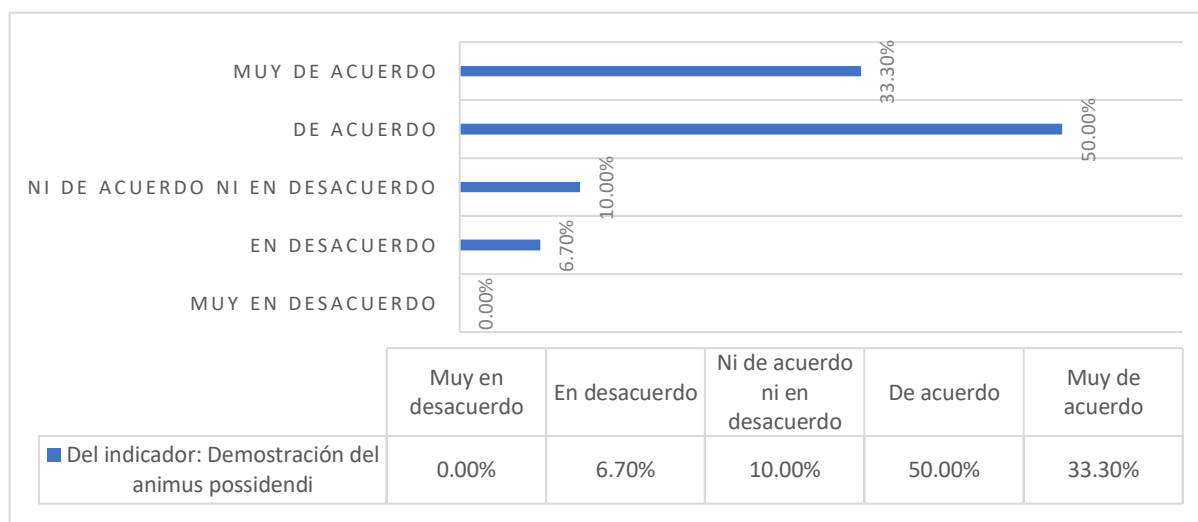
Tabla 26

Del indicador: Demostración del animus possidendi

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	0	0.0 %
En desacuerdo	2	6.7 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	10.0 %
De acuerdo	15	50.0 %
Muy de acuerdo	10	33.3 %
Total	30	100 %

Figura 26

Del indicador: Demostración del animus possidendi



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 50.0 % considera estar de acuerdo que el inscribir una hipoteca es un acto de animus possidendi que ejerce el titular del bien, mientras que el 33.3 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 83.3 % que consideran que generar una hipoteca es un acto de animus possidendi por parte del propietario–demandado; no obstante, el 10.0 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 6.7 % está en desacuerdo y el 0.0 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 27: ¿Cree Ud. que cuando exista una anotación preventiva de la demanda en un proceso por usucapión, no se deba de inscribir una hipoteca hasta que se resuelva la situación jurídica del bien inmueble?

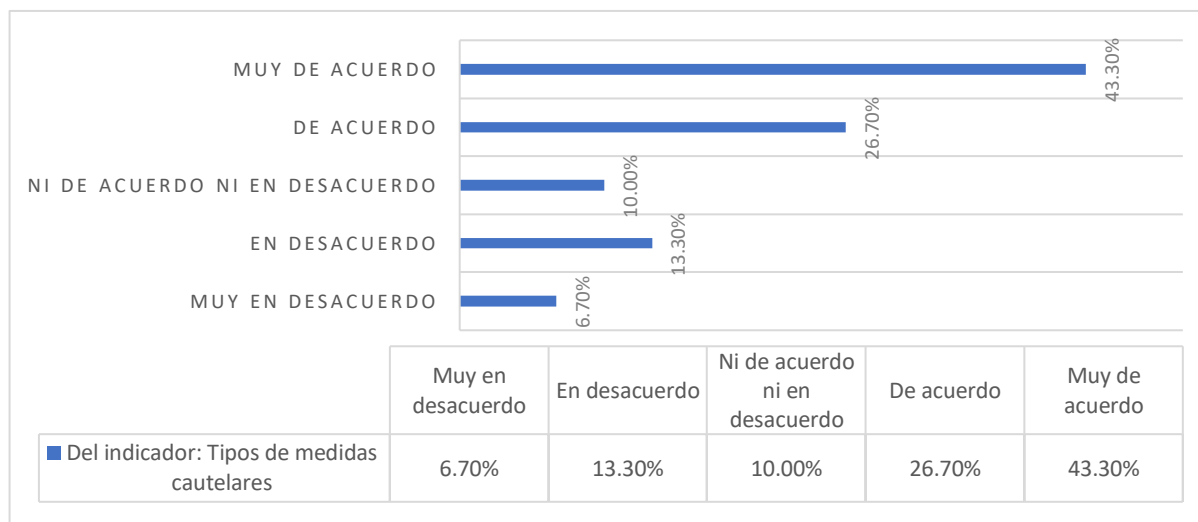
Tabla 27

Del indicador: Tipos de medidas cautelares

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	2	6.7 %
En desacuerdo	4	13.3 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	10.0 %
De acuerdo	8	26.7 %
Muy de acuerdo	13	43.3 %
Total	30	100 %

Figura 27

Del indicador: Tipos de medidas cautelares



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 43.3 % considera estar muy de acuerdo que cuando exista una anotación preventiva de la demanda en un proceso por usucapión, no se deba de inscribir una hipoteca hasta que se resuelva la situación jurídica del bien inmueble, mientras que el 26.7 % sostiene estar de acuerdo con ello, lo que representa un total del 70.0 % que consideran que cuando se inscriba una medida cautelar de anotación de la demanda no se deba de realizar la inscripción de la hipoteca hasta resolver la cuestión de fondo de la usucapión; no obstante, el 10.0 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 13.3 % está en desacuerdo y el 6.7 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 28: ¿Considera Ud. que se debería de bloquear la partida electrónica del bien inmueble cuando se inicie un proceso por usucapión?

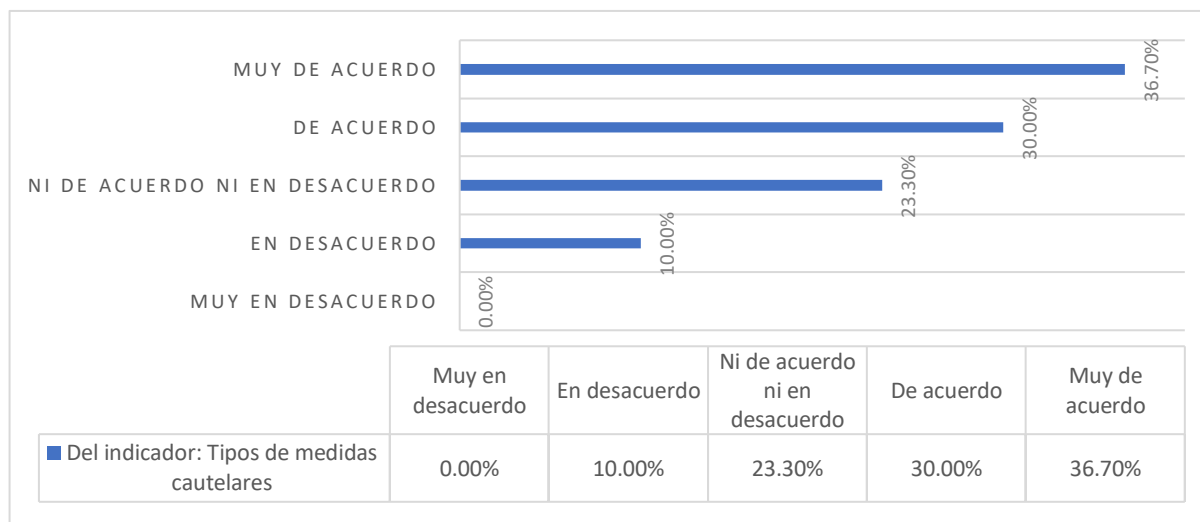
Tabla 28

Del indicador: Tipos de medidas cautelares

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	0	0.0 %
En desacuerdo	3	10.0 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	7	23.3 %
De acuerdo	9	30.0 %
Muy de acuerdo	11	36.7 %
Total	30	100 %

Figura 28

Del indicador: Tipos de medidas cautelares



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 36.7 % considera estar muy de acuerdo en que se debería de bloquear la partida electrónica del bien inmueble cuando se inicie un proceso por usucapión, mientras que el 30.0 % sostiene estar de acuerdo con ello, lo que representa un total del 66.7 % que consideran que se tiene que bloquear la partida electrónica del bien materia de litis cuando se de inicio a la usucapión; no obstante, el 23.3 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 10.0 % está en desacuerdo y el 0.0 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 29: ¿Cree Ud. que se deba de otorgar la prescripción adquisitiva de dominio en un bien inmueble a pesar de que sobre este exista una inscripción de hipoteca?

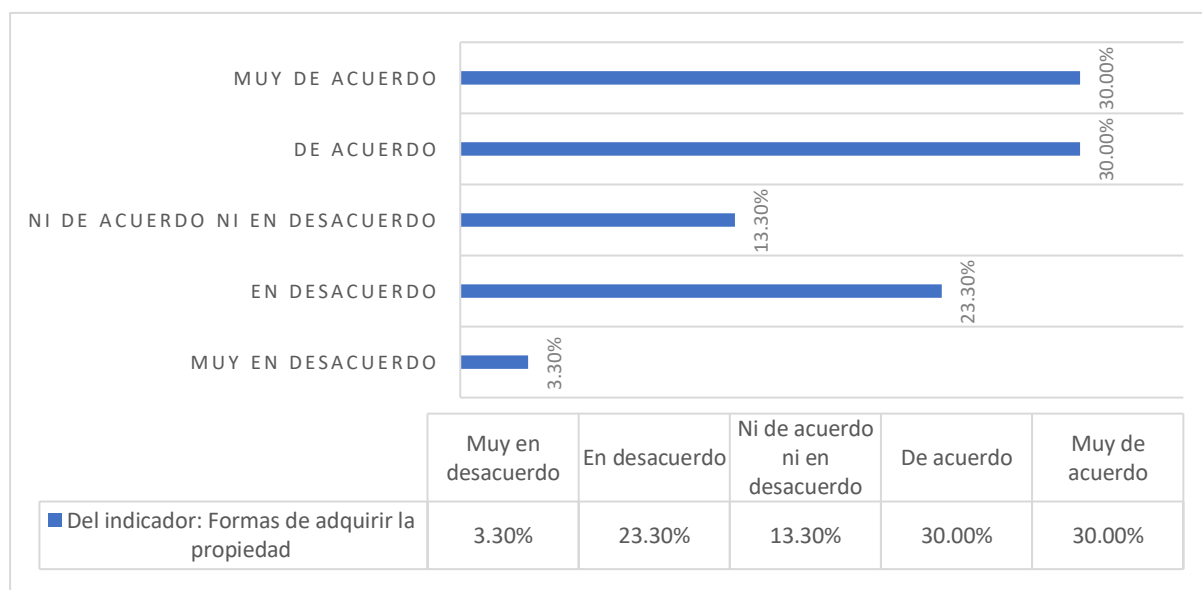
Tabla 29

Del indicador: Formas de adquirir la propiedad

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	1	3.3 %
En desacuerdo	7	23.3 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	13.3 %
De acuerdo	9	30.0 %
Muy de acuerdo	9	30.0 %
Total	30	100 %

Figura 29

Del indicador: Formas de adquirir la propiedad



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 30.0 % considera estar muy de acuerdo en que se deba de otorgar la prescripción adquisitiva de dominio en un bien inmueble a pesar de que sobre este exista una inscripción de hipoteca, mientras que el 30.0 % sostiene estar de acuerdo con ello, lo que representa un total del 60.0 % que consideran que se tiene que otorgar la usucapión a pesar de que sobre esta exista una inscripción de hipoteca; no obstante, el 13.3 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 23.3 % está en desacuerdo y el 3.3 % está muy en desacuerdo.

Pregunta 30: ¿Considera Ud. que cuando se haya otorgado la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble a favor del usucapiante, se deba de extinguir de facto la hipoteca inscrita?

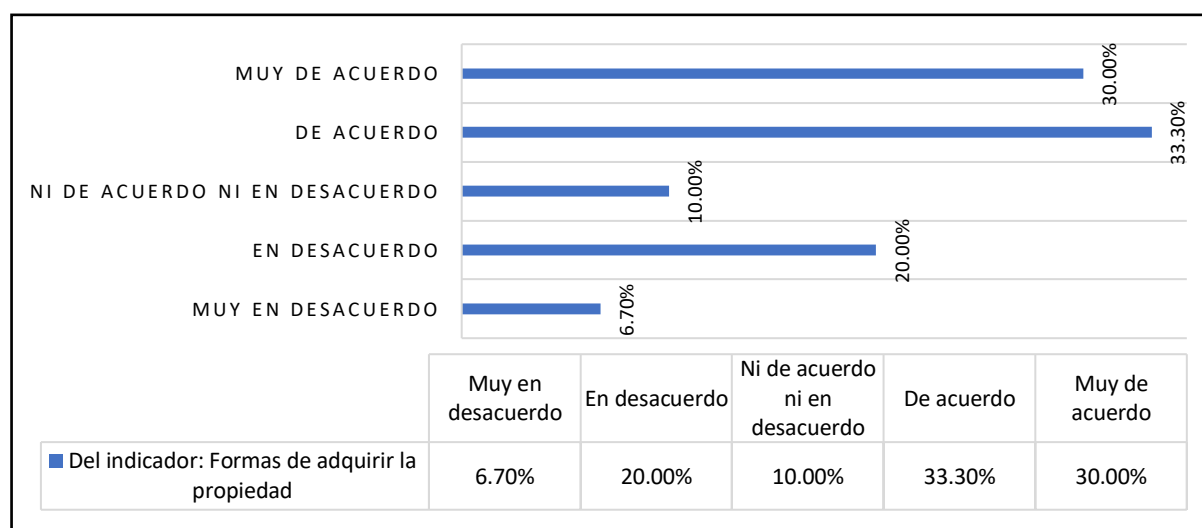
Tabla 30

Del indicador: Formas de adquirir la propiedad

Alternativas	Población encuestada	%
Muy en desacuerdo	2	6.7 %
En desacuerdo	6	20.0 %
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	10.0 %
De acuerdo	10	33.3 %
Muy de acuerdo	9	30.0 %
Total	30	100 %

Figura 30

Del indicador: Formas de adquirir la propiedad



Interpretación: De la población consultada, se tiene que el 33.3 % considera estar de acuerdo que cuando se haya otorgado la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble a favor del usucapiente, se deba de extinguir de facto la hipoteca inscrita, mientras que el 30.0 % sostiene estar muy de acuerdo con ello, lo que representa un total del 63.3 % que consideran que de facto se tiene que extinguir la hipoteca inscrita al momento de otorgarse la usucapión; no obstante, el 10.0 % considera estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, en tanto que el 20.0 % está en desacuerdo y el 6.7 % está muy en desacuerdo.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Con base en los resultados obtenidos, la hipótesis general reconoce que la Prescripción Adquisitiva de Dominio está directamente y esencialmente relacionada con la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023.

Dichos resultados están relacionados con las afirmaciones de Yangua (2017), quien manifiesta que se ha podido verificar que la sentencia firme dictada por el órgano jurisdiccional en el proceso de Prescripción Adquisitiva De Dominio, es meramente de carácter declarativo, dado que solamente se limita a resolver de la existencia o inexistencia del derecho petitionado, además de tener efectos retroactivos, ya que se considera propietario al poseedor desde el inicio del plazo prescriptorio, convalidándose todos los actos que éste haya realizado en calidad de propietario.

A raíz de ello y teniendo en cuenta los resultados antes mencionados, se confirma que la Hipótesis Específica N.º 1, señala la existencia de una relación directa y significativa entre la prescripción judicial y la Prescripción Adquisitiva de Dominio en la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023, dado que, la mayoría de la población encuestada estuvo conforme que, respecto a la falta de requisitos de los usucapientes, debe declararse infundada su demanda de usucapición, también señalar que dicha población estuvo a favor de que la notificación por edictos es suficiente para emplazar válidamente a la parte demanda a efectos de que no se vulnere el debido proceso; es del caso señalar, que la población encuestada consideró estar de acuerdo también en que la notificación electrónica – vía redes sociales es válido para emplazar a la parte demandada; asimismo, estuvieron muy de acuerdo en que los plazos para prescribir se prolongan cuando se tramita la usucapición por vía judicial; además, señalaron de que se debe de extinguir la hipoteca junto con los plazos para prescribir en los procesos de usucapición; del mismo modo, con sostener que es

válida la posesión de los usucapientes a pesar de que en la partida electrónica figure una hipoteca inscrita.

Concordante a lo que nos señala Rugel (2019), quien manifiesta que la prescripción simboliza a una institución jurídica fundamental, del cual, por medio de la posesión por el transcurso del tiempo, se consolida esa situación permitiendo que el usucapiente pueda ser declarado legítimo propietario, y que además sus credenciales radican en el Código Civil y la Constitución Política del Perú.

Por otro lado, respecto a la Hipótesis Específica N.º 2, la cual sustenta que la interrupción de la prescripción impacta significativamente en la Prescripción Adquisitiva de Dominio en la hipoteca inscrita de los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023, esta última se ha dado por aceptada, acorde a los resultados obtenidos, puesto que, la mayoría de la población encuestada señaló que la interrupción de la Prescripción Adquisitiva de Dominio es determinante para no declarar al propietario usucapiente, así como, determinar que la forma de poseer de un usucapiente es fundamental para declarar propietario a este último. Asimismo, dicha población afirma que la posesión se interrumpe con la inscripción de una hipoteca; de igual manera, en señalar en que, si se produjera algún daño al momento de restituir el bien inmueble, este deba de ser indemnizado por quien lo ocasionó. En esa misma línea, se sostiene que se afecta directamente la interrupción de la usucapición al momento de restituirla; incluso se señaló que no existe suficiente jurisprudencia respecto a la interrupción de la usucapición y que; por lo tanto, señalaron que se debería de plantear alguna modificatoria en nuestro Código Civil respecto a lo antes mencionado.

En ese orden de ideas, Medina (2022) indica que la adquisición de la propiedad por parte del prescribiente no produce la variación del concepto posesorio, por cuanto atendiendo a los elementos subjetivo y objetivo de la usucapición, el poseer como propietario (aspecto

subjetivo) en el caso de la usucapión en su rol saneador, es entendido como el no haber asumido el compromiso de restituir el bien a su propietario; por lo tanto, en la compraventa al no existir tal compromiso, el concepto posesorio se mantiene igual. Asimismo, reconocer la propiedad de alguien más con la suscripción del contrato, no genera la interrupción de la posesión; por el contrario, afianza esa idea de poseer como propietario que los jueces deben evaluar al momento de resolver las controversias.

Finalmente, de los resultados obtenidos, de la Hipótesis Específica N.º 3, que habla sobre el otorgamiento de la Prescripción Adquisitiva, se relaciona positivamente con la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023, debido a que los resultados de la presente investigación, demuestran que la mayoría de la población consideran estar de acuerdo de las acciones legales que realice la parte demandada afecta la usucapión del prescribiente, así como, señalar en que la hipoteca inscrita es una forma de asegurar la propiedad frente a un proceso de usucapión. También se afirma que respecto a este último punto, es una demostración del animus possidendi que ejerce el titular del bien y que; por el contrario ratifican, que cuando exista una anotación preventiva de la demanda por usucapión, no se debe de inscribir una hipoteca hasta resolver el fondo materia de litis; así como que se debe otorgarse la usucapión sin importar que el inmueble contenga una hipoteca inscrita; al igual que debe indicarse que al momento de otorgarse la usucapión en un inmueble que haya una hipoteca inscrita, esta última se deba de extinguir.

En ese mismo orden de ideas, Yangua (2017), sostiene que el efecto de extinción de cargas y gravámenes que produce la prescripción adquisitiva de dominio, llamado en doctrina como “Usucapio Libertatis”, no ha sido reconocido expresamente en el código civil peruano; sin embargo, éste efecto no está prohibido en nuestro ordenamiento jurídico, pues en vía administrativa está previsto en el Decreto Supremo N.º 006–2006–Vivienda, que aprueba el reglamento de la ley N.º 28687, Ley de Formalización de la Propiedad Informal, en el que se

contempla el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio a cargo de las municipalidades y en su artículo 74° se ha dispuesto la cancelación de cualquier derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario, siempre que el titular del gravamen haya sido notificado y no se hubiera opuesto a la cancelación del mismo; efecto extintivo que ha sido reconocido por el propio Tribunal Registral.

VI. CONCLUSIONES

6.1. En esta tesis se determinó que la Prescripción Adquisitiva De Dominio se relaciona en gran medida con la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema, al ser este proceso un modo originario de adquisición de la propiedad, sin que exista una transmisión por parte del anterior propietario, al demostrarse que se ha ejercido una posesión con todos los requisitos que señala nuestro Código Civil.

6.2. En esta tesis se examinó la relación que existe entre la prescripción judicial y la prescripción adquisitiva de dominio en la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema. En ese sentido, se ha podido establecer la importancia de esta figura legal, en la que un usucapiente, haciendo valer su derecho de tutela jurisdiccional efectiva, logra demostrar que su posesión cumple con los requisitos legales establecidos en la ley, mediante el cual satisface lo exigido en los artículos 950 y 952 del Código Civil, concordante con los artículos 504 inciso 2), 505 y 506 del Código Procesal Civil.

6.3. En esta tesis se analizó de qué manera impacta la interrupción de la prescripción en la Prescripción Adquisitiva de Dominio en la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema, es así, que cuando se cumplen los requisitos exigidos por ley, la interrupción no afecta la usucapión, debido a que esta sentencia es declarativa más no constitutiva; por lo que, opera de pleno derecho.

6.4. En esta tesis se determinó de qué manera el otorgamiento de la Prescripción Adquisitiva se relaciona con la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema, puesto que, se logra apreciar que la sentencia firme dictada por el Órgano Jurisdiccional en un proceso de usucapión, y tal como lo señala la ley, es meramente declarativo; por lo que, se limita a declarar la existencia o inexistencia de dicho derecho demandado. En ese sentido, esta tiene efectos retroactivos, dado que se considera, en

el supuesto de que se logre demostrar la posesión con todos los requisitos exigidos por ley que se convalide todos los actos que el usucapiente haya realizado en calidad de propietario.

VII. RECOMENDACIONES

Habiendo determinado las conclusiones en la sección anterior de la presente investigación, se recomienda:

7.1. Que los operadores de la administración de justicia de nuestro país, en uso de sus facultades unifiquen criterios, y de igual forma, apliquen la jurisprudencia vinculante respecto a la usucapión; puesto que, conforme es de verse en diversos procesos judiciales relacionados a este tema, estos tienen un carácter originario y no derivativo de dicho proceso; así como, lo establecido en el segundo pleno casatorio civil, concerniente al requisito de la posesión pacífica, en lo que respecta a que esta se debe de entender como la falta de violencia en el ejercicio de la posesión sobre el bien inmueble; por lo que, solo se estaría interrumpiendo la posesión en caso esta se pierda.

7.2. Se advierte que, en diversos procesos concerniente a la usucapión, los magistrados del Poder Judicial no cumplen con los plazos establecidos que estipula nuestro Código Civil, lo que; en consecuencia, acarrea una serie de procesos que tienden a alargarse demasiado en el tiempo. En ese sentido, se recomienda a que estos cumplan con los plazos establecidos que les otorga la Ley, a efectos de poder tener un pronunciamiento firme que genere seguridad jurídica tanto en la parte demandante como la demanda, y lograr así la paz social en justicia.

7.3. Exhortar a los señores jueces del Poder Judicial, y a los sujetos procesales, verificar siempre que en sus demandas y en las contestaciones a esta última, se logre verificar a cabalidad lo exigido en el inciso 1 del artículo 505 del Código Procesal Civil en lo que se señala respecto a: [...] *la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien [...]*, esto es, a efectos de no vulnerar el debido proceso, así como, el establecer una sentencia que se logre motivar en todos los aspectos que se hayan invocado, en especial, la hipoteca que se genera por el acreedor hipotecario.

7.4. Recomendar a los señores magistrados del Poder Judicial, realizar una debida motivación en sus sentencias, así como, el de pronunciarse en el tema de fondo respecto a procesos que conlleven la usucapión con hipotecas inscritas en los Registros Públicos, dado que esta sentencia es declarativa; por lo tanto, opera y tiene efectos retroactivos; en esa línea, verificar con precisión el tema de cuando estas hipotecas se han generado, lo que; en consecuencia, se logre apreciar si esta corresponde a un acto de buena fe o mala fe de la parte demandada con el objeto de no perder el bien inmueble materia de litis procesal en estos procesos jurídicos.

VIII. REFERENCIAS

- Alegre, D., Moisés, A., Sergio, B., Emilia, B., Paul, C., Juan, E., Erika, Z. (2022). *Nuevo comentario del Código Civil peruano*. Lima. Instituto Pacífico.
- Arias Schreiber, M. (2000a). *Exegesis del Código Civil peruano. Derecho Reales*. Lima; Gaceta Jurídica
- Arias Schreiber, M. (2000b). *Exegesis del Código Civil peruano. El contrato*. Lima; Gaceta Jurídica
- Avendaño, J. (1989). *Derechos reales*. Lima. Fondo editorial de la PUCP
- Avendaño, J., y Avendaño, F. (2017). *Derechos reales*. Lima. Fondo editorial de la PUCP.
- Aylwin, B. (2017). *La interrupción civil de la prescripción*. [Tesis de pregrado, Universidad de Chile]. Repositorio Académico de la Universidad de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/147063>
- Bullard, A. (2011). *La relación jurídico patrimonial*. Lima. Ara editores
- Calcina, O. y Ñaupá, B. (2021). *Declaración judicial de prescripción adquisitiva en acción reivindicatoria y vulneración del derecho de propiedad del usucapiente en el Juzgado Mixto de Yarinacocha – 2019* - [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Ucayali]. Repositorio de la Universidad Nacional de Ucayali. <http://repositorio.unu.edu.pe/handle/UNU/5142>
- Chuma, L. (2016). *Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador* [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca]. Repositorio Institucional UCuenca. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/23335>
- Cunalata, O. (2015). *La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas, en el juzgado segundo de lo civil y mercantil de Riobamba durante el año 2013*. [Tesis de pregrado,

Universidad Nacional de Chimborazo]. Repositorio Digital UNACH.
<http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/2830>

Girón Díaz, S. y Mallqui Rodríguez, A. (2022). *Factibilidad de la prescripción adquisitiva de dominio y la viabilidad de herencia de la posesión, Huacho (2021)*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. Repositorio de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. <http://hdl.handle.net/20.500.14067/7128>

González Barrón, G. (2009). *Tratado de Derechos reales*. Lima. Juristas editores.

Medina, N. J. (2022). *La función de la usucapión: la posibilidad que el propietario pueda invocar o hacer valer la prescripción adquisitiva de dominio*. [Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. <http://hdl.handle.net/20.500.12423/4733>

Morales, A. (2015). *La posesión que conduce a la usucapión según el Código Civil Español*. [Tesis de doctorado, Universidad Católica de Cuenca]. Repositorio de la Universidad Complutense de Madrid. <https://hdl.handle.net/20.500.14352/39764>

O'Neill De la Fuente, C. (2016). No todo lo que brilla es oro: apariencia del derecho y protección de los terceros de buena fe. *Themis* N° 70.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/19605/19701>

Papayannis, D. (2014). *Causalidad y atribución de responsabilidad*. España. Marcial Pons.

Pasco, A. (2023). *Prescripción adquisitiva de dominio*. Lima. Gaceta Jurídica

Pasto, P. (2020). *Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio familiar*. [Tesis de pregrado, Universidad Técnica de Ambato]. Repositorio de la Universidad Técnica de Ambato. <https://repositorio.uta.edu.ec/jspui/handle/123456789/31854>

Ramon, G. (2015) *La prescripción adquisitiva, como modo de adquirir el dominio en la jurisdicción de la troncal, año 2013*. [Tesis de pregrado, Universidad Católica de

Cuenca]. Repositorio de la Universidad Católica de Cuenca
<https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/935>

Rugel, M. (2019). *Adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y la confrontación frente a la acción de reivindicación en la corte superior de justicia de lima sur – 2019*. [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio de la Universidad Autónoma del Perú. <https://hdl.handle.net/20.500.13067/1235>

Taboada, L. (2013). *Acto jurídico, negocio jurídico y contrato*. Lima, Grijley.

Torres, A. (2021). *Derecho Reales*. Lima. Instituto Pacifico

Varsi, E. (2017). *Tratado de Derecho Reales*. Lima. Fondo Editorial de la Universidad de Lima

Vásquez, A. (2003). *Derechos reales*. Lima. San Marcos

Vecchio, G. (2006). *Principios generales del Derecho*. Lima. Ara editores.

Yangua, D. (2017). *La prescripción adquisitiva de dominio como forma de extinción de la hipoteca*. [Tesis de pregrado]. Universidad Autónoma del Perú

IX. ANEXOS

ANEXO A

ENCUESTA SOBRE: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO FRENTE A LA HIPOTECA INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA – LIMA–PERÚ 2023

Buenos días, estamos realizando una encuesta para evaluar sobre: Prescripción Adquisitiva de Dominio frente a la Hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023. Conteste usted con honestidad, precisando que la encuesta es anónima.

Instrucciones:

A continuación, encontrarás una lista de preguntas concerniente a la Prescripción Adquisitiva de Dominio frente a la Hipoteca inscrita en los bienes inmuebles emitidas en las casaciones de la Corte Suprema – Lima–Perú 2023. Deberás calificar tus respuestas marcando cada uno de los casilleros que se describen a continuación, de acuerdo con los siguientes puntajes:

Marca **1** si tu respuesta es MUY DE ACUERDO
 Marca **2** si tu respuesta es DE ACUERDO
 Marca **3** si tu respuesta es NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO
 Marca **4** si tu respuesta es EN DESACUERDO
 Marca **5** si tu respuesta es MUY EN DESACUERDO

V ₁ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO					
DIMENSIÓN: PRESCRIPCIÓN JUDICIAL	MD	DA	ND ND	ED	MD
INDICADOR: REQUISITOS	1	2	3	4	5
1. ¿Considera Ud., que la falta de requisitos de los usucapientes declara infundada la demanda por Prescripción Adquisitiva de Dominio por vía judicial?					

2. ¿Considera Ud., que se deberían de ampliar los requisitos para acceder a la Prescripción Adquisitiva de Dominio por vía judicial?					
INDICADOR: NOTIFICACIÓN	1	2	3	4	5
3. ¿Cree Ud., que la notificación por edictos sea suficiente para emplazar a la parte demandada a efectos de que esto no constituya un impedimento al usucapiente para ser declarado propietario por Prescripción Adquisitiva de Dominio por vía judicial?					
4. ¿Considera Ud., que es válida la notificación vía electrónica – redes sociales, que vienen implementando los juzgados, a fin de que posteriormente no se trate de declarar nulo el proceso por prescripción adquisitiva de dominio por vía judicial?					
INDICADOR: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA DEMANDA	1	2	3	4	5
5. ¿Considera Ud. que la anotación preventiva de la demanda es fundamental para que el demandado no pueda anotar una hipoteca posterior al proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio por vía judicial?					
6. ¿Considera Ud., que la hipoteca inscrita antes de la anotación preventiva de la demanda es demostración de no abandono del bien inmueble por parte del demandado?					
INDICADOR: PLAZOS PARA PRESCRIBIR	1	2	3	4	5
7. ¿Cree Ud. que los plazos para prescribir se prolongan cuando la solicitud es por vía judicial?					
8. ¿Considera Ud., que se debería de extinguir la hipoteca con los plazos para prescribir en un Proceso de Prescripción Adquisitiva de dominio por vía judicial demandados por los usucapientes?					
INDICADOR: DETERMINACIÓN O VALIDEZ DE LA POSESIÓN	1	2	3	4	5
9. ¿Cree Ud., que es válida la posesión de los que pretenden usucapiar a pesar de que en la partida electrónica se tenga inscrita una hipoteca?					
10. ¿Considera Ud., que la hipoteca inscrita es determinante para que no se declare propietario al usucapiente por vía judicial?					
DIMENSIÓN: INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN	MD	DA	NA ND	ED	MD
INDICADOR: SUJETOS	1	2	3	4	5
11. ¿Considera Ud., que el demandado al presentarse al proceso judicial interrumpe el proceso por prescripción adquisitiva de dominio?					

12. ¿Considera Ud. que la interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio es determinante para no declarar propietario al usucapiente?					
INDICADOR: FORMA DE POSEER	1	2	3	4	5
13. ¿Considera Ud. que la forma de poseer de un usucapiente es determinante para que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio?					
14. ¿Cree Ud. que se altera la pacificidad de la usucapión cuando se inscribe una hipoteca?					
INDICADOR: PLAZOS DE LA INTERRUPCIÓN	1	2	3	4	5
15. ¿Considera Ud. que se deberían de ampliar los plazos de la interrupción a fin de que el poseedor pueda recuperar el bien inmueble?					
16. ¿Considera Ud. que la hipoteca inscrita es una forma de interrupción en la posesión del usucapiente?					
INDICADOR: RESTITUCIÓN DE LA POSESIÓN					
17. ¿Cree Ud. que en el caso se haya producido algún daño al bien inmueble al momento de restituir la posesión, se deba de indemnizar?					
18. ¿Considera Ud. que la restitución de la posesión afecta directamente la interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio?					
INDICADOR: JURISPRUDENCIA - NORMATIVIDAD					
19. ¿Cree Ud. que existe suficiente jurisprudencia respecto a la interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio?					
20. ¿Considera Ud. que se debería de plantear alguna modificatoria a nuestro Código Civil respecto a la interrupción de la usucapión en materia de inscripciones de hipoteca?					
V2 HIPOTECA INSCRITA					
DIMENSIÓN: OTORGAMIENTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	MD	DA	NA ND	ED	MD
INDICADOR: DISPOSICIÓN POR PARTE DEL PROPIETARIO	1	2	3	4	5
21. ¿Cree Ud. que las acciones legales que realice el propietario–demandado afecte la usucapión del demandante?					

22. ¿Considera Ud. que la hipoteca inscrita por parte del propietario sea un factor clave para el no otorgamiento de la usucapión?					
INDICADOR: ASEGURAMIENTO DE LA PROPIEDAD	1	2	3	4	5
23. ¿Considera Ud., que la hipoteca inscrita es una forma de asegurar la propiedad frente a la usucapión?					
24. ¿Cree Ud., que el otorgamiento de la usucapión se condice a la hipoteca inscrita?					
INDICADOR: DEMOSTRACIÓN DEL ANIMUS POSSIDENDI	1	2	3	4	5
25. ¿Considera Ud. que sea válido inscribir una hipoteca durante un proceso de prescripción adquisitiva de dominio en un bien inmueble?					
26. ¿Cree Ud. que el inscribir una hipoteca es un acto de animus possidendi que ejerce el titular del bien?					
INDICADOR: TIPOS DE MEDIDAS CAUTELARES	1	2	3	4	5
27. ¿Cree Ud. que cuando exista una anotación preventiva de la demanda en un proceso por usucapión, no se deba de inscribir una hipoteca hasta que se resuelva la situación jurídica del bien inmueble?					
28. ¿Considera Ud. que se debería de bloquear la partida electrónica del bien inmueble cuando se inicie un proceso por usucapión?					
INDICADOR: FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	1	2	3	4	5
29. ¿Cree Ud. que se deba de otorgar la prescripción adquisitiva de dominio en un bien inmueble a pesar de que sobre este exista una inscripción de hipoteca?					
30. ¿Considera Ud. que cuando se haya otorgado la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble a favor del usucapiente, se deba de extinguir de facto la hipoteca inscrita?					

ANEXO B

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO FRENTE A LA HIPOTECA INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA – LIMA–PERÚ 2023

Problema	Objetivos	Hipótesis	Variables	Dimensiones	Indicadores	Metodología
Problema General	Objetivo General	Hipótesis General	Variable			Tipo de Investigación: CUANTITATIVA
¿DE QUÉ MANERA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SE RELACIONA CON LA HIPOTECA INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA – LIMA–PERÚ 2023?	DETERMINAR DE QUÉ MANERA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SE RELACIONA CON LA HIPOTECA INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA – LIMA–PERÚ 2023	LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SE RELACIONA DIRECTA Y SIGNIFICATIVAMENTE CON LA HIPOTECA INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA – LIMA–PERÚ 2023	V1. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	PRESCRIPCIÓN JUDICIAL	Requisitos Notificación Anotación Preventiva de la demanda Plazos para prescribir Determinación o Validez de La Posesión	Nivel de Investigación: DESCRIPTIVA – CORRELACIONAL Diseño de Investigación: EXPLICATIVA Método de Investigación: NO EXPERIMENTAL Unidad de Análisis: CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
Problema Específico	Objetivos Específicos	Hipótesis Específicos				Población: 30 PERSONAS
1. ¿QUÉ RELACIÓN EXISTE ENTRE LA PRESCRIPCIÓN JUDICIAL Y LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE	1. EXAMINAR QUÉ RELACIÓN EXISTE ENTRE LA PRESCRIPCIÓN JUDICIAL Y LA	1. EXISTE UNA RELACIÓN DIRECTA Y SIGNIFICATIVA ENTRE LA PRESCRIPCIÓN JUDICIAL Y LA PRESCRIPCIÓN	V2. HIPOTECA INSCRITA	INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN	Sujetos Forma de Poseer	ENTRE ESTUDIANTES DE PREGRADO DE LA CARRERA DE DERECHO Y ABOGADOS CON

<p>DOMINIO EN LA HIPOTECA INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA – LIMA–PERÚ 2023?</p>	<p>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN LA HIPOTECA INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA – LIMA–PERÚ 2023</p>	<p>ADQUISITIVA DE DOMINIO EN LA HIPOTECA INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA – LIMA–PERÚ 2023</p>		<p>OTORGAMIENTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA</p>	<p>Plazos de la Interrupción</p> <p>Restitución de la Posesión</p> <p>Jurisprudencia – normatividad</p> <p>Disposición por parte del propietario</p> <p>Aseguramiento de la Propiedad</p> <p>Demostración del Animus Possidendi</p> <p>Tipos de Medidas Cautelares</p> <p>Formas de Adquirir la propiedad</p>	<p>CONOCIMIENTOS EN DERECHO CIVIL, EN EL CERCADO DE LIMA.</p> <p>Muestra: PROBABILÍSTICA</p> <p>Técnicas de Recolección de Datos: BIBLIOGRÁFICA CUESTIONARIO</p> <p>Instrumentos: ANÁLISIS DOCUMENTAL</p>
<p>Problema Específico</p>	<p>Objetivos Específicos</p>	<p>Hipótesis Específicos</p>				
<p>2. ¿DE QUÉ MANERA IMPACTA LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN LA HIPOTECA INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA – LIMA–PERÚ 2023?</p>	<p>2. ANALIZAR DE QUÉ MANERA IMPACTA LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN LA HIPOTECA INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA – LIMA–PERÚ 2023</p>	<p>2. LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN IMPACTA SIGNIFICATIVAMENTE EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN LA HIPOTECA INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA – LIMA–PERÚ 2023</p>				
<p>Problema Específico</p>	<p>Objetivos Específicos</p>	<p>Hipótesis Específicos</p>				

<p>3. ¿DE QUÉ MANERA EL OTORGAMIENTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SE RELACIONA CON LA <i>HIPOTECA INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA – LIMA-PERÚ 2023?</i></p>	<p>3. DETERMINAR DE QUÉ MANERA EL OTORGAMIENTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SE RELACIONA CON LA <i>HIPOTECA INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA – LIMA-PERÚ 2023</i></p>	<p>3. EL OTORGAMIENTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SE RELACIONA POSITIVAMENTE CON LA <i>HIPOTECA INSCRITA EN LOS BIENES INMUEBLES EMITIDAS EN LAS CASACIONES DE LA CORTE SUPREMA – LIMA-PERÚ 2023</i></p>				
--	---	--	--	--	--	--

ANEXO C

CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES			
VARIABLES	CONCEPTOS DE VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
Prescripción adquisitiva de dominio	La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión es una forma de adquirir la propiedad de bienes muebles e inmuebles por el transcurso del tiempo y cumpliendo determinados requisitos exigidos en la Ley. El fundamento de la prescripción adquisitiva reposa en un principio de puro derecho.	Prescripción judicial	<ul style="list-style-type: none"> • Requisitos • Notificación • Anotación Preventiva de la demanda • Plazos para prescribir • Determinación o Validez de La Posesión
Hipotecas inscritas	La hipoteca es un derecho real de garantía y de realización de valor, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente el pago de un crédito o préstamo) sobre un bien inmueble	Interrupción de la prescripción	<ul style="list-style-type: none"> • Sujetos • Forma de Poseer • Plazos de la Interrupción • Restitución de la Posesión • Jurisprudencia – normatividad
		Otorgamiento de la prescripción adquisitiva de dominio	<ul style="list-style-type: none"> • Disposición por parte del propietario • Aseguramiento de la Propiedad • Demostración del Animus Possidendi • Tipos de Medidas Cautelares • Formas de Adquirir la propiedad

ANEXO D

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSd5iixF_D95FqELF7chN1ipyJTAktDP3UixFmCXV74b8RRwnQ/viewform?usp=sf_link