

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS**



**ESCUELA DE DERECHO**

**TESIS**

**Imprescripción de la escritura pública vinculado a la  
posesión del bien inmueble en el Perú, 2021**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR:**

**DENIER CARRASCO VALDERA (ORCID: 0000-0003-2693-7929)**

**ASESOR: M. Sc. LUIS JAVIER BAZÁN TANCHIVA**

**(ORCID: 0000-0002-0464-3295)**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO REAL**

**LIMA, PERÚ**

**MARZO, 2021**



## **DEDICATORIA**

*A mi familia quien siempre me motivo a seguir a  
adelante y el deseo de superación.*

## **AGRADECIMIENTO**

*A Dios por su gran amor y misericordia, a mi familia, profesionales y amigos que han sido un ejemplo a seguir en este camino.*

## Resumen

La presente investigación, se realizó con el objetivo de determinar si la imprescripción de la escritura pública afecta a la posesión de un bien inmueble en el Perú. La metodología que se empleó es de enfoque cualitativo puesto que analizó e interpretó información obtenida a través de recursos como son casaciones y entrevistas con el propósito de indagar un problema en concreto, es básica la investigación ya que se buscó incrementar el conocimiento de los principios de la realidad en cuanto a la imprescriptibilidad de la escritura pública, por tanto no es experimental. El diseño es de investigación acción, porque comprendió resolver una problemática vinculada a la imprescripción de la escritura pública, la muestra se centró en 4 especialistas en derechos reales, por ser una pequeña población se clasificó en una muestra no probabilística ya que se seleccionó casos, cuya pretensión es no ser una estadística representativa de la población. La técnica que se empleó es la entrevista, como herramienta para la recolección de datos, ello permitió la obtención de información mediante la interacción oral, se empleó también la técnica de análisis documental puesto que se analizó jurisprudencia que permitió describir y representar el problema de investigación. De acuerdo a las casaciones presentadas y las opiniones de los especialistas, se obtuvo como resultado de que la posesión del sujeto sobre el predio ha sido la garantía más importante aunque ello no comparta los especialistas, el estudio concluye que si bien la prescripción ha sido activada en acorde a la ley, es también la ley quien otorgó el derecho imprescriptible.

**Palabras Clave:** Imprescriptibilidad, Posesión, Escritura pública, Derecho, Acción real.

## Abstract

The present investigation was carried out in order to determine if the printing of the public deed affects the possession of a real estate in Peru. The methodology used is of a qualitative approach since it analyzed and interpreted information obtained through resources such as matching and interviews with the purpose of investigating a specific problem, the research is basic since it sought to increase the knowledge of the principles of the reality regarding the imprescriptibility of the public deed, therefore is not experimental. The design is of action research, because it included solving a problem related to the printing of the public deed, the sample focused on 4 specialists in real rights, since it is a small population it was classified in a non-probabilistic sample since cases were selected, whose claim is not to be a representative statistic of the population. The technique used is the interview, as a tool for data collection, this allowed obtaining information through oral interaction, the technique of documentary analysis was also used since jurisprudence was analyzed that allowed to describe and represent the research problem. According to the cases presented and the opinions of the specialists, it was obtained as a result that the possession of the subject on the property has been the most important guarantee, although this is not shared by the specialists, the study concludes that although the prescription has been activated According to the law, it is also the law that granted the imprescriptible right.

**Keywords:** Imprescriptibility, Possession, Public Deed, Law, Real Action.

## ÍNDICE

<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>iii</b>
<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>Resumen .....</b>	<b>v</b>
<b>Abstract .....</b>	<b>vi</b>
<b>Introducción .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I: Problema de la Investigación .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Descripción de la Realidad Problemática .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Planteamiento del Problema .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2.1. Problema General .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2.2. Problemas Específicos .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. Objetivos de la Investigación .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.1. Objetivo General .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.2. Objetivos Específicos.....</b>	<b>6</b>
<b>1.4. Justificación e Importancia .....</b>	<b>6</b>
<b>1.5. Limitaciones.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO II: Marco Teórico.....</b>	<b>9</b>
<b>2.1. Antecedentes.....</b>	<b>9</b>
<b>2.1.1. Internacionales.....</b>	<b>9</b>
<b>2.1.2. Nacionales .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2. Bases Legales .....</b>	<b>14</b>
<b>2.3. Bases Teóricas .....</b>	<b>15</b>
<b>2.3.1. Imprescriptibilidad de la Escritura Pública de Bienes Inmuebles.....</b>	<b>15</b>
<b>2.3.2. Fundamento de la Imprescriptibilidad .....</b>	<b>16</b>
<b>2.3.3. Características de la Imprescripción .....</b>	<b>20</b>

2.3.4. Escritura Pública .....	21
2.3.5. La Posesión.....	23
2.4. Definición de términos básicos .....	26
2.4.1 Imprescriptibilidad .....	26
2.4.2 Escritura Públicas.....	26
2.4.3 Posesión .....	26
<b>CAPITULO III: Metodología de la Investigación .....</b>	<b>28</b>
3.1. Enfoque de la Investigación .....	28
3.2. Variables.....	28
3.2.1. Operacionalización de las variables .....	28
3.3. Hipótesis .....	29
3.3.1. Hipótesis General.....	29
3.3.2 Hipótesis Específica .....	29
3.4. Tipos de Investigación.....	29
3.5. Diseño de Investigación.....	30
3.6. Población y Muestra.....	30
3.6.1. Población.....	30
3.6.2. Muestra .....	31
3.7. Técnicas e instrumentos de Recolección de Datos.....	31
3.7.1. Técnicas.....	31
3.7.2. Instrumento.....	32
<b>CAPÍTULO IV: Resultados.....</b>	<b>33</b>
4.1. Análisis de los Resultados .....	33
4.2. Discusión.....	50
<b>Conclusiones.....</b>	<b>53</b>



<b>Recomendaciones .....</b>	<b>57</b>
<b>Referencias .....</b>	<b>62</b>
<b>Apéndices.....</b>	<b>67</b>
<b>Apéndice 1: CASACIÓN. N° 1056-01-CONONORTE .....</b>	<b>67</b>
<b>Apéndice 2: CASACIÓN N° 3333-2006-ICA. ....</b>	<b>70</b>
<b>Apéndice 3: CASACIÓN 214 – 2014-ICA.....</b>	<b>73</b>
<b>Apéndice 4: CASACIÓN N° 1487-2014 - HUAURA .....</b>	<b>87</b>
<b>Apéndice 5: CAS. N° 993 – 2006. LIMA .....</b>	<b>95</b>
<b>Apéndice 6: CASACIÓN. N° 4553-2013. SANTA .....</b>	<b>100</b>
<b>Apéndice 7: ENTREVISTAS: CUESTIONARIO ABIERTO.....</b>	<b>106</b>



## Introducción

Sobre la imprescripción de la escritura pública vinculado a la posesión del bien inmueble en el Perú, se ha realizado con el fin de hacer ver la problemática de la prescripción de la acción real a los diez años, sobre todo cuando se tiene un título supletorio o contrato privado, esta investigación es de interés de toda una población que presenta dicho problema, así como también de la ley, puesto que al darse casos referidos al tema terminan en todo un proceso que no solo toma tiempo al sujeto que ejecuta su derecho de acción, sino también la carga procesal que se genera frente a ello, la ley tendría que ser modificada o ampliada para que esta no sea una traba (Pasco, 2017). Desde un punto científico los datos se obtuvieron de una realidad, la ciencia del Derecho merece un aporte y la investigación es una alternativa de solución que beneficia a toda una población en el tema de la imprescripción de la escritura pública como acción real, todo posesionario de un inmueble debe tener el apoyo legal siendo la norma un beneficio y no una traba, todo lo contrario le ayude en el accionar de su derecho. Así mismo brindara instrumentos que pueden utilizar los poseedores, a través del análisis y autoevaluación sobre la posesión que vienen teniendo sobre sus inmuebles. La investigación ha obtenido resultados que aportan a futuros estudios sobre la propiedad inmueble, es significativo que los poseedores de un bien inmueble obtengan toda la información a su alcance sobre la imprescripción de la escritura pública y la posesión.

En relación a ello lo que se pretendió fue determinar si la imprescripción de la escritura pública afecta a la posesión de un bien inmueble, si la posesión es muestra de una seguridad jurídica, lo que se puede ocasionar a raíz de la imprescripción de la escritura pública, como también la necesidad de modificar el inciso 1 del artículo

2001 del código civil. El presente trabajo de investigación estará dividido en cuatro capítulos:

Capítulo I está referido a la problemática de la prescripción de la acción real a los diez años y al problema del cómo afectaría la imprescripción de la escritura pública a la posesión de un bien inmueble, justificado en el aporte de información no solo al posesionario, sino también a la ley en base a las características de la prescripción, la teoría referente a ello y el análisis de la documentación referido a ello.

El capítulo II se refiere a la parte teórica en razón de la imprescriptibilidad así como también los antecedentes internacionales propios de América del Sur al igual que los nacionales referidos a los diferentes casos similares desarrollados en el Perú.

El capítulo III está referido a la metodología que se empleó, como es la entrevista que sirvió como herramienta para la recolección de datos, permitiendo la obtención de información mediante la interacción oral, así mismo se empleó la técnica de análisis documental en el análisis de la jurisprudencia permitiendo describir y representar el problema de investigación.

En el capítulo IV se demuestra que la imprescriptibilidad afectaría favorablemente al poseedor para ejecutar su derecho de acción en el tiempo sin que la ley fuera un impedimento para ello. Se realizó la discusión y se terminó recomendando la modificación del inciso 1 del artículo 2001 del código civil.

## CAPÍTULO I: Problema de la Investigación

### 1.1. Descripción de la Realidad Problemática

Actualmente nuestro país debido a la necesidad de tener una vivienda o también conocido como el sueño de la casa propia, muchas personas optan por comprar un predio sin asesoría legal sobre todo en zonas rurales, ello se ve en los distritos más poblados de Lima. Una escritura pública es un instrumento que se utiliza en la notaría donde están inscritas declaraciones de una o más personas que intervienen en un acto o contrato, contiene los requisitos legales de cada acto incorporándose después a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Ahora bien que sucede si una persona compra un inmueble sin escritura pública, para el hecho el vendedor sigue siendo el dueño del inmueble ya que todavía sigue registrado a su nombre. En tal sentido el vendedor podría disponer de ese inmueble.

En relación a este problema en otros países, como por ejemplo Colombia cuando sucede este tipo de casos se realiza un proceso de nulidad del acto, al igual que en México se hace el mismo proceso para subsanar dicha acción. De acuerdo a esta problemática en el Perú existen familias que ya cuentan con un inmueble, sea en terreno, o construido, los cuales adquirieron el inmueble producto de una compra sin realizar el acto por escritura pública. El problema está en que estas familias no están registradas como propietarias del inmueble, si no aquellos que les vendieron el inmueble, al pasar diez años estas familias adquieren la posesión del inmueble, como dice el Artículo 950° del Código Civil, pero también al pasar los diez años no va a poder solicitar la escritura pública a quien le vendió el inmueble, puesto que el **Artículo 2001 del Código Civil en el inciso 1**, dice que el actuar de forma personal, el accionar real, prescriben a los diez años, es decir que la escritura pública como acción real no podrá ser solicitada ya que al cumplirse los diez

años dicha acción se extingue por el tiempo transcurrido lo cual se conoce como prescripción. Ante esto, el que vendió podría disponer del inmueble ya que este sigue registrado a su nombre, si la norma te da la posesión del inmueble al pasar los diez años, se podría perder esa facultad por el simple hecho que durante esos diez años no solicito su escritura pública, la posesión no obliga a registrar, y al hacerlo a los diez años la ley te pone traba, a los efectos de inscribir el inmueble se deberá recurrir a otros mecanismos legales como por ejemplo, la prescripción adquisitiva de dominio (Ronquillo, 2016), donde por este proceso la propiedad es adquirida en un periodo de tiempo de diez años. En cierta forma el posesionario no se vería beneficiado, puesto tendría que iniciar un proceso legal donde puede que exista litigio o no, de acuerdo al caso, donde incluso corre el riesgo de perder su inmueble. Junto a ello por dicha prescripción también se afectaría otros derechos reales como son el usufructo, servidumbre, uso, habitación, superficie e incluso otros contratos ya sean de garantía como es la hipoteca, la ley debería otorgar a los accionantes el derecho de exigir la solemnidad de la escritura pública generando de esta forma el acceso al registro mientras el derecho se encuentra vigente. En propuesta el **Artículo 2001** en el inciso **1** debería ser regulado en el sentido de que la escritura pública como acción real debería ser imprescriptible, con ello la posesión del inmueble no se vería afectada o en todo caso la prescripción de la acción real debería ser ampliada en su plazo, así la ley no sería una traba con ello (Pasco, 2017), p. 82.

En el 2019, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) “entregó 61, 689 títulos en el Perú, según cifras de la propia institución” (Ministerio de Vivienda, 2020), “un potencial embalse de expectativas si se considera que tan sólo en el distrito de Villa María del Triunfo en Lima existen 150 asentamientos que estan en la situación de no tener su predio registrado” (Hidalgo, 2018). Si bien el trabajo del Estado

es continuo, en el año 2017 la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) “entrego un registro de 88.8% de viviendas registradas” (Gestión, 21 de Agosto 2017), pero todavía queda un porcentaje a la espera. Frente a este problema las instituciones llamadas a solucionar ello serían el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, COFOPRI y SUNARP, las cuales debieron observar la normativa, si bien la norma favorece con la posesión del inmueble, esta no les protege frente a la prescripción de su acción real para solicitar su escritura pública. Si ello continua, a largo plazo muchas familias se vería afectadas si solo cuentan con la posesión frente al registro de otro propietario de su inmueble, afectaría una tutela jurídica otorgada por el Estado y también existiría carga procesal en los juzgados.

## **1.2. Planteamiento del Problema**

### **1.2.1. Problema General**

¿Cómo afectaría la imprescripción de la escritura pública a la posesión de un bien inmueble en el Perú?

### **1.2.2. Problemas Específicos**

¿Es importante el otorgamiento de la escritura pública como seguridad jurídica de la posesión de un inmueble?

¿Qué puede ocasionar el otorgamiento de la escritura pública a raíz de su imprescriptibilidad?

¿Es necesario regular el inciso 1 del artículo 2001 del código civil en razón de la imprescriptibilidad o en todo caso ampliar el plazo?

### **1.3. Objetivos de la Investigación**

#### **1.3.1. Objetivo General**

Determinar si la imprescripción de la escritura pública afecta a la posesión de un bien inmueble en el Perú.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos**

- Determinar la importancia del otorgamiento de escritura pública frente a la seguridad Jurídica.
  
- Describir lo que puede ocasionar el otorgamiento de escritura pública a raíz de su imprescriptibilidad.
  
- Demostrar la necesidad de regular el artículo 2001 del código civil inciso 1 en razón de la imprescriptibilidad.

### **1.4. Justificación e Importancia**

La importancia de esta investigación radica dentro del ámbito del Derecho Real, hoy en día se sabe sobre los problemas de vivienda a nivel nacional y de los factores que afectan a esta, pero muy poco se observa sobre el como una normativa puede afectar a un



determinado grupo de poseionarios de inmuebles. Esta investigación servirá para un mejor entendimiento sobre la prescripción de la escritura pública y su imprescriptibilidad conforme a la posesión, referente a su mayor bien, que es un bien inmueble. Así mismo los poseionarios de un inmueble podrán teorizar, indagar y reflexionar sobre el problema que no pueden solicitar su escritura pública a pesar de que cuentan con la posesión, a la vez las familias obtendrán la información para ayudarse con respecto a su inmueble. Como aporte apoyará en el tema de la imprescripción de la escritura pública como acción real, todo poseionario de un inmueble debe tener un apoyo legal en el sentido de que una norma no le ponga traba sino todo lo contrario le ayude en el accionar de su derecho. Así mismo brindara instrumentos que pueden utilizar los poseionarios, realizar un análisis y a la vez una autoevaluación sobre la posesión que vienen teniendo sobre sus inmuebles sin registro alguno. La investigación validará una metodología obteniendo resultados que aporten a futuros estudios sobre la propiedad inmueble, es significativo que los poseionarios de un bien inmueble obtengan toda la información a su alcance sobre la imprescripción de la escritura pública y la posesión. Desde un punto científico los datos se obtienen de una realidad en mención, la ciencia del Derecho merece también un aporte, esta investigación como alternativa de solución beneficia a toda una población. Por último su importancia radica en lograr una modificación del inciso 1 del artículo 2001 que regule la prescripción del derecho a accionar donde el comprador pueda exigir la obligación del otorgamiento de escritura pública, obteniendo el derecho como titular en el registro, evitando que exista la titularidad registral a favor de otra persona, quien este último en cierta forma tenía la apariencia de ser propietario. En la casuística se celebran de forma privada contratos que no se han formalizado de manera solemne en su momento, razón que va a generar un problema entre comprador y vendedor.

## 1.5. Limitaciones

\_ El factor tiempo: es una limitación para realizar la investigación en el tiempo trazado.

Pero con el factor organización se logra el cumplimiento.

\_ El presupuesto: toda investigación requiere de recursos económicos, pero hay que verla como una inversión y no como gasto.

## **CAPÍTULO II: Marco Teórico**

### **2.1. Antecedentes**

#### **2.1.1. Internacionales**

Teorías sobre el tema dentro de los últimos cinco años en el ámbito internacional no se ha podido encontrar, pero si se ha identificado investigaciones relacionadas con la “Posesión” pero no en conjunto con la “Imprescriptibilidad”, en la última década, como el trabajo de Gómez (2014) con su tesis “La Posesión Medio para Legitimar al Dominio”, realizada en Quito-Ecuador en el 2014 y estableció como objetivo “el analizar los problemas que generan el no legalizar la posesión de bienes inmuebles en los barrios suburbanos considerados ilegales en el Distrito Metropolitano de Quito”. Para llegar a su objetivo elaboró un cuestionario, que se empleó para recoger información a una totalidad de 40 personas del Barrio Simón Bolívar del nororiente de Quito, también se aplicó la técnica de la entrevista para recoger investigación de calidad: magistrados, jueces y abogados especialistas. El enfoque de investigación se encuentra en el campo jurídico y también en el campo de las ciencias sociales obteniendo el carácter de cuali-cuantitativa, siendo la metodología y técnicas de la misma forma, predominando lo cualitativo. El principal resultado del estudio fue que el 100% de la población respondió afirmativamente que la necesidad de concientizar y capacitar a la población sobre lo importante que es legalizar un bien inmueble, es la principal causa de que se legalice la posesión de los bienes inmuebles en los barrios suburbanos ilegales del Distrito Metropolitano de Quito, llegando a la conclusión que capacitando y concientizando a la población se podrá realizar obras públicas en su beneficio (p. 121).

Así mismo sobre este tema Almeida (2014) con su tesis “Legalización de la posesión de los bienes inmuebles de los barrios ilegales del Distrito Metropolitano de Quito” realizada en Quito-Ecuador en el 2014 y estableció como objetivo “el analizar por qué no se legaliza la posesión de los bienes inmuebles considerados barrios ilegales del Distrito Metropolitano de Quito”. Para llegar a su objetivo elaboró una encuesta, para recoger información a una totalidad de 100 personas de los barrios que no están bajo la legalidad del Distrito Metropolitano de Quito. El enfoque de investigación es cualitativo aplicado es el diseño histórica – descriptiva. El principal resultado es que entre el 70 y 80 por ciento de la población dio como causa principal que la falta de legalización es provocada por la falta de información, llegando a la conclusión que ello es el principal factor.

Sobre este tema Pacheco (2013) con su tesis “Análisis jurisprudencial sobre las teorías de la “Inscripción Ficción” e “Inscripción Garantía” durante la década del 2000. Tendencias y Proyecciones”, realizada en Santiago de Chile en el 2013, estableció como objetivo “Determinar que la inscripción no es una ficción legal de posesión”. Para llegar a su objetivo hizo un análisis del código civil chileno en lo que concierne a los derechos reales, como también jurisprudencias de todo el año 2000. El tipo de investigación es cualitativa. El principal resultado es que el primer problema de la inscripción (que no es título de posesión) puede ser resuelto entendiéndose que la inscripción no es una ficción legal, ni una garantía de la posesión, sino una especie de posesión real de inmueble, suficiente como medio probatorio de la posesión del inmueble inscrito (art. 924 del código civil chileno), concluyendo no necesaria la prueba de la posesión material (art. 925 del código civil chileno), pues es un concepto desconocido en la legislación civil chilena que

solo pone fuerza a la prueba de la inscripción, mas no la suplanta.

Por último sobre este tema en relación a la escritura pública, Jiménez y Zeledón (2010) con su tesis “Importancia de la Estructura de la Escritura Pública Para la producción de efectos jurídicos”, realizada en Managua – Nicaragua en el 2010, estableció como objetivo “Determinar los elementos de la escritura pública, y su incidencia para la producción de efectos jurídicos”. Para llegar a su objetivo hicieron un análisis del negocio jurídico, el instrumento público y de la estructura de la escritura pública. El enfoque de investigación es cualitativa. El principal resultado es que a pesar de que en el código civil nicaragüense se establece como elementos esenciales de la escritura pública al consentimiento y objeto solamente, a través de una interpretación amplia y complementaria de otros artículos como son el 1872 y 2436, concluyeron que se tiene como elementos esenciales a la causa y la forma para la producción de efectos jurídicos.

### **2.1.2. Nacionales**

En el ámbito nacional, en los repositorios de las principales universidades del país se ha identificado investigaciones relacionadas sobre la “Imprescripción”, “La escritura pública” y la “Posesión”, pero no en conjunto, como el trabajo de Huayama (2018) con su tesis “La imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública de contratos traslativos de propiedad y la inexistencia de mecanismos de defensa imprescriptible”, realizada en Piura en el 2018, estableció como objetivo “establecer si la acción de otorgamiento de escritura pública con relación a los contratos traslativos de propiedad frente a la falta de una defensa debería ser imprescriptible”. Para llegar a su objetivo hizo un análisis de las fuentes

directas como son: el IX pleno casatorio civil, Código civil, legislaciones referido al tema y demás documentos destacados en lo jurídico real. La recolección y análisis de datos lo analizó de forma tanto la parte doctrinaria y legislativa, objeto de su investigación. El enfoque de investigación es Cualitativo, la investigación explica la razón necesaria para hacer un análisis de los artículos 1412 y 2001 del código civil cuyo fin es proponer la imprescriptibilidad respecto al otorgamiento de la escritura pública de los contratos traslativos de propiedad, contratos que no cuenta con un sistema de defensa del derecho del propietario. El principal resultado y conclusión del autor es regular el derecho a la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública, a fin de que ya no esté legislada en el inciso 1 del art. 2001 donde dicha acción se encuentra regulada, prescribiendo este derecho a los 10 años.

Así mismo en Piura, Mayta (2018) con su tesis “La imprescriptibilidad de la reivindicación frente a la prescripción adquisitiva del poseionario”, realizada en Piura en el 2018, estableció como objetivo “Analizar qué tan funcional es la reivindicación respecto a lo jurídico sobre un conflicto de titularidades”. Para llegar a su objetivo analizó el cómo funciona la reivindicación en un conflicto de titularidades dentro del ámbito jurídico peruano, así mismo analizó del como legalmente no existe definición sobre la acción de reivindicación, como también su inoperancia y la disfuncionalidad de la reivindicación en los casos de conflicto de titularidades. Como resultado y conclusión se obtuvo que la reivindicación otorga tutela de propiedad permitiendo al propietario recuperar un bien que estaba en posesión de otra persona, siempre y cuando, esta última persona no cuente con un derecho sea personal o real que se oponga al derecho del propietario, por tanto

determina y declara la existencia del derecho de propiedad de la persona que pidió la reivindicación y a la obligación del poseedor a restituir el bien. Recomienda que se difunda la definición en un criterio de oposición de derechos y ello sea fundado en un litigio, con el fin de que sea funcional y no ineficiente como está inscrito en el código civil.

Así mismo en Chiclayo, Salazar (2019) con su tesis “¿Prescriptibilidad o imprescriptibilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública en un contrato de compraventa de bien inmueble?”, realizada en Chiclayo en el 2019, estableció como objetivo “Modificar legislativamente el Artículo 1551° del código civil”, pues dicho artículo solo se refiere a la entrega de los respectivos documentos referentes a la propiedad que ha entrado en una acción jurídica, en forma entendible se debería añadir un párrafo que instaure la condición imprescriptible del otorgamiento”. El enfoque de investigación es cualitativo donde hace un análisis a las normas correspondientes incluyendo una casación. El principal resultado que obtuvo fue la necesidad de la regulación del periodo de prescripción realizando un cambio legislativo Artículo 1551° del código civil, pues dicha norma hace indicación a la entrega de documentos alusivos con la propiedad vendida, en otras palabras se debe añadir un párrafo que instaure la condición imprescriptible del otorgamiento. Llegando a la conclusión que la regulación del periodo de prescripción es una labor que en criterio del autor, tuvo que haberse resuelto con la emisión del IX Pleno Casatorio Civil del año 2017, pues se trató al otorgamiento de escritura pública en muchos de sus figuras, y aunque la resolución del pleno no trató el periodo de prescripción especialmente, concluyó que se perdió una ocasión óptima para hacerlo.

Por último en Lambayeque, Edquen (2020) con su tesis “La imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública incita a la informalidad inmobiliaria”, realizada en Lambayeque en marzo del 2020, estableció como objetivo “Establecer si el plazo indeterminado para el otorgamiento de escritura pública vulnera el cómo está formalizado el tema inmobiliario en el Perú”. El enfoque de investigación es cualitativa usando como métodos el exegético jurídico, sistemático deductivo e hipotético deductivo, se aplicó la técnica de recolección de información, con la finalidad que permita instaurar parámetros con las que se puntualizó la propuesta, la misma que estuvo en función de resultados, como también la guía de entrevista.

El principal resultado fue que el otorgamiento de escritura pública en el tema de imprescriptibilidad tiene efecto disconforme con la realidad, puesto que deja continuar un sistema inmobiliario basado en lo informal, y además atañe tanto al campo social, económico como jurídico, por la cual existe el menester de modificar la prescriptibilidad de la escritura pública. Llegando a la conclusión que instaurar la perdurabilidad de un derecho de acción personal, se torna en exagerado frente a un Estado dejado, debilitando un sistema en cuanto a seguridad jurídica.

## **2.2. Bases Legales**

Artículo 70 de la Constitución Política del Perú: El Derecho a la Propiedad.

Artículo 896° del Código Civil: Posesión.

Artículo 900 del Código Civil: Formas de adquisición.

Artículo 905 del Código Civil: Posesión inmediata y mediata.

Artículo 923° del Código Civil: Propiedad.

Artículo 949° del Código Civil: Transferencia de bien inmueble.



Artículo 950° del Código Civil: Requisitos de la usucapión de bien inmueble.

Artículo 1135 del código civil: Concurrencia de acreedores de bien inmueble.

Artículo 1412 del Código Civil: Exigencia de partes del cumplimiento de formalidad.

Artículo 1549° del Código Civil: Perfeccionar la transferencia de la propiedad.

Artículo 1551° del Código Civil: Entrega de documentos y título de propiedad.

Artículo 1989° del Código Civil: Prescripción Extintiva.

Artículo 2001 del Código Civil, inciso 1: Plazos de prescripción.

CAS. N° 1056-01- 2001 – CONONORTE: EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA.

CAS. N° 3333-2006 – ICA: IMPRESCRIPTIBILIDAD DEL DERECHO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

CAS. N° 214-2014 – ICA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

CAS. 1487°-2014: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

CAS. N° 993-2006-LIMA: SANEAMIENTO POR EVICCIÓN.

CAS. N° 4553-2013 DEL SANTA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

Artículo 51 de la Ley del Notariado

## **2.3. Bases Teóricas**

### **2.3.1. Imprescriptibilidad de la Escritura Pública de Bienes Inmuebles**

Sobre el concepto de Imprescriptibilidad (Ossorio, 2018) afirma que en correspondencia a los derechos y a las acciones, se dice que son imprescriptibles los que no perecen por el curso del tiempo sin practicarlos. Como norma general, todos los derechos y acciones son prescriptibles, salvo que la ley diga determinadamente lo contrario. Respecto a ello algunas legislaciones, como la Argentina, se observa la imprescriptibilidad en el tema patrimonial, cuando el

patrimonio de la sucesión se encuentra bajo la tutela del heredero, y la del dueño de un latifundio flanqueado por las propiedades vecinas, para poder pasar por las propiedades a la vía pública. En conclusión la imprescripción en el Derecho está relacionado al tiempo tanto en la ejecución del derecho como la acción y estos no prescriben a menos que la ley lo exprese, se pone por ejemplo una relación en cuanto a la importancia dentro de la legislación Argentina, tanto en el derecho de familia y real. Lo que deja entender que la imprescripción está presente en el Derecho en cuanto a sus especialidades.

Así mismo Gutiérrez y González (1980, p. 488. párr. 1) con respecto a la imprescripción lo relacionan a la prescripción, de acuerdo a su concepto la prescripción es una forma que por el transcurso de cierto tiempo la potestad del acreedor se extingue, para requerir de manera coercitiva la prestación al deudor. También en su conceptualización los autores hacen una diferenciación entre la prescripción y la usucapión, entendiéndose el primero en su extinción de acuerdo al tiempo, donde el que iba a ejecutar dicha acción ya no podrá hacerlo, en cuanto a lo segundo es un derecho adquirido mediante la posesión que la ley otorga por el tiempo, es decir una similitud clara es el tiempo en ambos, y una diferencia precisa es que el primero extingue el derecho y el segundo otorga derecho. Pero de acuerdo a la imprescripción el tiempo también otorgaría derecho en cualquier momento al sujeto cuando este ejecute su derecho de acción.

### **2.3.2. Fundamento de la Imprescriptibilidad**

Respecto a la imprescriptibilidad como a la prescriptibilidad existe un fundamento, Jankelévitch (como se citó en Sáenz, 2018. p. 148) desde la filosofía

francesa toma como ejemplo al delito de genocidio contra los judíos por parte de los alemanes, refiriéndose que cuando un acto niega la esencia del hombre en tanto que hombre, la prescripción tiende a absolverlo en nombre de la moral, llegando a una contradicción en la misma moral, ya que olvidar este crimen gigantesco contra la humanidad sería un nuevo crimen contra el género humano. Es decir, cuando un acto legal cuyo fin actúa en favor de la moral pero a la vez este mismo acto transgrede de una alguna forma la moral misma del acto, se está frente a una contradicción, el ejemplo del holocausto judío es claro si el acto de juzgar a los culpables por tal genocidio prescribió por el tiempo, sería injusto juzgarlos por algo que ya paso, pero a la vez es injusto en favor de los deudos de los judíos. En relación al tema de investigación si bien el acto de solicitar la escritura pública fuera imprescriptible beneficiaría al posesionario de un bien inmueble en solicitar dicha escritura en el tiempo y no sería contradictorio, puesto que el sujeto que le vendió el bien inmueble no podría negarse o alegar otros actos referidos a dicha acción. Concluiría que el fundamento del tiempo presenta una premisa contradictoria en relación al derecho penal conforme al ejemplo del autor, pero no en relación al derecho real vinculado a la posesión de un bien inmueble donde probablemente no presenta contradicción.

Así mismo, Derrida (Como se citó en Sáenz 2018. p. 149) afirma que lo prescriptible y lo imprescriptible no depende únicamente del transcurso del tiempo, sino en algunos casos del perdón, aunque a veces, lo imprescriptible no significó lo imperdonable. Este fundamento se torna interesante porque lo pone desde el punto del perdón, si bien una acción al ser prescriptible en el asunto penal es como un perdón aunque existe cuestionamiento referente a ello, pero en el asunto civil no

existe un perdón sino más bien una libertad de poder accionar en el tiempo, ya que dicha acción no es cuestionada por el perdón, sino por lo justo o injusto según sea el caso.

Se tiene como fundamento entonces al tiempo, referente a ello y tomando a la prescripción como ejemplo, Moya y Sánchez (2012) afirman que la base de la prescripción reside en que los derechos subjetivos sean practicados, por lo tanto, el hecho de no accionarlos durante un cierto plazo de tiempo puede provocar que esos derechos ya no se puedan ejecutar, así mismo, la razón de su efectividad es clara puesto que atañe a los principios de seguridad jurídica y buena fe. De hecho se trata de alguna forma de hacer un llamado de atención a la indiferencia o descuido del quien tiene el derecho, de aplazarse la acción durante un tiempo demasiado extenso, se puede crear la certidumbre en el sujeto que tiene la obligación, de que ese derecho ya no va a ser accionado. Si bien la prescripción hace referencia al tiempo en cuanto a no ejercer un derecho en el tiempo determinado, se toma como una sanción ya sea por la falta de atención o dejadez del titular de ese derecho, en cuanto a la imprescripción se concluiría que dicho ejercicio de derecho no podría ser sancionado en el tiempo, puesto que no prescribe, en cuanto a la seguridad jurídica y buena fe, en mi apreciación ello no pierde motivación.

Ahora bien en comparación con la imprescripción, la prescripción tiene cinco requisitos como lo afirman Moya y Sánchez (2012) para su cumplimiento, que vendría a ser todo lo contrario a la imprescripción, son los siguientes: En primero que el derecho sea prescriptible, la única forma de que sea prescriptible es que la ley no exprese lo contrario, de lo contrario sería imprescriptible. En segundo que el

derecho este en permanencia inactiva, es decir, que no se pueda accionar cuando puede serlo, en vista que mientras estuvo vigente la ejecución de la acción el sujeto no ejerció su derecho, contrario a la imprescripción el requisito sería que el derecho estará activo y puede ser ejecutado en cualquier momento. En tercero que transcurra un plazo legislado en la Ley de no poder ejercer ese derecho, de acuerdo al Artículo 2001 del código Civil, la acción real prescribe a los 10 años, en consecuencia no existiría un tiempo establecido de no ejercicio, sino todo lo contrario ya no se podría ejercitar dicho derecho, con la imprescripción el tiempo no sería un límite. En cuarto que una vez que el derecho ha prescrito, se formalice la prescripción por vía judicial, en este requisito se invoca la prescripción ante el juzgado, en la imprescripción no sería necesario invocar la prescripción. En quinto que la prescripción no haya sido desistida por el sujeto pasivo, en este último requisito se hace alusión a que el sujeto reconozca la prescripción para que después ya no pueda alegarla. Para el caso en nuestra legislación no existe tal acción, y referente a la imprescripción no se necesitaría ningún reconocimiento y en consecuencia ninguna alegación posterior.

Para Osterling y Castillo (2004. p. 6), en su artículo “Todo prescribe o caduca a menos que la ley señale lo contrario”, referente a la acción real, tendría que ser analizable para que sea aplicable, en referente a este supuesto se entiende que el derecho de acción no podría ser prescriptible tajantemente. Tomando en cuenta los requisitos dados por Moya y Sánchez (2012), se puede concluir que en la aplicación a la acción real, es analizable apoyando el sustento de Osterling y Castillo (2020.p. 6). Así pues, en razón de la imprescriptibilidad, la acción real analizada de acuerdo a los sustentos antes mencionados, entraría en contradicción con otro derecho,

como es el de la posesión de un bien inmueble. Claro está que es un punto analizable.

### **2.3.3. Características de la Imprescripción**

La imprescripción dentro del Derecho no presenta características, para la investigación se tomara en cuenta las características de la prescripción extintiva y en relación a ello se dará conclusiones al respecto.

Tres son las características de la prescripción extintiva (Casación N°. 468-2017):

#### ***2.3.3.1 El transcurso del tiempo***

Se toma como base al tiempo, donde interviene el legislador estableciendo un inicio y un final para la cuenta respectiva (Casación N°. 468-2017). En la prescripción esta característica toma como fundamento al tiempo, es decir que existe un momento en que ya no se podrá ejercer alguna acción. Así como tuvo un inicio también llego a un final, con la imprescripción la característica en relación al tiempo, es que este último no la afecta de alguna forma, todo lo contrario existe un inicio, pero no tiene un final, por tanto la persona podría ejercer su derecho de acción en cualquier momento.

#### ***2.3.3.2 La inactividad de la parte titular del derecho subjetivo***

En esta característica se observa el proceder que tengan los sujetos de la relación jurídica, y porque prefirieron no accionar su derecho (Casación N°. 468-2017). En sentido más entendible hace una referencia que la persona eligió no ejecutar su derecho, es decir no realizó ningún tipo de acción, referido a la imprescripción está característica operaría en el sentido que la inactividad por parte del titular no estaría

sujeto a una opción, sino a una acción que podría realizarlo en cualquier momento.

### **2.3.3.3 *La falta de reconocimiento del sujeto pasivo de la relación jurídica.***

Respecto a esta característica es claro que va con la idea de que el sujeto no reconoce lo necesario de realizar la acción, opta por no ejercerlo y no exige una pretensión (Casación N°. 468-2017) . Con relación a la imprescripción, si bien opta el sujeto por no reconocer, cuando sea necesario realizar una acción lo podría realizar en cualquier momento, más que un beneficio también la ley le da esa opción.

### **2.3.4. Escritura Pública**

Dentro la legislación mexicana la escritura pública es un documento propio que el notario asienta en los folios, para constituir uno o más actos jurídicos, el que debe ser firmado por los sujetos al final del acto. Es decir, que el notario es la figura jurídica que le dará relevancia al documento con el consentimiento de las partes que acuden para dicho acto, en relación a ello se cumple una formalidad con respecto al documento (México, 2016).

En el concepto colombiano (Puelles, 2019) una escritura pública es una solemnidad que contiene la manifestación de voluntad de una o varias personas para hacer un acto jurídico, entre otros negocios jurídicos, es necesario que se realice este trámite cuando se compra o se venda un inmueble, cuando se constituya una empresa propia o en sociedad con otras personas. En este concepto se muestra la necesidad de este documento para realizar el acto jurídico o negocio jurídico que lo denomina la legislación colombiana, puesto que contiene la más importante del acto, que

viene a ser la manifestación de voluntad.

En la legislación peruana la escritura pública se encuentra en el art. 51 de la Ley del Notariado donde señala que la escritura pública es todo documento principal adjuntado a la solemnidad notarial, visado por notario y que contiene uno o más actos jurídicos. Por consiguiente hablamos de un documento que tiene que pasar por la evaluación de un notario, donde certifica la autenticidad de los actos jurídicos que están escritos en él de manera solemne (Notariado, 2005).

En conclusión la escritura pública es un documento donde se certifica la manifestación de voluntad de los sujetos, tiene que ser autorizado por un notario cumpliendo las formalidades que la ley expresa.

#### ***2.3.4.1 Otorgamiento de Escritura Pública***

Respecto al otorgamiento de la Escritura Pública, es un proceso que tiene por propósito dar solidez al acto jurídico, realizando la debida formalidad con las respectivas garantías (Cas. N° 2069-2001-Arequipa, 03/07/2002). Lo importante de este proceso es bien claro, es dar seguridad a través de un acto de formalidad, en donde existen las garantías del caso, si bien existe una manifestación de voluntad ello debe hacerse de manera solemne obteniendo así la seguridad para su acto.

Ahora bien el otorgamiento de la escritura pública no es obligatorio para la optimización de un contrato, pero si es importante ya que con ello se accede al sistema registral, el fin es proteger el derecho que se ha conseguido, respecto a ello existe dentro del código civil la norma que beneficia al que posee escritura pública,



en el Artículo 1135 del código civil (Civil, Concurrencia de acreedores en bien inmueble, 2018) señala que cuando el bien es inmueble y posteriormente acuden distintas personas que acreditan ser a los que tiene que entregar dicho bien, se opta por la persona de buena fe que ha inscrito su título primero, en el caso de que las personas tengan título inscrito, se optara por el título con la fecha inscrita más antigua. Tomando en cuenta la normativa, la escritura pública beneficia a quien lo tiene inscrita, le da seguridad del acto que había realizado el sujeto, si bien no es obligatorio para el perfeccionamiento de un contrato, se observa que es importante ante un proceso que se pudiera presentar en el futuro.

En conclusión la norma no obliga a un contrato realizar el acto de otorgamiento de escritura pública, puesto que un contrato es válido con la declaración de voluntad y aceptación de las partes, por ejemplo en un contrato de compra y venta de un inmueble que celebran dos sujetos, sea una asociación y una persona natural o entre personas naturales, el acto será válido con la manifestación, por ello existen contratos privados en donde se realizado la compra y venta de inmuebles que posteriormente han tenido problemas a la hora cuando se han presentado varios acreedores, es por ello la necesidad de registrar dicho acto para obtener una seguridad jurídica y poder salir beneficiado ante estos tipos de problemas.

### **2.3.5. La Posesión**

El artículo 896° del Código Civil señala de forma entendible que la posesión es la potestad que ejerce una persona sobre una propiedad. Esta norma se complementa, con lo suscrito en el artículo 923° del mismo código, donde señala en forma entendible que la propiedad otorga una persona el poder de usar, disfrutar,

disponer y reivindicar su bien (Código Civil, 2018). Con respecto a las normas, nos dice que la posesión se cumple cuando no solo tiene a la propiedad sino también existe un uso, un goce, un disfrute del cual se puede disponer, sino existe el goce por así decirlo del bien inmueble, no se estar presente ante una acción de posesión. Respecto a ello Ramírez (Ramírez, 2017. p. 282) dice que la posesión es un derecho real que establece una relación directa e inmediata de poder exclusivo donde existe un provecho y disfrute, es decir, un aprovechamiento económico entre una persona y un bien, con libertad y ejerciendo un derecho. En conclusión para hablar de una posesión tiene que existir un goce por parte del sujeto, un disfrute económico, y donde no hay impedimento de poder ejercer ese derecho.

#### ***2.3.5.1 Formas de adquirir la posesión***

El artículo 900 de nuestro Código Civil dice:

“La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley”. Cabe destacar aquí que la tradición va a tener efectos diferentes en los bienes inmuebles y los bienes muebles, entendiéndose de mejor forma que la tradición se aplica en los bienes muebles y no en los inmuebles (Arias Schreiber Pezet 2011, p. 105).

#### ***Adquisición originaria***

En un primer término existe una persona que es el dueño. En segundo término hay dos personas, una que toma la posesión de la propiedad y la otra que es la dueña, entendiéndose que es el inicio de una nueva posesión para el que toma la propiedad, además de ello las personas tendrán que adquirir el poder sobre el objeto, mediante la inscripción obteniendo la titularidad. (Avendaño Valdéz y Avendaño Arana,

2017, p. 49). Para entenderlo mejor, en el caso de bienes inmuebles sería el ocupar un predio, en donde no ha existido la entrega del bien (tradicción), sino que el sujeto tomó el mencionado bien por su voluntad, es decir tomo posesión.

### ***Adquisición derivada***

La adquisición derivada se produce con la entrega del bien (tradicción). La tradición es visible, puesto que el bien es entregado, por tanto se cumple la transferencia del bien. Se cumple aquí en enajenar y el adquirir.

#### ***2.3.5.2 Clasificación de la posesión***

De acuerdo al Código Civil en el artículo 905, se menciona dos clases de posesión, que viene a ser la posesión mediata.

El poseedor mediato de una manera entendible es el propietario del bien de forma secundaria, en su libertad y derecho este propietario goza y disfruta el bien, pero esta cualidad lo ejerce no siendo el propietario, sino goza del derecho que se le ha otorgado a través de un contrato, como es el caso del arrendamiento (Vásquez Ríos, 2005, p. 178).

El poseedor inmediato es el propietario del bien directamente, puesto que está reconocido a base de un título, es el que otorga el derecho de manera temporal a otro mediante, un claro ejemplo de poseedor inmediato es el arrendatario (Vásquez Ríos, 2005, p. 176).

Ahora bien, la posesión también puede ser legítima o ilegítima, la primera a constituido su derecho bajo las condiciones solemnes para la efectividad del acto

jurídico. Es decir que la posesión ha sido realizada cumpliendo los actos jurídicos conforme a la ley. En cuanto a la segunda no ha cumplido las condiciones solemnes, lo que se entiende ello es que no ha habido la observancia de las formalidades ley e incluso presenta alguna imposibilidad para realizar dicho acto.

## **2.4. Definición de términos básicos**

**2.4.1 Imprescriptibilidad:** Sobre la definición de imprescriptibilidad, al respecto el diccionario jurídico web del Poder Judicial (Judicial, 2020) lo define como el derecho que el paso del tiempo no daña o prescribe su vigencia. Es decir es un derecho que tiene vigencia a pesar del tiempo, y este último no provoca ningún tipo de daño a ese derecho.

**2.4.2 Escritura Pública:** Es un documento que se gestiona ante un notario y en el que se hace constituir una determinada acción o derecho acreditado por el propio funcionario, quien se encargará de firmar junto con los que manifiestan su voluntad. El notario tendrá el trabajo de verificar acerca de la competencia jurídica de la solemnidad y de la fecha en la que se lleva a cabo la concordancia de voluntades (García, 2018). En conclusión los actos para que queden conferidos en un documento tiene que ser observado por un notario para que se de buena fe de los actos.

**2.4.3 Posesión:** La posesión es un acto que consiste en el comportamiento de un sujeto, en relación a un objeto y el cómo actúa como titular de derecho. La posesión hace que se produzca y existan efectos sin el ánimo de observar si el poseedor tiene ese derecho de actuar como lo hace. En el Artículo 762 del Código Civil colombiano, se define a la posesión como el ánimo de dueño sobre un objeto, sea que el sujeto tenga la posesión o actúe como tal teniendo el objeto por sí mismo, o por otra persona que tenga la posesión

ejerciéndola en su lugar y a su nombre. El poseedor es considerado dueño, mientras no se pruebe lo contrario. La definición colombiana, integra dos elementos esto es, el “habeas” y el “animus”, el primero viene a ser la potestad sobre el objeto, es decir, que puede disponer del objeto, contradiciendo cualquier intervención externa, mientras que el segundo, se refiere a una razón de su voluntad por el cual acciona el poseer, de forma entendible es el comportarse como dueño (Bohorquez, 2016). En conclusión la definición colombiana menciona que para ser poseedor se tiene que tener poder sobre el objeto y no solo ello de parte del sujeto tiene que existir un uso, disfrute, usufructo y disposición del bien.

## CAPITULO III: Metodología de la Investigación

### 3.1. Enfoque de la Investigación

La investigación es de enfoque cualitativo, (Hernández, Fernández y Baptista, 2014) estos son enfoques son únicos pueden que existan estudios similares pero no son replicas. El diseño al igual que la muestra junto a la recolección de los datos y el análisis, surge desde que se plantea el problema dese un inicio hasta la culminación en la práctica. La recolección de datos se basó en las experiencias de la población con su respectivo análisis, todo ello partiendo del problema de investigación como es el de la imprescriptibilidad. Al decir sumersión es que partirá desde un estudio profundo conforme al problema planteado, dicha forma de estudio se realizara de la misma manera en el trabajo de campo.

### 3.2. Variables

#### 3.2.1. Operacionalización de las variables

VARIABLE O CONCEPTO	DIMENSIONES	INDICADORES
Imprescriptibilidad	Transcurso del tiempo	Inafectación del tiempo
	Inactividad del sujeto	Ejecución en el tiempo
	Reconocimiento por parte del sujeto	Beneficio de la ley en el tiempo

### **3.3. Hipótesis**

#### **3.3.1. Hipótesis General**

La imprescriptibilidad afectaría favorablemente al poseedor para ejecutar su derecho de acción en el tiempo sin que la ley fuera un impedimento para ello.

#### **3.3.2 Hipótesis Específica**

\_ La seguridad jurídica garantiza la posesión de un inmueble en el marco de la imprescriptibilidad.

\_ El poseedor puede ejercer su derecho en el tiempo y se produciría una reducción de la carga procesal sobre la materia.

\_ La razón de la imprescriptibilidad o en su ampliación del plazo, beneficiaría al poseedor de un bien inmueble.

### **3.4. Tipos de Investigación**

La investigación es de tipo básica (Hernández, Fernández y Baptista, 2014), en primer lugar para la obtención de los conocimientos respectivos se utilizó el método científico, para el caso lo que se busca es incrementar el conocimiento de los principios de la realidad en cuanto a la imprescriptibilidad de la escritura pública, puesto que se quiere obtener una ampliación en el conocimiento teórico y general, mediante este procedimiento se podrá conocer verdades parciales ya que el conocimiento es cambiante con el tiempo, en síntesis lo que se busca es extender el conocimiento ya existente de manera teórica y general.

### **3.5. Diseño de Investigación**

La investigación tiene un diseño No experimental (Hernández, Fernández y Baptista, 2014), puesto que se está trabajando a partir de una situación como es de la imprescriptibilidad, y la cual no se puede manipular de una manera intencional. Esta investigación se observó en su contexto para después analizarlo a través de conceptos, disertaciones como también opiniones, no existe un estímulo para obtener los datos, sino que se parte de lo que ya se tiene.

La investigación acción es parte del diseño, (Hernández, Fernández y Baptista, 2014), porque comprende resolver una problemática específica, para el caso ello está vinculado a la imprescripción de la escritura pública donde incluye toda una población que se beneficiaría con la mencionada acción. La investigación se centra en aportar información sobre la imprescripción de la escritura pública, cuyo fin es proponer la modificación del inciso 1 del artículo 2001 del código civil, implementado con los resultados de la investigación, ello se realizó recolectando los datos, analizándolos e interpretándolos con el fin de resolver la problemática planteada e implementar la modificatoria propuesta.

### **3.6. Población y Muestra**

#### **3.6.1. Población**

El objeto de estudio se centró en 4 especialistas en derechos reales, el licenciado en Derecho Esteban Velit Ipushima, el licenciado en Derecho Norvil Vásquez Chingo, la licenciada en Derecho Edith Sonia Luis Nicolás como también otro especialista cuya participación será de forma anónima y para lo que es casuística el presidente de la Cooperativa de Vivienda Tres Pirámides Orlando Valle Verastegui ubicada en la Urbanización Mangomarca- SJL. Como también las Casaciones:



CAS. N° 1056-01- 2001 – CONONORTE: EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA, CAS. N° 3333-2006 – ICA: IMPRESCRIPTIBILIDAD DEL DERECHO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, CAS. N° 214-2014 – ICA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, CAS. 1487°-2014: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, CAS. N° 993-2006-LIMA: SANEAMIENTO POR EVICCIÓN y CAS. N° 4553-2013 DEL SANTA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

### **3.6.2. Muestra**

Por ser la población de estudio pequeña no fue necesario seleccionar una muestra, sin embargo se podría clasificar en una muestra no probabilística para Sampieri (Hernández, Fernández y Baptista, 2014) en las muestras no probabilísticas se selecciona casos por uno o varios fines, no existe la pretensión de que los casos sean una estadística representativa de la población. En la investigación se ha seleccionado casos específicos como son especialistas en el tema a tratar, así como la jurisprudencia correspondiente a analizar, ello no va a ser una estadística representativa netamente ya que las características de la investigación están centradas directamente en documentar experiencias referidas a los especialistas como a la jurisprudencia. La investigación lo que pretende es generar datos para investigaciones más precisas que en un futuro se pueda realizar.

## **3.7. Técnicas e instrumentos de Recolección de Datos**

### **3.7.1. Técnicas**

La entrevista fue empleada en la investigación, para Vargas (2012) la entrevista es uno de los instrumentos más utilizado en el enfoque cualitativo con

respecto a la recolección de datos, permite obtener datos o información interactuando oralmente con el investigador.

También se ha empleado la técnica de análisis documental, de acuerdo a García (2002) este tipo de técnica busca de una forma ordenada y sistemática mediante el análisis explicar y mostrar los documentos al respecto. Para la investigación se analizó jurisprudencia que permitirá describir y representar el problema de investigación.

### **3.7.2. Instrumento**

El instrumento utilizado para la entrevista es el cuestionario abierto, como lo señala Pérez (1991) consiste en preparar de manera sistemática y cuidadosa un número de preguntas varias pero comunes. De una forma entendible es de aplicación directa o incluso indirecta ya que se mandan las preguntas y se espera una respuesta, este instrumento es muy útil para la recogida de datos, especialmente en donde el acceso es difícil, este instrumento permite sugerir e incluso validar métodos.

## CAPÍTULO IV: Resultados

### 4.1. Análisis de los Resultados

**4.1.1.** Conforme a la **Hipótesis 1: La seguridad jurídica se garantiza en la posesión de un inmueble en el marco de la imprescriptibilidad**, Se tiene el siguiente resultado, tomando como indicador a la **“Inafectación en el tiempo”** en la CAS. N° 214-2014 – ICA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, la demandante inicia el proceso de usucapión en el año 2010, para poder inscribir su derecho de propiedad en la SUNARP, el predio le fue dado a manera de título supletorio en forma de pago en 1990 por trabajar en la parcela del demandado, a efecto de ello el demandado argumento que la propiedad no le pertenece a la demandante ya que dicho documento fue elaborado por ella y eso no demuestra que el bien haya sido transferido por el propietario. El tercer Juzgado Civil de Ica en el 2012 falla en favor de la demandante basado en la copia literal que guarda conformidad por lo expuesto por la demandante y la memoria descriptiva emitida por la municipalidad del lugar donde reconoce la posesión. El demandado apela y en la 1° Sala Superior de Ica falla en favor de este, basándose en que no basta con tener la posesión sino también debe constar una inscripción del predio así como también una declaración judicial, situación que no goza la demandante. Esta última interpone casación en donde la Sala Suprema de Ica casa en favor de la demandante, basándose que el exigir la inscripción de un bien para usucapir desnaturaliza la figura jurídica, puesto que ello no está exigido en la norma.

En esta casación se observa la figura del **tiempo**, si bien la demandante cuenta con un título supletorio tuvo que iniciar un proceso de prescripción adquisitiva, puesto que había pasado 20 años y por tanto no podía realizar la acción de inscribirlo porque ya prescribió

como lo dice la normativa en el artículo 2001 inciso 1, en ese proceso se encuentra con el problema de que el anterior dueño desconoce haberle entregado dicho predio hace 20 años y por tanto no reconoce haberle entregado algún documento que demuestre ello. Se recalca aquí una contradicción en la norma, puesto que se le exigió a la demandada para la usucapión la debida inscripción del predio, pero en el artículo 950 del código civil sobre prescripción adquisitiva señala, que la adquisición de un bien inmueble mediante el acto de posesión se realiza a los diez años cumpliendo para ello lo que indica el mencionado artículo.

A modo de entenderse se observa en una segunda instancia que no se aplicó la norma debidamente, teniendo la demandante la exigencia de iniciar otro proceso. De ser imprescriptible la acción real, la demandante hubiera iniciado una acción para que le otorguen la escritura pública debida, sin necesidad de irse a un proceso judicial extenso. Si ya tiene la posesión normativa con un título supletorio, solo era cuestión de iniciar ese proceso, pero la norma lo impide. En conclusión la posesión de la demandante fue importante para el fallo a su favor, puesto que la norma fue aplicada bien ya posteriormente. **La seguridad jurídica se garantizó en la posesión y con ello en la imprescriptibilidad**, obteniendo una **inafectación del tiempo** puesto que este último hubiera sido para la demandada un beneficio ya que podía haber ejercido su derecho en el tiempo y sin tener que iniciar otro proceso judicial, la seguridad está en la posesión haciendo que de por si la acción real sea imprescriptible y se encuentre **inafecta del tiempo**, si bien la acción real prescribió en la norma, el derecho no, ya que la demandada tiene el derecho, como dice el artículo 1989 del código civil sobre la prescripción extintiva, si bien la prescripción extingue la acción, esta no extingue el derecho.

El derecho que lo adjudica a la demandante está en el artículo 1412 del código civil sobre que las partes exijan el cumplimiento de la formalidad, esta norma señala que de existir un mandato legal o por el hecho de que las partes hayan convenido la entrega de la escritura pública o que no se haya cumplido conforme a la solemnidad legal y que esta pueda ser anulable, las partes pueden ponerse de acuerdo para llevar a cabo dicha formalidad. El predio se le fue otorgado a la demandante en forma de pago se deduce que en cierta forma fue un contrato o una donación y solo se otorgó un título supletorio, por tanto debió cumplirse la forma solemne que prescribe legalmente, sea como haya sido el acuerdo, la demandante solo debió solicitar el otorgamiento de la escritura pública, pero fue su posesión quien le dio la seguridad jurídica y a la vez la **inafectación del tiempo**.

Con respecto a la **CAS. N° 993-2006-LIMA: SANEAMIENTO POR EVICCIÓN**, este refuerza la seguridad jurídica al garantizar la posesión en el marco de la imprescriptibilidad, el saneamiento por evicción es la obligación de indemnizar que tiene el sujeto que transfirió el bien, cuando aparece un tercero con derecho anterior y este le permita de manera total o parcial el uso, posesión o propiedad de un bien en virtud de un fallo judicial o administrativo. En la presente jurisprudencia se interpone un recurso de Casación donde el comprador, había adquirido de unos vendedores dos predios, pero estos últimos estaban bajo proceso de prescripción adquisitiva por parte de los poseedores. Lo que da a entender es que los poseedores en su momento compraron dichos predios pero no se hizo la formalización correspondiente en su momento, ya cumplido los diez años no pudieron solicitar la escritura pública a los vendedores, iniciando entonces un proceso de prescripción adquisitiva, donde se observa que los vendedores antes de que en dicho proceso emitan su fallo, decidieron vender los predios puesto que todavía estaban registrados a su nombre, si bien la cooperativa donde estan

ubicados los predios reconoció que dichos predios estaban en proceso, el asunto aquí es el problema que trae consigo la prescripción de la acción real, debido a que los poseedores no pudieron solicitarlo a los vendedores y optaron por otro proceso, en donde se encontraron con la sorpresa que sus predios habían sido vendidos.

Si la prescripción de la acción real trae consigo problemas como es el caso debido al registro anterior de un dueño quien puede disponer del bien por estar a su nombre, e incluso iniciar otro proceso para obtener la titularidad, entonces la acción real debería ser imprescriptible y estar **inafecta del tiempo**. La seguridad jurídica estuvo en la posesión, puesto que ello fue el medio probatorio que le adjudico como poseedor del bien en el proceso de prescripción adquisitiva, por tanto fue ello quien al final fue el causante del fallo a favor de los poseedores, por tanto se cumple la **inafectación del tiempo** basado en la posesión.

Respecto a esta hipótesis también se apoya en su experiencia lo que dice el presidente de la Cooperativa Tres Pirámides, Orlando Valle Verastegui, quien gracias a la posesión de los inmuebles no han perdido su bien los socios, como referente la cooperativa ha afrontado siete procesos contra inmobiliarias y terceros por los bienes inmuebles, cuando en 1993 compraron los predios a una inmobiliaria y solicitaron la escritura pública, aparecieron otras inmobiliarias como terceros que argumentaban ser dueños del espacio, fue la posesión que durante muchos garantizo su permanencia y poder seguir con los procesos, recién a inicios de 2020 se encuentran realizando la independización de los predios para posteriormente tener su título de propiedad.

La especialista Edith Sonia Luis Nicolás referente a lo expuesto hace la siguiente pregunta ¿qué tiene más valor, un título inscrito que dice por ejemplo que Juan Jiménez

es el propietario o José Sánchez que tiene la posesión del inmueble? porque Juan Jiménez se lo vendió, sin otorgar la Escritura Pública y José Sánchez tiene la posesión por más de 20 años, que paga sus impuestos, que ha construido una edificación de 4 pisos, que alquila, etc. ¿Tú podrías comprarle a Juan Jiménez la propiedad? Obviamente que no.

La especialista considera que ambas son importantes, la seguridad jurídica se obtiene con el Registro Público, sin embargo con el correr de los tiempos y con la realidad de nuestro país, donde existe tráfico ilegal de terrenos, para tener seguridad jurídica no basta la inscripción del título de propiedad en el Registro Público, siendo que hoy en día se viene exigiendo (Corte Suprema), lo cual aún no es vinculante, que el comprador realice determinadas diligencias para determinar si el vendedor es el verdadero propietario y sobre todo si mantiene la posesión del predio, como es el caso de la Casación 1589-2016-Lima Norte, situación que viene cuestionando los conceptos de seguridad jurídica que hoy representa la inscripción en los Registros Públicos y donde la posesión tiene trascendental valor, hoy más que nunca, ya que se encuentra otorgando imprescriptibilidad.

En la opinión del especialista Esteban Velit Ipushima considera todo lo contrario, en su experiencia, la seguridad jurídica siempre estará en el registro del predio, la posesión es una seguridad efímera y no puede oponerse a un registro. En cuanto a la imprescriptibilidad concuerda que la acción debe ser en el plazo previsto, por tanto no considera la imprescriptibilidad en este tema.

En las palabras del especialista Norvil Vásquez Chingo también sostiene en su experiencia que de manera estrictamente legal, es el registro la mayor seguridad jurídica

ya que mediante ello se puede disponer del predio. Pero reconoce que con el tiempo es la posesión quien otorga la seguridad jurídica a través de un proceso de prescripción adquisitiva. Con respecto a la imprescriptibilidad considera que en la acción de los ciudadanos está todo, como lo menciona, los ciudadanos deben ser diligentes a la hora de celebrar actos, el punto de la imprescriptibilidad es el de concientizar a la población.

En la explicación, un último especialista hace referencia a esta parte sobre un debate en la corte suprema sobre la manifestación de voluntad en el acto jurídico que se realiza en un contrato de compra y venta, si bien lo contundente es la manifestación de voluntad, la garantía siempre estará en el registro y conforme a ello existe jurisprudencia. Con respecto a la imprescriptibilidad, apoya lo que está escrito en el código civil, debe ser prescriptible ya que de no ser así los actos serían indeterminados, por tanto apoya lo escrito en el código.

En conclusión la casación N° **214-2014 – ICA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** y la casación N° **993-2006-LIMA: SANEAMIENTO POR EVICCIÓN**, Si bien los sujetos de estos casos no solicitaron el otorgamiento de escritura pública, por la norma que lo hace prescribir dicho acto a los diez años, en ambos casos tuvieron que realizar un proceso de prescripción adquisitiva, pero se encontraron con trabas en el camino empezando primero por la norma de la prescripción, y posteriormente también con la acción de otras partes que si bien actuaron en su derecho, se tuvo que finalizar en una casación, al final lo que garantizó a los sujetos poder conseguir la imprescripción y la inafectación del tiempo fue la posesión que tenían sobre los predios. En término de esta parte fue la posesión que también garantizo la seguridad jurídica de los bienes inmuebles de la Cooperativa Tres Pirámides., postura en acorde con



lo expuesto por la especialista Edith Luis. En cuanto a la postura de los otros especialistas consideran en su experiencia que la mayor seguridad jurídica se encuentra en el registro del predio, puesto que la posesión no certifica ello, aunque uno de ellos menciona que a través de ella se puede llegar al registro, como es el proceso de prescripción adquisitiva. Sobre la imprescripción prácticamente están conforme con lo escrito en el código civil, el acto debe ser prescriptible.

**4.1.2.** Conforme a la **Hipótesis 2: El poseedor puede ejercer su derecho en el tiempo y se produciría una reducción de la carga procesal sobre la materia.** Se tiene el siguiente resultado, tomando como indicador a la **“Ejecución en el tiempo”** en análisis de la **CAS. Nº 1056-01- 2001 – CONONORTE: EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA**, el demandante interpone este recurso a fin de que se cumpla lo pactado en el contrato de compra venta, donde en una sus cláusulas acordaron realizar el proceso por escritura pública, la acción de compra venta se realizó en el año 1982 y recién en el año 2000 el demandante procedió a enviarles la carta para realizar dicho acto. Si bien los demandantes presentaron la excepción de prescripción extintiva, porque ya habían pasado más de 10 años, esta no procedió, por el hecho de que en el mismo contrato estaba estipulado dicha acción.

En la jurisprudencia se observa, si bien la acción real prescribe a los 10 años, esta es imprescriptible si en el contrato dicha acción estaba estipulado, puesto que ambas partes habían convenido en hacerlo, referente a ello el Artículo 1412 del código civil sobre el exigir a las partes cumplir con la formalidad, señala que si ambas partes han pactado la formalidad o la ley es quien lo manda, deben celebrar dicha solemnidad ya que se encuentra en posición de anularse.

Para el caso ambas partes habían convenido realizar la formalización del acto ello estaba por escrito en su contrato donde se había manifestado la voluntad de ambas partes, por tanto no se tomó en cuenta la prescripción de la acción real porque dicho acto estaba convenido como le dice el artículo 1412 del Código Civil, solo se tenía cumplir la manifestación de la voluntad, de lo contrario hubiera existido una contradicción de la norma.

Si la ley favorece a los vendedores a través de la prescripción extintiva, es también la ley quien favorece al poseedor con lo estipulado en el contrato para realizar la formalización. Entonces se concluye que la prescripción de la acción real es imprescriptible siempre y cuando esta se encuentre estipulado en el contrato como lo concluye la jurisprudencia, por tanto se puede dar la **“Ejecución en el tiempo”**. Se observa que el poseedor puede **ejecutar su derecho en el tiempo**, siempre y cuando lo convenido al otorgamiento de la escritura pública este estipulado, por tanto el poseedor si puede **ejecutar su derecho en el tiempo**, respecto al perfeccionamiento de transferencia, el artículo 1549 del Código Civil señala que el vendedor está obligado a que la transferencia de la propiedad se realice de forma solemne. Por tanto su cumple la imprescriptibilidad ya que la misma norma permite **la ejecución en el tiempo**, con ello también se produciría una reducción de la carga procesal puesto que no tendría que realizarse otro proceso judicial.

De la misma manera corrobora el resultado la **CAS. N°3333-2006-ICA. LIMA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DEL DERECHO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**, donde el comprador solicita el otorgamiento de escritura

pública a su vendedor para poder inscribir su derecho de propiedad en la SUNARP, a efecto de ello ni bien se inició el proceso de otorgamiento de escritura pública iniciado por el comprador, el vendedor acciona el artículo 1989° prescripción extintiva del Código Civil, extinguiendo de esta forma la acción del comprador, pero eso sí, no su derecho. Argumentando que el plazo establecido por la norma, había prescrito referido al inciso 1 artículo 2001 del Código Civil, donde se señala que a los diez años prescribe la acción del sujeto conforme a dicho proceso.

Por tanto el comprador ya no podía ejecutar la acción, si bien el vendedor se puso al amparo de los artículos 1989° y el inciso 1 artículo 2001 del Código Civil, el comprador fue amparado en el artículo 1412° del Código Civil, ya que por ley y convenio de las partes se tenía que celebrar la formalidad del caso para el otorgamiento de la escritura pública, ya que de no realizarse se podría anular. De una forma entendible la norma obliga al vendedor a otorgar la escritura pública. Sumado a ello el artículo 1549 del código civil sobre el perfeccionamiento de transferencia, donde se señala la obligación de perfeccionar de manera solemne la transferencia del bien al vendedor.

Por ende se entiende que la misma norma obliga al vendedor a que el acto sea formalizado, para el caso la Sala Civil de la Corte Suprema resuelve tutelar al comprador, si bien existe una contradicción normativa, la Sala Civil de la Corte Suprema beneficia al comprador a base de la misma normativa existente, en ese sentido la normativa beneficio al vendedor en una primera parte, pero beneficio al comprador posteriormente en una casación para ejercer su derecho, si bien la normativa fue impedimento en un principio, al ser imprescriptible el artículo 2001 inciso 1 dicha normativa hubiera sido un beneficio. Frente a ello el ejecutor de la acción no hubiera llegado hasta casación, solo hubiera

realizado la **ejecución en el tiempo**, la norma obliga al vendedor a perfeccionar la transferencia, no indica el artículo hasta un tiempo determinado o que el artículo este en relación a otro artículo, por tanto se concluye que la acción es imprescriptible, se si este estipulado en el contrato o porque la misma norma lo obliga al transferente.

Para Orlando Valle Verastegui presidente de la Cooperativa Tres Pirámides considera que no se habría tenido que realizar tanto procesos, en su experiencia han estado en este problema por años, reconocen que pensaban, que el solo el firmar un contrato de compra y venta era suficiente para ser propietarios, tuvo que darse litigios y poder saber, no fue por dejadez o descuido, sino por desconocimiento, los expedientes que tienen son bastantes, la carga procesal hubiera sido menor.

La especialista Edith Sonia Luis Nicolas lo observa más bien de ventajosa puesto que afectaría en forma positiva, ya que se le daría al poseedor una herramienta para poder formalizar su título de propiedad si es que no pudo hacerlo en 10 años (plazo actual que indica el Código Civil) y con ello inscribirlo en los Registros Públicos, con lo cual ganaría seguridad jurídica.

El especialista Esteban Velit Ipushima hace referencia a la actitud de los sujetos, se resalta nuevamente aquí el actuar de las personas y no comparte el accionar en el tiempo, conforme a otro especialista resalta que el acto es prescriptible, de lo contrario tomándose en cuenta a la hipótesis, se podría resucitar procesos de otorgamiento de escritura desde la época colonial y se tendría más bien problemas en la cuestión real.

En conclusión la casación N° **1056-01- 2001 – CONONORTE: EXCEPCIÓN DE**

**PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA** y la casación **N°3333-2006-ICA. LIMA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DEL DERECHO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**, se demuestra el asunto del tiempo, debido a la prescripción los sujetos no pudieron realizar directamente el proceso de otorgamiento de escritura pública, pero es recién en una casación donde se les otorga el derecho de proceder a dicha acción. La normativa en primera parte no permite ejecutar la acción, pero es también la misma normativa quien después le permite la **ejecución en el tiempo**, existió una carga procesal al respecto, como también el emplear el tiempo por parte de los sujetos, si bien todo se resolvió en base al contrato y a la norma, porque tuvo que ser en primera parte la norma una traba, de ser imprescriptible solo hubiera sido un solo proceso, sin tener que llegar a realizar otros procesos más. Orlando Valle considera que el proceso hubiera sido menor con respecto a los litigios que durante años han afrontado. Referente a los especialistas solo uno concluye que es ventajoso, los otros concluyen que el actuar en el tiempo por parte de los sujetos no es viable, por una parte uno no comparte la hipótesis, y el otro considera que no sería viable por los problemas que pudiera traer este.

**4.1.3.** Conforme a la **Hipótesis 3: La razón de la imprescriptibilidad o en su ampliación del plazo, beneficiaria al poseedor de un bien inmueble.** Se tiene el siguiente resultado, tomando como indicador el **“Beneficio de la ley en el tiempo”**, en análisis de la **CAS. N° 1487°-2014. HUAURA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**, señala que en los procesos de otorgamiento de escritura pública la finalidad es formalizar un acto ya realizado de manera solemne, si bien la jurisprudencia deja en claro sobre un proceso de nulidad de acto jurídico que no es propio de su vía, lo que se rescata de ella es la formalización de un contrato compra venta. En esta parte se observa nuevamente la existencia de contratos privados que fueron celebrados hace más de diez

años ya sea por falta de conocimiento o dejadez de las partes que en su momento celebraron el contrato, no llegaron a formalizar dicho acto, en consecuencia de ello todavía existe en el registro la titularidad de aquellos que no tienen la posesión.

Si se determina que la escritura pública tiene por finalidad formalizar un acto de compra venta de un bien y que incluso lo considera un acto preexistente, no debería ser prescriptible la acción real, puesto como se observa otorga titularidad a quienes ya no tienen la posesión del bien.

Al respecto, Aníbal Torres afirma (2007. p. 358), que con el artículo 1412 del código civil hubiese sido suficiente puesto como ya se mencionó las partes sea por convenio o porque la ley lo indica están en la exigencia de dicho acto de formalidad, pero como también lo menciona Aníbal Torres en la práctica debería ser lo mencionado como una regla general que ambas partes actúen recíprocamente en dicho acto de otorgamiento de escritura pública bajo sanción de nulidad, hecha la ley sería en las palabras de Aníbal Torres “inderogable”.

Por tanto frente a ello, es recomendable modificar el artículo 2001, inciso 1, en referencia a una preexistencia de la escritura pública, y no llegando hasta un proceso más amplio para obtener un fallo favorable, en el caso la acción no debería ser prescriptible. Se observa que la posesión es una seguridad jurídica cuando ya no se puede ejecutar la acción debido a la prescriptibilidad, por tanto debería ser imprescriptible, ello permitiría a los que tienen la posesión poder pedir a quienes le vendieron el predio formalizar el contrato por escritura pública, obteniendo un **beneficio de la ley en el tiempo** y no llegando a otros procesos judiciales

Referido a ello también el análisis de la **CAS. N° 4553-2013 DEL SANTA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**, hace hincapié al otorgamiento de la escritura pública, a diferencia de las demás casaciones, en esta jurisprudencia el sujeto demandante ejecuta la acción en el tiempo del plazo, antes de la prescripción, pero aun así a pesar de haber firmado un contrato privado con los demandantes, esta última que es una institución privada desconoce dicho acto alegando que el documento firmado carece de validez probatoria, en primera instancia los demandados obtienen un fallo en contra y posteriormente en la apelación obtienen un fallo favorable, en la casación el demandante es quien gana el litigio, obteniendo que se le otorgue su escritura pública. De una forma probatoria se recalca el artículo 1549 en el perfeccionamiento de transferencia donde señala la obligación del vendedor en cuanto a la transferencia del bien.

La empresa privada en un primer acto debió formalizar, si bien aquí no hubo el problema del tiempo prescrito, es necesario recalcar que a pesar de que sea un contrato privado no carece de validez de voluntad como medio probatorio, por tanto aunque sea un contrato privado es reconocible la acción real en el tiempo, se concluye si en el caso es imprescriptible, no sería el centro del asunto jurídico la prescripción de la acción, sino la solicitud de la escritura pública, no se llegaría hasta una Casación sino todo se resolvería en primera instancia, así la ejecución y **la ley serían un beneficio en el tiempo** al poseedor.

Orlando Valle Verastegui presidente de la Cooperativa Tres Pirámides lo ve como un **beneficio**, en los años que han tenido viviendo en su actual posesión considera que ya hubieran tenido título, pero los procesos son largos y duran tiempo, si ese tema hubiera sido imprescriptible, se hubiera obtenido un **beneficio de la ley el tiempo**.

La especialista Edith Sonia Luis Nicolás observa como **ventajoso** la imprescriptibilidad, para aquellos que cuentan solo con un contrato privado y que nunca han inscrito en los Registros Públicos. Esto protegería al propietario no inscrito pero que explota la propiedad y contribuye al tráfico jurídico. Ayudaría a la formalización de muchos títulos de propiedad, con la condición de que el comprador debe encontrarse ocupando y realizando los actos inherentes a la propiedad.

Referido a esta parte el especialista Esteban Velit Ipushima considera que no beneficiaría al poseedor todo lo contrario es complejo, puesto que cualquiera podría alegar la solicitud de la escritura pública siendo más bien para su provecho, afectando así un bien ya regularizado como en casos que ya se han visto como el caso Orellana. El especialista Norvil Vásquez Chingo concuerda con Esteban Velit, puesto que señala una complejidad, referido a la negligencia de los actuantes y a mecanismos que pondrían en riesgo a su propiedad, conforme a ello considera que muchas jurisprudencias han sido permisibles y han traído inseguridad jurídica. El otro especialista considera que la prescripción de la escritura pública no tiene relación con la posesión de un bien inmueble, ambas son cuestiones jurídicas diferentes, una posesión nunca se va a poder elevar a escritura pública, porque es una posesión nada más. Se considera por tanto que no tiene sentido hablar de imprescriptibilidad. El especialista Norvil Vásquez Chingo considera una modificación, pero no del inciso 1 artículo 2001 del código civil, sino más bien plantea que la modificatoria debe hacerse en el Artículo 1551°, en relación a la entrega de documentos referidos a la propiedad, Norvil Vásquez considera añadir el párrafo de imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública, y de esta manera se lograría dos objetivos.



En conclusión la casación N° 1487°-2014. **HUAURA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA** y la casación N° 4553-2013 **DEL SANTA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA** demuestran la razón de la imprescriptibilidad, en primer término existe desconocimiento o descuido por parte de un sujeto en relación a la norma, la prescripción afecta el actuar en el tiempo, el realizar contratos privados es observable en muchos actos, y el desconocimiento de la norma trae consecuencias posteriores. Es de observarse que también a pesar de que el actuar del sujeto en el plazo, no significa que va a ser fácil realizar, por ello se concluye que el artículo 2001 inciso 1 debería ser modificado a razón de la imprescriptibilidad o en todo caso ampliado la prescripción, de ser así solo aplicaría el otorgamiento en base a la misma norma, incluso en un apelación de la parte que esté en contra, de esta forma existiría un **beneficio de la ley en el tiempo**. Aníbal Torres (2007) referente a ello afirma que tratándose de manifestaciones de voluntad en relación a contratos sobre bienes inmuebles, la casuística aconseja la constitución de una norma general por la cual el derecho de solicitar mutuamente el otorgamiento de la escritura pública comprenda los contratos en relación a los derechos reales. Solo la especialista Edith Luis y Orlando Valle consideran la imprescriptibilidad un **beneficio de la ley en el tiempo** para el alcance de seguridad, los otros especialistas en esta parte son claros, no consideran ningún beneficio al poseedor, hace más bien ver que ello traería problemas en el proceso, e incluso uno de ellos considera que no tiene sentido hablar de beneficio de imprescriptibilidad ya que la prescripción no tiene nada que ver con la posesión.

**4.1.4. Conforme a la Hipótesis General: La imprescriptibilidad afectaría favorablemente al poseedor para ejecutar su derecho de acción en el tiempo sin que la ley fuera un impedimento para ello.** De acuerdo a las casaciones presentadas y las

opiniones de los especialistas, se obtiene la información de que gracias a la posesión del sujeto sobre el predio ha sido la garantía más importante, con la posesión obtuvo seguridad jurídica y su **inafectación del tiempo**, con ello los demandante pudieron seguir ejecutando su acción, también en el análisis se observa **la ejecución en el tiempo**, si bien la prescripción ha sido activada por los sujetos en acorde a la ley, es también la ley quien le otorgó su derecho de acción, conforme a los artículos mencionados del código civil, y por último existe un **beneficio de la ley en el tiempo**, la ley prescribe la acción, pero es también misma ley que la volvió imprescriptible ejecutando la normativa que se encuentra en el código civil.

En conclusión **la imprescripción afecta al poseedor en el tiempo de tal forma que pueda ejecutar su acción sin que la ley sea un impedimento, todo lo contrario la misma ley lo beneficia de muchas formas**. Pero para llegar a ese fallo se ha tenido que hacer en todos los casos procesos, se culmina con ello que la imprescripción se ha alcanzado mediante jurisprudencia, pero no con la ley en forma directa. Como dice el artículo 1989 del código civil, la ley extingue el derecho pero no la acción. Frente a ello también como se mencionó la ley es una traba pero después **beneficia**, pero fue la jurisprudencia quien otorgo el derecho, el artículo 1412 del código civil obliga al vendedor a formalizar mientras ello este pactado en el contrato y si es así porque recién en una casación se resuelve para no ser prescriptible, sino imprescriptible, respecto a ello Moya y Sánchez (2012) nos dicen que la única forma que el derecho sea prescriptible es que la ley no exprese lo contrario, de lo contrario sería imprescriptible, y como se observa en las normas la acción es imprescriptible, por tanto la acción real lo es. Al igual los mismos autores resaltan sobre **la ejecución en el tiempo** y sobre el actuar del sujeto, la imprescriptibilidad referente a ello sería de actuar y ejecución en cualquier momento y

la ley ya no sería impedimento. El presidente de la Cooperativa Tres Pirámides Orlando Valle Verastegui considera que la imprescripción sería un **beneficio** puesto que a la cooperativa como poseedores les hubiera beneficiado en su momento y no hubieran tenido que realizar diferentes procesos judiciales, actualmente se encuentran en el proceso de independización.

La especialista Edith Luis Nicolás considera que debe aplicarse la imprescriptibilidad, por cuanto lo previsto en el Código Civil, resulta ser contradictorio con la realidad. Existen un gran grupo de personas, por no decir la mayoría que solo cuenta con un contrato privado de Compraventa que nunca escrituró y peor aún que nunca inscribió en los Registros Públicos, muchas veces por desconocimiento o simplemente, porque no cuenta con los medios económicos para ello. Si bien es cierto, no puede oponer sus derechos frente a terceros, sin embargo, aquí hay una situación importante, que dicha persona se encuentra en posesión del inmueble, viene realizando todos los actos propios de un propietario, construye, paga los servicios, explota el bien y contribuye al tráfico jurídico y esta situación no puede ser desconocida por un tercero que pretende adquirir la misma propiedad. Ahora, es importante tener en cuenta que la Corte Suprema se ha venido pronunciado sobre este tema, ha establecido que es imprescriptible, como es el caso de la Cas. N° 1368-99-Junín, la Cas. N° 1056-01-Cono Norte, la Cas. N° 1998-2003-Ica y la Cas. N° 3333-2006-Ica, atendiendo a que el comprador tiene derecho a que se le otorgue la Escritura Pública, porque es un derecho que le corresponde por ser propietario, con lo cual está de acuerdo.

El especialista Ernesto Velit Ipushima considera que cada caso es particular y está lleno de subjetividades por tanto no habla sobre un beneficio, el especialista Norvil

Vásquez Chingo ya menciono que ello podría traer problemas, al igual que el otro especialista considera que estos problemas se verían en el Derecho real.

#### 4.2. Discusión

1. Con respecto a la seguridad jurídica garantizada en la posesión de un inmueble en el marco de la imprescriptibilidad, tomando como indicador la inafectación del tiempo, de los resultados se muestra que la prescripción de la acción real ha sido un gran problema, en ambos casos hubo desconocimiento por una parte en reconocer un acto jurídico realizado, como es el de dar un bien inmueble con título supletorio o celebrar la compra y venta de un bien inmueble mediante un contrato privado. Fue la posesión el principal medio probatorio ya que la otra parte tenía dicho bien inmueble, por tanto pudo ejercer su derecho de acción de esta forma se observa **la inafectación del tiempo**, ya que si bien su derecho prescribió su acción no, como concuerda con los resultados de Edquen (2020), donde afirma que la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública no es concordante con la realidad, puesto que se resalta una informalidad con respecto a los inmuebles, con afección a lo social, la economía y lo legal, es por ello el de regular la prescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública, ello debilita nuestro sistema en lo que se refiere a seguridad jurídica y de acuerdo a lo que se ha demostrado en la presente investigación. Para Osterling y Castillo (2004. p. 6), en su artículo “Todo prescribe o caduca a menos que la ley señale lo contrario”, se demuestra con el artículo 1989 del código civil, donde señala que si bien legalmente el derecho se extingue, la acción no. Solo un especialista está de acorde con la posesión, los otros especialistas no estan en acorde con la posesión, para ellos en su experiencia la seguridad jurídica se garantiza en el registro del bien inmueble, aunque para el poseedor como el presidente de la Cooperativa Tres Pirámides, fue la posesión quien mantuvo a su bien bajo su propiedad.

2. Con respecto a que el poseedor pueda ejercer su derecho en el tiempo y con ello producir una reducción de la carga procesal, tomando como indicador la ejecución en el tiempo. En ambas casaciones se observó el asunto de celebrar un contrato privado de compra y venta, si bien la acción de otorgamiento de escritura pública prescribió para poder realizar dicho proceso, fue la casación quien fallo en una imprescripción de la acción a través de la aplicación de artículos del código civil referidos al caso, como también la aplicación de cláusulas suscritas en dichos contratos, fue por ello que los sujetos pudieron **ejecutar en el tiempo**. De ser imprescriptible solo se hubiera realizado un proceso y con ello disminuir carga procesal, Huayama (2018), obtiene como resultado la importancia de regular expresamente en el derecho el reconocimiento a la imprescriptibilidad conforme al otorgamiento de escritura pública a fin de que esta se encuentre dentro de la normativa del inc.1 art.2001 donde se legisla como una acción propia cuyo periodo con respecto al derecho prescribe a los 10 años. Es de notarse aquí la importancia del artículo ya mencionado en cuanto a su **ejecución en el tiempo** (Pasco, 2017). En esta parte sobre el tiempo la especialista Edith Luis está a favor de la imprescriptibilidad, los otros especialistas están a favor de la prescriptibilidad, puesto que el sujeto es quien tiene que actuar en su tiempo conforme a lo establecido en el código civil. Para el poseedor la imprescriptibilidad habría sido una salida más fácil, sin tener que ir a varios procesos, como lo dice Orlando Valle quien sostiene que el tiempo hubiera sido menor y dejando en constancia que no fue dejadez o descuido sino desconocimiento.

3. Con respecto en razón de la imprescriptibilidad o en su ampliación del plazo, beneficiaria al poseedor de un bien inmueble tomando como indicador el beneficio de la ley en el tiempo. Se observó en ambas casaciones la negatividad de una parte en realizar dicho otorgamiento de la escritura pública, aquí ya no hubo cláusulas de los contratos que

permitieran aplicarse, en la primera casación se menciona el desconocimiento como también el descuido por parte del sujeto en ejecutar la acción, pero no existe una mala fe, solo exige poder realizar un derecho de acción, de ser imprescriptible no hubiera sido accionado la prescripción por la otra parte, como en el segundo caso que es todo lo contrario ya que el sujeto si realiza la acción en el plazo, pero la parte contraria desconoce dicho acto, lo que llama la atención es si espera que prescriba la acción o quiere demostrar otro hecho. De ser imprescriptible o ampliado **beneficiaria esta ley al poseedor en el tiempo**, puesto que el desconocimiento o descuido no sería una traba, y podía ejecutar la acción en cualquier momento, así una parte contraria no podría accionar el otorgamiento de la escritura pública, como tampoco esperar a que esta prescriba, por tanto es un **beneficio de la ley en el tiempo**. Respecto a ello, Salazar (2019) plantea la necesidad de regular el plazo de prescripción realizando una modificatoria legislativa en el Artículo 1551° del código civil, el artículo en mención se refiere a la entrega de la documentación requerida por parte del vendedor, a ello se le debe añadir un párrafo que corresponda la cualidad imprescriptible del otorgamiento. En esta última parte es de resaltar que el autor menciona la modificación del Artículo 1551 en razón de la imprescriptibilidad o en su ampliación, para el caso lo que se pide es la modificación del inciso 1 artículo 2001 del código civil (Pasco, 2017). En esta parte la especialista Edith Luis si considera un beneficio, los otros especialistas no consideran un beneficio, todo lo contrario traería problemas en el derecho real, desde resucitar procesos como el actuar de forma delictiva. Orlando Valle también considera un beneficio, ya que le hacer un solo proceso hoy gozaría de un título de propiedad.

4. Por último con respecto a la imprescriptibilidad si afectaría favorablemente al poseedor para ejecutar su derecho de acción en el tiempo sin que la ley fuera un impedimento para

ello. Se determina en razón de los casos presentados como también la opinión de los especialistas, que si sería favorable para el poseedor, primero porque ya no prescribiría y el **tiempo estaría infecto**, la ley no sería un impedimento de manera directa para la acción, el desconocimiento, el descuido, como también otros factores no llevarían a varios procesos, todo lo contrario se realizaría un solo proceso porque se daría la **ejecución en el tiempo** disminuyendo la carga procesal en beneficio de las partes. A manera de análisis también se determina que en un principio la ley fue un impedimento, pero fue la ley posteriormente un **beneficio en el tiempo** en el que se pudo ejecutar. Edquen (2020), recalca nuevamente aquí que “la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública no es conforme con la realidad”, por el hecho de ser informal con respecto al tema inmobiliario. La discordancia con la realidad se encuentra tanto en la ley y lo jurídico (Pasco, 2017). Por último la especialista Edith Luis comparte con la imprescriptibilidad, los otros especialistas en esta parte se ponen de parte de la ley, no comparten con la imprescriptibilidad, confirman su posición en la prescripción, en relación al poseedor es todo lo contrario. Para efecto el especialista Norvil Vásquez Chingo propone más bien modificar el artículo 1551 donde se debe añadir un párrafo que establezca la imprescriptibilidad del otorgamiento. Orlando Valle comparte también la imprescriptibilidad como un beneficio ya antes mencionado.

## **Conclusiones**

1. Se ha determinado que la importancia del otorgamiento de escritura pública frente a la seguridad Jurídica no ha sido trascendental como si lo ha sido la posesión del bien inmueble tomando como indicador la inafectación del tiempo, ello se demuestra en la casación N° 214-2014 – ICA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO y la casación N° 993-2006-LIMA: SANEAMIENTO POR EVICCIÓN, en ambos casos

tuvieron que realizar un proceso de prescripción adquisitiva, pero se encontraron con trabas en el camino empezando primero por la norma de la prescripción, y posteriormente también con la acción de otras partes que si bien actuaron en su derecho, se tuvo que finalizar en una casación, al final lo que garantizó a los sujetos poder conseguir la prescripción fue la posesión que tenían sobre los predios siendo la posesión una seguridad jurídica, de esta forma existió una inafectación del tiempo. En término de esta parte fue la posesión que también garantizo la seguridad jurídica de los bienes inmuebles de la Cooperativa Tres Pirámides. Conforme a ello la especialista Edith Luis si considera la posesión como seguridad jurídica, en la experiencia de los otros especialistas la seguridad está en el registro del predio. Por tanto se concluye en base a los resultados obtenidos en análisis de las casaciones y las opiniones de los especialistas, que el otorgamiento de la escritura pública no ha sido trascendental y es la posesión la que garantiza la seguridad jurídica en el marco de la imprescriptibilidad, puesto que, al no prescribir la acción existe inafectación del tiempo.

2. Como producto del análisis se ha llegado a describir lo que puede ocasionar el otorgamiento de la escritura pública a raíz de su imprescriptibilidad en su ejecución en el tiempo como se demuestra en la casación N° **1056-01- 2001 – CONONORTE: EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA** y la casación N°**3333-2006-ICA. LIMA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DEL DERECHO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**, donde no se pudo realizar directamente el proceso de otorgamiento de escritura pública por parte de los sujetos, pero es recién en una casación donde se les otorga el derecho de proceder a dicha acción. La normativa en primera parte no permite ejecutar la acción, pero es también la misma normativa quien después le permite ejecutar la acción, existió una carga procesal al respeto, como también el empleo



de tiempo por parte de los sujetos, si bien todo se resolvió en base al contrato y a la norma, porque tuvo que ser en primera parte la norma una traba, de ser imprescriptible solo hubiera sido un solo proceso, sin tener que llegar a realizar otros procesos. En relación al tiempo al especialista Edith Luis está conforme con la imprescriptibilidad ya que se puede aprovechar para realizar las acciones respectivas, Orlando Valle está conforme con la imprescriptibilidad puesto que en el caso de desconocimiento ello resulta a su favor, los otros especialistas están conforme a la prescripción, puesto que es responsabilidad de los sujetos el actuar en su momento. Por tanto se concluye en base a los resultados obtenidos en análisis de las casaciones y las opiniones de los especialistas, que el otorgamiento de la escritura pública a raíz de su imprescriptibilidad ocasiona que el sujeto pueda ejecutar su acción en el tiempo realizando un solo proceso y disminuyendo la carga procesal.

3. Se ha demostrado la necesidad de regular el artículo 2001 del código civil inciso 1 en razón de la imprescriptibilidad como beneficio de la ley en el tiempo al poseedor, como se demuestra en la casación N° **1487°-2014. HUAURA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA** y la casación N° **4553-2013 DEL SANTA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**, donde en primer término existe desconocimiento o descuido por parte de un sujeto en relación a la norma, la prescripción afecta el actuar en el tiempo, el realizar contratos privados es observable en muchos actos, y el desconocimiento de la norma trae consecuencias posteriores. Es de observarse que también a pesar de que el actuar del sujeto sea en el plazo, no significa que va a ser fácil realizar el acto, por ello se concluye que el artículo 2001 inciso 1 debería ser modificado a razón de la imprescriptibilidad, no procedería que fuera ampliado ya que se ha observado problemas tanto por el hecho de prescribir como también por el hecho de actuar

en el plazo previsto, de ser así solo aplicaría el otorgamiento en base a la misma norma, incluso en una apelación de la parte que esté en contra, de esta forma existiría un beneficio de la ley en el tiempo. Aníbal Torres (2007) aconseja que en relación a los contratos sobre los bienes inmuebles en la casuística, debería existir una norma general que establezca el derecho de pedirse ambas partes el otorgamiento de la escritura pública y ello abarque todo lo referido a los derechos reales. La especialista Edith Luis comparte la imprescriptibilidad como herramienta para el poseedor puesto que tiene el tiempo para sanear su predio, Orlando Valle considera un beneficio la imprescriptibilidad en el actuar, los otros especialistas no comparten la imprescriptibilidad, ya sea por lo complejo o que cada caso es distinto, para el poseedor la imprescriptibilidad hubiera sido un beneficio en la experiencia del presidente de la Cooperativa Tres Pirámides. Por tanto se concluye en base a los resultados obtenidos en análisis de las casaciones y las opiniones de los especialistas, que si es necesario regular el artículo 2001 del código civil inciso 1 en razón de la imprescriptibilidad y no ampliar el plazo, en razón de la imprescriptibilidad como bien se demuestra beneficiaria la ley en el tiempo al poseedor de un bien inmueble.

4. En conclusión, se determina que la imprescripción de la escritura pública afecta a la posesión de un bien inmueble en el Perú, puesto que al no ser prescriptible no existiría inafectación del tiempo de tal forma que pueda ejecutar su acción en el tiempo sin que la ley sea un impedimento, todo lo contrario existiría un beneficio de la ley en el tiempo de muchas formas. Pero para llegar a esa conclusión conforme al análisis de los resultados se ha tenido que hacer varios procesos, se culmina con ello que la imprescripción se ha alcanzado mediante una casación, pero no con la ley en forma directa. Como dice el artículo 1989 del código civil, la ley extingue el derecho pero no la acción. Frente a ello también como se mencionó la ley es una traba pero después beneficia, pero fue el proceso

de casación quien otorgo el derecho, el artículo 1412 del código civil obliga al vendedor a formalizar mientras ello este pactado en el contrato y si es así porque recién en una casación se resuelve para no ser prescriptible, sino imprescriptible, respecto a ello Moya y Sánchez (2012) nos dicen que la única forma que el derecho sea prescriptible es que la ley no exprese lo contrario, de lo contrario sería imprescriptible, y como se observa en las normas la acción es imprescriptible, por tanto la acción real lo es. Al igual los mismos autores resaltan sobre la ejecución en el tiempo y sobre el actuar del sujeto, la imprescriptibilidad referente a ello sería su ejecución en cualquier momento y la ley ya no sería impedimento sino un beneficio. En razón de la imprescriptibilidad la especialista Edith Luis si lo considera que la afectación es beneficiosa puesto que los poseedores pueden ejercer sus derechos frente a terceros, Orlando Valle lo ve desde la perspectiva de haber obtenido un título de propiedad hace tiempo, los otros especialistas consideran que la afectación no es beneficiosa, puesto que ello traería problemas, hace referencia que se podría actuar de manera delictiva o incluso reactivar procesos de otorgamiento de escritura pública de épocas pasadas, de todas maneras existe una afectación. Para el poseedor lo observa como un beneficio puesto que ya no hubiera tenido que realizar otros procesos como lo plantea el presidente de la Cooperativa Tres Pirámides. Por consiguiente se concluye en base a los resultados obtenidos en análisis de las casaciones y las opiniones de los especialistas, que la imprescripción de la escritura pública afecta a la posesión de un bien inmueble en el Perú, de manera favorable al poseedor tanto en la inafectación, su ejecución y su beneficio de la ley en el tiempo.

## **Recomendaciones**

1. Para tener mayor seguridad jurídica, se recomienda contar con la posesión, es esta última situación en la que se encuentra el sujeto por lo cual podrá no solo realizar su

acción, sino que al contar con la posesión tendrá seguridad jurídica, hasta que pueda realizar otro proceso, de esta forma el tiempo estaría inafecto como lo demostraron las casaciones analizadas.

**2.** Es necesario que en la cláusula del contrato privado que se celebre se encuentre suscrita el formalizar dicha acción mediante la escritura pública. Mediante ello se puede solicitar el otorgamiento de la escritura pública sin que esta prescriba, permitiendo que el sujeto pueda ejecutar su acción en el tiempo. Ello ha sido demostrado en las respectivas casaciones y leyes al respecto.

**3.** Si bien el desconocimiento o el descuido han sido perjudicial para los sujetos, se recomienda que la imprescriptibilidad sería un gran beneficio en el tiempo, como por ejemplo la disminución de la carga procesal, ya que respecto a ello se ha tenido que realizar otros procesos. Pero evitar los problemas al respecto se otorgaría derecho al que pruebe ello y no solo lo solicite.

**4.** También es muy importante destacar sobre la intervención escasa por parte del estado en ciertos lugares del país, de esta forma se contribuye que la población tenga conocimiento, se recomienda sanear su propiedad lo cual le otorgaría mayores posibilidades de desarrollo económico y social respaldado por su propiedad.

**5.** Para que todas las recomendaciones se concreten se propone modificar el inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil, para lo cual se presenta el siguiente proyecto de ley.

**PROYECTO DE LEY QUE  
MODIFICA EL ENCISO 1  
DEL ARTÍCULO 2001 DEL  
CÓDIGO CIVIL**

**FÓRMULA LEGAL**

**LEY QUE MODIFICA EL ENCISO 1 DEL ARTÍCULO 2001 DEL CÓDIGO CIVIL**

**Modificación del inciso 1 artículo 2001 del Código Civil**

Modifícanse el inciso 1 artículo 2001 del Código Civil, con el siguiente texto:

**“Artículo 2001. Plazos de prescripción**

**1.** A los diez años, la acción personal, la que nace de una ejecutoria y la de nulidad de acto jurídico. **La acción real es imprescriptible siempre y cuando exista derecho y el acto se encuentran pactado de manera solemne.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**I. ANTECEDENTES**

Se tiene las siguientes casaciones: CAS. N° 1056-01- 2001 – CONONORTE: EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA, CAS. N° 3333-2006 – ICA: IMPRESCRIPTIBILIDAD DEL DERECHO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, CAS. N° 214-2014 – ICA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, CAS. 1487°-2014: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, CAS. N° 993-2006-LIMA: SANEAMIENTO POR EVICCIÓN y CAS. N° 4553-2013 DEL SANTA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

Durante la década se ha tenido el problema de saneamiento de un predio, y el problema que en común tienen las casaciones es el otorgamiento de la escritura pública sean en las situaciones en que se han presentado cada caso, si bien todo inicio en un proceso de primera instancia al final se resolvió en la corte suprema, en donde quien inicio la acción sea esta en forma prescrita al final obtuvo la imprescriptibilidad a su favor.

## **II. DE LOS ARTÍCULOS**

Artículo 949° del Código Civil: Transferencia de bien inmueble, Artículo 1412 del Código Civil: Exigencia de partes del cumplimiento de formalidad, Artículo 1549° del Código Civil: Perfeccionar la transferencia de la propiedad y Artículo 1989° del Código Civil: Prescripción Extintiva.

Si bien existen otros artículos relacionados, se toma en cuenta los mencionados que analizando fueron los tomados en las casaciones ya antes mencionados, donde dieron por resuelto los casos. Basándose en estos artículos fueron lo que las casaciones resolvieron al final.

### **ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO**

La aprobación e implementación de la modificación propuesta en el Código Civil, no ocasionaran gastos al Estado. Por el contrario contribuirá en el fortalecimiento de los órganos de justicia encargados de la competencia civil sobre en el Derecho Real. El efecto positivo del cambio introducido en el proyecto de ley presentado, se reflejará en una ganancia cierta por parte de la ciudadanía, cual es la garantía de sus derechos en condiciones de deseable seguridad jurídica.

Asimismo, al definirse competencias y fortalecerlas de acuerdo a su naturaleza, se reducirán los costos que en la actualidad asume el Poder Judicial.

## **IMPACTO DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

La presente ley mejorara el Derecho en cuanto a la acción real, modificando el inciso 1 del Artículo 2001 del Código Civil. De acuerdo a la propuesta que se quiere introducir.

## Referencias

- Almeida, G. y Vela, D. (2014). Posesión de los inmuebles ubicados ilegalmente en el distrito metropolitano de Quito. (Tesis de Pregrado). Recuperada de <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/3832>.
- Arias, M. (2011). Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales. Tomo III, Lima: Normas Legales.
- Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). Derechos Reales. Colección “Lo esencial del derecho”, n. 1. Lima: PUCP.
- Bejarano, M. *Obligaciones civiles*. 3a. ed. México. Harla. 1984.
- Bohórquez, L. (12 de abril de 2016). La Posesión. La voz del Derecho. Recuperado de <https://lavozdelderecho.com/index.php/actualidad-2/corrupt-5/item/4010-diccionario-juridico-la-posesion>.
- CAS. N° 1056-01- 2001 – Cono Norte: Excepción de Prescripción Extintiva.
- CAS. N° 3333-2006 – ICA: Imprescriptibilidad del Derecho de otorgamiento de escritura pública.
- CAS. N° 214-2014 – ICA: Prescripción Adquisitiva de Dominio.
- CAS. 1487°-2014: Otorgamiento de Escritura Pública.
- CAS. N° 993-2006-LIMA: Saneamiento por Evicción.
- CAS. N° 4553-2013 DEL SANTA: Otorgamiento de Escritura Pública.
- Código Civil. (2020). Lima: Juristas Editores.



Constitución Política del Perú. 1993. Congreso de la República

Diccionario Jurídico (15 de Diciembre de 2020). Poder Judicial del Perú. Recuperado de [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s\\_cortes\\_suprema\\_home/as\\_servicios/as\\_enlaces\\_de\\_interes/as\\_orientacion\\_juridica\\_usuario/as\\_diccionario\\_juridico/i](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s_cortes_suprema_home/as_servicios/as_enlaces_de_interes/as_orientacion_juridica_usuario/as_diccionario_juridico/i)

Diccionario Jurídico Colombiano. (06 de Junio de 2016). Ecoleyes: Colombia. Recuperado de <https://ecoley.es.com/wp-content/uploads/2016/06/DICCIONARIO-JUR%C3%8DDICO-COLOMBIANO.pdf>

Edquen, J. (2020). La imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública incita a la informalidad inmobiliaria. (Tesis de Pregrado). Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, Lambayeque, Perú.

García Gutiérrez AL. Tratamiento y análisis de la documentación. En: Vizcaya Alonso, D. (comp). Selección de lecturas: Fundamentos de la organización de la información. La Habana: Universidad de La Habana, 2002.

García, I. (27 de febrero de 2018). Definición de Escritura pública. Economía simple net. Recuperado de <https://www.economiasimple.net/glosario/escritura-publica>.

Gómez, M. (2014). La Posesión Medio para Legitimar al Dominio (Tesis de pregrado). Recuperada de <https://core.ac.uk/download/pdf/71903486.pdf>.

Gutiérrez y Gonzales, E. El patrimonio, pecuniario y moral o derechos de la personalidad y derecho sucesorio, 2a. ed. México. Ed. Cajica. 1980.

Hernández-Sampieri, R., Fernández-Collado, C. y Baptista-Lucio, P. (2014). Selección de la muestra. En Metodología de la Investigación (6ª ed., pp. 170-191). México: McGraw-Hill.

Hidalgo, D. (22 de Mayo de 2018). Ojo Público: Lima. Recuperado de <https://ojo-publico.com/705/los-papeles-de-la-tierra-la-interminable-crisis-de-la-titulacion-en-el-peru>.

Huayama, J. (2018). La imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública de contratos traslativos de propiedad y la inexistencia de mecanismos de defensa imprescriptible. (Tesis de Pregrado). Universidad Nacional de Piura, Piura, Perú.

Jiménez, C. y Zeledón, N. (2010). Importancia de la estructura de la Escritura Pública para la producción de efectos jurídicos. (Tesis de Pregrado). Recuperada de <http://repositorio.uca.edu.ni/615/>.

Ley del Notariado. DECRETO LEY N° 26002

López RE, Deslauriers JP. La entrevista cualitativa como técnica para la investigación en Trabajo Social. margen. 2011 [cited 2017 Jul 17];(61). Available from: <https://goo.gl/odfcju>.

Marciana Pérez Pomasoncco viuda de Vargas vs. Empresa Luz del Sur Sociedad Anónima Abierta y El Pacífico Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros Sociedad Anónima. Recurso de Casación 468-2017, Lima. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.

Mayta, E. (2018). La imprescriptibilidad de la reivindicación frente a la prescripción adquisitiva del posesionario. (Tesis de Pregrado). Universidad Nacional de Piura, Piura, Perú.

Ministerio de Vivienda, C. y. (16 de Noviembre de 2020). COFOPRI: Lima. Recuperado de COFOPRI: <http://www3.vivienda.gob.pe/destacados/estadistica/116.pdf>.

Moya, A. y Sánchez, J. (Abril de 2015). Infoderechocivil. Recuperado de <https://www.infoderechocivil.es/2015/04/prescripcion-definicion-fundamento-prescripcion-civil-penal-tributaria-concurso-acreedores.html>.

Osterling, F. y Castillo, M. Todo Prescribe o Caduca, a Menos que la Ley Señale lo Contrario. Revista Manual de Derecho Civil. p. 5. Lima. PUCP. 2004.

Pacheco, H. (2013). Análisis jurisprudencial sobre las teorías de la “inscripción ficción” e

- “Inscripción garantía” durante la década del 2000. Tendencias y proyecciones. (Tesis de pregrado). Recuperada de [http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/115420/de-pacheco\\_j.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/115420/de-pacheco_j.pdf?sequence=1&isAllowed=y).
- Pasco, A. (2017). Derechos Reales Análisis de la Jurisprudencia de la Corte Suprema. (pág. p.82). Lima. Gaceta Jurídica.
- ¿Qué es una Escritura Pública? (21 de Junio de 2016). Mis Abogados. México. Recuperado de <https://misabogados.com.mx/blog/que-es-una-escritura-publica/>
- Ramírez, M. (2017). “Tratado de Derechos Reales”. Tomo I, II y III. Cuarta Edición. Gaceta Jurídica.
- Rocha R, Mendonca RL, Andrade N. Entrevista fenomenológica: peculiaridades para la producción científica en enfermería. *Index Enferm.* 2013;22(1-2):107-10. <http://doi.org/b9qr>.
- Ronquillo, P. (11 de Julio de 2016). LA Ley El Angulo Legal de la Noticia: Lima. Recuperado de <https://laley.pe/not/3399/-prescriptibilidad-o-imprescriptibilidad-de-la-ldquo-accion-rdquo-de-otorgamiento-de-escritura-publica->
- Sáenz, A. La prohibición de la prescripción o la imprescriptibilidad como reforma penal constitucional. Lima. UNMSM. 2018.
- Salazar, L. (2019). ¿Prescriptibilidad o imprescriptibilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública en un contrato de compraventa de bien inmueble? (Tesis de Pregrado). Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo, Perú.
- Sunarp: El 88.8% de viviendas del Perú tiene título inscrito en Registros Públicos. (21 de Agosto de 2017. Gestión: Lima. Recuperado de [https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/sunarp-88-8-viviendas-peru-titulo-inscrito-registros-publicos-142034noticia/#:~:text=Seg%C3%BAn%20el%20Instituto%20Nacional%20de,los%20Registros%20P%C3%BAblicos%20\(Sunarp\)](https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/sunarp-88-8-viviendas-peru-titulo-inscrito-registros-publicos-142034noticia/#:~:text=Seg%C3%BAn%20el%20Instituto%20Nacional%20de,los%20Registros%20P%C3%BAblicos%20(Sunarp)).

Torres, A. Acto jurídico. 3ª edición. Lima: Idemsa, 2007, p. 358.

Vargas I. La entrevista en la investigación cualitativa: nuevas tendencias y retos. Revista CAES. 2012;3(1):119-39.

Vásquez, A. (2005). Derechos Reales. Los Bienes. La Posesión. Tomo I, Lima: San Marcos.

## Apéndices

### Apéndice 1 y 2: Inafectación en el tiempo

#### Apéndice 1: CASACIÓN. Nº 1056-01-CONONORTE

##### **CASACIÓN. Nº 1056-01-CONONORTE**

**Lima, veintisiete de agosto del dos mil uno.**

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** Vista la causa número mil cincuenta y seis - dos mil uno, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación de fojas noventa y uno, interpuesto por el demandante don Juan Rojas Olivares, contra el auto de vista de fojas ochenta, su fecha trece de febrero del presente año, expedida por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia del Cono Norte de Lima, que revocando el auto apelado de fojas cincuenta y nueve, del veintisiete de octubre del año próximo pasado, declara Fundada la Excepción de Prescripción Extintiva deducida por los demandados, en consecuencia Nulo e Insubsistente todo lo actuado y por concluido el proceso instaurado por el recurrente contra don Víctor Masgo Cabello y su cónyuge doña Tomasa Rojas Olivares de Masgo, sobre Otorgamiento de Escritura Pública;

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Por resolución de esta Sala del catorce de junio último, se declaró procedente dicho recurso, por la causal prevista en el inciso segundo del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, esto es, por inaplicación de los artículos novecientos veintitrés y novecientos veintisiete del Código Civil, alegando el impugnante que si bien el otorgamiento de escritura pública es una acción, se debe tener en cuenta que constituye el ejercicio del derecho de propiedad una de cuyas características es la de reivindicar, acción que es imprescriptible; asimismo, que no se ha tomado en cuenta que el contrato es ley entre las partes, y habiéndose pactado como condición que oportunamente se realizarían los trámites pertinentes para que el contrato de compraventa se eleve a Escritura Pública, también se ha inaplicado lo dispuesto en los artículos mil trescientos cincuenta y uno y mil trescientos sesenta y uno del citado Cuerpo Legal;

##### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que, la demanda cuya copia corre a fojas nueve, interpuesta por don Juan Rojas Olivares contra don Víctor Masgo Cabello y doña Tomasa Rojas Olivares de Masgo, tiene como pretensión principal que los antes citados, le otorguen la Escritura Pública de compraventa del inmueble ubicado en el Pasaje Astronautas Número ciento cuarenta y nueve Mesa Redonda de la Urbanización doce de julio del distrito de San Martín de Porras, Provincia y Departamento de Lima, anteriormente signado como Lote veinticinco de la Manzana V de la referida urbanización, y como pretensión accesoria se le otorgue la Escritura Pública de independización sobre el cincuenta por ciento del referido lote, en virtud al contrato privado de compraventa celebrado el treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, pactándose en la cláusula cuarta del citado instrumento, que en su oportunidad se le otorgaría la escritura pública correspondiente,

**SEGUNDO.-** Que, los demandados como medios de defensa a la acción instaurada en su contra, han deducido mediante escrito de fojas veintinueve, las excepciones de Caducidad y Prescripción Extintiva, expresando que la promesa de compraventa respecto del bien en litigio fue suscrita el treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, y en virtud a la Carta Notarial del doce de enero del dos mil que en copia obra a fojas seis, reiteradas mediante comunicaciones de fecha veintinueve de mayo y doce de junio del año, han comunicado la rescisión y caducidad del referido contrato, habiendo prescrito a la fecha por haber transcurrido más de diez años desde su celebración, sin haberse cumplido con el pago correspondiente;

**TERCERO.-** Que, el juez de Primera Instancia con su resolución de fojas cincuenta y nueve, su fecha veintisiete de octubre del año dos mil, ha desestimado dichos medios de defensa, declarando improcedentes las aludidas excepciones y saneado el proceso, señalando con relación a la caducidad, que el cuestionamiento está dirigido a la resolución del contrato y no a la caducidad del derecho solicitado; y, respecto a la prescripción, que estando a la naturaleza de la pretensión de otorgamiento de escritura pública, no se encuentra sujeta a un plazo prescriptorio, porque su ejercicio se sustenta en actos o derecho meramente facultativos y constituye una formalidad de tipo accesorio con relación al acto jurídico celebrado en busca de formalizar el derecho de propiedad adquirido;

**CUARTO.-** Que, la Sala Civil absolviendo el grado ha revocado el auto apelado, sólo en el extremo de la Excepción de Prescripción Extintiva considerando que el otorgamiento de la escritura pública del contrato de compraventa e independización, reclamado que deriva del contrato privado de transferencia del treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, constituye una obligación de hacer, por lo que tratándose de una acción personal le es aplicable lo dispuesto en el artículo dos mil uno inciso primero del Código Civil, agregando, que mediante la demanda de autos no se ejerce un derecho real por lo que a la fecha ha prescrito su derecho de accionar, por no tratarse de una acción reivindicatoria, que sí es imprescriptible;

**QUINTO. -** Que, dentro de los derechos de las personas se distinguen los de crédito o personales, que entrañan pretensiones personales contra el obligado y dan lugar al ejercicio de las acciones de dicha naturaleza, y los derechos reales o absolutos, que no contienen ninguna pretensión, como el derecho de propiedad, que se ejerce erga omnes, y sin intervención de terceros;

**SEXTO. -** Que, el ámbito de la prescripción queda delimitado a todas aquellas acciones susceptibles de prescribir por el transcurso del tiempo, lo que supone que la acción es imprescriptible cuando el tiempo no le afecta ni produce su extinción;

**SÉTIMO.-** Que, en el Derecho peruano, la compraventa es un contrato consensual, que se forma por el solo consentimiento de las partes, esto es,

cuando se produce acuerdo en la cosa materia de la transferencia y el precio, como establecen los artículos mil trescientos cincuenta y dos y mil quinientos veintinueve del Código Civil, lo que no se debe confundir con el documento que sirve para probar tal contrato de compraventa, como lo estipulan los artículos doscientos veinticinco del Código Civil y doscientos treinta y siete del Código Procesal Civil:

**OCTAVO.-** Que, la acción de otorgamiento de escritura pública no tiene otro objeto que dar mayor seguridad a un acto jurídico o contrato que ya se ha celebrado, por lo que, no está sujeta a término de prescripción como ya se estableció en la Ejecutoria Suprema del veintiséis de enero de mil novecientos noventa y cuatro pronunciada en el Expediente Número sesenta y ocho - noventa y tres; y en la Ejecutoria Suprema del veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y nueve emitida por esta Sala pronunciada en el Expediente mil trescientos sesenta - noventa y nueve; constituyendo la presente acción el ejercicio del derecho de propiedad del actor, una de cuyas expresiones es la reivindicación que tiene el carácter de imprescriptible, encontrándose regulada en los artículos novecientos veintitrés y novecientos veintisiete del Código Civil, normas que han sido inaplicadas por la recurrida:

**NOVENO.-** Que, es facultativo que el contrato de compraventa conste en escritura pública, sin embargo en el caso de autos, las partes han acordado el otorgamiento del referido instrumento según los términos del contrato de fojas catorce, prescribiendo el artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil que si por convenio debe otorgarse Escritura Pública, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida por lo que su observancia es de ineludible cumplimiento, según se desprende de los artículos mil trescientos cincuenta y uno y mil trescientos sesenta y uno del Código Sustantivo, normas que igualmente han sido inaplicadas por la Sala Civil:

**DÉCIMO.-** Que, por las consideraciones antes expuestas y habiéndose configurado la causal de inaplicación de normas materiales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo trescientos noventa y seis inciso primero del Código Procesal Civil: declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fojas noventa y uno, **NULO** el auto de vista de fojas ochenta, su fecha trece de febrero del año en curso; y, actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** el auto apelado de fojas cincuenta y nueve, fechado el veintisiete de octubre del año dos mil, en la parte que declara improcedente la Excepción de Prescripción Extintiva; **MANDARON** que el a quo continúe la causa según su estado; **ORDENARON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano; en los seguidos por Juan Rojas Olivares con Víctor Masgo Cabello y otra, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y lo devolvieron.

**Apéndice 2: CASACIÓN N° 3333-2006-ICA.****SALA CIVIL****CAS. N° 3333-2006****ICA.****SUMILLA:****IMPRESCRIPTIBILIDAD DEL DERECHO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

La acción del comprador, ahora propietario, a fin de que la compra venta conste en una escritura pública, emana de su derecho de propiedad, conforme a los artículos 923 y 927 del Código Civil y tiene por objeto dar mayor seguridad al contrato ya celebrado por lo que no está sujeto a término de prescripción. Los plazos de prescripción no pueden ser aplicables a este tipo de acciones que buscan proteger el derecho de propiedad adquirido, pues es la formalidad que sirve para la inscripción del derecho de propiedad para ser oponible a terceros.

Lima, veintiséis de octubre del dos mil seis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa en la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, con el acompañado, emite la siguiente sentencia:

**1. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por don Ángel Roberto Pecho Mendoza, contra la sentencia de vista de fojas ciento doce, su fecha doce de julio del dos mil seis, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que revocando la apelada expedida en el acto de la Audiencia Única de fecha veinticinco de enero del dos mismo año, declara fundada la excepción de prescripción extintiva propuesta por los demandados a foja sesenta y nulo todo lo actuado.

**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Admitido el recurso de casación a fojas ciento treinta y tres; fue declarado procedente mediante resolución de fecha dieciocho de septiembre del dos mil seis, por la causal contenida en el artículo 386 inciso 2º del Código Procesal Civil, sosteniéndose que la doctrina y la jurisprudencia han establecido que acciones como la iniciada en el presente caso no son susceptibles de este tipo de incidencias (en alusión a la excepción de prescripción extintiva deducida por los emplazados), pues la demanda de otorgamiento de escritura es el ejercicio del derecho de propiedad, siendo una de sus características, conforme a los artículos 923 y 927 el Código



Civil, la de reivindicar, la que, a su vez, es una acción imprescriptible; por tanto, sostiene que se han inaplicado los artículos 1351 y 1361 del Código Civil, por lo que no pueden surtir efectos los numerales 1412, inciso 1º del artículo 2001 y 1993 del Código Civil que se invocan en la resolución recurrida, máxime si se ha cumplido con los presupuestos señalados en los artículos 1549 y 1551 del Código Civil; por último, sostiene que la compraventa es un contrato consensual conforme establecen los artículos 1352 y 1529 del Código Civil.

### 3. **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO:** Que las sentencias de mérito han establecido como cuestión de hecho que las partes celebraron un contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en la calle Armando Revoredo número doscientos dieciocho, La Tinguifa, Ica, en los términos que constan en el documento de fojas ciento veintiuno. Así consta en el motivo b) de la apelada y en el tercero de la de vista.

**TERCERO:** La Resolución de vista, declara fundada la excepción de prescripción extintiva de la acción, considerando al efecto que la acción personal prescribe a los diez años y hace de aplicación los artículos 1412, 2001 inciso 1º y 1993 del Código Civil.

**CUARTO:** Que el contrato de compraventa es de naturaleza consensual, pues como establecen los artículos 1351, 1361, 1532 y 1529 del Código Civil, se forma por el solo acuerdo en la cosa que se transfiere y el precio en dinero; por lo que no está sujeto a forma alguna.

**QUINTO:** Que conforme a lo dispuesto en el artículo 1412 del mismo Código, si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública las partes contratantes pueden compelerse a llenar esa formalidad. En este caso se pide que la compra venta conste en el registro de un notario lo que además permitirá al comprador la inscripción de su propiedad en el Registro Público y obtener el beneficio de la publicidad, para lo cual deberá cumplir el requisito del Reglamento de las Inscripciones de los Registros Públicos.

**SEXTO:** La acción del comprador, ahora propietario, a fin de que la compra venta conste en una escritura pública, emana también de su derecho de propiedad, conforme a los artículos 923 y 927 del Código Sustantivo, y tiene por objeto dar mayor seguridad al contrato ya celebrado, por lo que no está sujeto a término de prescripción, como ya se ha establecido en las ejecutorias expedidas en los expedientes número sesenta y ocho- noventa y tres de veintiséis de enero de mil novecientos noventa y cuatro, número mil trescientos sesenta y ocho - ochenta y nueve de treinta de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, número novecientos treinta y cinco-

noventa y nueve de cuatro de octubre de mil novecientos noventa y nueve, y número mil novecientos noventa y ocho dos mil tres de veintiuno de septiembre del dos mil cuatro.

**SÉTIMO.** Es que los plazos de prescripción no pueden ser aplicables a este tipo de acciones que buscan proteger el derecho de propiedad ya adquirido, pues conforme se ha establecido, el otorgamiento de la escritura pública es la formalidad que sirve para la inscripción del derecho de propiedad, el mismo que necesita de dicha inscripción para ser oponible a terceros.

**OCTAVO:** Que el Orden Jurídico no puede sustraerse al efecto del tiempo sobre todo lo que es humano, lo que justifica el instituto de La Prescripción, que en su aspecto activo da lugar a la Usucapión, que es la forma de ganar la propiedad de un inmueble por su posesión por un tiempo determinado; y que en su lado pasivo justifica la prescripción de las acciones que no se han ejercitado, y en su caso la caducidad, lo que produce la pérdida del derecho. Pero también es verdad que la acción de otorgamiento de escritura pública siendo de naturaleza personal, pues se dirige contra determinada persona e impone una obligación de hacer, en una sub clasificación correspondería a un Derecho potestativo y de carácter moral, que no puede estar sujeto a prescripción extintiva, pues equivaldría a negar la compra y venta ya realizada.

**NOVENO:** Si así no fuera, el demandante podría interponer una acción de prescripción adquisitiva del bien «usucapión» persiguiendo una sentencia que mandaría inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad. Es que el Derecho debe entenderse como un todo armonioso e interpretarse en esa forma excluyendo las contradicciones.

#### **4. DECISIÓN:**

**a)** Estando a las conclusiones precedentes y de conformidad con el artículo 396 inciso 1º del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por don Ángel Roberto Pecho Mendoza; en consecuencia **CASARON** la resolución de vista de fojas ciento doce su fecha doce de julio del dos mil seis; **y actuando como sede de instancia CONFIRMARON** la resolución apelada número tres expedida en el acto de Audiencia Única de fecha veinticinco de enero del presente año que declara infundada la excepción de prescripción extintiva deducida por el demandado; **MANDARON** que la Corte Superior de Ica se pronuncie sobre el fondo del asunto. En los seguidos por don Ángel Roberto Pecho Mendoza con don José Julio Morón Velaochaga y otro sobre otorgamiento de escritura.

**b)** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial «El Peruano», bajo responsabilidad; interviniendo como Vocal Ponente el Señor Sánchez-Palacios Paiva, y los devolvieron.

**S.S.**

**SÁNCHEZ-PALACIOS PAIVA**

**CAROAJULCA BUSTAMANTE**

**SANTOS PEÑA**

**MANSILLA NOVELLA**

**MIRANDA CANALES**

## Apéndice 3 y 4: Ejecución en el tiempo

### Apéndice 3: CASACIÓN 214 – 2014-ICA

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 214-2014  
ICA**

*Prescripción adquisitiva de dominio*



**Usucapción bien inmueble no inscrito.**  
En un proceso de prescripción adquisitiva, se vulnera el debido proceso y se incurra en un defecto de motivación, cuando el órgano jurisdiccional concluye que constituye un inmueble no inscrito registralmente, pues, en nuestro ordenamiento jurídico de modo expreso y general, tal pretensión no se encuentra sustraida de la posibilidad de ser ecogida judicialmente.  
Art. 138, inciso 3 y 5, de la Constitución Política del Estado.

Lima, doce de agosto de dos mil catorce.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número doscientos catorce del dos mil catorce, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

#### I. ASUNTO

En el presente proceso de nulidad de acto jurídico, la demandada Lucila Yrene Muñante Uribe Vda. de Pérez, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fojas doscientos cuarenta y uno, contra la sentencia de vista del dieciséis de octubre de dos mil trece, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica.

#### II. ANTECEDENTES

##### DEMANDA

Según escrito de fojas veinticuatro, y subsanado a fojas treinta y tres, Lucila Yrene Muñante Uribe viuda de Pérez interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra Manuel La Rosa Pérez Mendoza, con la finalidad que se le declare propietaria del bien inmueble ubicado en el Centro

REPUBLICA DE CHILE  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 214-2014  
ICA

*Prescripción adquisitiva de dominio*

**PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Según consta en el acta de ausencia de saneamiento procesal y conciliación, del dieciocho de mayo de dos mil once, de fojas ciento veintinueve, se establece como puntos controvertidos:

1. Determinar si a la demandante le asiste el derecho a que se le declare propietaria por prescripción del predio ubicado en el centro poblado La Venta Baja, calle Los Ángeles S/N a la altura de la Panamericana Sur kilómetro 331, comprensión del distrito de Santiago.
2. Determinar si en el caso de la actora se acredita la posesión en la forma y plazo previsto por el artículo 858 del Código Civil.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Luego del trámite procesal correspondiente, el señor Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, mediante resolución de fecha uno de octubre de dos mil doce, de fojas ciento noventa y seis, emite sentencia declarando fundada en parte la demanda; ordenando, a su vez, que el expediente sea remitido en consulta.

Dicha decisión se basa en que de la copia literal del certificado compendioso negativo de predios expedido por la Sunarp, del predio S/N materia de los cuyas medidas y linderos se indican en la copia literal, guarda conformidad con los datos del predio que consigna la actora en su demanda, así como con la memoria descriptiva de folio once, certificado de posesión otorgado por la Municipalidad Distrital de Santiago de fojas seis, Resolución de Alcaldía N°279-2009-MDS/AA-Región-Ica de folio siete, que reconoce la posesión continua, directa, pacífica y pública desde el año mil novecientos noventa hasta la fecha, y acuerda los planos de ubicación; certificación otorgada por la Municipalidad a folio ocho que señala que el predio existe, certificado de Sunarp de folio nueve, constancia del Teniente Gobernador que acredita el domicilio de la demandante a folio diez, declaración jurada de

Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - Sunarp.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 214-2014  
ICA**

*Prescripción adquisitiva de dominio*

avóvaluo a folio catorce, recibo de luz eléctrica de folio quince, recibo de agua potable de folio dieciséis, declaración jurada de folio diecisiete. La demandante afirma que desde hace más de diez años aproximadamente desde el año mil novecientos noventa viene conduciendo como propietaria el bien materia de prescripción adquisitiva, y que se lo cedió a título gratuito y de buena fe, como compensación de haber trabajado en su parcela del demandado Manuel La Rosa Pérez Mendoza en los años ochenta, como caporal en las cosechas de algodón. Asimismo, según declaración de testigos, audiencia de folios ciento treinta y seis, en la cual señalan que conocen a la demandante desde el año mil novecientos noventa y que nunca le han reclamado dicha propiedad y que tampoco nunca ha sido objeto de desalojo por alguna autoridad judicial, y que siempre han venido conduciendo dicha propiedad en forma continua, pacífica, pública. De la Inspección Judicial de folios ciento cincuenta y cinco, se constata que la actora se encuentra en posesión del bien materia de prescripción, y que en el acta de continuación de la audiencia de pruebas el perito judicial se ratifica en el contenido y suscripción del informe pericial de fojas ciento sesenta. De esta forma, se concluye que se cumple con los requisitos establecidos en los artículos 950 y 951 del Código Civil, concordante con el artículo 504, inciso 2 y 505 del Código Procesal Civil, por lo tanto se debe declarar fundada la demanda.

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante resolución del dieciséis de octubre de dos mil trece, de fojas doscientos veintisiete, desaprueba la sentencia de primera instancia.

Sustenta esencialmente dicho pronunciamiento en que la usucapión no solamente opera por el solo transcurso del tiempo de quien actúa como propietario, y se encuentre en posesión del bien, aunque, como ya se ha

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 214-2014  
ICA

*Prescripción adquisitiva de dominio*

visto, dicha posesión debe ser continua, pacífica y pública; sin embargo, no basta alegar haberse encontrado en posesión del bien con animus de propietario, sino que es necesario contar además con una declaración judicial y su correspondiente inscripción, situación jurídica de la que no goza la demandante, conforme se advierte en autos toda vez que el inmueble que pretende prescribir, denominado La Venta Baja – Los Ángeles S/N – distrito de Santiago provincia y departamento de Ica, no se encuentra inscrito en los Registros Públicos de esta ciudad, aunado que de la búsqueda efectuada por los representantes de la Zona Registral N° XI -Ica -, han arribado a conclusiones divergentes, respecto a su existencia, no determinando la existencia del predio materia de prescripción, indicado en el certificado compendioso negativo de predios, emitido por la Sunarp elaborado por el registrador público Francisco Valente Obando, que el área que se pretende prescribir, la actora se superpone con el predio inscrito en el tomo ciento veintinueve, folio ciento ochenta y uno, asiento uno (Título 12165 -del quince de junio de mil novecientos noventa y noventa y nueve), y del contenido del certificado de búsqueda catastral del veintidós de marzo de dos mil once, elaborado por la registradora pública Karim Lizeth Chacalcaje Peña, de folios ciento veintitrés, que debido a que el área de catastro no cuenta con una base gráfica completamente implementada, no es posible determinar con exactitud superposiciones gráficas con predios inscritos que aún no se encuentran digitalizados, conclusiones que determinan que el bien materia de litis y que pretende prescribir la actora no está debidamente inscrito. Por lo que, el Juez de la causa, ha propiciado que se ejecute un imposible jurídico dado que el bien que ordena sea inscrito a nombre de la demandante en los Registros Públicos de Ica, cuando no existe registralmente, dado que dicho bien no está inscrito.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 214-2014  
JCA**

*Prescripción adquisitiva de dominio*

**RECURSO DE CASACIÓN**

Contra la mencionada sentencia de vista emitida por la Sala Superior, la demandante Lucila Yrene Muñante Uribe viuda de Pérez, interpone recurso de casación mediante escrito de fojas doscientos cuarenta y uno.

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha veintuno de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas veintiocho del cuaderno respectivo, declaró la procedencia por las causas: a) infracción normativa de los artículos 952 Código Civil y 504, inciso 2, del Código Procesal Civil; y, b) infracción normativa del 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado.

**MATERIA JURÍDICA EN DEBATE**

Es necesario establecer que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si es que en el presente proceso se ha vulnerado el derecho a un debido proceso y a la adecuada motivación escrita de las resoluciones judiciales. Por otro lado, corresponde analizar si es que resulta estimable la prescripción adquisitiva de dominio petitionada.

**III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

1. Corresponde mencionar, de manera preliminar, que la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, procurando, conforme menciona el artículo 384 del Código Procesal Civil, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.

2. Según se advierte del auto calificatorio del veintuno de marzo de dos mil catorce, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por una

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 214-2014  
ICA**

*Prescripción adquisitiva de dominio*

causal indole procesal, consistente en la infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado<sup>1</sup>, así como; y, por una causal de indole material, consistente en la infracción normativa de los artículos 952 Código Civil<sup>2</sup> y 504, inciso 2, del Código Procesal Civil<sup>3</sup>; las cuales, serán analizadas de manera independiente.

Cabe precisar que se denuncia la supuesta concurrencia de infracciones normativas de orden procesal y de orden material, por lo que, por estricto lógico, corresponde emitir pronunciamiento, en primer término, respecto a las primeras; toda vez que, de advertirse la existencia de algún defecto de orden procesal, el reenvío tendrá efectos subsanatorios, por tanto, no será posible emitir pronunciamiento respecto a las infracciones normativas de orden material denunciadas.

En caso se desestimen las infracciones normativas procesales, se procederá a emitir pronunciamiento respecto a las infracciones normativas materiales, siendo que, sin desconocer los fines del recurso de casación ni los

<sup>1</sup> Artículo 139, inciso 3 y 5, de la Constitución Política del Perú.- "Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

(...)

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

(...)

4. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan."

<sup>2</sup> Artículo 952 del Código Civil.- Quien adquiere un bien por prescripción puede establecer juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño."

<sup>3</sup> Artículo 504 del Código Procesal Civil.- Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula:

(...)

2. El poseedor para que se le declare propietario por prescripción; (...)"



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 214-2014  
ICA**

*Prescripción adquisitiva de dominio*

fundamentos del recurso extraordinario, este Supremo Tribunal se encontrará legalmente facultado para realizar un análisis respecto a la pretensión postulada, y respecto a los juicios de valor emitidos tanto por el *Ad-quo* como por el *Ad-quem* respecto al fondo de la materia controvertida.

En ese sentido el primer análisis se centrará en la **causal de índole procesal**, referida al artículo 139, incisos 3 y 5, del Constitución Política del Estado, que regula lo concerniente al debido proceso y a la motivación escrita de las resoluciones judiciales, respectivamente. En atención a ello, en cuanto al debido proceso, debe tenerse en cuenta que constituye un derecho y, a su vez, la garantía máxima que todo justiciable presenta para limitar el poder del Estado, que encarga a los Jueces la delicada función de componer o resolver conflictos sociales; de esta manera, el debido proceso se erige como la manifestación procesal directa del Estado Democrático de Derecho y del respeto a la Dignidad Humana, y, en tal sentido *“...implica el respeto, dentro de todo proceso, de los derechos y garantías mínimas con que debe contar todo justiciable, para que una causa pueda tramitarse y resolverse en justicia. Tal es el caso de los derechos al juez natural, a la defensa, a la pluralidad de instancias, acceso a los recursos, a probar, plazo razonable, etc.”* (Sentencia N° 8712-2005-HC/TC emitida por el Tribunal Constitucional). Asimismo, respecto a la **motivación escrita de resoluciones judiciales**, dicho principio, por antonomasia, constituye la manifestación intraproceso de un sistema democrático, pues, únicamente cuando se conozcan los fundamentos en los que se basa un Juez para emitir determinada decisión, será posible someter a la crítica dicho pronunciamiento y, si alguna de las partes se considera agraviado por la existencia de un error en la formación del razonamiento, podrá cuestionarlo a través de los medios impugnatorios determinados por ley, pues, de otro modo, no se podría contradecir aquello que no se conoce; de tal manera que, es que en esta sede casatoria se

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 214-2014  
ICA**

**Prescripción adquisitiva de dominio**

realizará un análisis externo de la sentencia de vista impugnada, a efectos de constatar si ésta es el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades, inconsistencias en la valoración de los medios probatorios o fundar la decisión en hechos que no han sido alegados por las partes. Es así que según el Tribunal Constitucional: "el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. (...) el resultado de un juicio racional y objetivo donde el juez ha puesto en evidencia su independencia e imparcialidad en la solución de un determinado conflicto, sin caer ni en arbitrariedad en la interpretación y aplicación del derecho, ni en subjetividades o inconsistencias en la valoración de los hechos". (STC. 728-2008-HC/TC).

3. Siendo ésto así, a fin de determinar si la sentencia ha vulnerado los principios procesales antes indicados, resulta necesario indicar que, en el presente caso, el debate jurídico gira en torno en primer lugar a la pretensión planteada por el actor, consistente en que vía prescripción adquisitiva de dominio, se le declare propietario del bien inmueble ubicado en el Centro Poblado La Venta, sector La Venta Baja Los Ángeles S/N distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, de un área de 327.49 metros cuadrados y, se cursen los partes correspondientes a los registros de propiedad inmueble de Ica, alegando esencialmente, que posee el bien subíto por más de diez años, como propietario, forma continua sin interrupciones y pacíficas, en compañía de sus hijos y nietos, si habérsela

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 214-2014  
ICA**

*Prescripción adquisitiva de dominio*

cedido a título gratuito y de buena fe como compensación por haber trabajado en la parcela del hoy demandado en los años ochenta como caporal en las cosechas de algodón. Con lo cual, la motivación de la resolución judicial que dé solución de dicha controversia, requiere necesariamente que los fundamentos básicos del razonamiento lógico jurídico que conlleven a la formación del juicio jurisdiccional, exteriorice la identidad entre la materia, partes, hechos y el tema de prueba o *thema probandum*, circunscrita indefectiblemente a los hechos afirmados de manera oportuna, en virtud del principio de oportunidad o preclusión en materia probatoria.

4. En esta línea de razonamiento, de la revisión de la sentencia de vista impugnada, se advierte que la Sala Superior al desaprobado la sentencia de primera instancia, ha incurrido en una flagrante vulneración al debido proceso y defecto de motivación, pues, en los considerando numerados como "3.6" y "3.7" de la recurrida respectivamente expone:

*"[...] la adquisición de un bien via usucapión no solamente opera por el solo transcurso del tiempo de quien actúa como propietario, y se encuentre en posesión del bien, aunque, como ya se ha visto, dicha posesión debe ser continua, pacífica y pública, sin embargo, no basta alegar haberse encontrado en posesión del bien con animus de propietario, sino que es necesario contar además con una declaración judicial y su correspondiente inscripción, situación jurídica de la que no goza la demandante, conforme se advierte en autos toda vez que el inmueble que pretende prescribir, denominado La Venta Baja - Los Angeles S/N - distrito de Santiago provincia y departamento de Ica, no se encuentra inscrito en los Registros Públicos de esta ciudad, aunado que de la búsqueda efectuada por los representantes de la Zona Registral N° XI -Sede Ica Sunarp -, han arribado a conclusiones divergentes, respecto a su existencia, no*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 214-2014  
ICA**

*Prescripción adquisitiva de dominio*

determinando la existencia del predio materia de prescripción (...)” [El resaltado es nuestro].

“[...] hemos llegado a la convicción de que el juez de la causa, al haber declarado fundada la presente demanda (...) ha propiciado que se ejecute un imposible jurídico dado que el bien que ordena sea inscrito a su nombre [de la demandante] en los Registros de la Superintendencia de los Registros Públicos de Ica, cuando no existe registralmente, en consecuencia sería un imposible jurídico cumplir este mandato dado que dicho bien no está inscrito, en dicho contexto debe desaprobarse la sentencia venida en grado (...)” [El resaltado es nuestro].

Del texto transcrito, se advierte que el *Ad quem* considera que: i) La usucapión no solamente opera por el solo transcurso del tiempo de quien actúa como propietario, pues no basta alegar haberse encontrado en posesión del bien con *animus* de propietario, sino que es necesario contar además con una declaración judicial y su correspondiente inscripción, situación jurídica de la que no goza la demandante, conforme se advierte en autos; y, que: ii) Se ha propiciado que se ejecute un imposible jurídico dado que el bien que ordena sea inscrito a nombre de la demandante en los Registros Públicos de Ica, cuando no existe registralmente, dado que dicho bien no está inscrito.

En otras palabras, a entender de la Sala Superior, para la configuración de la usucapión, no solamente debe cumplirse con los requisitos de una posesión continua, pacífica y pública como propietario durante un determinado lapso de tiempo (diez o cinco años), tal como lo prescribe el artículo 950 del Código Civil<sup>4</sup>, sino que, es de exigencia la preexistencia de una inscripción

<sup>4</sup> Artículo 950 del Código Civil.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.”

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA  
CAS. N° 214-2014  
ICA

*Prescripción adquisitiva de dominio*

registral del bien que pretende prescribir, requisito, que inclusive determina su posibilidad jurídica de ser postulado en sede jurisdiccional.

5. Sobre el particular, es de necesidad resaltar que la Sala Superior no ha tomado en cuenta que el derecho real de posesión contiene un ámbito fáctico o eminentemente material, constituido por el denominado en doctrina como "ius possessionis" que se trata del simple o mero hecho posesorio que ejerce el poseedor sin la titularidad del derecho subjetivo real, donde el objeto jurídicamente es un determinado bien y que surge a partir del ejercicio de diversos actos de posesión (no sólo físicos) del bien, sino más bien, actos que demuestran un control efectivo de aquel, incluyéndolo dentro de la esfera jurídica y patrimonial del poseionario. De manera tal que, la prescripción adquisitiva de dominio, es entendida como una institución que opera sobre la base de un elemento primordial, y ese elemento subyacente, es la posesión; la misma que, opera al margen de los títulos, la validez o invalidez de estos; ello debido a que, la función jurídica cumplida por la usucapión es la de ser un medio de adquisición y la de ser un medio de prueba de titularidad con base en una posesión cualificada en el tiempo. En consecuencia, **limitar la posibilidad de usucapir un determinado bien inmueble, a que el mismo previamente se encuentre inscrito registralmente, importa la desnaturalización de esta figura jurídica, al pretenderse incorporar un "nuevo" requisito a los exigidos en nuestro ordenamiento jurídico, consistentes en ostentar una posesión continua, pacífica y pública como propietario durante un determinado lapso de tiempo.** Asimismo, la Sala Superior no ha tenido en cuenta que, la imposibilidad jurídica, como figura procesal que niega el derecho de acción a ciertas pretensiones, se configura cuando el propio ordenamiento jurídico de modo expreso y general sustrae la posibilidad que determinadas pretensiones puedan ser exigidas judicialmente; ello debido a que, el interés que se pretende sea

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 214-2014  
ICA**

*Prescripción adquisitiva de dominio*

tutelado, no está protegido y, por tanto, conlleva a un proceso inútil que nunca se podrá llegar a una sentencia estimatoria. Situación que, en base a lo expuesto en el párrafo anterior, en el presente proceso no ocurre; en tanto que, la posibilidad de usucapir un bien no inscrito registralmente, en nuestro ordenamiento jurídico no está prescrita expresamente como una pretensión jurídicamente imposible.

6. En tal sentido, es claro que el Ad quem ha incurrido por tanto, en una evidente vulneración al debido proceso, ya que con lo resuelto se impide que la controversia puesta en sede jurisdiccional pueda tramitarse y resolverse en justicia, al concluirse indebidamente que lo postulado por el actor constituye un imposible jurídico. Asimismo, con ello, se evidencia un flagrante defecto de motivación externa o de falta de justificación de las premisas, pues, la Sala Superior ha ambado a una conclusión inexacta a partir de una errónea concepción del derecho a usucapir, generando una conclusión lógica carente de razonabilidad jurídica. Respecto a este defecto de motivación, el Tribunal Constitucional menciona: "El control de la motivación también puede autorizar la actuación del juez constitucional cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica. Esto ocurre por lo general en los casos difíciles, como los identifica Dworkin, es decir, en aquellos casos donde suele presentarse problemas de pruebas o de interpretación de disposiciones normativas. La motivación se presenta en este caso como una garantía para validar las premisas de las que parte el Juez o Tribunal en sus decisiones (...) bien para respaldar el valor probatorio que se le confiere a determinados hechos; bien tratándose de problemas de interpretación, para respaldar las razones jurídicas que sustentan determinada comprensión del derecho aplicable al caso. Si el control de la motivación interna permite identificar la falta de corrección lógica en la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 214-2014  
ICA**

*Prescripción adquisitiva de dominio*

*argumentación del juez, el control en la justificación de las premisas permite identificar las razones que sustentan las premisas en las que ha basado su argumento. El control de la justificación externa del razonamiento resulta fundamental para apreciar la justicia y razonabilidad de la decisión judicial en el Estado democrático, porque obliga al juez a ser exhaustivo en la fundamentación de su decisión y a no dejarse persuadir por la simple lógica formal". (STC. 728-2008-HC/TC)*

7. Razones suficientes, para que este Supremo Tribunal considere inadecuada la decisión adoptada por la Sala Superior, lo que nos permite concluir que la presente causal de índole procesal deviene fundada. Por ende, dicha situación, genera una evidente afectación a la parte recurrente, pues la omisión advertida resulta insubsanable; por lo que, de conformidad con lo prescrito por el artículo 396 del Código Procesal Civil corresponde declarar la nulidad de la sentencia de vista, debiendo ordenarse al *AJ* que emita nuevo pronunciamiento teniendo en cuenta los lineamientos plasmados en la presente resolución.

8. Finalmente, en cuanto a la causal de **índole material**, cabe precisar que carece de objeto emitir pronunciamiento sobre el particular al haberse declarado fundado el recurso por infracción normativa procesal, lo que genera un reenvío excepcional.

**IV. DECISIÓN**

Estando a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado en el artículo 396 inciso 2) del Código Procesal Civil:

a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fojas doscientos cuarenta y uno, interpuesta por Lucía Yrene Muñante Uribe viuda de Pérez; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista del dieciséis de octubre de dos

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA  
CAS. N° 214-2014  
ICA**

**Prescripción adquisitiva de dominio**

mil trece, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que desaprueba la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio.

b) **ORDENARON** a la Sala Superior emita nueva resolución conforme a los lineamientos previstos en la presente resolución;

c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Lucía Yrene Muñante Uribe viuda de Pérez con Manuel La Rosa Pérez Mendoza, sobre prescripción adquisitiva de dominio, intervinio como ponente, la Juez Supremo señora **Rodríguez Chávez**.

SS.

**ALMENARA BRYSON  
TELLO GILARDI  
ESTRELLA CAMA  
RODRÍGUEZ CHÁVEZ  
CALDERÓN PUERTAS**

SE PUBLICÓ CONFORME A LEY

Dr. ALBERTO BUSTAMANTE  
Jefe de Sala  
12 de Enero de 2015

scd/qp



**Apéndice 4: CASACIÓN N° 1487-2014 - HUAURA****CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA CIVIL PERMANENTE****CASACIÓN N° 1487-2014, HUAURA**

Lima, veintitrés de abril de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil cuatrocientos ochenta y siete del dos mil catorce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO.**

En el presente proceso de Otorgamiento de Escritura Pública la demandante Yolanda Mirha Martínez Portilla ha interpuesto recurso de casación (página ciento cuarenta y seis) contra la sentencia de vista de fecha cinco de febrero del dos mil catorce (página ciento veinticuatro), dictada por la Sala Mixta Transitoria de Barranca de la Corte Superior de Justicia de Huarura, que revoca la sentencia de primera instancia, del diez de setiembre del dos mil trece (página noventa y cinco) que declara fundada la demanda; y reformándola la declara infundada.

**II. ANTECEDENTES****I. Demanda**

Por escrito de página doce, Yolanda Mirha Martínez Portilla, representada por su apoderado Fernando Luis Martínez Portilla, interpone demanda de otorgamiento de escritura pública contra Rafael Eduardo Valencia Mujica a fin de que éste le otorgue la

escritura pública que corresponde a la minuta de compraventa de fecha veintidós de diciembre del año dos mil ocho, mediante el cual se transfirió a favor de la recurrente el inmueble construido con fines de vivienda, sito en Jirón La Mar N° 703 (Ex. Mz. 1 Lote 25) del Distrito de Supe, Provincia de Barranca y Departamento de Lima, cuya área es de 94.30m<sup>2</sup> con Código de Predio P1B021301 de la Oficina Registral de Barranca Zona Registral IX, Sede Lima. Alega como sustento de su pretensión que, con fecha veintidós de diciembre del dos mil ocho, Rafael Valencia Mujica transfirió a Yolanda Mirha Martínez Portilla el inmueble en litigio, construido con fines de vivienda, conforme la minuta de compraventa. Señala que la demandante cumplió con el pago total del predio de la compraventa, mas, sin embargo, el demandado no cumplió con otorgar la correspondiente escritura pública. Indica que por medio de carta notarial N° 22- requerimiento de fecha veintiuno de febrero del dos mil nueve cursada al demandado- solicitó el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa en un término de veinticuatro horas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales pertinentes, sin obtener respuesta positiva hasta la fecha.

## 2. Intervención Litisconsorcial

Mediante escrito de página veinticinco, la persona de Doña Elizabeth Palacios-Taboada se apersona al proceso en calidad de litisconsorte necesario señalando ser cónyuge del demandado Rafael Valencia Mujica, conforme a la partida de matrimonio que adjunta, precisando que su matrimonio se celebró bajo el régimen de sociedad de gananciales; siendo el caso que en el año dos mil siete, por motivo de salud permaneció en la ciudad de Lima, circunstancias en las cuales su cónyuge Rafael Valencia adquirió del señor Víctor Estuardo Palacios Taboada el bien inmueble ubicado en el lote veinticinco de la Manzana 1, Centro Poblado Supe Pueblo, distrito de Supe, Provincia de Barranca,

departamento de Lima, el cual tiene un área total de 94,30 m<sup>2</sup>, habiéndose pactado la suma de \$10.000,00 dólares americanos por el valor del bien, precisando que en el documento nacional de identidad tanto de la recurrente como de su cónyuge se ha consignado erróneamente su estado civil de soltero, razón por la que al momento de celebrarse el acto jurídico con fecha diez de octubre del dos mil siete ante la Notaria de la provincia de Barranca se consignó su estado civil como soltero. Indica que a fin de evitar perjuicios a la sociedad conyugal, con fecha veintiuno de octubre del dos mil diez, ha solicitado la corrección del asiento registral, específicamente en cuanto al estado civil de su cónyuge y luego de ello se procedió a efectuar la rectificación de compraventa inscrita en la partida electrónica N° P18021835 asiento 0011, para indicar la calidad del bien y el estado civil del propietario del inmueble materia de litis, y en tal sentido se rectificó dicho asiento precisándose que el predio es un bien social. Mediante resolución de fecha dieciséis de marzo del dos mil doce, de página cuarenta y cinco, se integró a la relación jurídica procesal a doña Dora Elizabeth Palacios Taboada en su calidad de litisconsorte necesario pasivo. Por resolución de fecha veintiuno de mayo del dos mil trece, página sesenta y siete se declaró rebelde a los demandados Rafael Valencia Mujica y Dora Palacios Taboada.

### 3. Puntos Controvertidos

Se señaló como punto controvertido determinar si corresponde que los demandados Rafael Eduardo Valencia Mujica y Dora Elizabeth Palacios Taboada otorguen la escritura pública a favor de la demandante Yolanda Mirtha Martínez Porcilla respecto del bien inmueble materia de litis.

### 4. Sentencia de Primera Instancia

bienes sociales.

#### 6. Sentencia de vista

Elevados los autos en mérito a la apelación interpuesta contra la sentencia de primera instancia, la Sala Mixta Transitoria de Barranca de la Corte Superior de Justicia de Huaura, mediante sentencia de vista de fecha cinco de febrero del dos mil noventa, página ciento veinticuatro, resolvió revocando la sentencia de primera instancia, que declara fundada la demanda y reformándola declaró infundada la demanda; considerando que el acto jurídico de compraventa celebrado entre la demandante y el demandado se realizó sin las formalidades de ley (falta de manifestación de voluntad de la cónyuge); por tanto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1359 del Código Civil, el contrato no existió. Señala que el documento sobre el que recae el contrato privado de compraventa celebrado entre las partes, es un documento neurálgico en tanto que alberga en su interior el acto jurídico que se pretende formalizar, así pues, examinado el instrumento privado obrante a fojas cuatro, se tiene que éste ha sido suscrito por Rafael Eduardo Valencia y Yolanda Mirha Martínez Portilla, sin embargo, fluye que este documento es presentado en copia legalizada por notario por la parte demandante, como medio probatorio, para acreditar que con fecha veintidós de diciembre del dos mil ocho, celebraron el acto jurídico ya mencionado, denominado erradamente a dicho instrumento como "minuta", pretendiendo que por el sólo hecho de que el notario público haya cotejado la copia con el original y estampado su rúbrica y sello de certificación ya constituye un documento privado. El documento presentado para acreditar el acto jurídico celebrado, constituye un mero documento fotocopiado y legalizado fiel a su original, que contiene datos de las partes suscribientes y la demostración de su voluntad de celebrar el acuerdo que contiene, advirtiéndose pues a

simple vista que este documento no contiene las prerrogativas que la da un notario, por lo que el documento no contiene los requisitos de un instrumento con fecha cierta, menos aun cuenta con legalización de firmas.

### III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha dieciocho de julio de dos mil catorce, obrante en página veintinueve del respectivo cuaderno formado, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante Yolanda Mirtha Martínez Pomilla, por infracción normativa de los artículos: i) 1412 y 1549 del Código Civil; ii) 235 y 245 del Código Procesal Civil; iii) 219 y 315 del Código Civil; y iv) segundo párrafo del artículo 367 del Código Procesal Civil.

### IV. MATERIA EN CONTROVERSID

El debate se contrae a determinar si el documento que respalda la pretensión es uno que pueda valorarse para efectos de amparar la demanda.

### V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA

Primero.- Como ha señalado de manera reiterada este Tribunal Supremo, los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen como finalidad formalizar un acto preexistente[1]. Ello se desprende del propio mandato del artículo 1412 del código civil, ubicado en el Libro de Contratos, y de las exigencias derivadas del artículo 1549 del mismo cuerpo legal. Por lo demás, la formalización de los contratos (en específico de la compraventa) no es solo es un asunto que interese a los particulares, sino que también importan a la sociedad, en orden a la protección de la propiedad y al tráfico comercial que conlleva ésta.

Segundo.- Por otra parte, la Sala Suprema -también en diversas ocasiones- ha sido uniforme al señalar que en este tipo de procesos no se discute la validez del acto jurídico, sino si debe cumplirse o no la formalidad requerida. Ello, además, es congruente con la pretensión y con la calidad sumarisima del proceso que impide discusión sobre temas que deben dilucidarse en procesos plenos.

Tercero.- En esa perspectiva, se observa que la Sala Superior desestima la demanda por dos razones fundamentales: (i) porque el bien es uno social y en la compraventa no intervino la esposa; y (ii) porque el documento que respalda el negocio jurídico es una fotocopia que no tiene fecha cierta y que no ha sido autorizado válidamente por el Notario Público.

Cuarto.- En cuanto a que el bien es social, este Tribunal Supremo advierte: 1. Que el considerando 3.5. de la sentencia impugnada refiere que "en el proceso de otorgamiento de escritura pública solo se discute:

1. Si se celebró o no el acto jurídico materia de la formalidad; y 2. Si quien intervino en la celebración del acto jurídico está obligado a otorgarla". No obstante tal afirmación, la Sala Superior discute la propia validez del acto jurídico y señala, en principio, la nulidad de éste, a tenor de lo dispuesto en el artículo 219.1 del código civil y por ser contrario al artículo V del Título Preliminar del mismo texto legal y, luego, la inexistencia del contrato, conforme lo dispuesto en el artículo 1359 del código civil. Es decir, ya por inexistente, ya por inválido decide sobre tema que no es materia de la pretensión.

dicho documento. No solo porque no ha hay pruebas en contra, sino además porque dicho documento no ha sido tachado. 2. Que si bien de manera expresa la legalización del documento no otorga la calidad de fecha cierta, no es menos cierto que el artículo 245 del Código Procesal Civil solo es enumerativo y no norma de clausura y que el inciso 5 de dicha numeración agrega "otros casos análogos", entre los que puede comprenderse la intervención de Notario para legalizar un documento. 3. Estando a lo expuesto se advierte vulneración al artículo 245 del Código Procesal Civil.

Sexto.- Siendo ello así, advirtiéndose la existencia de un acto jurídico preexistente y la obligación del demandado de formalizar el acto jurídico, la Sala Superior: 1. Ha vulnerado los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, referidos a la formalización de dichos actos jurídicos. 2. Ha vulnerado los artículos 219 y 315 del Código Civil, sobre nulidad e ineficacia de acto jurídico, que resultan inaplicables a la materia en discusión.

Sétimo.- Estando a lo expuesto, aunque ha existido quebrantamiento de normas procesales, la Sala Suprema estima que es posible pronunciamiento de fondo, toda vez que el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, prescribe que la infracción de norma procesal, objeto de la decisión impugnada, provoca la revocatoria de la decisión. En ese sentido: 1. A página cuatro corre el documento de fecha veintidós de diciembre de dos mil ocho, mediante el cual se celebra el acto jurídico que se pretende formalizar. 2. Tal acto jurídico es preexistente a la demanda y ha sido celebrado entre Rafael Eduardo Valencia Mujica y Yolanda Mirtha Martínez Fontilla. 3. Los artículos 1412 y 1549 del Código Civil obligan a las partes a formalizar los actos jurídicos que hayan celebrado. 4. La pretensión solo se dirige a la formalización del acto jurídico antes señalado. Por esas razones, no solo debe casarse la sentencia, sino además

ampararse la demanda.

#### VI. DECISIÓN

Por esto fundamentos y en aplicación de artículo 396 del Código Procesal Civil: a) Declaramos FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Yolanda Mirtha Martínez Portilla (página ciento cuarenta y seis); en consecuencia, NULA la sentencia de vista de fecha cinco de febrero de dos mil catorce. b) Actuando en sede de instancia CONFIRMARON la sentencia apelada que declara fundada la demanda. c) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Yolanda Mirtha Martínez Portilla con Rafael Eduardo Valencia Mujica y otra, sobre otorgamiento de escritura pública. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo Calderón Puertas.-

SS.

ALMENARA BRYSON

WALDE JAUREGUI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS



## Apéndice 5 y 6: Beneficio de la ley en el tiempo.

### Apéndice 5: CAS. N° 993 – 2006. LIMA

#### CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL

#### SENTENCIA CAS. N° 993-2006 LIMA

**Lima, diez de abril del dos mil siete**

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: VISTOS;** con los acompañados; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha señalada con los señores V.S.P.P., H.L., F.V., R.M. V.S.M.; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia; **RECURSO DE CASACION:** Se trata de los recursos de casación interpuestos a fojas mil seiscientos setenta y nueve y mil seiscientos noventa y cinco por don C.M.D. y por la Cooperativa de Vivienda del Servicio de Sanidad de la Policía Nacional del Perú - COOVESAN, contra la sentencia de vista de fojas mil seiscientos veintitrés, su fecha primero de agosto del dos mil cinco, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmando la sentencia apelada de fojas mil cuatrocientos trece, su fecha diecinueve de octubre del dos mil cuatro, declara Fundada la demanda sobre Nulidad del Acto Jurídico de Compra Venta contenido en la Escritura Pública de fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y tres y de la inscripción registrada en la ficha 100810 D en la parte que se incluye a los doce mil quinientos sesenta y dos punto cincuenta y siete metros cuadrados del Lote número tres, que es parte de los potreros "Río Hondo" y "San Gerónimo" del Ex Fundo San Juan ubicado en el Distrito de Surco - Lima; e Infundada la demanda sobre saneamiento por evicción y otros.

**FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Suprema Sala mediante resoluciones de fecha treinta y uno de Julio del dos mil seis, ha declarado procedente los recursos de casación: I) Recurso de casación interpuesto por don C.M.D., por las causales contenidas en los incisos 1° y 2° del artículo 386 del Código Procesal Civil, esto es por interpretación errónea e inaplicación de una norma de derecho material; sosteniendo lo siguiente: i) que se ha interpretado erróneamente el inciso 4° del artículo 219 del Código Civil, al haberse amparado la demanda de nulidad de Acto Jurídico por la causal de fin ilícito, bajo el fundamento de que a la fecha de la celebración de la Compra Venta ya no eran propietarios del bien, que no podían transferir por cuanto la sentencia de vista de la Sala Agraria que declara Fundada la demanda de Prescripción adquisitiva, a favor de dos F.L. y otra, es del veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y tres, y la fecha de celebración del Acto Jurídico materia de nulidad es el diez de noviembre de mil novecientos noventa y tres, no siendo cierto ello toda vez que el Acto Jurídico se celebró el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y tres, y la fe de entrega notarial se verificó el dos de febrero de mil novecientos noventa y tres. Siendo la interpretación correcta que la transferencia de un bien que se encuentra en litigio de modo alguno puede importar un objeto o fin ilícito; y ii) que se ha inaplicado los artículos 225, 1352, 1359 y 1409 del Código Civil y los artículos 24, 94 y 125 de la Ley del Notariado, al no haberse tomado en cuenta que, la Compra -Venta es un contrato consensual que se forma solo por el consentimiento de las partes, esto es, cuando se produce un acuerdo de la cosa y el precio, como lo establecen los artículos 1352 y 1529 del Código Civil, lo que no se debe confundir con el documento que sirve para probar

tal Compra-Venta, como lo señala el artículo 225 del Código Civil, concordante con el artículo 237 del Código Procesal Civil, que a la fecha de La celebración del Acto Jurídico, el predio estaba sujeto a litigio y su transferencia es válida al no estar prohibida por La Ley sustantiva, que las normas aplicables son los artículos 1352, 1359 y 1409 del Código Civil, y que resulta aplicable el artículo 225 del Código Civil concordante con los artículos 24, 94 y 125 de la Ley del Notariado, toda vez que La fe de La entrega notarial verificada el dos de febrero de mil novecientos noventa y tres, mantiene su eficacia mientras no sea declarada judicialmente nula, por lo que La Compra-Venta celebrada el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y tres, adquirió fecha cierta y produce eficacia; y II).-El recurso de casación interpuesto por La Cooperativa de Vivienda del Servicio de Sanidad de La Policía Nacional del Perú-COOVISAN, sosteniendo que se ha aplicado indebidamente el inciso 4° del artículo, 219 del Código Civil, al haberse declarado infundada la demanda de saneamiento por evicción del inmueble materia de compra venta contenida en La Escritura Pública de fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y tres, pues La sentencia de vista no ha considerado lo pactado en la cláusula quinta de la Escritura de compraventa, en la cual los enajenantes se obligaron a saneamiento por evicción, considera que La debida aplicación de La norma de derecho material aplicable al caso sub Litis está referida a que se debió de señalar La nulidad de La compra venta de fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y tres, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 219 inciso 4° del Código Civil, en el extremo que afecta el derecho ganado por prescripción adquisitiva por los demandantes al área de terreno de doce mil quinientos sesenta y dos punto cincuenta y siete metros cuadrados, por ende, incólame a favor de COOVISAN el área de trece mil seiscientos diecinueve punto setenta metros cuadrados, y fundada La demanda de saneamiento por evicción y pretensiones accesorias en dicha área.

#### **CONSIDERANDO**

##### **Primero**

- Que, del escrito de fojas cuarenta y uno se advierte que don F.L.Y. y B.M.V. de L. pretenden se declare la nulidad del contrato de Compra Venta de acciones y derechos e hipoteca de fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y tres, corriente a fojas cincuenta y cinco, suscrito por don C.M.D. y doña L.E.P.C. a favor de la Cooperativa de Vivienda del Servicio de Sanidad de la Policía Nacional del Perú -COOVISAN Limitada, respecto del predio rústico L. número tres de doce mil quinientos sesenta y dos punto cincuenta y siete metros cuadrados que forma parte de los potreros "Río Hondo" y "San Gerónimo" del Ex Fundo San Juan ubicado en el distrito de Surco- Lima.

##### **Segundo**

- Que, de otro lado del escrito de fojas ochocientos noventa y siete, subsanado a fojas novecientos veintinueve se aprecia que la citada Cooperativa ha interpuesto demanda de Saneamiento por evicción, respecto del inmueble Lote número tres de veintiséis mil ciento ochenta y dos punto veintisiete metros cuadrados que forma parte de los potreros "Río Hondo" y "San Gerónimo" del Ex Fundo San Juan ubicado en el Distrito de Surco- Lima; y así mismo ha demandado derecho de Retención y pago de daño emergente y lucro cesante, contra sus vendedores don C.M.D. y doña L.E.P.C.

##### **Tercero**

- Que, la Sala Superior ha confirmado la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico y del asiento registral respectivo, al señalar que el acto jurídico es nulo porque su fin es ilícito, sancionado en el inciso 4° del artículo 219 del Código Civil, bajo el fundamento, que los cónyuges don Miñano-Paredes enajenaron el Lote número tres de una extensión de veintiséis mil ciento ochenta y dos punto veintisiete metros cuadrados, comprendiendo al área demandada (doce mil quinientos sesenta y dos punto cincuenta y siete metros cuadrados), a favor de COOVISAN, mediante Escritura Pública de compra venta de fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y tres, a pesar que el derecho de propiedad de los aludidos cónyuges sobre el predio materia de Litis había sido afectado por el transcurso del tiempo, pues mediante resolución de vista de fecha veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y tres, se había declarado la usucapión a favor de dona M.V. de Uactahuamán y otro en el proceso sobre Prescripción Adquisitiva de dominio instaurado en contra de los aludidos cónyuges.

#### **Cuarto**

- Que, los artículos 1352 y 1529 del Código Civil declaran el carácter consensual de la compraventa al establecer que ella consiste en la obligación por parte del vendedor de transferir la propiedad de un bien y en la obligación recíproca del comprador de pagar el precio en dinero; bajo dicho precepto, resulta claro que el contrato de compraventa (cuya formalidad es *ad probationem*), queda perfeccionado desde que las partes convienen en la cosa y el precio; por ello el otorgamiento de escritura pública no constituye un requisito del contrato en sí, sino una garantía de la comprobación del acto.

#### **Quinto**

- Que, estando a lo establecido por las instancias de mérito y a lo verificado de los actuados, se tiene: A).- COMPRAVENTA: A.1.- Mediante minuta de compraventa de acciones y derechos e hipoteca, de fecha veintisiete de enero de mil novecientos noventa y tres, don C.M.D. y su cónyuge doña L.E.P.C. transfieren sus acciones y derechos sobre el Lote número tres de veintiséis mil ciento ochenta y dos punto veintisiete metros cuadrados, que forma parte de los potreros "Rio Hondo" y "San Gerónimo" del Ex Fundo San Juan ubicado en el Distrito de Surco- Lima, a favor de la COOVISAN. A.2.- Por Fe de Entrega Notarial del dos de febrero de mil novecientos noventa y tres, los cónyuges Miñano-Paredes recibieron de la Cooperativa la suma de treinta y cinco mil dólares de conformidad con lo pactado en la cláusula tercera de la minuta, conforme consta de la escritura pública de fojas quince; y A.3.- Con fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y tres, los cónyuges M.P. otorgan la escritura pública correspondiente, la misma que se inscribe con fecha veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y cuatro, como consta de fojas ciento dos. B).- PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO: Mediante sentencias de vista de fecha veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y tres, corriente a fojas doscientos setenta y cuatro del Expediente número. 82-90 (1526-92) que se acompaña, se revocó la sentencia apelada de fecha siete de abril de mil novecientos noventa y dos que declaraba improcedente la demanda sobre Prescripción Adquisitiva de dominio, y reformándola declaró fundada dicha demanda, en el proceso seguido por don F.L.Y. y otra, contra don C.M.D. y otros.

#### **Sexto**

- Que siendo esto así, es evidente que la nulidad declarada en aplicación del artículo 219 inciso 4° del Código Civil no se encuentra arreglada a derecho; por cuanto la nulidad del acto jurídico que se petitiona se fundamenta en que los cónyuges M.P. vendieron una propiedad ajena para impedir la ejecución

judicial de la sentencia de fecha veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y tres emitida en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio; lo cual no se condice con los presupuestos fácticos y jurídicos citados en los considerandos precedentes; por cuanto la compraventa efectuada por don C.M.D. y su cónyuge doña L.E.P.C. se verificó cuando aún eran propietarios del bien sub litis, toda vez que si bien es cierto que la misma se elevó a escritura pública el diez de noviembre de mil novecientos noventa y tres; no es menos cierto, que en nuestra legislación resulta facultativo que el contrato de compraventa conste en escritura pública, por lo que estando a lo dispuesto en los artículos 24, 94 y 125 de la Ley del Notariado, la fecha cierta de su celebración fue el dos de febrero de mil novecientos noventa y tres (fe de entrega notarial de dinero). Esto es, cuando se encontraba en trámite el recurso de apelación de los que pretendían la usucapión y, por tanto, con anterioridad a la culminación del proceso de prescripción adquisitiva de dominio, lo cual se verificó mediante sentencia de vista del veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y tres, que revocando la sentencia apelada de fecha siete de abril de mil novecientos noventa y dos, declaró fundada dicha demanda.

#### **Sétimo**

- Que, estando a que el acto jurídico sub examen, tiene fin ilícito, al estar conforme con el ordenamiento jurídico, al no haberse transgredido normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres (así ya ha quedado establecido por la instancias de mérito al rechazar las causales de nulidad de acto jurídico previstas en los incisos 5º y 8º del artículo 219 del Código Civil), es forzoso concluir que las denuncias casatorias de inaplicación de los artículos 225 ? documento y acto jurídico -, 1352 y 1359 ? Principios de consensualismo e integridad contractual, respectivamente ? del Código Civil, y 1409 del Código Civil? contrato sobre bienes futuros, inciertos y ajenos o no libres-, así como de interpretación errónea del inciso 4º del artículo 219 del Código Civil, invocadas por don C.M.D., resultan amparables.

#### **Octavo**

- Que, de otro lado, en cuanto al agravio denunciado por COOVISAN refrendo a que se ha aplicado indebidamente el inciso 4º del artículo 219 del Código Civil, cabe señalar que siendo la materia convertida una de nulidad de acto jurídico y saneamiento por evicción, es evidente que la norma anotada resulta aplicable al caso sub litis; por lo tanto, no resulta idónea la causal casatoria denunciada y el agravio no es amparable. Tanto más si se tiene en cuenta la conducta procesal de la Cooperativa quien en la etapa postulatória alego que la compraventa la realizó en base al principio de buena fe registral al no existir la inscripción de gravamen alguno; sin embargo, posteriormente con fecha doce de abril del dos mil suscribió una Transacción Extrajudicial con doña M.V. y otros, cuyo testimonio corre a fojas setecientos diecisiete, en donde estos últimos le reconocen algunos lotes de terreno y en concesión recíproca la Cooperativa los reconoce como propietarios de los doce mil quinientos sesenta y dos punto cincuenta y siete metros cuadrados, siendo esto así, la Cooperativa como adquirente ha perdido el derecho a exigir el saneamiento al transigir el juicio sin anuencia del transferente, conforme lo ha prevenido el inciso 3º del artículo 1500 del Código Civil.

#### **DECISION**

Declararon INFUNDADO el recurso de casación interpuesto a fojas mil seiscientos noventa y cinco por la Cooperativa de Vivienda del Servicio de Sanidad de la Policía Nacional del Perú- COOVISAN; CONDENARON a la recurrente al pago de la multa de dos unidades de referencia procesal; así como a las costas y costos del recurso; y con la facultad conferida por el inciso 1º del

artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon FUNDADO el recurso de casación interpuesto a fojas mil seiscientos setenta y nueve por don C.M.D., en consecuencia, CASARON la sentencia de vista de fojas mil seiscientos veintitrés, su fecha primero de agosto del dos mil cinco, y actuando en sede de instancia, REVOCARON la sentencia apelada de fojas mil cuatrocientos trece, su fecha diecinueve de octubre del dos mil cuatro, en el extremo que declara fundada la demanda interpuesta por dona M.V. de Uactahuamán y el que en vida fue don F.L.Y. reemplazado por sus sucesores procesales que se mencionan en autos, por la causal de nulidad prevista en el inciso 4° del artículo 219 del Código Civil; nulo el acto jurídico contenido en la escritura pública del diez de noviembre de mil novecientos noventa y tres, y nula la inscripción registral, con lo demás que al respecto contiene, y REFORMANDOLA declararon INFUNDADA dicha demanda en la pretensión principal y accesorias antes citadas; LA CONFIRMARON en los extremos que declara infundada la demanda de acto jurídico en las causales de nulidad previstas en los incisos 5° y 8° del artículo 219 del Código Civil, asimismo, en el extremo que declara infundada la demanda sobre saneamiento por evicción interpuesta por la COOVISAN y demás pretensiones accesorias; condenándose a la parte vencida al pago de los costos y costos del proceso; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad, , en los seguidos por dona M.V. de Uactahuamán y otros contra don C.M. y otro, sobre nulidad de acto jurídico y demanda acumulada de saneamiento por evicción; P.S.M.; y los devolvieron.

S.S.

SANCHEZ PALACIOS PAIVA

HUAMANI LLAMAS

FERREIRA VILDOZOLA

ROJAS MARAVI

SALAS MEDINA

## Apéndice 6: CASACIÓN. N° 4553-2013. SANTA

### CAS. N° 4553-2013 DEL SANTA

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, con los expedientes acompañados; vista la causa número cuatro mil quinientos cincuenta y tres - dos mil trece; en audiencia pública realizada el día de la fecha y producido la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

#### 1.- ASUNTO:

En el presente proceso, sobre otorgamiento de escritura pública, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto por el demandante Edwin Nivaldo Carranza Mejía<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa<sup>2</sup>, que confirma la sentencia de primera instancia<sup>3</sup>, que declara improcedente la demanda.

#### 2.- ANTECEDENTES:

##### DEMANDA

2.1. María Angélica Honorio Paredes, en representación del demandante Gilbert Daniel Huerta Sánchez, pretende que la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador le otorgue la escritura pública de compraventa del lote de terreno ubicado en la urbanización Popular Bello Mar, sector IV, segunda etapa, manzana M-5, lote número veintuno, del distrito de Nuevo Chimbote, provincia Del Santa, departamento de Ancash; y como pretensión accesoria solicita que se curse los partes a Registros Públicos, para su inscripción en la partida número P09078617 del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote - zona registral N° VII - Sede Huaráz. Alega que conforme se aprecia de la partida número P09078617, la Caja aparece como propietario del predio sub litis; bajo esa condición, mediante contrato privado denominado "Documento de formalización de adjudicación" del veintisiete de noviembre de dos mil ocho, se le transfirió el lote de terreno antes indicado, época desde la cual ostenta la posesión y la calidad de propietario del bien.

##### DE LAS POSTULACIONES DE LA DEMANDADA:

2.2. La demandada Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador<sup>4</sup> -en adelante la Caja- contesta la demanda el cuatro de diciembre de dos mil nueve; no obstante, por resolución del veintitrés de diciembre de dos mil nueve<sup>5</sup>, se rechaza su escrito y se declara su rebeldía. 2.3. Más adelante, la Caja se aliana a la demanda<sup>6</sup>; no obstante, por resolución del trece de abril de

<sup>1</sup> A folios 574. Recurso de casación del 14 de octubre de 2013.

<sup>2</sup> A folios 547. Sentencia de vista del 22 de agosto de 2013.

<sup>3</sup> A folios 300. Sentencia de primera instancia del 29 de enero de 2013.

<sup>4</sup> A folios 41.

<sup>5</sup> Ver folios 56.

<sup>6</sup> Ver folios 85.

dos mil once, se declara improcedente el pedido formulado, que la ser impugnado, fue confirmado<sup>1</sup>.

#### **DE LA SUCESIÓN PROCESAL DEL DEMANDANTE:**

2.4. El demandante Gilbert Daniel Huerta Sánchez<sup>2</sup>, mediante testimonio de escritura pública de compraventa del diecisiete de diciembre de dos mil nueve, transfirió el lote de terreno materia de proceso, a José Mardonio Chávez Lican. A su vez, éste último agente, representando por Manuel Henry Campos Rodas, mediante contrato de cesión de derechos con firmas legalizadas el seis de octubre de dos mil once<sup>3</sup>, cedió sus derechos en este proceso a Edwing Nizardo Carranza Mejía, a quien se tiene como último sucesor procesal de la relación jurídica material.

#### **PUNTOS CONTROVERTIDOS**

2.5. El veinte de diciembre de dos mil once, en la audiencia de saneamiento y conciliación<sup>4</sup>, se fijó como punto controvertido:

1) Determinar si es procedente el otorgamiento de la escritura pública a favor de la parte accionante, respecto del bien inmueble ubicado en el lote veintiuno, manzana M-5, de la urbanización popular Bella Mar, sector IV, segunda etapa, nuevo Chimbote, por parte de la entidad demandada; y accesoriamente se disponga la inscripción registral; y, 2) determinar si la parte demandante ha cumplido con el pago del precio del lote materia de litis y si ha seguido el procedimiento establecido por la entidad demandada conforme a su reglamento para su adquisición y adjudicación de lotes en el sector Belafamar.

#### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

2.6. El Juzgado Mixto Transitorio de Nuevo Chimbote de la Corte Superior de Justicia Del Santa, por sentencia del veintinueve de enero de dos mil trece<sup>5</sup>, declara improcedente la demanda sobre otorgamiento de escritura pública. Consideró que los recurrentes (los cesionarios), pretenden acreditar su derecho a que se le otorgue escritura pública de compraventa, con el documento denominado "formalización de adjudicación", del veintinueve de noviembre de dos mil ocho<sup>6</sup>, del que se advierte que "la transferente formaliza la adjudicación y enajenación real y perpetua del lote de terreno, la que fue realizada el veinte de octubre de dos mil ocho [ver cláusula segunda], del cual se infiere que se estaría formalizando un contrato de compraventa; sin embargo, ese documento no ha sido presentado, para dar sustento de su contenido. Por tanto, no se ampara la demanda, pues, no se ha acreditado que

<sup>1</sup> Ver folios 160, del cuadernillo de apelación.

<sup>2</sup> Ver folios 48 a 49.

<sup>3</sup> Ver folios 188 a 189.

<sup>4</sup> A folios 207.

<sup>5</sup> A folios 300

<sup>6</sup>

se haya celebrado un acto jurídico de compraventa; además, no obra ningún recibo de pago del precio, hecho corroborado con lo expuesto por la demandada al señalar que "solo le falta pagar el precio del bien establecido en la cláusula segunda del documento de formalización de adjudicación".

#### **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**

2.7. La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa por sentencia de vista de fecha veintidós de agosto de dos mil trece<sup>15</sup>, confirmó la sentencia de primera instancia, que declaró improcedente la demanda. En igual sentido que la sentencia del juzgado, la Sala Superior consideró, que de la copia literal emitida por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos<sup>16</sup>, se aprecia que el bien inmueble materia de proceso tiene como propietario registral a la Caja<sup>17</sup>; por lo que, tratándose de bienes de personas jurídicas el patrimonio de éstos se encuentran sujetos a los actos de sus Directivos o Representantes legales, conforme lo prevé el artículo 167 del Código Civil, que estatuye que los representantes legales requieren autorización expresa para realizar los siguientes actos sobre los bienes de sus representados:

En ese sentido, quien suscribe el "documento de formalización de adjudicación" del veintisiete de noviembre de dos mil ocho, fue Oscar Cárdenas Riveros, quien a partir del uno de marzo de dos mil seis hasta el seis de agosto de dos mil seis, se desempeñó como Gerente General de la demandada, conforme se advierte del asiento registral A00060 y el asiento registral A00065<sup>18</sup>; sin embargo, en esa designación no se le otorgó facultades expresas para disponer de los bienes de su representado o firmar documentos de transferencia otorgado por el Consejo Directivo, tal como lo estipula el estatuto de la entidad demandada; por tanto, en la fecha de expedición del referido documento, así como del certificado de adjudicación, las personas que lo suscribieron no tenían la representación de la demandada y menos se encontraban autorizados para disponer de los bienes de la institución.

En consecuencia, no es amparable la demanda de otorgamiento de escritura pública.

#### **RECURSO DE CASACIÓN:**

2.8. Contra la decisión adoptada por la Sala Superior, el sucesor procesal del demandante ha interpuesto recurso de casación. Este Tribunal de Casación por resolución del diecisiete de enero de dos mil catorce<sup>19</sup>, declaró procedente el recurso de casación, por las siguientes causas: a) infracción normativa de los artículos 109 inciso 1 y 197 del Código Procesal Civil, y 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado. Sostiene que, la sentencia de vista no contiene una debida motivación porque no se sustenta en la valoración conjunta, idónea y

<sup>15</sup> A folios 547.

<sup>16</sup> De folios 7 a 14.

<sup>17</sup> Ver folios 484.

<sup>18</sup> Ver folios 482 y 483.

<sup>19</sup> A folios 58 del cuadernillo formado en esta Sala Suprema.



razonado de los medios probatorios; que de forma errónea llega a la conclusión que la pretensión de otorgamiento de escritura pública es improcedente, debido a que Oscar Alfredo Cárdenas Riveros, quien actuó como representante legal de la Caja, al celebrar el documento denominado "formalización de adjudicación", no tenía facultades para hacer actos de disposición de bienes de su representada, ni para firmar documentos de transferencias otorgadas por el Consejo Directivo de la Caja; sin embargo, no tuvo en cuenta que ese funcionario sí contaba con esas facultades conforme se aprecia del Acta de Sesión de Consejo Directivo número 002-2008-CBSSP del cinco de agosto de dos mil ocho. b) infracción normativa de los artículos I, VII del Título Preliminar y 554 del Código Procesal Civil, y 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado.

Alega que en la sentencia de vista se transgredió el principio de congruencia procesal, porque no se respetó los puntos controvertidos fijados en el proceso, respecto de los cuales se efectuó el contradictorio, por lo que al decidir sobre la viabilidad de la pretensión no podía apartarse de límites materia de probanza fijados; en este sentido, es arbitrario que se haya analizado y meritado las pruebas en torno a que "si Oscar Alfredo Cárdenas Riveros, tenía o no, facultades para suscribir el documento de formalización de adjudicación del veintisiete de noviembre de dos mil ocho", ya que solo es materia de pretensión, si corresponde o no elevar a escritura pública la adjudicación de la propiedad de la demandada. c) infracción normativa del artículo 1549 del Código Civil. Argumenta que se no se observó la norma citada, porque está demostrado que Gilbert Daniel Huerta Sánchez cumplió con cancelar el íntegro del precio pactado de dos mil ochenta dólares americanos, según lo convenido en el "documento de formalización de adjudicación"; por lo que, se debió ordenar que se le extienda la escritura pública.

### 3.- CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:

Determinar si la decisión contenida en la sentencia de vista, que confirma la improcedencia de la demanda de otorgamiento de escritura pública, ha contravenido lo dispuesto en las normas procesales y materiales antes precisadas, por no haberse aplicado de manera correcta el valor normativo contenido en aquellas con relación a la pretensión demandada.

### 4.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

4.1 Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente), finalidad que se ha precisado en la Casación número 4197-2007/La Libertad<sup>18</sup> y la Casación número 615-2008/ Arequipa<sup>19</sup>; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia

<sup>18</sup> 18 Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

<sup>19</sup> 19 Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

procesal, debe cumplir con pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

#### De las causales de la casación

4.2. Antes de ingresar a analizar las infracciones normativas denunciadas, se debe proceder a agruparlas y a precisar las que mayor relevancia tienen con la problemática jurídica suscitada en el presente caso; por lo que, en orden a las disposiciones de naturaleza procesal se tienen los siguientes artículos: 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, I del Título Preliminar y 197 del Código Procesal Civil; y lo de orden material trata del artículo 1549 del Código Civil.

4.3. Es de recordar y precisar que este caso, lo que se discute es “determinar si es procedente el otorgamiento de la escritura pública, a favor de la parte demandante, respecto del bien inmueble adjudicado por la emplazada, según el documento de formalización de adjudicación, ubicado en el lote veintuno, manzana M-5, de la urbanización Popular Bella Mar, sector IV, segunda etapa, nuevo Chimbote”.

4.4. En ese sentido, la indicada pretensión se tramita en un proceso de cognición sumaria (por contemplar plazos más breves, menor cantidad de actos procesales y la concentración de las audiencias en una sola, denominada audiencia única, en la que no hay posibilidad de una mayor amplitud del contradictorio), en donde no se puede cuestionar la validez del acto jurídico, pues el objeto del juicio probatorio es darle formalidad al acto existente, sea por mandato de la ley o por convenio entre las partes. Ello es así, porque la pretensión de otorgamiento de escritura pública (mal llamado proceso u procedimiento), prevista en el artículo 1412 del Código Civil, es la consecuencia jurídica de formalizar el acto jurídico celebrado.

4.5. En este caso, se pretende dar formalidad al “documento de formalización de adjudicación” del veintisiete de noviembre de dos mil ocho<sup>20</sup>, cuya existencia está demostrada, y corroborada con las propias afirmaciones de la demandada<sup>21</sup>; quien ha reconocido la existencia de esa obligación contenida en el documento citado; por lo que el acto requiere ser dotado de las garantías de seguridad necesaria para el tráfico jurídico y que pueda ser oponible a terceros; sin que en este proceso se puedan analizar los elementos de validez del mismo, tales como la manifestación de voluntad del agente, representante de la Caja, para celebrar la “formalización de adjudicación”, ni la forma de pago del precio del objeto de la compraventa.

4.6. Si bien, en los puntos controvertidos se fijó “determinar si la parte demandante ha cumplido con el pago del precio del lote materia de litis y si ha seguido el procedimiento establecido por la entidad demandada para la adquisición y adjudicación”; aquello carece de relevancia fáctica y jurídica, para resolver la pretensión propuesta; que en todo caso, la parte

<sup>20</sup> Ver folios 15.

<sup>21</sup> Ver folios 41, escrito de contestación de demanda, y folios 85, escrito de afianzamiento a la pretensión de la demanda.

que se considere perjudicado con el acto jurídico del que emana la obligación de formalización, lo deberá cuestionar vía acción, en otro proceso.

4.7. Asimismo, es manifiesto que el Juzgado y la Sala Superior se equivocan en declarar improcedente la demanda, pues sus decisiones no se sostienen en la falta o carencia de alguno de los presupuestos procesales de la acción o de la demanda -lo cual es la única vía legal para el rechazo-; sino que, en la que no existe de certeza, de que el acto jurídico contenga los elementos necesarios de validez para ser formalizado. Sin embargo, conforme a lo antes expuestos, lo pretendido en este proceso, es revestir de formalidad al acto jurídico celebrado, y acreditado como existente, el cual no necesariamente tiene que constar en un documento denominado "contrato de compraventa"; sino que puede estar válidamente contenido en cualquier otra clase de documento, como en el presente caso, en el "documento de formalización de adjudicación"<sup>21</sup>; en el que aparece consignado las partes (vendedor o llámese transferente la Caja de Beneficios y

Seguridad Social del Pescador y la otra parte comprador o llámese adjudicatario Gilbert Daniel Huerta Sánchez), el objeto del contrato (el lote de terreno ubicado en la urbanización Popular Bella Mar, sector IV, segunda etapa, manzana M-5, lote veintiuno, del distrito de Nuevo Chimbote, provincia Del Santa, departamento de Ancash) y el precio, dos mil ochenta dólares americanos (US\$ 2,080).

4.8. En este escenario, es claro que se han cometido infracción a las normas procesales referidas a la tutela jurisdiccional efectiva, pues la decisión del órgano jurisdiccional resulta arbitraria y disuasiva con relación a la pretensión planteada y a la exigencia de tutela del derecho sustancial en juego; lo que a su vez repercute en una indebida motivación de la decisión judicial, así como en la incorrecta valoración de las pruebas con relación al ámbito normativo aplicable, porque se han empleado normas materiales que no corresponden con la consecuencia jurídica del hecho acreditado; y que al haberse denunciado la afectación a normas de derecho material, hacen viable que este Tribunal Supremo, emita un pronunciamiento de fondo, pues al estar acreditado el presupuesto fáctico de la demandada, corresponde aplicar la consecuencia jurídica establecidas en los artículos 1529, 1549, y el artículo 1412 del Código Civil, y por tanto, declarar fundada la demanda.

4.9. Por tanto, en sobre la base de los fundamentos jurídicos que anteceden, se debe proceder de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil.

##### 5.- DECISIÓN:

Por estos fundamentos: Declararon: a) **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Edwing Nivardo Carranza Mejía a folios quinientos setenta y cuatro; **CASARON** la sentencia de vista que obra a folios quinientos cuarenta y siete, de fecha veintidós de agosto de dos mil trece, emitida de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa, que conlleva la sentencia de primera instancia; en consecuencia, **NUEA** la sentencia de vista mencionada. Actuando en Sede de Instancia, **REVOCARON** la sentencia de primera instancia obrante a folios trescientos, del veintinueve de enero de dos mil trece, que declara

<sup>21</sup> Ver folios 35

improcedente la demanda sobre otorgamiento de escritura pública; y **REFORMANDOLA**, declararon fundada la demanda; y consecuentemente, la emplazada cumpla con otorgar la escritura pública de compra venta del inmueble indicado en la pretensión de la demanda; lo que se realizará con los apremios de ley respectivos, en ejecución de sentencia. b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Angélica Honorio Paredes en representación de Gilbert Daniel Huerta Sánchez, sucedido por José Mardonio Chávez Llican, quien a su vez fue sucedido por Edwing Nivardo Carranza Mejía con la Caja de Beneficios y Seguridad Social del Pescador; sobre otorgamiento de escritura pública; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora Tello Gilardi.- SS. ALMENARA BRYSON, TELLO GILARDI, ESTRELLA CAMA, RODRÍGUEZ CHAVEZ, CALDERÓN PUERTAS C-1266788-247

## Apéndice 7: ENTREVISTAS: CUESTIONARIO ABIERTO

### Entrevista a la especialista en derechos reales y licenciada en derecho Edith Sonia Luis Nicolás

1. ¿Cuál considera usted, la posesión o el registro del predio como garantía de seguridad jurídica?

Aquí quisiera hacer la siguiente pregunta ¿qué tiene más valor, un título inscrito que dice por ejemplo que Juan Jiménez es el propietario o José Sánchez que tiene la posesión del inmueble? porque Juan Jiménez se lo vendió, sin otorgar la Escritura Pública y José Sánchez tiene la posesión por más de 20 años, que paga sus impuestos, que ha construido una edificación de 4 pisos, que alquila, etc. ¿Tú podrías comprarle a Juan Jiménez la propiedad? Obviamente que no.

Entonces, considero que ambas son importantes, la seguridad jurídica se obtiene con el Registro Público, sin embargo con el correr de los tiempos y con la realidad de nuestro país, donde existe tráfico ilegal de terrenos, para tener seguridad jurídica no basta la inscripción de nuestro título de propiedad en el Registro Público, siendo que hoy en día se viene exigiendo (Corte Suprema), lo cual aún no es vinculante, que el comprador realice determinadas diligencias para determinar si el vendedor es el verdadero propietario y sobre todo si mantiene la posesión del predio, como es el caso de la Casación 1589-2016-Lima Norte, situación que viene cuestionando los conceptos de seguridad jurídica que hoy representa la inscripción en los Registros Públicos y donde la posesión tiene trascendental valor, hoy más que nunca.

2. ¿Cómo afectaría la imprescripción de la escritura pública a la posesión en el tiempo y la carga procesal?

Afectaría en forma positiva, porque se le daría al poseedor una herramienta para poder formalizar su título de propiedad si es que no pudo hacerlo en 10 años (plazo actual que indica el Código Civil) y con ello inscribirlo en los Registros Públicos, con lo cual ganaría seguridad jurídica y por ende se reduciría la carga procesal.

3. ¿Considera usted que en razón de la imprescriptibilidad o en su ampliación del plazo existen ventajas o beneficios al modificar la prescriptibilidad del otorgamiento de la escritura pública?

Sí, sobre todo es ventajoso para aquellos que cuentan solo con un contrato privado y que nunca han inscrito en los Registros Públicos. Esto protegería al propietario no inscrito pero que explota la propiedad y contribuye al tráfico jurídico. Ayudaría a la formalización de muchos títulos de propiedad, con la condición de que el comprador debe encontrarse ocupando y realizando los actos inherentes a la propiedad.

4. ¿Considera usted que la imprescriptibilidad afectaría favorablemente al poseedor para ejecutar su derecho de acción en el tiempo sin que la ley fuera un impedimento para ello?

Considero que debe aplicarse la imprescriptibilidad, por cuanto lo previsto en el Código Civil, resulta ser contradictorio con la realidad. Existen un gran grupo de personas, por no decir la mayoría que solo cuenta con un contrato privado de Compraventa que nunca escrituró y peor aún que nunca inscribió en los Registros Públicos, muchas veces por desconocimiento o simplemente, porque no cuenta con los medios económicos para ello. Si bien es cierto, no puede oponer sus derechos frente a terceros, sin embargo, aquí hay una situación importante, que dicha persona se encuentra en posesión del inmueble, viene realizando todos los actos propios de un propietario, construye, paga los servicios, explota el bien y contribuye al tráfico jurídico, esta situación no puede ser desconocida por un tercero que pretende adquirir la misma propiedad. Ahora, es importante tener en cuenta que la Corte Suprema se ha venido pronunciado sobre este tema, ha establecido que es imprescriptible, como es el caso de la Cas. N° 1368-99-Junín, la Cas. N° 1056-01-Cono Norte, la Cas. N° 1998-2003-Ica y la Cas. N° 3333-2006-Ica, atendiendo a que el comprador tiene derecho a que se le otorgue la Escritura Pública, porque es un derecho que le corresponde por ser propietario, con lo cual estoy de acuerdo.

**Entrevista al especialista en derechos reales, y licenciado en derecho Esteban Ernesto Velit Ipushima**

1. ¿Cuál considera usted, la posesión o el registro del predio como garantía de seguridad jurídica?

Desde mi humilde punto de vista siempre será el registro del predio es lo único que te dará seguridad jurídica en un país como el nuestro. La posesión es efímera gaseosa uno se puede oponer a diferencia de un bien debidamente inscrito y registrado.

2. ¿Cómo afectaría la imprescripción de la escritura pública a la posesión en el tiempo y la carga procesal?

En este caso la posición es bastante compleja porque cualquiera podría alegar que solicita la regularización de una escritura pública y se aprovecharía con la posesión de un bien afectado claramente la propiedad de un titular. Si teniendo las formalidades que tenemos hemos visto casos como el clan Orellana, el clan penal y otras que aprovechan la posesión simple, imagina con este mecanismo que no se haría.

3. ¿Considera usted que en razón de la imprescriptibilidad o en su ampliación del plazo existen ventajas o beneficios al modificar la prescriptibilidad del otorgamiento de la escritura pública?

Si existiera una ventaja como en toda modificación, se recuerda que cada caso es particular y está lleno de subjetividades. Atendiendo que el tema de la propiedad y posesión tiene larga data de discusión y no muy uniforme. Para mí dejaría una puerta abierta a la inseguridad jurídica y porque lo digo, por la misma actitud de nuestros compatriotas.

4. ¿Considera usted que la imprescriptibilidad afectaría favorablemente al poseedor para ejecutar su derecho de acción en el tiempo sin que la ley fuera un impedimento para ello?

Desde mi punto de vista siempre primara la propiedad en sentido amplio y su imprescriptibilidad. Pero al tema propiamente de la escritura pública, esta compete al interesado, si este último no acciona, es por dejadez o desinterés, que no se le puede reprochar al vendedor o propietario porque son dos temas distintos con un mismo fin.

#### **Entrevista al especialista en derechos reales y licenciado en Derecho Norvil Vásquez Chingo**

1. ¿Cuál considera usted, la posesión o el registro del predio como garantía de seguridad jurídica?

Desde un punto estrictamente legal, lo más importante como seguridad jurídica, es la inscripción del registro del predio en la Superintendencia Nacional De Los Registros Públicos (SUNARP), ya que, al estar inscrito a tu nombre, tienes la potestad de disponer sobre el predio. Sin olvidar también, que la posesión con el tiempo, otorga seguridad jurídica a la persona sobre el predio, mediante la figura de Prescripción Adquisitiva de Dominio, recogida por el Código Civil, con ciertos requisitos establecidos.

El otorgamiento de escritura pública es una institución que, en los últimos años, ha obtenido importante relevancia dentro del tráfico jurídico de bienes inmuebles. El poder de requerir la formalidad en los actos jurídicos de compraventa de bienes inmuebles, es una potestad que no se le puede suprimir al adquirente, pues si bien no es un efecto "natural" del contrato de compraventa, constituye un requisito indispensable para que el bien inmueble adquirido sea inscrito en el Registro correspondiente (SUNARP). Obtener la escritura pública de un contrato no es un tema menor, pues contar o no con dicho documento muchas veces es la línea divisoria entre mantener un derecho adquirido o perderlo en manos de un tercero adquirente de buena fe. Por ello que, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia ha optado por decantarse hacia la imprescriptibilidad del plazo del otorgamiento de la escritura pública, que aun siendo ilegal, busca tutelar un derecho que bajo ninguna circunstancia debe verse desprotegido.

2. ¿Cómo afectaría la imprescripción de la escritura pública a la posesión en el tiempo y la carga procesal?

Como hemos podido observar ciertas normas o criterios jurisprudenciales son un tanto permisivos e incitan a la inseguridad jurídica puesto que, al no tener un plazo determinado para exigir cierto instrumento público, las transferencias se convierten en un caos, toda vez que el adquirente se convierte en negligente y se expone a que dobles ventas o cualquier otro mecanismo que ponga en riesgo su propiedad. Y estos hechos se pueden comprobar de los miles de procesos judiciales que existen en nuestros distritos judiciales.

3. ¿Considera usted que en razón de la imprescriptibilidad o en su ampliación del plazo existen ventajas o beneficios al modificar la prescriptibilidad del otorgamiento de la escritura pública?

Considero que en una modificatoria legislativa en el Código Civil. Dicha modificatoria debe hacerse en el Artículo 1551° del mismo, pues dicho artículo hace referencia a la entrega de documentos referentes con la propiedad enajenada; en otras palabras, se debe agregar un párrafo que establezca el carácter 86 imprescriptible del otorgamiento, y de esta manera lograr un doble objetivo. En primer lugar, no se vulnera el carácter espiritual de la transferencia de bien inmueble que impone el Código Civil, y en segundo lugar, se cumple con el requisito de legalidad que exige la imprescriptibilidad de una institución jurídica en nuestro ordenamiento jurídico.

4. ¿Considera usted que la imprescriptibilidad afectaría favorablemente al poseedor para ejecutar su derecho de acción en el tiempo sin que la ley fuera un impedimento para ello?

Si tratamos de encaminar a nuestro sistema convertir a nuestro declarativo hacia un sistema constitutivo, bajo esa consigna se propone tenga un plazo prescriptorio conforme al inciso I del artículo 2001 del código civil con el objeto de incentivar la acción del propietario y solicite dentro de un plazo prudente el instrumento público, esto nos permitirá concientizar a los ciudadanos a ser diligentes al momento de celebrar sus actos.

#### **Entrevista (Anónimo)**

1. ¿Cuál considera usted, la posesión o el registro del predio como garantía de seguridad jurídica?

Ella ya ha sido debatido por la Corte Suprema, hay jurisprudencia, si bien el acto jurídico en la enajenación de un bien inmueble se

consolida solo con la compra - venta y la manifestación de la voluntad de las partes y que eso puede acabar solo en una escritura pública es correcto, pero se ha demostrado en la casuística que se da en el registro de un predio, más seguridad jurídica nos da que una escritura pública se eleve a SUNARP y esta tenga una partida registral, hubo un debate en que se decía que solo una compra - venta genera seguridad jurídica y otros decían que se tenía que ser registrado, en la práctica la que más seguridad da, y hay jurisprudencia sobre el mismo en la que el predio debe estar registrado.

2. ¿Cómo afectaría la imprescripción de la escritura pública a la posesión en el tiempo y la carga procesal?

Considero que la prescripción de la escritura pública no tiene relación con la posesión de un bien inmueble, ambas son cuestiones jurídicas diferentes, una posesión nunca se va a poder elevar a escritura pública, porque es una posesión nada más.

3. ¿Considera usted que en razón de la imprescriptibilidad o en su ampliación del plazo existen ventajas o beneficios al modificar la prescriptibilidad del otorgamiento de la escritura pública?

En concordancia con la primera pregunta, no se debe contradecir lo que señala el código civil, el otorgamiento de la escritura pública debe ser prescriptible y así debe ser, no observo que haya ventajas y beneficios, podríamos no sé si está bien el comentario, podríamos resucitar otorgamiento de escritura desde la época colonial o del siglo XIX, y ahí tendríamos bastantes problemas en la cuestión del Derecho Real.

4. ¿Considera usted que la imprescriptibilidad afectaría favorablemente al poseedor para ejecutar su derecho de acción en el tiempo sin que la ley fuera un impedimento para ello?

Yo considero que se debe respetar lo que establece nuestro código civil peruano, la naturaleza de la prescriptibilidad es que todas las cuestiones jurídicas en el tiempo tienen que tener una etapa de fin, no puede mantenerse en el tiempo sino sería infinitas e indeterminadas, de esa manera yo respeto y cumulo lo que dice el código y por tal motivo el otorgamiento de escritura pública debe ser prescriptible debe tener un plazo lo que establece el código civil peruano.

**Entrevista a Orlando Valle Verastegui presidente de la Cooperativa de vivienda Tres Pirámides en relación a la casuística**

1. ¿Cuál considera usted, la posesión o el registro del predio como garantía de seguridad jurídica?



Gracias a la posesión de los inmuebles no han perdido su bien los socios, como referente la cooperativa ha afrontado siete procesos contra inmobiliarias y terceros por los bienes inmuebles, cuando en 1993 compraron los predios a una inmobiliaria y solicitaron la escritura pública, aparecieron otras inmobiliarias como terceros que argumentaban ser dueños del espacio, fue la posesión que durante muchos años garantizó la permanencia y poder seguir con los procesos, recién a inicios de 2020 nos encontramos realizando la independización de los predios para posteriormente tener nuestro título de propiedad.

2. ¿Cómo afectaría la imprescripción de la escritura pública a la posesión en el tiempo y la carga procesal?

En nuestra experiencia no se habría tenido que realizar tanto procesos, hemos estado en este problema por años, desconocimos sí, que solo el firmar un contrato de compra y venta no era suficiente para ser propietarios, tuvo que darse litigios y poder saber, no fue por dejadez o descuido, sino por desconocimiento, los expedientes que tenemos son bastantes, la carga procesal hubiera sido menor.

3. ¿Considera usted que en razón de la imprescriptibilidad o en su ampliación del plazo existen ventajas o beneficios al modificar la prescriptibilidad del otorgamiento de la escritura pública?

Yo lo veo como un beneficio, en los años que tenemos viviendo aquí ya tendríamos nuestro título, pero los procesos son largos y duran tiempo, si ese tema hubiera sido imprescriptible el tiempo hubiera sido menor.

4. ¿Considera usted que la imprescriptibilidad afectaría favorablemente al poseedor para ejecutar su derecho de acción en el tiempo sin que la ley fuera un impedimento para ello?

Considero que la imprescripción sería un beneficio puesto que a la cooperativa como poseedores nos hubiera beneficiado en su momento y no hubiéramos tenido que realizar diferentes procesos judiciales, actualmente nos encontramos en el proceso de independización.