

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE TRUJILLO

BENEDICTO XVI

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA DE DERECHO

CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO



LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO SUSTENTO DE LA
CANCELACIÓN DE LAS GARANTÍAS REALES, INSCRITAS SOBRE EL BIEN A
PRESCRIBIR.

TESIS

PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO(S)

AUTOR(ES)

Br. Cruzado Carrión, Juan Diego

Br. Rosado Ramos, Yelitza Gisvel

ASESOR

Carlos Eduardo Ventura Pinedo

TRUJILLO - PERÚ

2018

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Mons. Dr. Héctor Miguel Cabrejos Vidarte, OFM

Arzobispo Metropolitano de Trujillo
Fundador y Gran Canciller de la
Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI

Dr. P. John Joseph Lydon Mc Hugh, Osa

Rector de la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI

Dra. Sandra Mónica Olano Bracamonte

Vicerrectora Académica

Mons. Ricardo Exequiel Angulo Bazauri

Sub Gerente General

Dr. Alcibíades Heli Miranda Chávez

Director del Instituto de Investigación

Dr. Carlos Eduardo Ventura Pinedo

Decano de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Mg. José Andrés Cruzado Albarrán

Secretario General

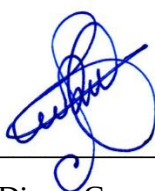
DECLARATORIA DE AUTORÍA

Nosotros, Juan Diego Cruzado Carrión con DNI 47303472 y Yelitza Gisvel Rosado Ramos con DNI 47934495, bachilleres de la Escuela de Derecho de la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI, damos fe que hemos seguido rigurosamente los procedimientos académicos y administrativos emanados por la Universidad, para la elaboración y sustentación de la tesis: **“La Prescripción Adquisitiva de Dominio como sustento de la Cancelación de las Garantías Reales, inscritas sobre el bien a prescribir”**, la que consta de un total de 114 páginas.

Dejamos constancia de la originalidad y autenticidad de la mencionada investigación y declaramos bajo juramento en razón a los requerimientos éticos, que el contenido de dicho documento, corresponde a nuestra autoría respecto a redacción, organización, metodología y diagramación. Asimismo, garantizamos que los fundamentos teóricos están respaldados por el referencial bibliográfico, asumiendo los errores que pudieran reflejar como omisión involuntaria respecto al tratamiento de cita de autores, redacción u otros. Lo cual es de nuestra entera responsabilidad.

Declaramos también que el porcentaje de similitud o coincidencias respecto a otros trabajos académicos es de 15 %. Dicho porcentaje, son los permitidos por la Universidad Católica de Trujillo

Los autores



Juan Diego Cruzado Carrión

DNI 47303472



Yelitza Gisvel Rosado Ramos

DNI 47934495

JURADO DICTAMINADOR



Mg. Pamela Granda Yovera

Presidenta



Mg. Mario Francisco Fernández V.

Secretario



Mg. Carlos Eduardo Ventura P.

Asesor y Vocal

AGRADECIMIENTO

Es un placer expresar nuestra gratitud. A Dios, padre todopoderoso por el gran regalo de la vida, amor y sabiduría.

A nuestra Alma Mater y a los docentes de la Facultad de Humanidades y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Trujillo (UCT), que nos dio la oportunidad de formarnos como abogados, inculcándonos principios éticos y valores morales.

A nuestro querido asesor, el Dr. Carlos Eduardo Ventura Pinedo por su asesoramiento y confianza en nosotros para la elaboración de la presente TESIS.

A los miembros del Jurado, a la Dr(a). Pamela Granda y Dr. Mario Fernández, por sus valiosas observaciones y sugerencias.

A nuestros compañeros de estudios con quienes hemos compartido en los ambientes de formación profesional innumerables recuerdos.

A todas las personas que directa o indirectamente nos apoyaron en nuestra investigación.

Y con mucho cariño y satisfacción para nuestras familias por el amor, soporte y apoyo incondicional.

**Juan Diego Cruzado Carrión y
Yelitza Gisvel Rosado Ramos**

DEDICATORIA

*A mi madre Alejandrina, por su dedicación, esfuerzo
y soporte a lo largo de mi vida para cumplir mi meta.*

A mi tía Zoila, por el apoyo y sus buenos consejos.

A mis hermanas Milagritos, Ana y Alexandra.

*A mi pequeño hijo Juan David que es mi presente,
futuro y lo mejor que me ha pasado.*

A mi esposa Katherine, por caminar a mi lado.

Juan Diego Cruzado Carrión

DEDICATORIA

*A Dios y a la Virgen de la
puerta que siempre me han
cuidado e iluminado mi camino,
permitiéndome avanzar y llegar a
cumplir mis objetivos.*

*A mis queridos padres Oscar y
Nelly por haberme impulsado y
brindado su apoyo incondicional
confiando en mi ciegamente para
que pueda lograr mis metas
propuestas y poder crecer día a día
como persona y profesional.*

*A mis hermanos Jonathan y
Gianpool a los cuales quiero mucho
y que siempre están conmigo
brindándome su apoyo
incondicional.*

*A mis hermosas sobrinas
Margarita, Kattleya y Litzy por ser
unos bellos angelitos que Dios ha
traído a mi vida para darme alegría
y para motivarme a seguir adelante
y no rendirme jamás.*

Yelitza Gisvel Rosado Ramos

TABLA DE CONTENIDOS

Agradecimiento.....	iv
Dedicatoria.....	v
Tabla de contenidos.....	vii
Lista de Tabla.....	xiii
Resumen.....	xiv
Abstract.....	xvi
Introducción.....	xviii

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Realidad Problemática.....	18
1.2. Formulación del Problema.....	20
1.3. Formulación de Objetivos.....	20
1.3.1. Objetivo General.....	20
1.3.2. Objetivos Específicos.....	20
1.4. Justificación del estudio.....	20

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de investigación.....	22
2.2. Base teórica.....	24
2.2.1. La Posesión.....	24
2.2.1.1. Definición.....	24
2.2.1.2. Naturaleza Jurídica de la Posesión.....	25
2.2.1.3. Elementos.....	26
2.2.1.4. Objeto.....	26

2.2.1.5. Sujetos.....	27
2.2.1.6. Pérdida de la Posesión.....	28
2.2.2. La Propiedad.....	29
2.2.2.1. Etimología.....	29
2.2.2.2. Conceptos.....	29
2.2.2.3. Características de la Propiedad.....	31
2.2.2.4. Derechos o facultades de la Propiedad.....	32
2.2.2.5. Importancia de la Propiedad.....	33
2.2.2.6. Atributos según el Código Civil Peruano.....	33
2.2.2.7. Objeto del Derecho de Propiedad.....	33
2.2.2.8. Modos de adquisición de la propiedad.....	34
2.2.2.9. Extinción de la propiedad.....	36
2.2.2.10. Protección a la propiedad.....	37
2.2.2.10.1. Acción reivindicatoria.....	37
2.2.3. La Prescripción Adquisitiva de Dominio.....	39
2.2.3.1. Conceptos.....	39
2.2.3.2. Fundamento jurídico.....	39
2.2.3.3. Naturaleza jurídica.....	40
2.2.3.4. Posesión como concepto de dueño (“ANIMUS DOMINI”).....	40
2.2.3.5. Requisitos.....	41
2.2.3.6. Plazo.....	42
2.2.3.7. Modalidades de la usucapión.....	43
2.2.3.8. Sujeto titular de la Usucapión.....	43
2.2.3.9. Derechos susceptibles de la de usucapión.....	44
2.2.3.10. Efectos de la usucapión.....	45
2.2.3.11. Adquisición de la Propiedad inmueble por prescripción.....	46
2.2.3.12. Adquisición de la Propiedad mueble por prescripción.....	46
2.2.3.13. Declaración Judicial de la prescripción adquisitiva.....	46
2.2.3.14. La Usucapión contra el registro: “Usucapión contra tabulas”.....	47
2.2.3.15. Proceso de la Usucapión.....	47

2.2.4. Derecho de Garantías Reales.....	48
2.2.4.1. Derecho real.....	48
2.2.4.1.1. Definición.....	48
2.2.4.1.2. Elementos.....	49
2.2.4.1.3. Características de los derechos reales.....	49
2.2.4.1.4. Clasificación.....	49
2.2.4.1.5. Bienes.....	50
2.2.4.2. Garantías Reales.....	52
2.2.4.2.1. Definición.....	52
2.2.4.2.2. Naturaleza Jurídica.....	53
2.2.4.2.3. Importancia de las Garantías.....	53
2.2.4.2.4. Sujetos.....	54
2.2.4.2.5. Características.....	54
2.2.4.2.6. Clases.....	54
2.2.4.2.6.1. Garantía Mobiliaria.....	54
2.2.4.2.6.2. Anticresis.....	55
2.2.4.2.6.3. Derecho de Retención.....	56
2.2.4.2.6.4. Derecho de Hipoteca.....	56
2.2.5. Análisis de las resoluciones para conocer las actuaciones definitivas en vía judicial y administrativa, en relación a la Prescripción Adquisitiva de dominio sobre cancelación de Garantías reales.....	62
2.3.5.1. CASO 01: Vía Judicial.....	62
2.3.5.2. CASO 02: Vía administrativa.....	63
2.3. Definición de términos básicos.....	65

2.4. Sistema de Hipótesis y Variables	66
2.4.1. Hipótesis.....	66
2.4.2. Variables.....	67

2.5. Operacionalización de Variables	68
---	----

CAPÍTULO III

MATERIAL Y METODO

3.1. Tipo de Investigación.....	69
3.2. Método de Investigación.....	69
3.3. Diseño de Investigación.....	70
3.4. Población.....	70
3.5. Muestra.....	70
3.6. Métodos o técnicas para la recolección de datos.....	70
3.7. Métodos o técnicas para el análisis y procesamiento de datos.....	71

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

Presentación y análisis de resultados.....	72
--	----

CAPÍTULO V

DISCUSION

Discusión de resultados.....	79
------------------------------	----

CAPITULO VI

CONCLUSIONES

6.1. Conclusiones.....	85
------------------------	----

CAPITULO VII

SUGERENCIA Y RECOMENDACIONES

Sugerencias y Recomendaciones.....	87
------------------------------------	----

CAPITULO VIII

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	88
---------------------------------	----

CAPITULO IX

ANEXOS.....	94
-------------	----

Matriz de Consistencia

Guía de Entrevista

LISTA DE TABLA

Tabla 4.1. Sentencias Emitidas Vía Judicial.....	78
---	----

RESUMEN

Nuestra investigación se titula “La Prescripción Adquisitiva de Dominio como sustento de la Cancelación de las Garantías Reales, inscritas sobre el bien a prescribir”. Nace como un vacío normativo en nuestro ordenamiento jurídico que ampara dos figuras jurídicas pertenecientes a los Derecho Reales, trascendentales para el tráfico jurídico de los bienes y progreso para el país. Por un lado; La Prescripción Adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir el derecho de propiedad donde el sujeto poseedor se convierte en propietario del bien sea mueble o inmueble cumpliendo ciertos requisitos establecidos en nuestra legislación actual agregándole también la buena fe. Y por otro lado; la Garantía Real como la Hipoteca recae sobre un bien específicamente en el cumplimiento de una obligación. Así mismo la garantía real es una garantía sin desplazamiento que protege los intereses de los acreedores en su trámite y su desarrollo de los créditos o empréstitos del sujeto con la cosa.

Nuestro problema radica que los aplicadores de justicia presentan diferentes criterios resolutorios sobre la cancelación de cargas o garantías reales en un proceso de prescripción adquisitiva de propiedad, ocasionando vulnerabilidad a los derechos e intereses de las personas que adquieren el bien mediante proceso de prescripción previo aún cumplimiento de ley.

De esta manera, en la vía judicial nuestro Código Civil vigente presenta deficiencia de carácter normativa que vienen a ser ausencia de reglamentación legislativa, pues el Juez emite sentencia declarando la titularidad del propietario y a su vez ordena la cancelación del asiento registral del antiguo dueño en favor del prescribiente más no se pronuncia sobre la cancelación o garantías reales que puedan existir sobre el bien. Mientras en la vía administrativa no solo emiten resolución declarando la prescripción adquisitiva sino que además se pronuncian sobre la cancelación de cargas o garantías reales que afecte al bien del nuevo propietario. Es ahí donde el Juez debe lograr la paz social en justicia y aplicar los principios generales que inspiraron el derecho peruano. Tal y como lo aplica la autoridad administrativa.

Por otro lado, para la presente Tesis utilizó un diseño (Descriptivo-Simple) porque se describe directamente a las variables de acuerdo al análisis de los hechos expuestos anteriormente recopilando diversas informaciones de algunos juristas, normas y jurisprudencias.

Finalmente, ante esta disyuntiva de carácter resolutoria de los aplicadores de justicia consideramos que el derecho de Propiedad es un derecho inherente e inviolable de la persona. De tal modo, que la Propiedad adquirida mediante proceso de prescripción adquisitiva debe prevalecer sobre otros derechos de garantías reales de carácter registral. Por lo tanto, al cancelar las cargas y gravámenes sobre el bien adquirido por prescripción se está otorgando SEGURIDAD JURÍDICA a la propiedad y al tráfico de bienes en beneficio de la colectividad.

ABSTRACT

Our research is entitled "The Procurement Prescription of Domain as a basis for the Cancellation of the Real Guarantees, registered on the good to be prescribed". It was born as a normative void in our legal system that protects two legal entities belonging to the Real Law, transcendental for the legal traffic of goods and progress for the country. On the one hand; The Domain Procurement Prescription is an original way of acquiring the right of ownership where the possessor becomes the owner of the property, whether movable or real, fulfilling certain requirements established in our current legislation, adding good faith. And on the other hand; The Real Guarantee like the Mortgage falls on a property specifically in the fulfillment of an obligation. Likewise, the real guarantee is a non-displacement guarantee that protects the interests of the creditors in their processing and their development of the credits or loans of the subject with the thing.

Our problem is that the applicants of justice present different resolutive criteria on the cancellation of charges or real guarantees in a process of acquisitive prescription of property, causing vulnerability to the rights and interests of the persons who acquire the property through the process of prior prescription, still fulfilled of law.

Thus, in the judicial process our current Civil Code has a deficiency of normative character that comes to be absence of legislative regulation, as the Judge issues a ruling declaring ownership of the owner and in turn orders the cancellation of the registration seat of the former owner in favor The prescribing party does not rule on the cancellation or real guarantees that may exist on the property. While in the administrative channel not only issue a resolution declaring the acquisitive prescription but also pronounce on the cancellation of charges or real guarantees that affect the good of the new owner. That is where the Judge must achieve social peace in justice and apply the general principles that inspired Peruvian law. As applied by the administrative authority.

On the other hand, for the present Thesis used a design (Descriptive-Simple) because it describes directly to the variables according to the analysis of the facts exposed previously gathering diverse information of some jurists, norms and jurisprudences.

Finally, before this disjunctive of resolutive character of the applicators of justice we consider that the right of Property is an inherent and inviolable right of the person. In such a way, that the Property acquired through the process of acquisitive prescription must prevail over other rights of real guarantees of a registry nature. Therefore, by canceling the burdens and encumbrances on the property acquired by prescription, LEGAL SECURITY is being granted to property and to the traffic of goods for the benefit of the community.

INTRODUCCIÓN

La prescripción adquisitiva como sustento de la cancelación de las garantías reales, inscritas sobre el bien a prescribir tiene como punto de partida las diferentes posturas resolutorias de los aplicadores de justicia tanto para la vía judicial, como en vía administrativa el poseedor inicia proceso de prescripción adquisitiva de un bien para declararse propietario del mismo y luego de haber cumplido con los requisitos establecidos en el código civil vigente respaldando su derecho de propiedad en la constitución política actual; pues la propiedad es considerada como derecho inherente e inviolable de la persona por la cual debe ser recibido libre de toda afectación de garantías reales.

En nuestra investigación abordamos dos figuras jurídicas la “Prescripción Adquisitiva de dominio” y “Garantías Reales”, el primero consiste en adquirir el derecho de propiedad de un modo originario, en cumplimiento de los requisitos y plazos exigidos por ley, de tal modo el poseedor se convierte en propietario del bien bajo los requisitos legales establecidos en nuestro ordenamiento y de buena fe. Mientras que el segundo afecta al señorío que tiene la persona, en pocas palabras limita al derecho de la Propiedad en cumplimiento de una obligación en favor del acreedor. Analizaremos entre ambas instituciones sus orígenes, su naturaleza jurídica, sus características, sus efectos y etc.

Nuestro problema radica en la falta de cancelación de las garantías reales en merito por prescripción adquisitiva de dominio donde la Propiedad es un derecho inalienable de la persona y se encuentra jerárquicamente por encima de otros derechos. De tal modo, realizaremos una exégesis a nuestra investigación tomando como referencia investigaciones pasadas; por ejemplo: De Ferrer (2015), con su tesis “La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor”; De Angulo (2016), con su tesis “La Prescripción Adquisitiva de Propiedad frente al último adquirente”; Y etc...

Es por ello, que después de un análisis desmesurado a la jurisprudencia, normativa y la doctrina; la presente investigación servirá como referencia para los aplicadores de justicia y para los interesados del tema en mención. Llegando por optar nuestra posición entre las dos instituciones jurídicas sea por la prescripción adquisitiva de dominio o por las garantías reales de esta manera llegar arribar a nuestras conclusiones.

CAPÍTULO I

PROBLEMA

1.1. Realidad Problemática

Nuestra investigación tiene su punto de partida desde donde lo especifica el código civil aludiendo que los procesos de prescripción adquisitiva de dominio culminan con SENTENCIA DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA haciendo mención que dicha sentencia ordena solamente cancelar el asiento registral del anterior titular o dueño del bien; omitiendo pronunciarse con respecto al levantamiento de cargas y gravámenes que afecten al bien mueble o inmueble, siendo este, el objeto de nuestra investigación.

La prescripción adquisitiva de dominio o conocido como “usucapión” consiste en la búsqueda del título de propiedad por parte del poseedor del bien mediante la forma originaria de la propiedad, el cual exige cumplir con ciertos requisitos tales como la posesión continua, pacífica y pública, y por un plazo que fija la ley. Del tal modo, el derecho propiedad se adquiere con el pasar de los tiempos así lo refiere el artículo 950° C.C. Señalando que para los bienes inmuebles se requiere 10 años o 5 años si existen Justo Título; y mediante artículo 951° para los bienes muebles se necesita 4 años o 2 años si existe buena fe. Por otro lado, para la garantía real es aquella que afecta un bien en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. En pocas palabras funciona como garantía del acreedor.

El derecho de propiedad adquirido por prescripción adquisitiva debe integrarse libre de toda situación que pudiera restringir su ejercicio. Es así como nuestra normativa debe garantizar también la extinción de las cargas y gravámenes sin ninguna limitación al bien. A pesar que existan vacíos o lagunas legales al código civil actual, ante esta situación deberán aplicarse los principios generales del derecho.

En la vía judicial los jueces al terminar sus procesos judiciales de prescripción adquisitiva sentencian según lo estipulado en el artículo 952° C.C. que afirma que la declaración de prescripción es único título para solicitar la cancelación del antiguo propietario en registro públicos. Y la pregunta sería ¿qué sucedería si el bien presenta una

garantía real como la hipoteca? La respuesta es muy sencilla. Tomemos como referencia las sentencias actuales, donde el Juez no se pronuncia al respecto porque según sus normas jurídicas y el código civil no señalan sobre la cancelación de garantías reales que posee el bien adquirido por proceso de prescripción, razón por la cual el Juez se limita en ordenar la cancelación asiento del anterior dueño en beneficio del nuevo prescribiente. Es así como no se aplica las fuentes generales y los principios de motivaron el derecho peruano.

Por otro lado, en vía administrativa este conflicto entre ambas instituciones jurídicas tiene una solución, pues sostiene que la Prescripción Adquisitiva siempre gana frente a un derecho de garantías reales tal como la hipoteca o prenda. Pues el espíritu de la norma es garantizar los derechos fundamentales de la persona. Además, agrega un valor adicional al nuevo propietario como el recibir el bien sin restricciones para su respectivo disfrute conforme lo señala la ley artículo 77° del Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, donde precisa solo dos requisitos para que la autoridad administrativa ordene levantamientos de los cargas y gravámenes. Primero; que el titular del gravamen haya sido notificado. Y segundo; no hubiese oposición a la cancelación del mismo.

Finalmente, lo que se pretende lograr es saber si las garantías reales es un medio suficiente y necesario para sobreponer a la prescripción adquisitiva de dominio. Donde la Propiedad es considerada como derecho real por excelencia siendo amparada constitucionalmente, salvaguardando el orden y seguridad al tráfico de bienes entre la colectividad.

1.2. Formulación del Problema

1.2.1. Problema general:

¿De qué manera la prescripción adquisitiva de dominio prevalece sobre la cancelación de garantías reales inscritas sobre el bien a prescribir?

1.3. Formulación de Objetivos

1.3.1. Objetivo general:

Determinar si la prescripción adquisitiva de dominio prevalece sobre la cancelación de garantías reales inscritas sobre el bien a prescribir.

1.3.2. Objetivos específicos:

- Analizar la propiedad y sus modos de adquisición.
- Conocer las diferentes posturas de los estudiosos del derecho sobre la materia y el pronunciamiento de nuestro código civil frente al levantamiento de garantías
- Analizar expediente N° 00792-2015-0-1601-JR-CI-01 - y la resolución N°180-2006-SUNARP - y la forma resolutoria de los órganos aplicadores de justicia en vía judicial y administrativa.

1.4. Justificación de la investigación

1.4.1. Justificación Teórica:

El presente trabajo de investigación muestra el privilegio de la figura jurídica de Prescripción adquisitiva de dominio sobre la Garantía Real - hipoteca, ordenando al declararse la prescripción la cancelación de las garantías reales inscritas sobre el bien.

1.4.2. Justificación Práctica:

Este trabajo de investigación servirá para toda aquella persona que requiera adquirir un bien, pueda adquirir su derecho de propiedad sin ningún tipo de cargas y gravámenes.

Esto se justifica porque se observa diferentes criterios resolutorios adoptados por los operadores de justicia en vía administrativa y vía judicial, sobre pretensiones de prescripción y el derecho de Propiedad del adquirente frente a su bien mueble e inmueble gravados.

1.4.3. Justificación Metodológica:

Este trabajo de investigación se justifica por la utilización de un diseño descriptivo simple, enfoque cualitativo y método deductivo e inductivo, en el cual prevalecen durante años, el *derecho de propiedad*, como un derecho real principal por excelencia sobre la cosa, el más amplio y que le permite al titular del mismo el ejercicio de acciones, recursos contundentes, completos para su defensa y salvaguardia, sobre una futura hipoteca.

CAPITULO II

MARCO TEORICO

2.1. Antecedentes de la investigación

Para la realización de nuestra investigación, se encontraron los siguientes antecedentes:

a) Tesis realizada por (BAILÓN, 2010), titulado “La similitud entre los elementos de la prescripción adquisitiva de la propiedad predial extraordinaria y los de la formación de títulos supletorios” Trujillo-Perú, el cual conlleva a las siguientes conclusiones:

- ***La prescripción adquisitiva de la propiedad predial y extraordinaria y la formación de títulos supletorios, cuentan con elementos similares, tales como: La posesión, los sujetos, el objeto, Animus Domini, propiedad y tiempo.***

b) Tesis realizado por el autor: (FERRER D. E., 2015), titulado “La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor” Trujillo-Perú, el cual señala las siguientes conclusiones:

- ***Así mismo el poseedor siempre se va a ver perjudicado por las garantías reales que haya realizado el propietario registral de mala fe, dado que cuando el juez le otorgue dicho bien lo recibe con cargas y gravámenes.***
- ***Por último el poseedor puede ser respaldado en vía judicial e interponer demanda de nulidad sobre las hipotecas que se constituyeron al proceso cuando sea declarado propietario.***

c) Tesis presentada por la autora (ANGULO T. L., 2016), titulado “La prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente”, Trujillo-Perú, el cual concluye en lo siguiente:

- ***A través de la prescripción adquisitiva o usucapión el sujeto se convierte en propietario del bien producida por la posesión, el cual permite disfrutar y gozar del bien; cumpliendo con los requisitos y el plazo establecidos por ley.***
- ***Por otro lado la fe pública registral sustenta la seguridad jurídica el cual protege a los adquirentes de buena fe, asegurando el tráfico patrimonial.***
- ***Se vuelve usucapiente al cumplir con los requisitos establecidos por ley, sin su inscripción respectiva.***

d) Tesis presentada por el autor (MORENO & VELARDE, 2013), titulado “Efectos de la Prescripción adquisitiva de Dominio Frente a la Garantía Hipotecaria inscrita” Trujillo-Perú, el cual conlleva a las siguientes conclusiones:

- ***En vía judicial, los efectos para que proceda la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva se regula solo la cancelación del asiento registral del anterior propietario, omitiendo pronunciarse con respecto al levantamiento de cargas y gravámenes (hipoteca), siendo establecida por el Código Civil, en el artículo 1122°, por otro lado en la vía administrativa existe la posibilidad de levantar las cargas y gravámenes, sin tomar en cuenta el artículo citado anteriormente.***

e) Revista realizada por la autora (VICUÑA, 2012), titulado “Prescripción Adquisitiva de Dominio y Garantía Hipotecaria inscrita sobre el predio ¿Qué debería prevalecer?”, Trujillo-Perú, el cual concluye en lo siguiente:

- ***El derecho real de garantía hipotecaria, para el acreedor hipotecario resulta indiferente que el bien se encuentre o no en posesión del deudor hipotecario, pues la hipoteca nace con la inscripción, es uno de los casos en el cual el registro público es constitutivo del derecho, por tanto es una institución netamente registral.***

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. La Posesión

2.2.1.1. Definición:

Existen diversas definiciones tales como:

Para (GONZALES G. , 2011) sostiene que “La posesión es toda aquella situación en la cual una persona tiene el control sobre el bien de manera independiente y voluntaria para sí mismo de manera estable, teniendo por finalidad usar y disfrutar del bien en modo potencial”. Así mismo existen tres elementos componentes de la posesión, estos son:

- El control, consiste en que el titular de hecho pueda usar del bien de manera libre y voluntaria dado que se encuentra bajo su poder de dominio y afectación.
- La autonomía, quiere decir que no se necesita la intervención de terceras personas, dado que el sujeto ejerce la posesión del bien para su propio interés.
- El Acto de voluntad, se refiere a la intención libre y capaz que tiene el poseedor de dominar de facto una cosa.
- También debe de haber una relativa permanencia o estabilidad para que se pueda tipificar como posesión.

Según (LAMA, 2015) sostiene que “La posesión constituye una institución del derecho civil, siendo la materia más difícil de este derecho. Así mismo en el Perú la posesión permite al poseedor gozar de los bienes; usarlos o disfrutarlos, permitiendo un provecho económico; por otro lado en el lenguaje católico, la posesión es conocida como el destino universal de los bienes”.

Con respecto las diversas opiniones que nos manifiestan los juristas, nos permite deducir que la posesión es aquel poder de hecho que tiene una persona sobre la cosa el cual va a poder obtener un provecho de este, satisfaciendo sus necesidades mediante el uso y disfrute del mismo. En el Perú la posesión se permite el uso, goce y disfrute del bien con interés propio obteniendo de este modo un aprovechamiento económico.

De igual manera (MORALES & MONTTOYA, 2018) en el artículo 896° del Código Civil señala: "La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad". Por ello, para nuestra legislación, la posesión es considerada como un hecho y un poder físico ejercido por una persona natural o jurídica que tiene el inmueble para custodia, garantía o simplemente tiene la facultad de usar, disfrutar el bien.

2.2.1.2. Naturaleza Jurídica de la Posesión.

Se sostiene en dos teorías clásicas alemanas para fundamentar la posesión:

1. La Teoría subjetiva:

Para el estudioso del derecho (GONZALES N. , 2007), refiere que esta teoría es propuesta por Friedrich Karl Von Savigny, el cual manifiesta a la posesión como "Aquel control que se tiene para disponer sobre la cosa, de acuerdo a la intención que se tiene ya sea para así o como propietario del bien".

Así mismo si no existe el elemento de la voluntad la posesión sería natural más no jurídica. Además sin la existencia del elemento material la intención sería solamente psíquica sin representación en la vía jurídica. Por lo tanto esta teoría se necesita del corpus y del animus.

2. La Teoría objetiva:

Del mismo modo (GONZALES N. , 2007) refiere Rudolfo Von Ihering, sostiene que en esta teoría el "*corpus*" no requiere de la "*posibilidad física*" de la obtención de la posesión, solamente requiere del vínculo entre el sujeto y el bien.

En esta teoría no se precisa el animus, solamente se manifiesta el corpus el cual se origina cuando el propietario se comporta ante el bien como el dueño, siendo respaldado por la ley.

2.2.1.3. Elementos

a) El Corpus

Para (GONZALES N. , 2007) sostiene que “El corpus es considerado como el elemento material de la posesión, manifestándose de manera objetiva la existencia de la posesión respecto del bien a terceras personas, siendo el corpus la relación entre el sujeto y el bien”.

Según (ORREGO, 2017) refiere que “El corpus es aquel poder que tiene sobre la cosa. Así mismo se puede decir que el corpus es aquella disposición material del bien de manera directa e inmediata excluyendo la intervención de terceros. En el caso que el bien se encuentre en posesión de un tenedor, este no podrá disponer del bien de manera material porque no está facultado para hacerlo dado que se encuentra bajo el poder del poseedor”.

b) El Animus Posidendi

Según (VELÁSQUEZ, 2004) manifiesta que “El animus es aquella conducta que demuestra el poseedor al considerarse dueño del bien”.

Para (CORTÉS, 1999) detalla que “El animus es considerado como un elemento personal de la posesión, por ello se dice que no es poseedor aquel que tiene el corpus sin el animus, porque sería tenedor mas no poseedor”. Sin embargo en muchos casos el poseedor puede tener el animus sin el corpus, esto se da cuando la posesión y la tenencia lo tienen distintos sujetos es decir el poseedor tiene el animus y el corpus lo tiene un tercero ya sea en su lugar o a su nombre.

Por lo tanto el *corpus* y el *animus* son considerados elementos importantes para que se configure la posesión.

Según (ORREGO, 2017) sostiene que el *animus* consiste el poseer el bien como dueño. Así mismo la doctrina nacional sostiene que para obtener la posesión es necesario del corpus y el animus.

2.2.1.4. Objeto

El autor (GONZALES G. , 2005) Refiere que “El objeto de los derechos reales son los bienes, de tal modo que el objeto de las obligaciones son las conductas debidas, más

conocidas como prestaciones”. Por lo tanto se ejerce posesión en los bienes corporales e incorporeales.

Así mismo existen diferencias en el régimen legal de los objetos corporales e incorporeales tal como se aprecia en el artículo 884° del Código Civil. Así mismo las diferencias que alejan al régimen jurídico de los bienes corporales e incorporeales se encuentran en el hecho originario del señorío el cual es diferente, dado que los bienes corporales del señorío se obtiene cuando se ocupa el bien, sometiéndose de manera física, excluyendo a terceras personas de la apropiación del objeto. Sin embargo los bienes incorporeales no se pueden someter de manera física porque se trata de cosas del espíritu.

Para el estudioso (VELÁSQUEZ, 2004) Refiere que “La posesión recae en bienes susceptibles de apropiación que pueden ser cosas corporales e incorporeales”. Tomando como ejemplo el viento que no puede ser objeto de posesión por el hecho de ser un fenómeno difuso.

En el caso de las cosas corporales, si se puede ejercer la posesión porque se puede tocar o percibir dicho bien como es el caso de un terreno en cual se pueden realizar diversas actividades como abonar, sembrar etc.

Por otro lado cuando se refiere a cosas incorporeales, en este caso se ejerce un poder de hecho. Así mismo la persona puede poseer un derecho de usufructo sobre el bien sin necesidad que le pertenezca el bien, solo interesa que tenga la cosa, lo use y lo disfrute como usufructuario del bien.

2.2.1.5. Sujetos

Para el profesor (GONZALES G. , 2005) Refiere que “En nuestro código la calidad de poseedor no se encuentra ligada a ningún condicionamiento, por esa razón los poseedores pueden ser personas naturales y jurídicas”. En el artículo 3° del Código Civil sostiene que toda persona tiene el goce de los derechos civiles, teniendo en cuenta que la posesión es un hecho jurídico voluntario. Por lo tanto no solo abarca derechos sino también hechos, esto quiere decir que si la persona puede ser titular de derechos también puede ser protagonista de hechos jurídicos voluntarios. Por otro lado cuando se habla de personas jurídicas, no existe una norma específica sobre su capacidad de goce, aunque es innecesaria dado que la

persona jurídica por autonomía es un sujeto sin más limitaciones que las impuestas de su propia naturaleza. De este modo los actos de adquisición y goce de la posesión de las personas jurídicas deberán ser realizados por intermedio de sus órganos o de sus representantes.

Según (VÁSQUES, 2007) sostiene que “Pueden ser sujetos de posesión las personas naturales o jurídicas y que gocen de la posesión de manera conjunta”, como lo señala el art. 899° del C.C., el cual habla sobre la copropiedad, así mismo cuando se refiere a personas naturales se tiene que tener capacidad de ejercicio en los casos de posesión por masa hereditaria o por excepción, en el caso del fallecimiento del sujeto la propiedad y la posesión es transferido al mismo tiempo de acuerdo al artículo 660° C.C.

2.2.1.6. Pérdida de la posesión

El autor (PAPAÑO, 2004) refiere que “La posesión se extingue o desaparece cuando falta el corpus y el *animus domini*, sin ellos no se puede dar la posesión”. Por lo tanto se extingue la posesión cuando falta uno de los elementos o ambos.

a. Pérdida del corpus

Para (VELÁSQUEZ, 2004) sostiene que “La pérdida del corpus se da cuando el poseedor se encuentre imposibilitado de hacer uso del bien físicamente de manera definitiva y no transitoria, pero no podrá perder el corpus cuando el poseedor no tiene el corpus o no haya otra persona que tenga la intención de obtener dicho bien”.

b. Pérdida del animus

De este modo para el autor (PAPAÑO, 2004) refiere que “La posesión se pierde por *Animus Domini* cuando no existe la voluntad o no hay intención por parte del poseedor de poseer el bien, aunque subsista la relación material”.

2.2.2. La propiedad

2.2.2.1. Etimología

Según el articulista de la Enciclopedia Espasa (ESPASA CAPLE) La voz “Propiedad”, procede de la latina “*proprietas*”, derivada de “*Proprium*”, el cual se refiere lo que es propio de una persona; así mismo esta palabra deriva de “*prope*”, el cual denota cierta unión o adherencia, no física, sino moral, de las cosas a una persona. Esta unión o adherencia supone:

- **Exclusividad**, pues lo que está unido o adherido a una persona, no lo está a otra; y
- **Relación de inferior a superior**, en que se encuentra lo unido con el sujeto en quien radica. Según (HELBERG, 1963). La etimología nos dice así, que la propiedad es una relación en que se encuentran las cosas con las personas, consistente en la adherencia moral de las primeras a las segundas de un modo exclusivo, para servir a fines de aquellas.

Siguiendo con la definición etimológica de la propiedad (RAMIREZ CRUZ, 2005) concluye que “en su acepción más genérica y amplia, propiedad hace referencia a lo que pertenece a una persona de manera cercana y próxima”.

2.2.2.2. Conceptos

Existen diversas formas de definir el la figura jurídica del “Derechos de Propiedad”, pero nosotros formularemos nuestra propia definición en base a lo recopilado por otros autores e investigadores estudiosos del derecho en temas relacionados.

Para el autor (CASTAÑEDA, 1973) “La propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas en cuanto las leyes no se opongan”.

Según (VALENCIA, 1982) formula que: “La propiedad privada es, pues, el dominio libre y total de la voluntad de una persona sobre cualquier medio o instrumento de producción, sobre todos los bienes que se produzcan, sobre las mismas producciones de la inteligencia y sobre la fuerza de trabajo de los trabajadores que se compra por un salario.”

Por otro lado, (WOLFF, 1971) que nos dice que “Es el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa”

Siguiendo con las definiciones tenemos la expresada por (VASQUEZ, 1996) afirma que: “El derecho de propiedad es el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumandos cuya adición constituya la propiedad, sino que son sólo aspectos parciales del señorío total que esa es”.

Para el estudioso (ALBADALEJO, 1977) quien afirma que “La propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa”

Según (PEÑA, 1986) señala lo siguiente “Podríamos definir la propiedad como el derecho real cuyo ámbito de poder comprende, en principio, todas las facultades posibles sobre la cosa”.

Siguiendo con las definiciones tenemos la expresada por (DE TRAZEGNIES , 1978) afirmando que “La propiedad es efectivamente el más completo control sobre una cosa que la ley permita a un sujeto de derecho”¹⁶⁷. En la afirmación anterior el autor agrega el término “Control”; que es definido como el dominio, poder, mando y preponderancia sobre algo una cosa.

Por otro lado, define (ROMERO R. E., 2007), que: “El derecho de Propiedad es el derecho real por Excelencia, el más amplio, el que comprende todos los derechos posibles sobre un bien. Los demás derechos reales son derivados del mismo. Es una de las instituciones jurídicas más importantes de la humanidad la propiedad y la familia son las instituciones fundamentales de la sociedad actual.” Según lo expresado anteriormente, el autor señala que el derecho de propiedad es elemento miembro del conjunto de los derechos reales o llamados también derechos sobre las cosas, confiriéndoles el más alto rango dentro de esta clasificación.

Según (BARZEL, 1989) hace una definición más precisa afirmando que “El derecho de propiedad sobre un bien es el poder que tienen los individuos para consumir, obtener ingresos y enajenar un bien.”

Finalmente el estudioso del derecho (ESCOBAR, 2001) quien afirma que el derecho de propiedad “Es el derecho subjetivo que permite cumplir sobre un objeto cualquier actividad lícita”. Como lo señalado anteriormente, el autor agrega el término “lícito” en su

definición, lo cual alude y establece que el propietario del bien podría ejercer actos lícitos sobre el objeto.

Finalmente, luego de una minuciosa recopilación de varios conceptos concordamos con la definición de (ALIAGA, 2012) “En tal sentido creemos que la propiedad es el poder jurídico pleno, conferido al propietario que le permite realizar, todas las facultades de control posibles permitidas por la ley, ejerciendo una actividad lícita, y generando además la facultad para explotar económicamente dicho bien. Cabe mencionar que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental, reconocido por constituciones y leyes, como por tratados y convenios internacionales”.

Para (GONZÁLES B. G., 2011) “La propiedad nace de la posesión de las cosas, y el dominio se justifica como un título que el ordenamiento confiere para lograr la posesión, en tal contexto la posesión es la que alumbra la propiedad”.

Por lo tanto, podemos alegar que la propiedad pertenece al Derecho real, donde se ejerce el señorío del hombre sobre la cosa; en otras palabras existe una relación entre un sujeto sobre una cosa determinada, siempre y cuando este ejercicio que posee sobre la cosa no vulnere los Derechos de otras personas, por el mismo hecho de tener el señorío sobre ella y la libertad del ejercicio de la misma.

2.2.2.3. Características de la Propiedad

En el derecho de propiedad el titular adquiere el dominio de una cosa, del mismo modo, este dominio presenta cierto límites o restricciones, es decir, el propietario del derecho no puede utilizarlo al libre albedrío, sino por el contrario tiene que ser realizarlo cumpliendo y respetando los demás derechos colectivos y del interés público.

El derecho de propiedad, presenta cuatro caracteres:

2.2.2.3.1. Derecho Real: Para (LUJÁN H. J., 2017) “La propiedad confiere a su titular las facultades de persecución y preferencia y además establece respecto de la cosa una relación directa e inmediata”.

2.2.2.3.2. Derecho Absoluto: según (ANGULO C. T., 2016) “El derecho de propiedad es absoluto, lo cual significa que confiere a su titular todas las facultades las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho”

2.2.2.3.3. Derecho Exclusivo: Esta característica se origina cuando el derecho de propiedad puede recaer sobre una o varias personas. Del mismo modo, se pronuncia (DE LOS MOZOS, 1993) afirmando que solo el propietario tiene la posibilidad de servirse y sacar provecho del bien que le pertenece, tiene un monopolio sobre el mismo.

2.2.2.3.4. Derecho Perpetuo: Esta característica hace que sea indefinidamente a favor del dueño o propietario, sin embargo no prohíbe que sea propiedades temporales.

Del mismo modo, (ORREGO, 2017) sostiene que el derecho que tiene el propietario sobre el bien no se pierde por el hecho de no usarlo, mucho menos por un tercero que ejerza actos de dominio sin ser dueño. Se pierde el derecho en el caso que el propietario deje de poseer el bien por el periodo de tiempo establecido en el Art. 2517 del Código Civil. Esto quiere decir cuando el propietario deja de tener el señorío del bien (usar o disfrutar) no origina la pérdida del derecho. Para que suceda la pérdida de su derecho de propiedad será necesario que otro sujeto adquiera mediante la figura de prescripción adquisitiva, lo cual debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites establecidos por el ordenamiento nacional.

2.2.2.4. Derechos o facultades de la Propiedad

El derecho de propiedad está sometido a la voluntad, exclusividad y a la acción de su propietario, sin más límites que los que marca la ley.

La doctrina jurídica comparada, con importante influencia latina, considera que la figura jurídica de la propiedad está integrado por tres facultades o derechos:

- a) JUS UTENDI:** Consiste en usar y aprovechar, libremente del bien.
- b) JUS FRUENDI:** Consiste en la facultad de gozar y percibir los frutos del bien.
- c) JUS ABUTENDI:** Consiste en la facultad de disponer del bien, ya sea materialmente o jurídicamente.

2.2.2.5. Importancia de la Propiedad

Consideramos que su importancia radica en los orígenes de los tiempos en las diversas sociedades humanas. Lo cual se ha prolongado, acompañado y elevado en nuestra propia existencia. La figura jurídica de la Propiedad es considerada como un derecho constitucional. Siendo el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien; la cual pueden descansar otras instituciones sociales. La propiedad debe ejercerse de acuerdo al orden público, armonía con el interés social y aseguramiento de los medios de conserva. Porque, consideramos que es un derecho fundamental de la persona, como la vida misma.

2.2.2.6. Atributos según el Código Civil Peruano

En el artículo 923° del código civil peruano, hace mención a (04) cuatros atributos que abarca la propiedad y estas son las siguientes:

- a) **Usar:** es utilizar y servirse del bien
- b) **Disfrutar:** consiste en obtener beneficio de los frutos del bien.
- c) **Disponer:** consiste en prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien.
- d) **Reivindicar:** consiste en recobrar el bien, esto implica cuando el bien se encuentra en poder de un tercero. La reivindicación, es el ejercicio de “*persecutoriedad*”, siendo de facultad solo por el titular de derecho real.

2.2.2.7. Objeto del Derecho de Propiedad

Según (FERRER M. D., 2015) “Son objetos del Derecho de propiedad, los bienes inmuebles que se hallan enumerados en el artículo 885° del Código Civil, y los demás bienes a los que la ley les confiere tal naturaleza. Los bienes inmobiliarios adoptan también la denominación de predios que clasifican en dos grandes áreas: urbanos y rústicos o rurales. Son, asimismo, objeto del Derecho de propiedad los bienes muebles señalados taxativamente en el artículo 886° del Código Civil; y como expresa la parte in fine de este dispositivo, los demás bienes no comprendidos en el artículo 885° del Código Civil”. Y “Los bienes inmateriales como la propiedad intelectual, la industrial, etc. Tienen

regulación especial (*lex specialis*), conforme dispone el artículo 884° del Código Civil, en concordancia con los artículos 923°, 2092° y 2093° del mismo código”.

Por lo tanto, es considerado como objeto de la propiedad las cosas corporales e inmateriales conocidos también como incorporales (derechos).

2.2.2.8. Modos de adquisición de la propiedad.

La propiedad se encuentra reconocido por nuestro ordenamiento nacional y normas de carácter internacional, reconociéndolo como derecho inherente de la persona por el cual se adquiere el señorío de las cosas en cumplimiento de los presupuestos legales civiles a través de la forma originaria o derivada; cuya distinción o diferencia tiene relevante importancia práctica.

2.2.2.8.1. Modos Originarios

Consiste cuando el sujeto poseedor se convierte en el sujeto titular del bien siendo la transmisión (dar y recibir) en forma limpia y legal. La adquisición originaria se inicia cuando el derecho de propiedad se gana por el sujeto sin que exista una relación jurídica con el antiguo propietario o titular del bien. Si bien es cierto, la cosa o bien pueden carecer de dueño o también porque no existe propietario.

Nuestro código civil es muy claro respecto de la forma de transmisión originaria, pues cuando el sujeto posee el bien prescribiente durante un determinado plazo y cumple con ciertas condiciones requeridas en el código peruano, sin la necesidad de tener consentimiento del antiguo dueño para la transmisión, es por ello, que el sujeto prescribiente se convierte en el titular del derecho porque ha venido cumpliendo el rol como tal, y pierde el derecho quien antes lo tuviese.

Del mismo modo, también podemos encontrar otra forma de originaria de adquisición de la propiedad, esta consiste cuando el sujeto prescribiente se apodera del bien sin que exista dueño o titular del bien, en pocas palabras el hallazgo de ciertas cosas perdidas, ante esta situación jurídica otorga facultad al prescribiente para ganar el derecho.

2.2.2.8.2. Modos derivados

Las formas derivadas de adquisición de la propiedad consiste cuando nace una relación jurídica entre el antiguo con nuevo propietario, es decir, existen dos sujetos que consensuan libremente el bien o la cosa, de tal manera que uno da y el otro recibe, es por ello, que este acuerdo voluntario entre las partes deben contar con ciertas atribuciones para que la transferencia sea legítima. Por ejemplo, el sujeto que trasmite la cosa deberá ser el titular exclusivo del derecho; caso contrario no podrá transferir ni el derecho ni la cosa y por otro lado sujeto que adquiere no podrá recibir nada. Ante esta situación se aplica el principio general de los modos derivados es el “*NEMO PLUS IURIS*”, definido como “NADIE DA MÁS DERECHO DEL QUE TIENE.”

En nuestra actualidad existen formas o supuestos más comunes o tradicionales al tráfico de los bienes en mediante la forma derivada, uno de ellos es el contrato de compra y venta, y la otra la sucesión hereditaria, donde el causante deberá tener el derecho para poder transmitirlo a su heredero.

Mediante el modo derivado, el sujeto adquirente del bien o cosa goza de beneficio exclusivo que otorga la publicidad registral, pues, podrá verificar en el sistema registral el titulo valido de adquisición y su titularidad del sujeto que transmite el bien consensuado.

Finalmente, nuestra conclusión consiste que los bienes adquiridos en forma originarios son mecanismo absoluto de la propiedad ya sea porque el sujeto “poseedor” cambia o se convierte en sujeto “titular” por sí mismo, solo con el cumplimiento de los requisitos exigidos por ley, realizando actos de propietario o dueño de manera independiente y sin vinculación con el antiguo propietario. Por otro lado, las adquisiciones derivadas son mecanismos relativos, porque exige que el sujeto transmitente sea dueño o titular exclusivo del bien, para llegar a perfeccionar la transferencia.

2.2.2.9. Extinción de la propiedad

El artículo 968° del Código Civil establece que la propiedad se extingue por:

2.2.2.9.1. Adquisición del bien por otra persona.

La propiedad se transmite a favor del nuevo titular; por lo tanto, el derecho de propiedad se extingue en relación al antiguo propietario, pero el bien inscrito en registros públicos respectivo sigue existiendo, solo cambia el nombre del titular.

2.2.2.9.2. Destrucción o pérdida total o consumo del bien.

- **Destrucción total del bien:** La destrucción total del bien objeto del derecho real extingue al derecho de propiedad; pues se ejerce el poder sobre el mismo. Y si no se ejerce es porque ha desaparecido su bien.
- **Destrucción del bien es parcia:** El derecho subsistirá sobre la parte que reste.

Con relación a los bienes inmuebles del propietario, es poco probable que se destruyan o se pierdan, lo que no sucede con bienes muebles que son susceptibles de destrucción; también existen bienes muebles no usados para su fin.

2.2.2.9.3. Expropiación del bien por parte del Estado.

Para el investigador (LUJÁN L. J., 2017) concluyo lo siguiente: “La expropiación es un derecho del Estado por el cual éste adquiere la propiedad privada de manera forzosa, para realizar obras de necesidad pública o seguridad pública, pagando al propietario su valor justipreciado en dinero y efectivo; se considera una causal relativa de extinción de propiedad mientras el inmueble este dentro del dominio privado del Estado, por el contrario si el inmueble pasa a dominio público, estaremos frente a una pérdida absoluta, total del bien”.

2.2.2.9.4. Abandono del bien.

El autor (LUJÁN L. J., 2017) Señala: “Abandono el bien durante veinte años.- Según Carlos Ferdinand Cuadros Villena (CUADROS V. C.) El abandono en nuestro Código, es propiamente el no uso, el no darle al predio el destino social y económico que tiene. No es abandono el dar al inmueble destino diferente del que tiene, sino no utilizarlo. Si no

explotamos un inmueble y lo hacemos productivo, estamos privando a la sociedad de su producción. Por tanto, el abandono es la falta de uso del bien. Para que opere el abandono en nuestro Código se requiere que transcurra veinte años. Transcurrido ese tiempo sin que el predio haya sido utilizado, pasará su derecho de propiedad a favor del Estado, por tanto se habrá extinguido el derecho de propiedad del titular y el predio habrá cambiado de dueño, después del ese tiempo su propietario será el Estado durante 20 años, en cuyo caso pasa a dominio del Estado”.

2.2.2.10. Protección a la propiedad

2.2.2.10.1. Acción Reivindicatoria

2.2.2.10.1.1. Definición

Por la acción de reivindicación lo que se busca es la recuperación del bien despojado, o la indebida posesión de manera ilegal, o tenencia de mala fe de quien carecía del derecho como titular de la propiedad sobre el bien. Por lo tanto, es facultad de interponer esta acción al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario.

2.2.2.10.1.2. Condiciones.

Para la Acción de Reivindicación tiene dos condiciones.

- Primera: Que el sujeto reivindicante sea propietario reconocido inscrito en registros respectivo del bien a reivindicar.
- Segunda: Que el propietario legal haya perdido la posesión de la cosa reivindicada.

2.2.2.10.1.3. Requisitos:

a) Que la ejercite el propietario que no tiene la posesión del bien.

Corresponde únicamente al propietario exclusivo como los copropietarios de los bienes muebles e inmuebles, pero cuyos efectos recaen en la posesión del bien.

b) Que este destinada a recuperar el bien, no el derecho de propiedad:

Se aplica el “JUS POSSIDENDI”, es decir el derecho a la posesión; lo cual está estipulado en el Art. 923° del C.C.

c) Que el bien este poseído por otro que no sea el dueño:

Consiste que el bien objeto de la reivindicación debe estar bajo el dominio de otra persona ajena a la del propietario; y además, no contar con título legítimo para su posesión.

Por otro lado, si el poseedor cuenta con título legítimo de la posesión, mediante contrato de arrendamiento, usufructo, uso, habitación, etc., no es posible acudir a instancia jurisdiccionales para interponer acción de reivindicación, pues el propietario en uso de sus facultades decide ceder su derecho de posesión en favor del poseedor. El poseedor podrá presentar título legítimo de posesión, lo cual hace oponible la pretensión de reivindicación.

d) Que el bien sea una cosa determinada:

El bien a reivindicar deberá ser determinado para que pueda ser identificado. Se podrán solicitar mediante reivindicación bienes mueble o inmuebles perdidos, robados o apropiados ilícitamente que contravengas los derechos colectivos y que estén establecidos el código penal.

2.2.2.10.1.4. Efectos de la reivindicación

Para (ROMERO C. Z., 2013) son efectos de la reivindicación:

a) Restituir la posesión del bien reclamado: El objeto es que el propietario recupere la posesión del bien de su propiedad.

b) Restituir los frutos a su valor si el poseedor fue de mala fe: el artículo 910 del código civil establece que el poseedor de mala fe está obligado a entregar los frutos percibidos y si no existen a pagar su valor estimado al tiempo que los percibió o debió percibir.

c) Restitución de todos los incrementos: que haya recibido el bien durante la posesión del demandado, si se trata de incrementos naturales.

d) La indemnización de los perjuicios ocasionados con la posesión o detención indebida del bien.

e) Las costas de juicio de reivindicación.

2.2.3. La Prescripción Adquisitiva de Domino

2.2.3.1. Conceptos:

Según el profesor (GONZALES G. , 2011) sostiene que “La prescripción es aquella forma por la cual se puede convertir el poseedor en propietario del bien por haber tenido una posesión autónoma sin depender de nadie, por un tiempo largo, siempre y cuando el titular anterior no muestre una voluntad contradictoria de manera formal”.

Para (RAMIREZ E. M., 2004) refiere que “La prescripción adquisitiva de dominio como “Aquel modo en el cual se adquiere la propiedad por haber ejercido una posesión sobre el bien de manera continua pacífica y publica por el tiempo legal establecido”.

Por otro lado (MUSTO, 2000) refiere que “La adquisición de dominio se da por haber ejercido una posesión continua e interrumpida, pacífica y publica por el plazo que determina la ley”.

2.2.3.2. Fundamento Jurídico

El autor (BORREL & SOLER, 1994) refieren que “La usucapión es una institución de derecho público, la cual se encarga de proteger a la propiedad, así mismo el que no hace uso de su derecho por un largo tiempo se presume su abandono”.

Para el estudioso (GONZALES G. , 2005) refiere que “La usucapión puede catalogarse como hecho jurídico preclusivo, que pone fin a los debates interminables sobre la legalidad de las adquisiciones, pues dentro de un razonable marco de tiempo transcurrido el derecho legítimamente deduce que el pasado remoto no sobrevive ningún interés jurídico que solicite su garantía (el antiguo dueño); y más bien se manifiesta el interés encarnado por la situación de hecho presente (el del poseedor)”.

La usucapión puede considerarse como un hecho jurídico que pone fin a los infinitos debates sobre la legalidad de las adquisiciones, así mismo con el tiempo transcurrido se concluye que no prevalece el interés jurídico del antiguo dueño, dado que prevalece el interés jurídico del poseedor actual. Entonces se creó el mecanismo de la prueba absoluta sobre la titularidad de los bienes quedando resueltos todos los debates respecto a este tema.

Por lo tanto concluimos que en la usucapión el poseedor obtiene un derecho real, el cual es la propiedad o usufructo por haber ejercido la posesión del bien durante el tiempo que se ha establecido por ley. También sirve como un medio de seguridad jurídica del derecho.

2.2.3.3. Naturaleza Jurídica

Según (CUADROS C. F., 1996) refiere que “La naturaleza jurídica de la prescripción es un modo originario y derivado de adquirir la propiedad, sostiene que es mixto, porque cuando se trata de la prescripción larga o extraordinaria, no es necesario el título, consiguientemente puede ser originaria la posesión para prescribir”.

Cuando se trata de la prescripción corta se necesita del título adquisitivo el cual acarrea la tradición del bien y la transmisión del derecho.

Por lo tanto la prescripción es considerado como modo originario de obtener la propiedad, sin embargo el usucapiente no adquiere por medio de ese modo cuando se produce la transferencia del anterior propietario, dado que adquiere el título por haberse comportado como el verdadero propietario sin importar que antes dicho bien fue de otra persona, de esta manera la usucapión nace como un nuevo derecho, perdiendo el anterior propietario su derecho sobre el bien.

2.2.3.4. Posesión como concepto de dueño (“ANIMUS DOMINI”)

Para el autor (DIEZ, 1995) refiere que “Hay una posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño”.

(GONZALES G. , 2005) Sostiene que el “Animus Domini” no lo tienen aquellos poseedores cuya causa posesoria no se refiere a concepto de dueño, así tenemos a los arrendatarios, comodatarios, depositarios, entre otros.

2.2.3.5. Requisitos:

a. Posesión Pública

Según (GONZALES G. , 2005) refiere que “La posesión como hecho propio de la realidad física, como situación fáctica, solamente existe en cuanto el hecho se manifieste socialmente en tal sentido una posesión clandestina no llega a ser tal, pues el adjetivo resulta ser contradictorio con el sustantivo al que pretende calificar. Quien pretende el orden del ordenamiento jurídico como propietario, no puede esconderse u ocultarse, no puede tener conductas equivocadas o fundarse en meras tolerancias del verdadero poseedor, pues la clandestinidad es mirada con desaprobación, en cuanto sustrae algo del curso natural de las interacciones humanas, a través de la negación de un valor social fundamental como es la comunicación”.

La posesión surge cuando los hechos del propio accionar se manifiestan públicamente. En tal sentido una posesión clandestina es lo contrario a lo que se quiere llegar. Para obtener el reconocimiento como propietario no debe presentar conductas de clandestinidad a lo contrario debe presentar conductas de interacciones humanas resaltando la comunicación el cual nos define como seres sociales.

b. Posesión pacífica

Del mismo modo (GONZALES G. , 2005) sostiene que “El derecho se crea como un mecanismo que se encarga de regular las conductas de las personas, el cual tiene como objetivo acabar con la violencia, esto implicaría que ninguna persona pueda adquirir la propiedad por prescripción si no ha existido una entrega voluntaria de la posesión”.

Se considera concluida la violencia cuando se consuma la posesión producido por actos de violencia del despojante. Otros juristas manifiestan que la pacificidad procede cuando se da por concluido el plazo de un año para que se recupere la posesión despojada, mediante vía interdictal.

c. Posesión Continúa

Para el profesor (GONZALES G. , 2005) refiere que “La posesión continua significa tener el control del bien de manera constante, sin que intervención de terceros”.

La continuidad de la posesión no significa que este siempre supeditado bajo el poder de la misma persona. A partir del derecho romano se denominó a la “accesión de posesiones” como la unión de dos posesiones, el cual permite al actual poseedor hacer uso del bien del anterior poseionario para efecto de dar cumplimiento a la prescripción.

d. A título de propietario

Según (DIEZ, 1995) sostiene que “La posesión de concepto de dueño surge cuando el comportamiento del poseedor refleja hacia los demás que el poseedor es el dueño del bien”.

Así mismo hay que resaltar que el *animus domini* no se les concede a los poseedores cuando la causa posesoria que ejercen sobre el bien no es en concepto de dueño, como se da en los arrendatarios, comodatarios, servidores de la posesión, entre otros. Dado que no tienen ningún derecho posesorio sobre el bien.

2.2.3.6. Plazo

De acuerdo al artículo 950° C.C, sostiene que “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años y se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”. En el caso de los bienes muebles los requisitos son los mismos pero el plazo de posesión es de dos años si hay buena fe y es de cuatro años si no la hay, regulado en el artículo 951° C.C.

Para (GONZALES G. , 2005) Sostiene que “La usucapión ordinaria, reduce el plazo de posesión exigido para la producción del efecto adquisitivo, pues se supone que se requiere de justo título y de buena fe, los plazos legales se reducen a la mitad respecto a la modalidad extraordinaria”. Entonces en los bienes inmuebles solo es necesario poseer cinco años; a diferencia de los bienes muebles que se requiere de dos años.

2.2.3.7. Modalidades de la Usucapión

2.2.3.7.1. Usucapión Ordinaria

Para el profesor (GONZALES G. , 2005) refiere de conformidad con el art. 950° del Código Civil que “En el caso de bienes inmuebles la propiedad se adquiere por usucapión ordinaria cuando la posesión haya sido continua, pacífica y pública en concepto de propietario por cinco años más el justo título y la buena fe y en caso de bienes muebles son los mismos requisitos lo que varía es el plazo que es por dos años, conforme el Art. 951° del Código Civil”. El plazo de posesión en la usucapión ordinaria es corto dado que solo se demuestra un justo título y buena fe, obteniendo mayor legitimidad.

En el justo título el poseedor adquiere el poder sobre el bien con respecto a la causa de adquisición, siendo de este modo un acto jurídico válido por transmisión.

2.2.3.7.2. Usucapión Extraordinaria

Según (GONZALES G. , 2011) refiere que “En La usucapión extraordinaria solo es necesario tener una posesión continua, pacífica y pública y ejercer el derecho de propietario sobre el bien para regular situaciones largas consolidadas por el tiempo”.

Por otro lado la usucapión no le brinda protección al poseedor de mala fe, sino solamente a aquel poseedor cuyo comportamiento sea del titular de acuerdo al entorno social en que interactúa.

Cuando el plazo de la posesión se alarga no es necesario demostrar la existencia de buena fe y de un título, porque ha pasado mucho tiempo, quedando el presente consolidado. Se manifiesta que en la usucapión extraordinaria el poseedor no tiene que mostrar ningún título.

Así mismo el plazo para la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles es de 10 años y en bienes muebles queda por consumado la usucapión extraordinaria a los 4 años.

2.2.3.8. Sujeto Titular de la Usucapión

Según (GONZALES G. , 2011) refiere que “Cualquier persona natural o jurídica se encuentra habilitada para poder adquirir un bien por prescripción. Por otro lado las personas que también pueden usucapir es el Estado”.

En cambio un sujeto sin capacidad natural de poder valerse por sí mismo y responder por sus actos no puede convertirse en poseedor, entre ellos se encuentran los niños y personas con enfermedad mental grave como son los dementes.

2.2.3.9. Derechos Susceptibles de Usucapión

Para (GONZALES G. , 2011) sostiene que “La finalidad principal de la usucapión es obtener la propiedad o derecho real simétrico a la posesión que se ejerce. Por otro lado la adquisición depende del concepto posesorio por el que se posea el bien. Si el poseedor lo realiza como propietario, entonces se adquiere la usucapión por propiedad, si lo hace como usufructuario, adquiere la posesión por usufructo y si lo realiza como titular de una servidumbre lo adquiere por servidumbre de acuerdo al artículo 1040° del código civil”.

Conforme al Código Civil solo regula la usucapión cuando se refiere a la propiedad y servidumbres, por esa razón no es aplicable a otros derechos reales. Por otro lado la usucapión se mantiene como medio adquisitivo del usufructo, exista justo título o no para bienes muebles e inmuebles, conforme al art. 950°- 952° del código civil.

Cuando se refiere a los derechos reales de superficie, uso y habitación, estos otorgan posesión aplicándose las mismas consideraciones que el usufructo, razón por la cual se puede aplicar las normas de prescripción adquisitiva sobre la propiedad.

2.2.3.10. Efectos de la Usucapión

2.2.3.10.1. Efecto Adquisitivo

Para (GONZALES G. , 2011) refiere que “El efecto principal de la usucapión recae en que se obtenga el derecho de propiedad o derecho real de que se trate”.

La doctrina considera que los efectos de la usucapión se producen en forma automática, con el simple transcurso del tiempo, unido a una posesión hábil que reúna todos los requisitos. Sin embargo este efecto automático queda a disposición del beneficiado.

Por otro lado (DIEZ, 1995) refiere que “El efecto adquisitivo se produce de manera *ipso iure*, es decir transcurrido el plazo de tiempo que se requiere y cumpliendo con los requisitos establecidos para que se declare a la usucapión consumada”.

2.2.3.10.2. Efecto sobre los derechos menores (cargas y gravámenes) que recaen sobre el bien

Para (GONZALES G. , 2005) sostiene que “Desde hace mucho la doctrina se encuentra en discusión si la usucapión conlleva o no a la extinción de los derechos reales o derechos menores (cargas que gravasen el bien). De tal modo que algunos doctrinarios basan sus respuestas en el carácter originario y no derivativo, de la prescripción adquisitiva de dominio”.

Dicho accionar conlleva a que se extingan las cargas y gravámenes que el bien tuviese, dado que el que adquiere el bien por usucapión lo adquiere libre de todo obstáculo.

Por ello se sostiene que lo razonable sería que se cancelen y extingan las cargas sobre un dominio en el caso de la naturaleza originaria de la usucapión de esta manera daríamos un gran giro a la historia del dominio.

En el código civil respecto a este tema está limitado (MORALES & MONTOYA, 2018) en el artículo 952° del C.C. sostiene en su segundo párrafo “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”, omitiendo la cancelación de derechos menores que gravan sobre el bien.

De acuerdo al Decreto Supremo N° 05- 2005- JUS (Reglamento de la ley N° 28391) señala la forma de proceder las municipalidades con respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, el cual sostiene la posibilidad de cancelar las cargas y gravámenes u otro derecho que obstaculice al nuevo propietario ejercer el dominio sobre dicho bien siempre que no existiese oposición de parte del titular del gravamen previamente notificado. Así mismo la declaración por prescripción en la vía administrativa respecto a las cargas y gravámenes que tenga dicho bien, existiendo un antecedente legal que lo regula.

2.2.3.11. Adquisición de la Propiedad inmueble por prescripción

Regulado por el artículo 950° del Código Civil el cual determina que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario durante 10 años y se adquiere a los 5 años cuando median justo título buena fe.

Según (SCHREIBER, 2006) refiere que “El código vigente siguiendo del código derogado de 1936 desdobra dos formas de prescribir: la adquisitiva y la extintiva. El fundamento de la prescripción adquisitiva reposa en un principio de puro derecho”.

2.2.3.12. Adquisición de la Propiedad mueble por prescripción

El autor (SCHREIBER, 2006) refiere que “La posesión a título de propietario en bienes muebles el código es más condescendiente por tratarse del tiempo”. El artículo 951° tiene como referencia el artículo 893° del Código Civil anterior dado que cumple con los mismos requisitos, plazos, que puede ser de buena fe y mala fe. En toda posesión debe ser adquirida de manera pacífica y publica a estos se refiere cuando se habla de una prescripción adquisitiva de bienes inmuebles.

Su importancia radica en la adquisición del dominio por haber ejercido posesión por un tiempo determinado.

2.2.3.13. Declaración Judicial de la prescripción adquisitiva

El estudioso (SCHREIBER, 2006) refiere que “En el caso de la primera inscripción de dominio la declaración judicial no causa ningún efecto. Este argumento se basa en que se admite el procedimiento no contencioso de los títulos supletorios para la primera

inscripción sin embargo algunos autores opinan lo contrario que la declaración judicial expuesta en un proceso contencioso sabe la existencia de una posible colusión pero al tercero no le afecta en nada al no formar parte en el proceso”.

2.2.3.14. La Usucapión contra el registro: “Usucapión contra tabulas”

Para el profesor (GONZALES G. , 2005) refiere que “La usucapión contra tabulas se origina cuando hay un conflicto con dos derechos que se contradicen el primero es cuando el tercero se confía en el registro y en la transmisión realizada por el titular registral, al mismo tiempo tiene que tener un título oneroso y buena fe. El segundo derecho es cuando el usucapiente ha cumplido con todo lo establecido para adquirir su derecho por prescripción pero no ha sido inscrito. Siendo el usucapiente poseedor y propietario por 10 años”.

2.2.3.15. Proceso de la usucapión

a) Vía Judicial

El artículo Artículo 952° C.C. sostiene “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar 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”.

Es decir el usucapiente interpone la prescripción como una acción para ejercer su derecho como propietario del bien. Y para su respectiva inscripción, por lo cual se debe cancelar del registro al anterior dueño.

Se determina que la prescripción adquisitiva de dominio se puede tramitar en vía judicial pero no procede a cancelar las cargas y gravámenes que tuviese el bien usucupado. Por otro lado, en la vía administrativa si se procede a cancelar los gravámenes.

b) Vía Administrativa

De acuerdo al Decreto Supremo Nro. 05- 2005- JUS y su reglamento LEY N° 28391 esta normativa autoriza al poder ejecutivo a que proceda la prescripción adquisitiva de dominio sin necesidad de una declaración judicial, que establece el art. 952° C.C., cumpliendo con los requisitos establecidos en su art. 950° del C.C.

Por lo tanto, para que se adquiriera la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio se necesita cumplir con los siguientes requisitos:

- Cumplir con todos los requisitos que exige la posesión y que esta reguladas por ley.
- La prescripción adquisitiva se declara a favor de los poseedores, por el transcurso del tiempo establecido.
- Se procede a cancelar el derecho o cualquier otro obstáculo que impida al actual propietario ejercer dominio sobre el bien con previa notificación y no existiere oposición por parte del titular del gravamen.

2.2.4. Derecho de Garantías Reales

2.2.4.1. Derecho real

2.2.4.1.1. Definición

Para el autor (RAMIREZ C. E., 2007) señala “Derechos reales no existió en el Derecho Romano, sino que es una elaboración de los glosadores (comentadores) de ese derecho y que tal denominación es recibida desde la Edad Media”.

El mismo autor (RAMIREZ C. E., 2007) señala que el término “*Real*” es una derivación del latín *res* que significa cosa y que algunas legislaciones del mundo, como la alemana, denominan a los derechos reales como Derechos de Cosas.

Del mismo modo el autor (TORRES V. A., 2006) nos dice que “El derecho real es el poder jurídico, directo e inmediato, de un sujeto sobre un bien que le pertenece en orden a la satisfacción de un interés económico, poder que se adhiere y sigue al bien, por lo que puede oponerse frente a todos (*Erga Omnes*)”.

Por lo tanto, ante las definiciones anteriores podemos arribar en nuestra propia definición señalando que los Derechos Reales se les conoce como el señorío sobre la cosa y susceptible de hacerse valer “*Erga omnes*”. A través de los derechos reales se atribuye el derecho que tienen las personas sobre sus bienes. Por lo tanto, determinamos que el derecho real establece una relación en forma directa e inmediata entre una persona y una cosa.

2.2.4.1.2. Elementos

- **El sujeto:** Consiste en una o más personas naturales o Jurídicas
Ejemplo: Personas naturales (Hombre o Mujer) o Personas jurídicas (sociedades, asociaciones), nacionales o extranjeras, privadas o públicas.
- **El objeto:** Consiste en las cosas como los bienes.
Por ejemplo: Una casa, un automóvil, un terreno, etc.
- **La Causa:** se refiere al por qué de la existencia de un derecho.
Por ejemplo: Obtengo el derecho de propiedad de un auto mediante un contrato oneroso de compra y venta (causa).

2.2.4.1.3. Características de los Derechos Reales

- **PERSECUTORIEDAD.-** Hipoteca, reivindicación. Esta característica está relacionado a la persecución el titular del Derecho Real, para seguir el bien que le pertenece, ejerciendo acciones para su defensa de su derecho.
- **PREFERENCIA.-** Respecto a derechos personales.
- **EXCLUSIVIDAD.-** No pueden existir 2 personas que se reclamen la propiedad del mismo bien
- **OPON. ERGA OMNES.-** Oponible para todos
- **PATRIMONIAL:** Implica ser susceptible de valoración económica.
- **LA PUBLICIDAD** (Registros o posesión).- mecanismo más importante para la existencia de la exclusividad. y oponibilidad”

2.2.4.1.4. Clasificación

Según nuestro Código Civil establece una clasificación a los derechos reales considerando de la siguiente manera:

a) Derechos Reales Principales: son autónomos e independiente es decir, existen por si solos no requieren de otro elemento adicional, tales como:

- La Posesión
- La Propiedad
- La Copropiedad

- El Usufructo
- El Uso
- La Habitación
- La Superficie
- La Servidumbre

b) Derechos Reales de Garantía, son aquellos derechos que dependen necesariamente de un crédito u obligación, tales como:

- La Hipoteca
- Garantía Mobiliaria
- La Anticresis
- Derecho de Retención

2.2.4.1.5. Bienes

2.2.4.1.5.1. Definición

Son aquellos objetos o cosas que forman parte de hechos regulados por el Derecho. Y consideramos lo siguiente:

- Bien llamado también como Cosas
- Ente material o inmaterial
- Externo a las personas
- Proporciona utilidad a los sujetos
- Satisface interés patrimonial de los sujetos
- Objeto de relaciones jurídicas entre los particulares
- Posee valor económico
- Pasibles de apropiación
- Ejercicio de titularidad (inmateriales)

2.2.4.1.5.2. Clasificación

a) BIENES INMUEBLES

Son aquellos bienes que no se pueden trasladar o dinamizar de un lugar a otro. Por ejemplo: una casa, un departamento, un terreno.

- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
- El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos

b) BIENES MUEBLES

Son aquellos bienes que pueden ser trasladados de un lugar a otro. Por ejemplo: un vehículo, una laptop, un equipo de sonido, y etc.

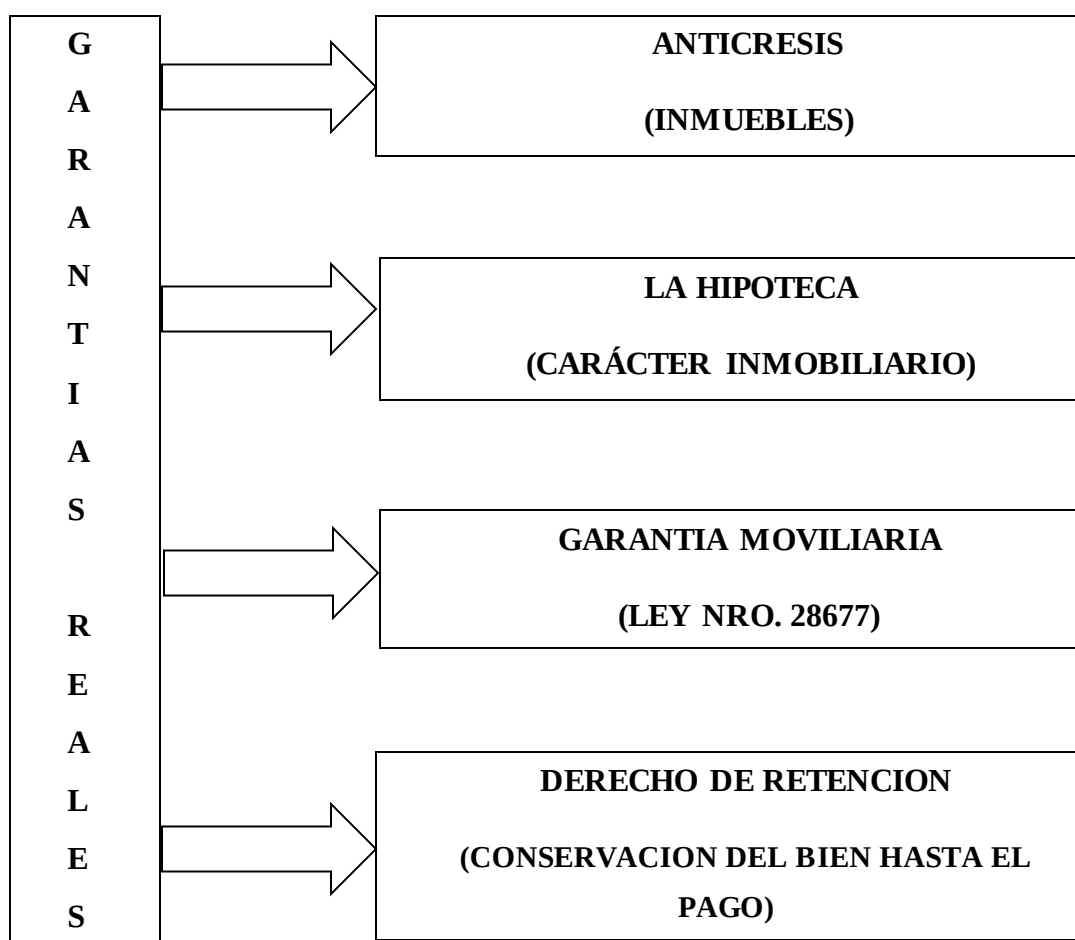
- Los vehículos terrestres de cualquier índole.
- Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.
- Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal.
- Los materiales de construcción o procedentes de una demolición si no están unidos al suelo.
- Los títulos valores de cualquier clase o los instrumentos donde conste la adquisición de créditos o de derechos personales.
- Los derechos patrimoniales de autor, de inventor, de patentes, nombres, marcas y otros similares.

2.2.4.2. Garantías Reales

2.2.4.2.1. Definición

Según (CUADROS V. C., Derechos Reales, 1996) “La garantía real es la que recae en un bien, adscrito específicamente al pago de la obligación. Utilizaremos la palabra “bien” y no “cosa”, porque en este momento pueden ser objeto de garantía real los derechos. El bien asignado al cumplimiento de la obligación, sale del patrimonio, Prenda común de los acreedores y se convierte en garantías específicas. Esta es una demostración de la existencia de patrimonios separados, según el destino que se asigne a los bienes”.

Siguiendo con la definición, el autor (CUADROS C. F., 1996) define a las garantías reales de la siguiente manera: “Se llaman derecho reales de garantía a los que se constituyen asignando un bien al cumplimiento de una obligación, cuyo valor pagara la deuda. El bien puede ser asignado por el propio deudor o por un tercero, pero en todos casos su valor estará destinado a cumplir con la obligación”.



Finalmente, podemos afirmar que mediante las garantías reales aseguran el cumplimiento de una obligación principal mediante la concesión de un poder directo e inmediato sobre un bien ajeno, poder que se atribuye al titular del derecho ante un posible incumplimiento por parte del obligado. Por lo tanto, le permite promover la enajenación de éste y hacer el pago dicha obligación asegurada o de la suma a que asciende la responsabilidad por el incumplimiento.

Los derechos reales de garantía son conocidos como derechos de realización de valor, en cuanto a la garantía proporciona el valor de la cosa sobre que recaen, y haciendo posible que con dinero ascienda obligación garantizada.

2.2.4.2.2. Naturaleza Jurídica

Para el estudioso del derecho (CUADROS C. , Derechos Reales, 1996) señala que “Se trata de derechos reales sobre el bien ajeno, en los que el propietario del bien gravado (deudor o tercero) transmite al acreedor sus potestades dispositivas del bien condicionalmente, si es que no es pagada la obligación. De las facultades de uso y disposición que tiene el propietario, puede quedarse con las de uso y transmitir las facultades de disposición, autorizando al acreedor a hacer vender el bien, si la obligación no es pagada” “para nosotros, se define esta naturaleza por las facultades de disposición que se conceden al acreedor, si es que no es pagada la obligación”.

2.2.4.2.3. Importancia de las Garantías

El ordenamiento jurídico otorga diferentes acciones al acreedor para que ejercite su defensa frente a las actuaciones del deudor, el mismo que puede usar y disponer de sus bienes hasta el punto de reducir el patrimonio y perjudicar al sujeto acreedor, ocasionando el no cumplimiento de sus obligaciones. Entonces, nace la necesidad que el acreedor establezca una garantía como parte del pago frente a la obligación.

Por lo tanto, la garantía cumple un papel fundamental en el desarrollo socioeconómico. Considerando que mediante la “garantía” se busca el incremento de los créditos y dinamismo o de transferencia.

2.2.4.2.4. Sujetos

a) **El Acreedor:** Sujeto quien cobra la deuda, titular del derecho.

b) **El Deudor:** Sujeto tiene la obligación principal de pagar la deuda.

2.2.4.2.5. Características

Son características de los derechos reales de garantía lo siguiente:

- Voluntarios
- Accesorios
- Indivisible
- Conceder la preferencia en el pago
- No admitir el pacto comisión

2.2.4.2.6. Clases

Nuestro ordenamiento jurídico vigente determina que la garantía real se clasifica en: anticresis, hipoteca, y derecho de retención, existiendo de la misma manera la Ley N° 28677 que nos habla sobre la garantía mobiliaria, el cual deroga a la figura jurídica “prenda” normada por el Código Civil vigente; por consiguiente para el desarrollo de esta investigación las “Garantías Reales” nos interesa.

2.2.4.2.6.1. Garantía Mobiliaria:

Según el autor (CUSI, 2015) realiza una breve definición a la figura jurídica de garantía mobiliaria aludiendo lo siguiente: “A través de la Ley de Garantía Mobiliaria, Ley N° 28677 (01-03-06) se unifica y regula las diversas prendas existentes que recaían sobre bienes muebles. Esta ley tiene como objetivo corregir las deficiencias de la garantía prendaria, entre las cuales tenemos: - **Numerosas prendas**, la mayoría de ellas sujetas a distintas normas. - **Imposibilidad de que la prenda pudiera constituirse** sobre toda clase de bienes. Entre las principales características establecidas por la modificación se tiene: **Bienes sobre los que recae:** además de recaer sobre todos los bienes muebles establecidos en el artículo 886° del Código Civil, recae también sobre buques, aviones, portones, plataformas, edificios flotantes, concesiones para explotar servicios públicos, concesiones mineras y locomotoras, precisándose el carácter de muebles de dichos bienes.

Obligaciones que pueden garantizarse: puede asegurarse obligaciones propias o de terceros presentes o futuras, determinadas o determinables. **Ejecución:** se ha establecido la posibilidad de la venta extrajudicial así como de pacto comisorio. **Constitución:** se constituye mediante un título, es decir, un acto jurídico. Para que sea oponible a terceros debe estar registrada. El título debe constar por escrito y puede instrumentarse por cualquier medio fehaciente, incluyendo el fax, intercambio electrónico y medios ópticos similares”.

2.2.4.2.6.2. Anticresis:

Según (Real Academia Española, 2014) define la anticresis como “Contrato en que el deudor consiente que su acreedor goce de los frutos de la finca que le entrega, hasta que sea cancelada la deuda”

Para el autor (CUADROS C. , 1996) realiza la siguiente definición: “La anticresis consiste en la adscripción de un predio en garantía del cumplimiento de una obligación, autorizado al acreedor para que lo use y perciba sus frutos que imputara al pago de la renta del bien y en sus caso amortizar el capital principal”.

Del mismo modo el autor (CUSI, 2015) define lo siguiente “Es un derecho real concedido al acreedor por el deudor o un tercero por él, poniéndolo en posesión del inmueble y autorizándolo a recibir los frutos para imputarlos anualmente sobre los intereses de crédito, si son debidos. El Código Civil señala que la anticresis consiste en la entrega de un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos. Se exige el otorgamiento de escritura pública bajo sanción de nulidad y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.”

Finalmente, podemos afirmar que mediante la “anticresis” el sujeto deudor se compromete a entrega un bien inmueble como garantía de una deuda que representa, otorgando al acreedor atributos y el derecho de explotarlo y percibir sus frutos del mismo, por cierto tiempo pactado entre las partes con la finalidad de ir cobrándose la deuda y recuperar su bien.

2.2.4.2.6.3. Derecho de Retención:

Según el autor (TREVIÑO, 2007) menciona lo siguiente “El Derecho de retención como facultad que tiene el acreedor de no devolver o entregar las cosas de su deudor, hasta en tanto no se satisfaga totalmente la deuda”. Por lo tanto, el acreedor retiene en su poder el bien de su deudor como garantía de su crédito. Este derecho procede en los casos que establece el ordenamiento jurídico o cuando existe conexión entre el crédito (prestitos) y el bien que se retiene.

Finalmente, podemos definir que el derecho de retención es la acción o derecho que busca el acreedor detentar una cosa perteneciente al deudor, el mismo que se le atribuye la conservación en su poder hasta el pago de la obligación. En su ejercicio no perjudica a los otros acreedores, quienes están facultados de embargar y ejecutar la cosa, si en el futuro ocurriera, el acreedor podrá seguir detentándola hasta que haya cancelado la totalidad del crédito.

2.2.4.2.6.4. Hipoteca:

2.2.4.2.6.4.1. Definición

En la (Real Academia Española, 2014) se define la hipoteca como el “Derecho real que grava bienes materiales sujetándolos a responder del cumplimiento de una obligación dineraria”, es decir, según este diccionario la figura de la hipoteca es un derecho real constitutivo que grava bienes. En tal sentido según el mismo la hipoteca no sólo recae sobre inmuebles.

Según (MINISTERIO DE JUSTICIA, 2015) define la hipoteca basándose el Art. 1097º C.C donde expresa: “Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los Derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado”.

Para (CABANELLAS) Guillermo en su (Diccionario de Derecho Usual, p. 264) define a la hipoteca como: “es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre los bienes inmuebles, que continúan en poder de un deudor”. El legislador busca

transmitir que mediante la hipoteca se afecta a un bien inmueble en garantía del cumplimiento de una obligación principal, propia o de un tercero.

Según (CUADROS C. , Derechos Reales, 1996) sostiene que “La hipoteca, es considerada como un derecho real de garantía, en el que se establece el cumplimiento de una obligación sobre un bien inmueble, el cual se queda en poder del deudor, correspondiendo esta definición al concepto clásico de hipoteca en el cual era solo considerado sobre bienes inmuebles”.

La hipoteca garantiza una obligación de dar dinero, la razón por el cual hipoteca desemboca, cuando el deudor incumple una obligación. El producto de esta venta es dinero, con el cual se cobra el acreedor y se le atribuye el derecho a la venta judicial del bien gravado.

Por otro lado, recordemos que cuando se creó el Código Civil, aún no entraba en vigencia el Código Procesal Civil. Por tanto, no había sido creado el proceso de ejecución de garantías. El sujeto acreedor de la hipoteca debía interponer un proceso de cobro conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles del año 1912, las cuales existían en juicio ordinario, sumario o ejecutivo.

Hoy en día el sujeto acreedor de la hipoteca vende el bien sobre el cual recae una garantía real de acuerdo estipulado en el proceso de ejecución de garantías (Código Procesal Civil, artículos 720° al 724°). En la praxis, según los estudios por la Superintendencia de Banca y Seguros, para realizar la ejecución de los bienes que recae una garantía real - hipoteca tarda de 18 a 24 meses, siendo plazo excesivo y que supera largamente lo previsto en el Código Procesal.

Según, (TORRES M. F., s.f.) Señala “Algunos juristas definen a la hipoteca como la reina de las garantías por las bondades de la misma, ya que el bien no se puede ocultar y el propietario que constituyó la garantía (propietario) queda en posesión del bien hipotecado. Sin embargo, el hecho de considerar a la misma como reina de las garantías no es aceptado en forma unánime por la doctrina”.

2.2.4.2.6.4.2. Formalidades.

Según (MINISTERIO DE JUSTICIA, 2015) establece las formalidades basándose el Art. 1098° C.C. “La hipoteca se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la ley”.

Para el autor (CASTILLO & CORTEZ, 2009) señala: “En nuestro Código Civil encontramos establecidas dos formalidades: la formalidad *ad solemnitatem* y la formalidad *ad probationem*. En la primera, la forma solemne (***forma ad solemnitatem***) es requisito de validez del acto jurídico y su inobservancia invalida a éste. Se prescribe que «El acto jurídico es nulo cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad», lo que se encuentra regulado en el artículo 219 inciso 6 del Código Civil. En cambio, la forma probatoria (***forma ad probationem***) no es requisito de validez del acto jurídico; se puede prescindir de ella sin que por eso se vea afectada la validez y eficacia del acto”.

2.2.4.2.6.4.3. Importancia.

Según (CUADROS C. F., 1996) sostiene que en el ámbito económico y social la hipoteca y la sociedad anónima son aquellas instituciones que más han gravitado en la sociedad capitalista. Siendo de este modo considerado el derecho como resultado de la evolución en la sociedad. Así mismo es considerado también un instrumento de transformación en la sociedad.

Por otro lado la importancia económica y social de la hipoteca ha originado que la naturaleza privada de las relaciones de crédito trascienda, así mismo pueda ingresar al derecho público.

2.2.4.2.6.4.4. Naturaleza Jurídica

Según (ARIAS, 2006), señala que la naturaleza de “La hipoteca es un derecho real, porque no engendra una simple relación personal entre acreedor y propietario, sino que entraña un derecho absoluto, válido contra todo tercero y establecido directamente contra la finca”.

Para el autor (DE COSO Y CORRAL, 1956) interpreta que: “La hipoteca es un derecho real, en cuanto gravita directa e inmediatamente sobre la cosa y es oponible y eficaz contra cualquiera que pueda adquirir la titularidad de ella. Su contenido no es otro que el de facultar al acreedor hipotecario para proceder a la enajenación del bien hipotecado y hacerse luego para el pago con el producto de la venta, es decir un derecho a la realización del valor de la finca hipotecada, para una finalidad concreta, determinada por el pago del crédito garantizado. Es decir, la hipoteca es un derecho real al servicio de un crédito hasta el punto de Que la vida del crédito ha de repercutir necesariamente sobre la vida de la hipoteca”

Según (CUADROS C. F., 1996) refiere que “La esencia de la hipoteca no radica en el valor de la cosa hipotecada tampoco en la facultad de enajenarla. Por lo que la esencia de la hipoteca se basa en que el objeto es la garantía de la obligación el cual concede al acreedor el poder de vender el bien del deudor, concediéndole de esta manera no solo el *ius distrahendi* sino también el *ius persequendi*”.

2.2.4.2.6.4.5. Intervinientes en la hipoteca

- Intervienen dos sujetos: El deudor (propietario) y El acreedor.
- Pero en otras situaciones intervienen el deudor, el acreedor y el tercero (propietario del inmueble)
- Para otros casos la hipoteca sólo es otorgada por el propietario, supuesto en el cual se denomina hipoteca unilateral.

2.2.4.2.6.4.6. Características de la hipoteca

Las características de la hipoteca son las siguientes:

- **Derecho real** accesorio o de garantía.
- **Carácter inmobiliario.** Esta característica no existe en el derecho español, porque en el mismo si se encuentra consagrada la hipoteca mobiliaria, la que no encuentra consagración en el derecho peruano.
- **Constitución** de la hipoteca por el deudor o por un tercero.
- **Sin desplazamiento** del bien ni desposesión.
- **Especialidad.** Esta característica no existe en la hipoteca general.
- **Indivisibilidad.**
- **Publicidad.** Esta característica no existe en la hipoteca oculta.

2.2.4.2.6.4.7. Requisitos para su validez

- **ES UN CONTRATO ACCESORIO:** Porque garantiza siempre una obligación principal, de tal forma que rigen los principios de que si ésta se extingue, se extingue también la hipoteca.
- **ES INDIVISIBLE:** Porque cada una de las cosas hipotecadas a una deuda y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda, incluyendo capital, intereses y gastos.

- **DEBE RECAER SOBRE BIENES:** Específicamente determinados y se extiende la garantía a todas sus partes, es decir, al suelo, construcciones, aires, entradas, servidumbres, e incluye el importe de las indemnizaciones de los seguros.

2.2.4.2.6.4.8. Extinción y Cancelación de la Hipoteca

A. Extinción de la Hipoteca:

Según (CUADROS C. F., 1996) Sostiene que “La hipoteca es considerada un derecho real de garantía accesorio a la obligación, el cual se acaba cuando termina la obligación. En el caso que la obligación principal haya sido pagada, fenece la obligación principal que la garantizaba. Así mismo se puede extinguir también como derecho real de garantía, sin que se haya extinguido la obligación principal”.

En el artículo 1112 del código civil señala que la extinción de la hipoteca se clasifica en dos modos directos e indirectos, estos son:

a) Modos indirectos de extinguir la hipoteca:

Según el artículo 1122 del C.C., señala que la hipoteca se extingue por la obligación que garantiza. Por lo tanto la obligación puede extinguirse cuando se realiza el pago de la obligación o por la remisión de la deuda. Siendo que el pago tiene que ser directamente del deudor o de un tercero. Por otro lado la remisión de la deuda es considerada como acto del deudor.

Las formas de pago son:

- **El pago directo:** *Se refiere al cumplimiento total de las prestaciones de la obligación.*
- **Pago por consignación:** *Es aquella forma de pago cuando no se puede hacer un pago valido.*
- **Compensación:** *Es el pago de un débito por medio de un crédito. Extinguiendo la obligación principal y la hipoteca.*
- **Condonación:** *Consiste en el perdón de la obligación.*
- **Transacción:** *Consiste en extinguir obligaciones dudosas o litigiosas.*
- **Dación en pago:** *Constituye el pago de la obligación con diferentes prestaciones.*
- **Novación:** *Puede ser objetiva o real, subjetiva y personal. La primera consiste en sustituir una obligación por otra, la segunda en el caso que la novación sea*

subjettiva por cambio de acreedor este será sustituido por otro y por último la novación personal puede sustituir al acreedor o deudor.

- **Subrogación:** *Tiene parecido con la novación subjettiva, la diferencia radica en que los casos de subrogación están preestablecidos en la ley.*

b) Modo directo de extinguir la hipoteca:

Nuestro código designa a los siguientes:

- *Renuncia*
- *Dstrucción del bien hipotecado*
- *La consolidación*

B. Cancelación de la Hipoteca

Según (CUADROS C. , 1996) refiere que “La doctrina manifiesta que en el caso que no se haya cancelado la hipoteca esta seguirá subsistiendo. Así mismo la subsistencia de inscripción de la hipoteca carece de trascendencia en el caso que se pretenda realizar la acción persecutoria del bien estando la obligación pagada este no tendría ningún efecto dado que ya no existe una obligación por esta razón no es exigible”.

2.2.5. Análisis de las resoluciones para conocer las actuaciones definitivas en vía judicial y administrativa, en relación a la Prescripción Adquisitiva de dominio sobre cancelación de Garantías reales.

Caso 01: Vía judicial

Expediente N° 00792-2015-0-1601-JR-CI-01 de la CSJLL

Fundamentación Fáctica:

El demandante interpuso demanda por Cancelación de cargas y gravámenes por prescripción adquisitiva vehicular inscritas. Dado que el vehículo fue adquirido por prescripción de forma originaria por cumplir con los requisitos estipulados en la ley, teniendo y como efecto la cancelación sobre cargas y gravámenes, sin embargo no se cancelaron.

El Juez del Primer Juzgado Civil declaró en la resolución improcedente la demanda por razones que atenta contra el derecho al Debido proceso. No conforme con dicha Resolución N°01 el abogado interpuso medio impugnatorio de apelación para su revisión correspondiente y admisión de demanda. Así mismo la Tercera Sala Especializada Civil confirma el auto contenido en la resolución número uno, y declara su improcedencia.

Lo que pretendía la parte demandante era cancelar cargas y gravámenes a partir de la Prescripción Adquisitiva de dominio, siendo que está constituido en forma originaria de adquisición, independientemente si el ordenamiento jurídico nacional lo tenga previsto o no, con mayor realce si no lo tiene previsto como es el caso concreto, es el Poder judicial el único que puede dilucidar la incertidumbre jurídica.

Sentencia emitida por Juez

El juez de primera instancia alega que dicha pretensión no tiene legitimidad porque el bien fue adquirido por compra y venta es decir de forma derivada y no originaria, recibiendo el bien de la misma forma que lo tenía el anterior propietario con cargas y gravámenes.

Por otro lado sostiene que el Sr. José Hipólito Purizaca Sernaqué al adquirir el bien, tenía pleno conocimiento del contenido de dichas inscripciones, no pudiendo alegar desconocimientos sobre ello.

También establece que los gravámenes debieron cancelarse como un efecto de la declaración de prescripción a pedido del anterior propietario don Jobino García Moreto. Por estas razones la sala dio por confirmada el auto contenido en la resolución numero 01 e improcedente la demanda.

Caso 02: Vía Administrativa

Resolución 180-2006- SUNARP-Tribunal Registral. Teniendo como base el D.S N° 005-2005-JUS.

Fundamentación Fáctica:

Mediante la resolución administrativa se DECLARA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA; y el LEVANTAMIENTO DE CARGAS Y GRAVÁMENES DE HIPOTECAS.

Por lo cual el predio objeto de prescripción adquisitiva de la en el distrito de Nuevo Chimbote, posee una hipoteca inscrita en registro respectivo a favor del Banco Wiese y además un embargo en beneficio de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote.

La parte demandante en su actuación jurídica presenta y solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio de mero Chimbote por resolución gerencial N°000077-2006.

La Municipalidad cumplió con el requerimiento del registro y emitió la Resolución N° 237-2006-GIU-MPS de la Gerencia de Infraestructura Urbana, mediante la cual precisó el estado civil de la usucapiente y su documento de identidad. Pero el título fue por tercera vez observado.

Así mismo El artículo 77.6° del reglamento señala: la resolución que ampara la pretensión se procede a cancelación todo derecho, carga, gravamen u otro obstáculo registral que violente el dominio del nuevo propietario, siempre que el titular del gravamen haya sido notificado a su domicilio y este no se hubiera opuesto o impedido la cancelación del mismo.

Resolución emitida por el Tribunal:

Así mismo se estableció que el reconocimiento legal del debido procedimiento administrativo mediante Ley N° 27444 que se encuentre en el principio de legalidad, conforme al cual las autoridades administrativas municipales deben actuar con respeto y fiscalización a la Constitución, la ley y al derecho.

Mediante el subcapítulo 4 del capítulo del D.S Nro. 005- 2005-JUS se norma el procedimiento para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en forma individual. Actualmente existe una modificación e uno de sus artículos mediante el DECRETO SUPREMO N° 017-2006-VIVIEND, así también se modificó el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA

Por último la superintendencia nacional de registro públicos a través de la resolución N° 180-2006-SUNARP-TR-T revoco la observación y declaro que el título es inscribible si se cumple con lo establecido en el considerando duodécimo de la presente resolución y se cancela el mayor derecho señalado en el décimo cuarto considerando de la misma.

2.3. Definición de Términos Básicos

2.3.1. Poseedor: Para (OSSORIO, 2003) Sostiene que quien posea o tenga algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende de simple tenedor a propietario, aun cuando sea este último al que se contraponga más especialmente el termino, dado que el poseedor constituye un poseedor en potencia, por la apariencia de dominio o por el propósito de adquirirlo a través de la usucapión.

2.3.2. Propiedad: Es aquella persona que ejerce poder sobre la cosa pudiendo de esta manera usar y disponer del bien excluyendo al árbitro, así mismo poder reclamar su devolución del bien cuando se encuentre en poder de otro de manera ilegal.

2.3.3. Propietario: consiste en aquella persona física o jurídica que tiene la titularidad de del bien o cosa.

2.3.4. Prescripción adquisitiva: Para (OSSORIO, 2003) Sostiene que es aquel derecho por el cual el poseedor de una cosa obtiene la propiedad de ella por haber tenido una posesión de manera continua durante el tiempo determinado por ley.

2.3.5. Usucapir: Consiste cuando el poseedor busca adquirir un derecho real por usucapión.

2.3.6. Garantía real: Abarca para los bienes muebles o inmuebles, refiriéndose exactamente a la prenda y a la hipoteca.

2.3.7. Cancelación: Según (OSSORIO, 2003) Refiere que es la Acción y efecto de cancelar, anular y de hacer ineficaz un instrumento público, una inscripción en un registro, una nota o una obligación que tenía autoridad o fuerza.

2.3.8. Corpus: Para (OSSORIO, 2003) Refiere que es aquel elemento material de la posesión, por el cual se designa el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa.

2.3.9. Buena fe: Según (OSSORIO, 2003) Sostiene que la buena fe es el convencimiento, en quien realiza un acto o hecho jurídico, de que este es verdadero, lícito y justo.

2.3.10. Título justo: está en relación con el justo título del quien e posee el bien.

2.3.11. Cargas: Para (DOMINGUEZ, 2008) Puede definirse precisamente como la carga que el autor de una liberalidad impone al beneficio de esta.

2.3.12. Gravamen: Según (OSSORIO, 2003) Sostiene que en el derecho civil, se llama así el derecho real, distinto de la propiedad, trabado sobre un bien ajeno (hipoteca, prenda, servidumbre), que tiene por finalidad garantizar por el deudor el cumplimiento de la obligación.

2.4. Sistema de Hipótesis y Variables

2.4.1. Hipótesis:

2.4.1.1. Hipótesis general

La prescripción adquisitiva al cumplir con los requisitos legales y buena fe; es medio suficiente para prevalecer sobre la cancelación de garantías reales del bien prescrito.

2.4.1.2. Hipótesis específicas

- Se determinó que la Propiedad es un derecho inviolable e inherente de la persona, que prevalece sobre cualquier otro derecho real de carácter registral. Así mismo se encontró dos formas de adquisición de la propiedad siendo el modo originaria para prescripción adquisitiva y la otra de forma derivada para transmisión de bienes.
- Se determinó la postura de algunos estudiosos del derecho sosteniendo que prescripción adquisitiva prevalece frente a una garantía real (hipoteca) pues la norma asegurar el orden público. Y Por otro lado, en nuestro Código Civil peruano ordena su posterior cancelación del asiento registral del propietario anterior, y deja un vicio oculto con relación al levantamiento de garantías y cargas de los bienes.
- Se analizó que en vía judicial el juez emite sentencia Declarativa de Prescripción, sin embargo omite pronunciarse con respecto al levantamiento de cargas y gravámenes que afecta a los bienes. Por otro lado, en vía administrativa no solo se emite resolución declarativa de prescripción; sino que ordena el levantamiento de las cargas y gravámenes. Por lo tanto, la forma resolutoria en vía judicial es equivocada y deberá tomar en cuenta los principios generales del derecho ante posibles lagunas legales.

2.4.2. Variables

2.4.2.1. Prescripción adquisitiva de dominio

Esta referido cuando el sujeto poseedor quiere ganar la propiedad figurando como titular en registros respectivos después de haber ejercido una posesión de manera continua, pacífica, publica y por un lapso de tiempo legal establecido.

2.4.2.2. Derecho Real de Garantía

Son aquellos derechos que dependen de un crédito u obligación tales como: Hipoteca, garantía mobiliaria, anticresis y el derecho de retención, así mismo la garantía real recae en un bien específicamente al cumplimiento de una obligación.

2.5. Operacionalización de Variables

OPERACIONALIZACIÓN		
VARIABLE (S)	DIMENSIONES	INDICADORES
La Prescripción Adquisitiva de Dominio	- Requisitos legales de la posesión - Modos de adquisición de la propiedad - Requisitos, Efectos modalidades de la usucapión, y los procesos en vía judicial y administrativa.	- Se acredita una posesión continua, pacífica y pública y también justo título y buena fe. - Hace referencia que la propiedad se adquiere de dos modos originarios y derivados. - Hace mención a las diversas modalidades en que se da la prescripción y también los efectos que producen.
Las Garantías Reales	- Derecho real. - Garantía real. - Los derechos reales de garantía.	- Se manifiesta que a través del derecho real se atribuyen los derechos que tienen las personas sobre los bienes. - Se determina que la garantía real recae en un bien específicamente en el cumplimiento de la obligación. - Hace referencia que los derechos reales de garantía dependen de un crédito u obligación, tales como: La hipoteca, garantía mobiliaria, anticresis y el derecho de retención.

CAPITULO III

MATERIAL Y MÉTODOS

3.1. Tipo de investigación:

Descriptiva Simple

- Es de carácter **descriptiva simple** porque vamos a buscar y recoger información de forma directa mediante la observación de los diversos puntos de vista de los juristas sobre todo lo relacionado a este trabajo de investigación.

3.2. Métodos de investigación

A. Métodos Lógicos

▪ Método Inductivo

Se va aplicar para casos particulares los cuales van a ser transformados en conocimientos generales utilizando las teorías que hemos recopilado, como es en nuestro caso toda la información recopilada para la elaboración del marco teórico.

▪ Método Deductivo

Este método nos conlleva a una conclusión directa sin la intervención de terceros y lo vamos a aplicar a este trabajo de investigación con la finalidad que nos permita determinar si la prescripción adquisitiva de dominio se convierte en medio de cancelación de las garantías reales inscritas sobre el bien a prescribir.

B. Métodos Jurídicos

a. Método Doctrinario

Este método nos sirve para obtener doctrina de los distintos puntos de vista de los juristas sobre el tema materia de investigación, el cual servirá para elaborar el marco teórico.

b. Método Exegético

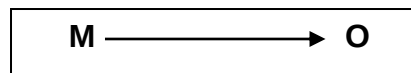
Este método lo vamos a usar para el parafraseo de cada texto que refiere cada autor, manifestando una breve explicación el cual nos va a servir para enriquecer el desarrollo de nuestro trabajo de investigación.

c. Método Interpretativo

Es utilizado para poder comprender la información y poder darle una solución de acuerdo a los objetivos generales y específicos planteados.

3.3. Diseño de Investigación

Por ser esta investigación de diseño descriptivo simple. Se utiliza el siguiente esquema:



En donde:

- **M=** Se ha tomado como referencia a los expedientes: judicial y administrativo; entrevistas y encuestas.
- **O=** Es la normatividad, doctrina y jurisprudencia

3.4. Población:

Se ha considerado a las normas legales, doctrina y jurisprudencia en base al tema de investigación.

3.5. Muestra:

Se ha tomado como referencia al expediente judicial y administrativo referido a la prescripción y la cancelación de las garantías reales.

3.6. Métodos o técnicas para la recolección de datos

a) Técnicas

Técnicas de fichaje

Esta técnica servirá para obtener la información bibliográfica que necesitamos.

Técnica de recopilación documental

Esta técnica nos servirá para obtener de doctrina, jurisprudencia, resoluciones para esta investigación.

Técnica de interpretación normativa

Esta técnica nos va a permitir analizar e interpretar las normas jurídicas, derechos, principios y garantías sobre la prescripción y garantías reales.

Entrevistas

Esta técnica nos ayudó a que podamos esclarecer mas esta investigación mediante la redacción de preguntamos que realizamos y que le preguntamos a los diversos abogados especialistas en derecho civil.

b) Instrumentos,

Fotocopiado de jurisprudencias, doctrina y sentencia.

Técnica que nos ayudó en la obtención de fotocopias de libros, revistas y sobre todo de la sentencia y resolución administrativa, el cual que nos sirvió de soporte para el desarrollo de esta investigación por medio del instrumento empleado que la técnica de las fotocopias.

3.7. Métodos o técnicas para el análisis y procesamiento de datos.

a. Análisis e Interpretación doctrinaria

Producto de la obtención de diversas fuentes doctrinarias, hemos proseguido a realizar un análisis e interpretar de manera precisa y concisa sobre los diferentes puntos de vista de cada jurista, de esta manera hemos podido obtener nuestra hipótesis y el marco teórico.

b. Arribo de las conclusiones

Después de haber realizado un análisis exhaustivo al trabajo de investigación, se estableció las conclusiones correspondientes.

CAPITULO IV

RESULTADOS

OBJETIVO GENERAL: DETERMINAR SI LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO PREVALECE SOBRE LA CANCELACIÓN DE GARANTÍAS REALES INSCRITAS SOBRE EL BIEN A PRESCRIBIR

En el artículo 950 de nuestro código civil, establece que la prescripción adquisitiva para bienes inmuebles requiere de la posición continua, pacífica, y publica como propietarios por un periodo de diez años y cinco años si existe justo título y buena fe.

Del mismo modo, en el artículo 951 de nuestro código civil, para prescripción bienes muebles se necesita realizar actos como propietario y cumplir con posesión continua, pacífica y publica durante cuatro años y si existe justo título dos años.

La prescripción adquisitiva es una forma originaria de adquirir la propiedad; ello significa que es un modo de adquirir el derecho a partir de un acto exclusivo del adquirente o hecho natural al no existir la intervención del antiguo propietario en consecuencia el prescribiente debe recibir el bien libre de toda garantía que pudiera limitar el ejercicio pleno de su derecho. De esta manera la figura jurídica prescripción adquisitiva posee carácter constitucional, y tiene como base la “función social de la propiedad” también llamada como “bien común” que permite configurarlo, reglamentarlo y restringirlo.

En nuestro país existe jurisprudencia con relación al tema de investigación. Según (Casación N° 2674-2003-Arequipa), señala lo siguiente: “En caso de que concurra un derecho real con otro de naturaleza distinta, como es el caso del embargo, prevalece el derecho real, aún éste no haya sido debidamente inscrito”. Según lo expuesto, establece una posición jurídica la cual presente sobreponerse el derecho real de propiedad (objeto prescripción) emitido mediante escritura pública, no inscrita, sobre el derecho personal de carácter crediticio.

Según, (JURISPRUDENCIA, 2014) afirma lo siguiente: “El derecho real de propiedad debe primar frente a cualquier derecho de naturaleza personal que se le contraponga, conforme a lo prescrito en el artículo 947 del C.C”. Por lo tanto, existe una posición

acertada por algunos juristas al señalar que el derecho de propiedad debe prevalecer ante cualquier derecho personal de naturaleza crediticia.

De tal manera la Prescripción Adquisitiva de Propiedad debe ser ejercida en armonía con el “bien común” y cumpliendo con los requisitos establecidos por ley como la posesión pacífica, continua, pública y por un lapso de tiempo. Esta posesión debe ser acompañada de la buena fe, de esta manera se respeta el derecho inviolable e inherente a la persona; y además, se ubica en un rango mayor de jerarquía normativa teniendo en consideración el compromiso del estado peruano en proteger a cabalidad el derecho de PROPIEDAD; sobre cualquier otro tipo derecho de Garantía Real (*prenda, anticresis e hipoteca*) que pueden recaer sobre bienes a prescribir registrables (*muebles o inmuebles*) que se encuentran en poder del titular. Por otro lado, los “Derechos Reales de Garantía” adquieren ubicación de menor jerarquía normativa. Del mismo modo, al no tener carácter constitucional no se puede atribuir como un derecho fundamental que sobreponga a la propiedad objeto de la prescripción; razón por la cual, las garantías reales funcionan solo para el cumplimiento de una obligación del deudor frente al acreedor concediéndole al mismo seguridad al pago de la obligación.

Finalmente nuestra posición aborda que mediante la Prescripción Adquisitiva de propiedad, tiene sin lugar a dudas un contenido de orden público, que busca garantizar el cumplimiento de una finalidad socio económico del derecho de Propiedad. Pues, el Derecho no solo debe garantizar la extinción del derecho del anterior propietario en favor del prescribiente y la cancelación del derecho inscrito para generar la inscripción del nuevo propietario; sino que debe garantizar la extinción de cargas y gravámenes y la cancelación de la inscripción de los mismos. Es así, como el “derecho adquirido” no nacerá limpio, sino con cargas y limitaciones dejando al recién propietario a una suerte histórica porque si no paga dicha obligación que no le pertenece podría llegar a perder la propiedad ocasionándole un daño moral y económico a la persona. Desnaturalizando la forma originaria de adquisición de la propiedad, la misma que por tracto y efecto la Prescripción, debe desaparecer. Teniendo en consideración que la usucapión es más poderoso que los derechos registrales. Por lo tanto, mediante prescripción se adquiere la propiedad siendo medio suficiente para la cancelación de una garantía real.

PRIMER OBJETIVOS ESPECÍFICOS: ANALIZAR LA PROPIEDAD Y SUS MODOS DE ADQUISICIÓN

La Propiedad es el señorío que el sujeto adquiere sobre las cosas, el cual tiene alcance Constitucional en el artículo 70 de la Carta Magna donde expresa una protección especial “La propiedad es inviolable, el estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad publica declarado por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el evento perjuicio”. Por lo tanto, la Propiedad es un derecho individual que busca asegurar la utilidad de su titular que está sujeto a un interés social. La constitución política vigente no solo custodia el derecho subjetivo de la propiedad sino que abarca la garantía institucional para acogerse en ella.

Para (MORALES & MONTROYA, 2018) en el art. 923 C.C.P señala: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer, y revindicar un bien debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. El titular del derecho de propiedad se sujeta al “deber de ejercicio” tales como usar, disfrutar, aprovechar y explotar el bien siempre y cuando se respete el bien colectivo

El derecho a la propiedad es innato del hombre, esencia respecto a sus bienes útiles. Este derecho posee dos formas; primero, es subjetivo que consiste en el poder legítimo sobre los bienes; y segundo, es objetivo consistente al conjunto de normas que reglamentan la propiedad y como se constituye, actúa, transforma, transmite y se extingue.

Los modos de adquisición de la propiedad están divididas en dos categorías. Por un lado modos originarios y por el otro los modos derivados:

Los modos originarios; consiste cuando el titular recibe el nuevo derecho sin tener vinculación alguna con el anterior propietario. De esta manera, el derecho se adquiere por si solo y sin ningún vínculo causal con el antiguo dueño o acto de transmisión. Por lo tanto, la Prescripción Adquisitiva es la forma originaria de adquisición haciéndolo en forma limpia, sin restricciones de algún derecho de garantía real que recaen sobre los bienes.

Por otro lado; los modos derivados son aquellos que se inician con un acto de transmisión del derecho (contratos, sucesión hereditaria y etc.). Es decir, existen dos sujetos que están vinculados de tal manera que uno da y el otro recibe. Este resulta ser fruto de una relación, o acuerdo con el anterior propietario en favor del nuevo y existiendo; facilitando el tracto sucesivo de los bienes. Esto aborda una condición que el sujeto que transmite la propiedad sea el titular del derecho.

SEGUNDO OBJETIVOS ESPECÍFICOS: CONOCER LAS DIFERENTES POSTURAS DE LOS ESTUDIOSOS DEL DERECHO SOBRE LA MATERIA Y EL PRONUNCIAMIENTO DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL FRENTE AL LEVANTAMIENTO DE GARANTÍAS REALES.

Nuestro Código Civil de 1993 en el artículo 950 prescribe: "La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años". El espíritu de la norma consiste que cualquier persona natural o jurídica puede adquirir la usucapión siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos y actúen de buena fe. Por ello, el fundamento de la usucapión se basa que el "estado de hecho" del poseedor y el transcurso de tiempo requerido por ley, convierte en un "estado de derecho" por lo cual el poseedor se convierta en titular de la propiedad, para brindar certidumbre a los derechos, fijeza a relaciones jurídicas y otorgar seguridad al tráfico de bienes.

En la prescripción adquisitiva el propietario anterior pierde el derecho de propiedad, como consecuencia de su desinterés al momento de ejercitar los atributos de la propiedad respaldados por ley; su falta de diligencia en el cuidado de sus bienes o su el desinterés puesto en manifiesto hacer perder su titularidad.

Para (MORALES & MONTROYA, 2018) en el artículo 952 del código civil establece lo siguiente: "Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar 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". La legislación establece la cancelación del asiento registral del anterior propietario a favor del nuevo adquirente, declarando propietario al prescribiente, mas no se ordena el levantamiento de garantías y cargas que afecten a la propiedad objeto de la prescripción;

dejando un vacío legal. Por lo tanto, ante esta situación jurídica no resulta ser atendible la cancelación de la garantía real en nuestro código civil.

De la misma manera la estudiosa del derecho (VICUÑA, 2012) establece lo siguiente: “Entonces, si bien es cierto, con la declaración de prescripción adquisitiva de dominio la ley otorga al poseedor que cumplió con los requisitos de ley la calidad de propietario por el transcurso del tiempo, siendo esta un modo originario que obedece a fundamentos de orden público como ya expusimos, no tendría ningún valor dicha declaración, si puede ser dejada de lado al ejecutarse la garantía real que existía sobre el predio; es decir, el poseedor declarado propietario tendría que soportar un gravamen como el derecho de hipoteca, con el futuro riesgo de perder inmediatamente la propiedad al ejecutarse el derecho real de garantía, y ser adjudicado el bien inmueble a un tercero”. Es así como la autora sostiene que espíritu de la norma va más allá de un simple registro de gravamen, siendo la prescripción un modo originario de adquirir la propiedad donde el prescribiente no solo adquiere el derecho por voluntad o traspaso del titular anterior, sino en mérito al cumplimiento de los requisitos debidamente establecidos en el ordenamiento jurídica nacional, y de pleno derecho.

Para el estudioso (GONZÁLES B. G., 2011) señala: “En las adquisiciones originarias no interesa dilucidar quién es el propietario primigenio, pues el dominio igual se pierde cualquiera que este fuese; de allí que por definición teórica la ADQUISICIÓN DERIVADA CEDE O ES VENCIDA SIEMPRE POR LA ADQUISICIÓN ORIGINARIA. Si en la primera, el derecho está supeditado a la titularidad del transmitente; en la segunda, no; por tanto, esta última es superior, porque opera en forma absoluta e irremediable. Por tanto, LA USUCAPIÓN ES MÁS PODEROSA QUE EL REGISTRO”

TERCER OBJETIVOS ESPECÍFICOS

ANALIZAR EXPEDIENTE N° 00792-2015-0-1601-JR-CI-01 - Y RESOLUCIÓN 180-2006- SUNARP - Y LA FORMA RESOLUTORIA DE LOS ÓRGANOS APLICADORES DE JUSTICIA EN VIA JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA.

En el Expediente N° 00792-2015-0-1601-JR-CI-01. El demandante solicita cancelación de cargas y gravámenes que existían a la fecha sobre el vehículo por haber sido declarado

propietario mediante prescripción adquisitiva de dominio en forma originaria. Culminado el proceso con la declaración de improcedencia interpuesta por el demandante sobre la cancelación de cargas y gravámenes por prescripción adquisitiva vehicular.

Por otro lado, en la Resolución Nro.180-2006- SUNARP. El demandante solicitó la inscripción en registros respectivos de su prescripción adquisitiva de dominio por resolución gerencial N°000077-2006. Finalmente, el tribunal registral declara que el título es inscribible y cumple con lo estipulado y además se proceda ordenar la cancelación de todas las cargas y gravámenes que existían en su bien.

EXPEDIENTES TRAMITADOS EN VÍA JUDICIAL: En el Poder judicial los procesos de prescripción adquisitiva de dominio que culminan con sentencia declarativa de prescripción adquisitiva de propiedad se hacen mención respecto a la cancelación del asiento registral del antiguo titular o dueño de la cosa que poseyó su señorío, más culmina con la cancelación y el levantar cargas y gravámenes que afecta a los bienes gravados.

EXPEDIENTES DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO PERIODO 2015 – 2016 - CSJLL		
FALLO	PROCESOS	PROCESOS CON BIENES GRAVADOS
FUNDADA	29	1
INFUNDADA	11	4
IMPROCEDENTE	9	2
NULA	1	0
TOTAL DE PROCESOS	50	7

Tabla 4.1. Sentencias Emitidas Vía Judicial

TRAMITADOS EN LA VÍA ADMINISTRATIVA: En las diferentes municipalidades de nuestro país, los procesos de prescripción adquisitiva de propiedad se declara la prescripción del poseedor como propietario del bien. En esta vía se aplica los principios generales del derecho, sabiendo que existan deficiencias o lagunas legales no reguladas por nuestro ordenamiento. Es por ello, si el bien se encuentra afectado por un garantía o carga, la manifestación emitida por administración, dispone emitir resolución de

declaración de propiedad y posterior cancelación de cargas y gravámenes de un bien usucapido dentro de la normativa del Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, sin que exista la necesidad de recurrir a los juzgados del Judicial previa notificación a su domicilio o comunicación al titular del gravamen.

CAPITULO V

DISCUSIÓN

GENERAL: El conflicto consiste en determinar la preferencia de uno de los derechos, por un lado, tenemos al derecho real de propiedad objeto de la prescripción adquisitiva, es preferente o superior sobre otro derecho de naturaleza personal o crediticia como un derecho de garantía real referente a anticresis, prenda, hipoteca, constituido bajo información publicada en el registros públicos.

Para que se dé la prescripción adquisitiva de propiedad se requiere haber cumplido con el ejercicio de una posesión efectiva, continua, pacífica, pública y transcurso del tiempo. Ante el derecho propiedad se opone un derecho personal o de crédito llamado derecho de garantía real, lo cual considera lo que existe inscrito en registros públicos prevalece sobre un derecho real no importa la forma de adquisición.

Ante esta disyuntiva la Ley del Sistema Financiero señala lo siguiente con relación a la garantía real (hipotecas) a favor de los bancos no presentan fecha de caducidad, esto hace gravar un predio de por vida, bastando para su cancelación la declaración del acreedor financiero, creyendo que tiene que flexibilizarse esa regla se aplica en el caso de prescripción adquisitiva de dominio de un predio.

Por lo tanto, la Prescripción Adquisitiva está orientado orden público lo cual tiene como finalidad garantizar el cumplimiento económico de los particulares y dar seguridad jurídica a los tráficos de bienes. Pues, la norma señala solo la extinción del derecho del anterior más no de la cancelación del derecho inscrito. Lo cual debe invocar al artículo VIII del T.P del C.C para garantizar la extinción de cargas y gravámenes y la cancelación de la inscripción de los mismos, así prevalecer la propiedad objeto de prescripción.

PRIMERA: En el Artículo 947° del Código Civil, establece que: “La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente. Adquisición a “non domius” bien mueble”. El espíritu de la norma consiste en la voluntad de querer enajenar un bien inmueble utilizando un documento de fecha cierta, lo cual convierte al sujeto acreedor en propietario del bien. Por

lo tanto, la inscripción en registros correspondientes produce efectos de carácter declarativos más no constitutivos de la propiedad, siendo obligatorio la inscripción.

Se debe hacer una diferenciación entre lo que es el contrato de transferencia y la tradición, teniendo que el primero es el título de adquisición y la segunda es el modo de adquirir la propiedad. Esto se debe a que el título válido, como lo es el contrato, no transfiere la propiedad mueble, sino origina la obligación de transferirla, esto se debe a que, la obligación del enajenante de transmitir la propiedad del bien es inherente a la naturaleza del contrato de enajenación de bienes muebles, en consecuencia, para que el adquirente se convierta en propietario deben concurrir necesariamente ambos elementos: El título válido y la traditio.

De igual forma sucede con la prescripción adquisitiva de dominio donde el usucapiente tendría un justo título, analizando la prueba de propiedad objeto de la prescripción, y mediante un pronunciamiento del poder judicial se reconocerá su derecho real por excelencia (propiedad) previo a cualquier garantía real o gravámenes con él que pudo haber sido afectado al antiguo propietario para garantizar una obligación de económica a favor de un tercero que obro de buena fe.

La prescripción adquisitiva tiene su objeto probatorio en la propiedad cuya la finalidad es poner fin a los conflictos sobre el dominio del bien. La propiedad se considera como “Derecho Real por excelencia”, siendo uno de los más amplios y permitiendo al titular del ejercicio acciones justificables correspondientes para su defensa y salvaguarda de los bienes.

Por ello, nos atrevemos afirmar que la propiedad es amparada por nuestra “Ley Suprema” y siendo de carácter inviolable, presenta doble características por un lado, es un derecho subjetivo o individual; y por el otro, es derecho objetivo e institucional. Estableciendo ciertas limitaciones en sus obligaciones y deberes en margen del bien común y otorgando seguridad jurídica al tráfico de bienes.

Nuestra posición jurídica, consiste que el derecho real de propiedad es suficiente medio de cancelación sobre el derecho personal de naturaleza crediticia.

SEGUNDA: Para la estudiosa (VICUÑA, 2012) sostiene “¿Será justo que la ley otorgue la propiedad con una carga, que podría dejar de lado el derecho del poseedor declarado propietario, al ejecutarse la garantía por parte del acreedor hipotecario, violentando su derecho y privilegiando la hipoteca? ¿O por el contrario deberán existir algunos casos en los cuales la prescripción ceda al derecho de hipoteca y otros casos en donde el derecho de hipoteca ceda ante el derecho de prescripción adquisitiva de dominio?, creo que ello, tendrá que depender del caso en concreto, pero es necesario regular o brindar algunos alcances generales a tener en cuenta en estos casos y no sesgarnos ante esta realidad”.

Al respecto consideramos que la propiedad es un derecho fundamental de la persona y no puede ser violentado por una garantía real que le afecte. En registros públicos menciona que la carga está referida a ciertas obligaciones que deben ser pagadas; y los gravámenes son afectaciones a los derechos del propietario sobre el bien que ejerce su señorío, donde está constituido un derecho real, tales como la servidumbre, un usufructo, una hipoteca o una prenda. Por lo cual, el gravamen no es una obligación a diferencia de la carga, sino una afectación de garantía real sobre bien (mueble o inmueble) la cual puede ser objeto de ejecución. De tal forma, consideramos que el poseedor gana el derecho propiedad mediante prescripción adquisitiva y esta es asumida con cargas y gravámenes que se encuentran inscritas sobre el bien en registros públicos respectivos; pues, las autoridades impartidoras de justicia deben aplicar la jerarquía y supremacía normativa en favor de la prescripción donde se ordene la cancelación de las cargas y gravámenes que pesen sobre el bien y entregarle limpio y sin afectaciones a los propietarios. De esta manera, se evitara desnaturalizar la forma originaria de adquisición de la propiedad siendo respaldado constitucionalmente y protegido por diversas normas de nuestro ordenamiento jurídico y sin importar la existencia de vacíos o deficiencias legales frente a nuestro tema de investigación.

Nuestro Código Civil en el artículo 952° menciona cuando se adquiere un bien (mueble o inmueble) por prescripción adquisitiva puede acudir a instancias judiciales solicitando declaración de propietario del bien prescrito. Concluyendo de esta manera con sentencia que favorece la petición, convirtiéndose en título de inscripción en registro públicos y como efecto la cancelar del asiento del anterior dueño”.

Como podemos apreciar nuestro código civil frente al levantamiento de garantías reales, parece tener un vacío en lo que respecta a la cancelación de las posibles garantías reales que afecten al bien que se adquieren por prescripción, razón por la cual debe aplicarse el artículo VIII del Título Preliminar del Código Civil, prescribe: “Los jueces no pueden dejar de administrar justicia por defecto o deficiencia de la ley”. En tales casos deberían aplicarse los principios que inspiraran el derecho peruano.

TERCERA: En el Expediente N° 00792-2015-0-1601-JR-CI-01 el proceso judicial culmina con la declaración de improcedencia sobre la cancelación de cargas y gravámenes pues la transmisión del bien no fue en forma derivada como señalaba el Juez, sino que el bien adquirido por prescripción adquisitiva fue de forma originaria (*Derecho real por excelencia*). Recordemos que Derecho tiene sus bases tales como las fuentes, principios y jurisprudencia que son mecanismos que imposibilitan vulnerar intereses de los particulares por deficiencias legales.

Por otro lado, en la Resolución Nro.180-2006- SUNARP, el Tribunal Registral considera que al declararse el título es inscribible (Declaración de Prescripción Adquisitiva) es medio suficiente para la inscripción de nuevo titular junto al levantamientos de garantías reales regulado por D.S 005-2005-JUS como atributo de presunción de validez del acto administrativo siendo primordial para una resolución administrativa y basándose en artículos 2011° del Código Civil Peruano y el artículo 32° del reglamento general de Registros aludiendo facultades a instancias registrales para calificación de cualquier título, sin que imposibiliten la cancelación de los gravámenes al fin de un proceso por Prescripción Adquisitiva.

TRAMITADOS EN LA VÍA JUDICIAL:

Mediante el art 950° del Código Civil vigente que señala "La sentencia que acoge a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el requisito respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño". Por ello, el juzgador no puede aplicar dispositivos legales que estén fuera de su alcance normativo, el cual tiene protección a los derechos adquiridos al actuar de buena fe y basando sus acciones en los dispositivos legales vigentes. Finalmente para este vacío normativo la cancelación de garantías reales por prescripción Adquisitiva se debe aplicar el *Artículo III del Título Preliminar del*

Código Procesal Civil, para resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre; caso contrario se verá afectado la finalidad del proceso

Del mismo modo, según los informes adjuntado de los diferentes juzgados civiles del poder judicial, sobre materia de Prescripción Adquisitiva, durante los periodos comprendidos 2015-2016, detectamos 57 procesos de prescripción, de los cuales solo 7 tratan de hipoteca que grava el bien; y de las cuales solo una de ellas es declarado fundada y las otras seis restantes fueron declaradas infundadas o improcedente. De este modo se confirma que el poder judicial no resuelve los casos de prescripción con garantías reales

TRAMITADOS EN LA VÍA ADMINISTRATIVA:

Con el Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA que regula la Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva, concluyendo en resolución que establece la Titularidad por Prescripción.

Para, (MORENO & VELARDE, 2013) establece: “en sujeción a lo dispuesto por el numeral 77.7 del artículo 77°: del Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, que a la letra señala: se emitirá la Resolución respectiva, la cual dispondrá: la cancelación de cualquier derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario, siempre que el titular del gravamen haya sido notificado y no se hubiere opuesto a la cancelación del mismo”. En efecto mediante resolución declarativa del nuevo propietario se atribuye una facultad no establecida en Decreto Legislativo 295 de nuestro código civil vigente, pues como ya sabemos la norma señala cancelar el asiento registral del anterior propietario, más no señala la cancelación de las mismas garantías reales.

Para ello, mediante (Justicia, 2006) Ley N° 28687 “Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos”. Establece en su numeral 11.3 de su artículo 11° señala lo siguiente: “El reglamento de la presente Ley establecerá los procedimientos para solicitar la declaración de propiedad por regularización del tracto sucesivo y la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, exigiendo en este último caso, el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil según corresponda, sin necesidad de la declaración judicial prevista en el artículo 952 del acotado

cuerpo legal”. El legislador manifiesta los procedimientos para la Declaración Judicial para su posterior inscripción en Registros Públicos correspondientes siendo facultad que otorga al Ente Administrativo, sin la necesidad de pronunciarse sobre el levantamiento de cargas y gravámenes.

Según (VICUÑA, 2012) manifiesta: “En cuanto a un antecedente legislativo en nuestro medio, respeto al tema, podemos mencionar el Decreto Supremo 05- 2005 –IUS que es el Reglamento de La Ley N° 2839113 que regula la prescripción adquisitiva de dominio en sede administrativa a cargo de las municipalidades y que establece con toda claridad que con ocasión de declaración administrativa de la prescripción adquisitiva de dominio, la autoridad municipal ordenará entre otras cosas la cancelación de cualquier gravamen que afecte el dominio del poseedor”. En las líneas anteriores la autora manifiesta que en vía administrativa existe una solución frente al conflicto; sosteniendo que la figura jurídica de prescripción adquisitiva prevalece frente a garantía real - hipotecas. Pues el espíritu de la norma es claro y asegurar el Orden Público y garantiza derechos Fundamentales de la persona.

De tal manera, la abogada Liz Vicuña Miñano (VICUÑA, 2012) sostiene: “Si la autoridad administrativa puede cancelar gravámenes de hipoteca de créditos en un procedimiento administrativo de declaración de prescripción, ¿un juez no podría hacer lo mismo? yo entiendo que sí, obviamente citando al titular de los derechos de cancelación porque tiene legítimo interés. Justamente la oposición del titular del gravamen tendría que ser evaluada judicialmente, en un proceso judicial donde se pretenda además de la declaración de prescripción también la cancelación de la hipoteca, teniendo que tener en cuenta que la hipoteca es un derecho de estricta configuración registral”. De esta manera, lo que se busca es agregar un valor adicional al nuevo propietario, como el de recibir el bien mediante prescripción adquisitiva sin ningún tipo de garantía real para que el mismo sujeto puede disfrutar de sus bien amparado constitucionalmente conforme lo expresa la ley. Finalmente observamos que aún no existen normas y leyes recogen una postura firme de la prescripción frente a la extinción de una garantía real; pero recordemos que esta no ajena a los aplicadores de justicia frente a un procedimiento administrativo

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES

1. Para adquirir la titularidad de la Propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio el poseedor necesita cumplir con ciertos requisitos legales tales como el ejercer una posesión continua, pacífica y publica sobre el bien, además adquirirlo con buena fe y con el plazo que determina la ley ya sea en bienes muebles e inmuebles.
2. Para la adquisición del derecho de propiedad nuestro ordenamiento jurídico establece dos formas: El modo derivado y originario; el primero consiste en el acto de transmisión del derecho entre el antiguo dueño con el nuevo propietario y el segundo es de modo originario; en el cual no existe relación o vínculo con el anterior propietario; sino, que el poseedor se gana el derecho por dejadez u olvido del propietario o también por no ejercer su titularidad sobre el bien.
3. La prescripción adquisitiva de propiedad, tiene contenido de orden público y busca dar seguridad a los tráficos de bienes; pues, la normativa no solo debe garantizar la extinción del derecho del anterior propietario y la cancelación del derecho inscrito para generar la inscripción del prescribiente. Sino, que debe ir más allá de unas líneas escritas en el código; pues, debe garantizar la extinción de garantías reales y la cancelación de la inscripción de las mismas. Por lo tanto, el “derecho adquirido” no podrá nacer limpio, sino con cargas y limitaciones del bien, ocasionándole daños morales y económicos.
4. Consideramos que la figura jurídica de la prescripción tiene mayor jerarquía normativa puesto que la propiedad es reconocida por la constitución como un derecho inviolable e inherente a la persona, frente a cualquier otro tipo de derecho crediticio (garantías reales) los mismos que se ubican en menor jerarquía normativa. Por lo tanto, la prescripción por ser figura institucional y al cumplir con lo establecido en la ley prevalece frente las garantías reales.
5. Desnaturalizar la forma originaria de la prescripción adquisitiva puede llegar a perder institucionalidad jurídica de la propiedad. Por lo tanto, una institución con semejante peso normativo jurídico como es la usucapión es más poderosa que cualquier otro derecho de carácter registral.

6. Los derechos reales de garantía proporcionan valor económico haciendo posible que con dinero se asegure la obligación principal y la enajenación en caso de incumplimiento por el sujeto deudor.
7. En el artículo 952° de nuestro Código Civil podemos observar deficiencias por lo cual se debe invocar al artículo VIII del T.P del mismo código que alude al Juez a no dejar de administrar justicia por defecto normativo y deberá aplicar los principios generales del derecho. De esta manera favorecerá a la prescripción.
8. Mediante el Decreto Supremo 05- 2005 –IUS y su Reglamento de La Ley N° 2839113 se regula la prescripción adquisitiva de dominio en sede administrativa ordenando la cancelación de cualquier gravamen que afecte el dominio del poseedor; siempre y cuando se cumpla con dos requisitos la de notificación previa al titular; y no hubiese oposición a la cancelación del mismo.

CAPITULO VII

SUGERENCIAS Y RECOMENDACIONES

- Nuestra investigación nos lleva a sugerir una modificación al artículo 952° de nuestro Código Civil actual que textualmente precisa: **“Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar 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.”** Por lo tanto, nuestra investigación recomienda a los juristas y doctrinarios aplicadores del derecho nacional agregar líneas al artículo 952° del C.C llegando a la siguiente modificación: **“Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar 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, así como la futura cancelación de las garantías reales que afecten al nuevo bien”** de esta manera garantizamos el derecho de la Propiedad y se establece la extinción de los cargas y gravámenes, para su posterior cancelación de las inscripciones de los mismos en registros respectivos.

CAPITULO VIII

BIBLIOGRAFÍA

- Aguirre, F. (18 de septiembre de 2016). *derecho reales de garantia*. Obtenido de derecho reales de garantia: <https://es.slideshare.net/NANDO1401/derechos-reales-de-garanta>
- ALBADALEJO, M. (1977). Derechos de Bienes - Derecho civil I. Tomo III. En M. ALBADALEJO, *Derechos de Bienes - Derecho civil I. Tomo III* (pág. 243). Barcelona.
- ALIAGA, B. L. (Julio de 2012). LA DESNATURALIZACIÓN DE LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ. *Tesis* . Lima, Perú: PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ. Pág. 77.
- ANGULO, C. T. (2016). LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE PROPIEDAD FRENTE AL ÚLTIMO ADQUIRENTE . *Tesis*. Trujillo, Trujillo, Peru: UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO DE TRUJILLO. Pág. 32.
- ANGULO, T. L. (2016). *La prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente* . Trujillo: Perú.
- ARIAS, S. M. (2006). Exegesis del Código Civil Peruano de 1984. En S. M. ARIAS, *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984* (pág. 644). Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- BAILÓN, J. C. (2010). *La similitud entre los elementos de la prescripción adquisitiva de la propiedad predial extraordinaria y los de la formación de títulos supletorios*. Trujillo: Perú.
- BARZEL, Y. (1989). Economic Analysis of Property Rights. En Y. BARZEL, *Economic Analysis of Property Rights*, New York (pág. 2 (Traducción propia)). New York.
- BORREL, & SOLER, A. (1994). *Derechos Reales*. España: BOSCH.
- CABANELLAS, G. (s.f.). Diccionario de Derecho Usual. En G. CABANELLAS, *Diccionario de Derecho Usual* (pág. 264).

- CASTAÑEDA, J. E. (1973). Los Derechos Reales, Tomo I. En J. E. CASTAÑEDA, *Los Derechos Reales, Tomo I* (pág. 202). Lima - Peru.
- CASTILLO, F. M., & CORTEZ, P. C. (NOVIEMBRE de 2009). *LA FORMA DEL CONTRATO*. Obtenido de LA FORMA DEL CONTRATO: http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/147_La_forma_en_los_contratos.pdf
- CORTÉS, M. (1999). *La Posesión*. Bogotá: Temis.
- CUADROS, C. (1996). Derecho Reales - Tomo IV. En V. C. CUADROS, *Derechos Reales de Garantías* (pág. 76). Lima: FECAT E.I.R.L.
- CUADROS, C. F. (1995). *Derechos Reales. Tomo II*. Lima: Cuzco.
- CUADROS, C. F. (1996). Derechos Reales - Tomo IV. En V. C. CUADROS, *Derechos Reales* (pág. 55). Lima: FECAT E.I.R.L.
- CUADROS, V. C. (1996). Derechos Reales. En V. C. CUADROS, *Derechos Reales - Tomo IV* (pág. 51). Lima: FECAT E.I.R.L.
- CUADROS, V. C. (1996). Derechos Reales . En V. C. CUADROS, *Derechos Reales de Garantías - Tomo IV* (pág. 62). Lima: FECAT E.I.R.L.
- CUADROS, V. C. (s.f.). Derechos Reales . En *Derechos Reales, Tomo II* (pág. 585).
- Cusi, A. E. (20 de diciembre de 2015). *derechos reales de garantia*. Obtenido de derechos reales de garantia: <http://andrescusi.blogspot.pe/2015/12/derechos-reales-de-garantia-andres-cusi.html>
- CUSI, A. E. (20 de Diciembre de 2015). *DERECHOS REALES DE GARANTÍA* . Obtenido de DERECHOS REALES DE GARANTÍA : <http://andrescusi.blogspot.pe/2015/12/derechos-reales-de-garantia-andres-cusi.html>
- DE COSO Y CORRAL, A. (1956). Instituciones del Derecho Hipotecario, 2º Ed. En A. DE COSO Y CORRAL, *Instituciones del Derecho Hipotecario, 2º Ed* (pág. 204). Barcelona: BOSCH.

- DE LOS MOZOS, J. L. (1993). El Derecho de Propiedad: Crisis de Propiedad y Retorno a la Tradicción Juridica. En J. L. DE LOS MOZOS, *El Derecho de Propiedad: Crisis de Propiedad y Retorno a la Tradicción Juridica* (págs. 244-245). Madrid.
- DE TRAZEGNIES , G. F. (1978). La Transformación del Derecho de Propiedad. *Revista de Derecho* N° 33. PUCP. Lima, 81.
- DIEZ, P. L. (1995). *Sistema de Derecho Civil*. Madrid: 4º Reimpresión Tecnos.
- DOMINGUEZ, J. A. (2008). *Parte general, personas, cosas, negocio juridico e invalidez*. Mexico: Porria. Obtenido de Diccionario Juridico: <http://www.diccionariojuridico.mx/?pag=vertermino&id=49>
- ESCOBAR, R. F. (2001). Mitos en tomo al contenido del derecho de propiedad . *Revista de lus et Veritas. Año XI. Numero 22. Lima*, 116.
- ESPASA CAPLE. (s.f.). Enciclopedia Universal ilustrada. En E. CAPLE, *Enciclopedia Universal ilustrada* (pág. 901). T.
- FERRER, D. E. (2015). *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor*. Trujillo: Perú.
- FERRER, M. D. (2015). LA PRESCRIPCIÓN ADQUISTIVA DE DOMINIO Y SU PERJUICIO POR GRAVAMENES DEL PROPIETARIO REGISTRAL NO POSEEDOR. En M. D. FERRER, *Tesis* (págs. 58-59). Trujillo: UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO .
- GONZÁLES, B. G. (2005). Tratado de Derechos Reales. En B. G. GONZÁLES, *Tratado de Derechos Reales* (págs. 956-958). Lima: Juristas Editores.
- GONZÁLES, B. G. (2011). "La usucapión- fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio". Editora y distribuidora ediciones legales EIR. Pág. 79-80.
- GONZALES, G. (2005). *Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- GONZALES, G. (2011). *La Usucapión - Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*. Lima: Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.
- GONZALES, G. H. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- GONZALES, N. (2007). *Derecho Civil Patrimonial*. Lima: Palestra.

- HELBERG, v. a. (1963). El Derecho de Propiedad - prescripción y abandono. En h. v. ARCE, *El Derecho de Propiedad - prescripción y abandono* (pág. 3). Lima: Editorial de edificio caucato.
- JURISPRUDENCIA, CAS NRO. 4593-2011 (Lima - El Peruano 30 de Abril de 2014).
- Justicia, M. d. (17 de Marzo de 2006). *LEY N° 28687* . Obtenido de Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos: <https://www.indec.gov.pe/objetos/secciones/MQ==/Mw==/lista/Mjgx/201012071659281.pdf>
- LAMA, H. E. (2015). *Defensa de la Posesión*. LIMA: Instituto Pacífico Actualidad Civil.
- LUJÁN , L. J. (2017). EN LA LEGISLACION PERUANA ¿SE ADMITE LA RENUNCIA COMO FORMA DE EXTINCION AL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE Y COMO CONSECUENCIA DE LA MISMA LA DESINCRIPCIÓN DEL PREDI. En L. J. LUJÁN, *Tesis* (pág. 9). Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- LUJÁN, H. J. (2017). EN LA LEGISLACION PERUANA ¿ SE ADMITE LA RENUNCIA COMO FORMA DE EXTINCION AL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE Y COMO CONSECUENCIA DE LA MISMA LA DESINCRIPCIÓN DEL PREDIO. *Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registra*. Lima, Peru: Pontificia Universidad Católica del Perú - Facultad de Derecho. Pág 7.
- MINISTERIO DE JUSTICIA, D. H. (marzo de 2015). *Decreto Legislativo N°295 - Código Civil*. Obtenido de Código Civil - Decimo Sexta Edición Oficial: <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>
- MORALES, S. S., & MONTOYA, C. C. (2018). *CODIGO CIVIL Y CODIGO PROCESAL CIVIL*. Lima: Instituto Pacifico S.A.C.
- MORENO, P. M., & VELARDE, B. K. (2013). *Efectos de la Prescripción adquisitiva de Dominio Frente a la Garantía Hipotecaria inscrita*. Trujillo: Perú.
- MUSTO, N. J. (2000). *Derechos Reales Tomo I*. Buenos Aires: Astrea.

- ORREGO, J. A. (17 de Enero de 2017). *La Posesión*. Obtenido de La Posesión: <file:///C:/Users/Usuario/Desktop/La%20Posesi%C3%B3n.pdf>
- OSSORIO, M. (2003). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires: Heliasta.
- PAPAHÑO, R. (2004). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Astrea.
- PEÑA, B. D. (1986). Derechos Reales - Derechos Hipotecarios. En B. D. PEÑA, *Derechos Reales - Derechos Hipotecarios* (pág. 98). Madrid.
- RAMIREZ CRUZ, e. m. (2005). *tratados de dereechos reales*. lima: tomo II.
- RAMIREZ, C. E. (2007). Tratados de Derechos Reales . En C. E. RAMIREZ, *Tratados de Derechos Reales* (pág. 17). Lima: Rodhas.
- RAMIREZ, E. M. (2004). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Rodhas.
- Real Academia Española. (Octubre de 2014). *Diccionario de la Lengua Española*. Obtenido de Real Academia Española: <http://dle.rae.es/?id=KUT70MJ>
- ROMERO, C. Z. (2013). "*La acción reivindicatoria en la legislación peruana*" - *Derecho Civil*. Obtenido de EL DERECHO DE DEFENSA DE LA PROPIEDAD: <http://www.monografias.com/trabajos98/accion-reivindicatoria-legislacion-peruana/accion-reivindicatoria-legislacion-peruana.shtml>
- ROMERO, R. E. (2007). Derecho Civil. Los Derechos Reales. En R. E. ROMERO, *Derecho Civil. Los Derechos Reales* (pág. 87). Lima - Peru.
- SCHREIBER, M. (2006). *Derechoc Reales - Registros Públicos (Tomo II)*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- tasacion, s. s. (25 de marzo de 1982). *derechos reales de garantias*. Obtenido de derechos reales de garantias: <https://www.st-tasacion.es/es/informes/glosario/derechos-reales-de-garantia.html>
- TORRES, M. F. (s.f.). *Hipoteca (Peru)*. Obtenido de Monografias: <http://www.monografias.com/trabajos39/hipoteca-peru/hipoteca-peru.shtml>
- TORRES, V. A. (2006). Derechos Reales. En V. A. TORRES, *Derechos Reales* (pág. 51). Lima: IDEMSA.

- TREVIÑO, G. R. (2007). Teoría General de las obligaciones . En G. R. TREVIÑO, *Derecho de Retención* (pág. 411). México: MCGRAW-HILLINTERAMERICANA EDITORES S.A.
- VALENCIA, Z. A. (1982). Origen desarrollo y Crítica de la Propiedad Privada. En Z. A. VALENCIA, *Origen desarrollo y Crítica de la Propiedad Privada* (pág. 313). Bogotá , Colombia.
- VÁSQUES, A. (2007). *Los Derechos Reales*. Lima: Rodhas.
- VASQUEZ, R. A. (1996). Los Derechos Reales - La Propiedad. En R. A. VASQUEZ, *Los Derechos Reales - La Propiedad* (pág. 43). Lima - Perú.
- VELÁSQUEZ, L. G. (2004). *Bienes*. Bogotá: Temis.
- VICUÑA, L. H. (2012). Prescripción Adquisitiva de Dominio y Garantía Hipotecaria inscrita sobre el predio ¿Qué debería prevalecer? Análisis para una futura regulación. *Derecho y Cambio Social*, 3-9.
- WOLFF, M. (1971). Derecho de Cosas III. Vol. I. En M. WOLFF, *Derecho de Cosas III. Vol. I* (pág. 13). Barcelona.

CAPITULO IX

ANEXOS

Sentencia emitida vía Judicial

Expediente N° 00792-2015-0-1601-JR-CI-01 Corte Superior de Justicia de la Libertad.

Resolución emitidas por el vía Administrativa

Resolución 180-2006- SUNARP_Tribunal Registral. Teniendo como base el Decreto Supremo N° 005-2005-JUS.

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: La Prescripción Adquisitiva de Dominio como sustento de la Cancelación de las Garantías Reales, inscritas sobre el bien a prescribir.

AUTOR(es): Cruzado Carrión, Juan Diego; Rosado Ramos, Yelitza Gisvel.

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	OPERACIONALIZACIÓN			METODOLOGÍA
			VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	
¿De qué manera la Prescripción Adquisitiva de Dominio se convierte en medio de cancelación de las Garantías Reales, inscritas sobre el bien a prescribir?	GENERAL: Determinar si la prescripción adquisitiva de dominio prevalece sobre la cancelación de garantías reales inscritas sobre el bien a prescribir. ESPECÍFICOS: -Analizar la propiedad y sus modos de adquisición. -Conocer las diferentes posturas de los estudiosos del derecho sobre la materia y el pronunciamiento de nuestro código civil frente al levantamiento de garantías -Analizar expediente N° 00792-2015-0-1601-JR-CI-01 - y la resolución N°180-2006- SUNARP - y la forma resolutoria de	GENERAL: La prescripción adquisitiva al cumplir con los requisitos legales y buena fe; es medio suficiente para prevalecer sobre la cancelación de garantías reales del bien prescrito. ESPECÍFICAS: ▪ Se determinó que la Propiedad es un derecho inviolable e inherente de la persona, que prevalece sobre cualquier otro derecho real de carácter registral. Así mismo se encontró dos formas de adquisición de la propiedad siendo el modo originaria para prescripción adquisitiva y la otra de forma derivada	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Requisitos legales de la posesión Modos de adquisición de la propiedad Requisitos, Efectos modalidades de la usucapión, y los procesos en vía judicial y administrativa. -Derecho real. -Garantía real.	- Se acredita una posesión continua, pacífica y pública y también justo título y buena fe. - Hace referencia que la propiedad se adquiere de dos modos originarios y derivados. - Hace mención a las diversas modalidades en que se da la prescripción y también los efectos que producen. - Se manifiesta que a través del derecho real se atribuyen los derechos que	Tipo de investigación: Descriptiva simple Población: Normatividad, doctrina y jurisprudencia con respecto a la prescripción adquisitiva de dominio y garantías reales. Muestra: Se ha tomado como referencia al expediente judicial y administrativo referido a la prescripción y la cancelación de las garantías reales. Diseño de investigación: Descriptivo simple (M - O)

	los órganos aplicadores de justicia en vía judicial y administrativa.	para transmisión de bienes. - Se determinó la postura de algunos estudiosos del derecho sosteniendo que prescripción adquisitiva prevalece frente a una garantía real (hipoteca) pues la norma asegurar el orden público. Y Por otro lado, en nuestro Código Civil peruano ordena su posterior cancelación del asiento registral del propietario anterior, y deja un vicio oculto con relación al levantamiento de garantías y cargas de los bienes. - Se analizó que en vía judicial el juez emite sentencia Declarativa de Prescripción, sin embargo omite pronunciarse con respecto al levantamiento de cargas y gravámenes que afecta a los bienes. Por otro lado, en vía administrativa no solo se emite	Las Garantías Reales	-Los derechos reales de garantía.	tienen las personas sobre los bienes. - Se determina que la garantía real recae en un bien específicamente en el cumplimiento de la obligación. - Hace referencia que los derechos reales de garantía dependen de un crédito u obligación, tales como: la hipoteca, garantía mobiliaria, anticresis y derecho de retención.	Técnicas: -Técnicas de fichaje -Técnica de acopio documental. -Técnica de interpretación normativa. -Entrevistas Instrumentos: Fotocopiado de jurisprudencias, doctrina y sentencia. Técnicas de análisis de datos: -Interpretación de la información -Arribo de conclusiones
--	--	---	-----------------------------	--	---	--

		resolución declarativa de prescripción; sino que ordena el levantamiento de las cargas y gravámenes. Por lo tanto, la forma resolutoria en vía judicial es equivocada y deberá tomar en cuenta los principios generales del derecho ante posibles lagunas legales.				
--	--	---	--	--	--	--

ANEXO 01

GUIA DE ENTREVISTA

La presente entrevista será aplicada a la abogada **Rosa Chávez Saldaña** con **CALL 308**, de la **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LA LIBERTAD** especializado en derecho civil, con la finalidad de esclarecer y de nutrir más esta investigación.

Al respecto se formularon las siguientes preguntas:

1. **¿Las cargas y gravámenes se cancelan cuando se adquiere un bien por prescripción adquisitiva? ¿sí o no? ¿Por qué?**

2. **¿La prescripción adquisitiva en nuestro código civil ordena el levantamiento de garantías y cargas? ¿sí o no? ¿Porque?**

3. **¿El bien que se adquirió por prescripción adquisitiva si es transferido a otra persona puede dejar de ser originario? ¿sí o no? ¿Por qué?**

4. **¿La prescripción adquisitiva de dominio se convierte en medio de cancelación de las garantías reales sobre el bien? ¿sí o no? ¿Por qué?**

5. **¿En qué momento se cancelan las cargas y gravámenes sobre un bien?**

6. ¿Cuándo se le declara al sujeto propietario de un bien por prescripción adquisitiva?

7. ¿La prescripción puede cancelar el anterior derecho de propiedad? ¿sí o no? ¿Por qué?

8. ¿En qué otra vía aparte del judicial se puede tramitar la prescripción adquisitiva?

9. ¿A criterio personal cuál de ambas figuras jurídicas debe prevalecer la prescripción o las garantías reales?

10. ¿Cuáles son los efectos que origina la declaración por prescripción por los cuales debieron cancelarse las cargas y gravámenes?

ANEXO 02

DESARROLLO DE LA ENTREVISTA

PREGUNTA	RESPUESTA
1. ¿Las cargas y gravámenes se cancelan cuando se adquiere un bien por prescripción adquisitiva? ¿sí o no? ¿Por qué?	Sí, porque una vez que se adquiere un bien por prescripción adquisitiva este se convierte en originaria cancelando de esta manera las cargas y gravámenes.
2. ¿La prescripción adquisitiva en nuestro código civil ordena el levantamiento de garantías y cargas? ¿sí o no? ¿Porque?	Si constituye una forma de cancelar las garantías y cargas por el hecho de pertenecer el bien a un nuevo dueño, por esa razón se adquiere la propiedad por prescripción de forma originaria.
3. ¿El bien que se adquirió por prescripción adquisitiva si es transferido a otra persona puede dejar de ser originario? ¿sí o no? ¿Por qué?	Claro que no, porque como fue obtenido por prescripción este se volvió en originario y sigue siendo del mismo modo para el actual propietario del bien.
4. ¿La prescripción adquisitiva de dominio se convierte en medio de cancelación de las garantías reales sobre el bien? ¿sí o no? ¿Por qué?	Si se convierte en medio de cancelación de las garantías reales siempre y cuando los derechos no estén inscritos y si ordena el levantamiento de garantías y cargas porque constituye una forma de adquirir la propiedad.
5. ¿En qué momento se cancelan las cargas y gravámenes sobre un bien?	Se cancelan en el momento que se adquiere el bien por prescripción adquisitiva de dominio claro cumpliendo con todos los requisitos que establece la ley.

6. ¿Cuándo se le declara al sujeto propietario de un bien por prescripción adquisitiva?	Cuando la posesión es continua, pacífica, publica, justo título y buena fe, también el tiempo que se establece la ley para que pueda proceder la prescripción.
7. ¿La prescripción puede cancelar el anterior derecho de propiedad? ¿sí o no? ¿Por qué?	Sí, efectivamente el bien que se adquiere por prescripción cancela el derecho del anterior propietario porque el bien se vuelve originario.
8. ¿En qué otra vía aparte del judicial se puede tramitar la prescripción adquisitiva?	Se puede tramitar también en la vía administrativa el cual puede realizar el levantamiento de las cargas y gravámenes del bien
9. ¿A criterio personal cuál de ambas figuras jurídicas debe prevalecer la prescripción o las garantías reales?	Efectivamente que debe prevalecer la prescripción, porque nace de un derecho originario en cambio la garantía es un derecho accesorio.
10. ¿Cuáles son los efectos que origina la declaración por prescripción por los cuales debieron cancelarse las cargas y gravámenes?	Los efectos de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede judicial establece el efecto adquisitivo de la propiedad que acarrea la pérdida del derecho del anterior propietario volviéndose en originario de esta manera se cancelaria las cargas y gravámenes que haya tenido el bien.

ANEXO 01

GUIA DE ENTREVISTA

La presente entrevista será aplicada al notario **OSCAR ANTONIO JAVIER RAMOS CASTRO** con **Registro Notarial Nro. 045**, de la **NOTARIA RAMOS CASTRO** especializado en temas de prescripción adquisitivas, con la finalidad de enriquecer nuestra esta investigación.

Al respecto se formularon las siguientes preguntas:

1. ¿Las cargas y gravámenes se cancelan cuando se adquiere un bien por prescripción adquisitiva? ¿sí o no? ¿Por qué?

2. ¿La prescripción adquisitiva en nuestro código civil ordena el levantamiento de garantías y cargas? ¿sí o no? ¿Porque?

3. ¿El bien que se adquirió por prescripción adquisitiva si es transferido a otra persona puede dejar de ser originario? ¿sí o no? ¿Por qué?

4. ¿La prescripción adquisitiva de dominio se convierte en medio de cancelación de las garantías reales sobre el bien? ¿sí o no? ¿Por qué?

5. ¿En qué momento se cancelan las cargas y gravámenes sobre un bien?

6. ¿Cuándo se le declara al sujeto propietario de un bien por prescripción adquisitiva?

7. ¿La prescripción puede cancelar el anterior derecho de propiedad? ¿sí o no? ¿Por qué?

8. ¿En qué otra vía aparte del judicial se puede tramitar la prescripción adquisitiva?

9. ¿A criterio personal cuál de ambas figuras jurídicas debe prevalecer la prescripción o las garantías reales?

10. ¿Cuáles son los efectos que origina la declaración por prescripción por los cuales debieron cancelarse las cargas y gravámenes?

ANEXO 02

DESARROLLO DE LA ENTREVISTA

PREGUNTA	RESPUESTA
1. ¿Las cargas y gravámenes se cancelan cuando se adquiere un bien por prescripción adquisitiva? ¿sí o no? ¿Por qué?	No, porque al momento de adquirir el bien por prescripción adquisitiva la normas aún no lo establece.
2. ¿La prescripción adquisitiva en nuestro código civil ordena el levantamiento de garantías y cargas? ¿sí o no? ¿Porque?	No, las garantías y cargas aún no esta regulado, por esa razón se adquiere con imitación la propiedad.
3. ¿El bien que se adquirió por prescripción adquisitiva si es transferido a otra persona puede dejar de ser originario? ¿sí o no? ¿Por qué?	Cabe la posibilidad si lo vende, se desnaturaliza el bien siendo originario para el actual propietario del bien.
4. ¿La prescripción adquisitiva de dominio se convierte en medio de cancelación de las garantías reales sobre el bien? ¿sí o no? ¿Por qué?	Por supuesto que si el derecho de propiedad prevalece frente a otro tipo de derecho registral.
5. ¿En qué momento se cancelan las cargas y gravámenes sobre un bien?	Cuando se termina de pagar la obligación que pesaban sobre el bien y su posterior levantamiento de hipotecas
6. ¿Cuándo se le declara al sujeto propietario de un bien por prescripción adquisitiva?	Se declara cuando el sujeto ejerce la posesión es continua, pacífica, publica, y buena fe, cumpliendo con el tiempo que se establece la ley para que pueda proceder la

	prescripción.
7. ¿La prescripción puede cancelar el anterior derecho de propiedad? ¿sí o no? ¿Por qué?	Por supuesto que sí, la norma establece que al momento de adquirir la prescripción se procede a cancelar el derecho del anterior propietario.
8. ¿En qué otra vía aparte del judicial se puede tramitar la prescripción adquisitiva?	Se puede tramitar en tres vías el proceso de prescripción adquisitiva. Tales como: en vía notarial, en vía judicial y en vía municipal.
9. ¿A criterio personal cuál de ambas figuras jurídicas debe prevalecer la prescripción o las garantías reales?	Considero que los principios del derecho y el grado de institución jurídica de la propiedad la que debe prevalecer es la prescripción adquisitiva, ya que es respaldada desde los orígenes de los tiempos y obtiene carácter constitucional y orden público.
10. ¿Cuáles son los efectos que origina la declaración por prescripción?	Los efectos es la pérdida del derecho del antiguo propietario y la titularidad del prescribiente.

Corte Superior de Justicia de La Libertad Tercera Sala Especializada
Tercera Sala Especializada Tercera Sala Especializada Civil

EXPEDIENTE N° : 00792-2015-0-1601-JR-CI-01

DEMANDANTE : JOSÉ HIPÓLITO PURIZACA SERNAQUÉ

DEMANDADA : SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN
TRIBUTARIA SUNAT Y OTRO

MATERIA : CANCELACIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES

JUZGADO : PRIMER JUZGADO CIVIL DE TRUJILLO

JUEZ : HUGO FRANCISCO ESCALANTE PERALTA

SECRETARIA : KATHERINE CAMPOS ZAPATA

Resolución Número : DIEZ

AUTO DE LA TERCERA SALA CIVIL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD

En Trujillo, a los doce días del mes de abril del año dos mil diecisiete, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, reunida en audiencia pública para resolver, con la asistencia de las siguientes Magistradas:

<u>Tejeda Zavala Alicia Iris</u>	Juez Superior	Presidente
<u>Ponente</u>		

Alcántara Ramírez María Elena	Juez Superior Titular
--------------------------------------	------------------------------

Llap Unchón de Lora Lilly del Rosario	Juez Superior Titular
--	------------------------------

Actuando como Secretaria, la doctora Julia Elizabeth Pozo Álvarez, se pronuncia la siguiente resolución:

ASUNTO:

Viene en apelación el auto contenido en la resolución número uno, de fecha veinte de mayo del año dos mil quince, que obra de la página veintiocho a treinta, emitida por el Juez del Primer Juzgado Civil de Trujillo, doctor Hugo Francisco Escalante Peralta, que resuelve declarar improcedente la demanda interpuesta por José Hipólito Purizaca Sernaqué contra el Servicio de Administración Tributaria de Lima SAT y la Superintendencia de Administración Tributaria SUNAT sobre Cancelación de Cargas y gravámenes por prescripción adquisitiva vehicular, con la finalidad que este Colegiado se pronuncie sobre la legalidad de dicha resolución.

ANTECEDENTES:

Con escrito obrante de folios dieciocho a veintisiete, don José Hipólito Purizaca Sernaqué, demanda la **cancelación de cargas y gravámenes por prescripción adquisitiva vehicular**, con la finalidad d que se eliminen las cargas que se encuentran inscritas a la fecha sobre el vehículo de su propiedad de placa de rodaje B4O-098.

Calificando la demanda, mediante resolución número uno de fecha veinte de mayo del año dos mil quince, obrante de folios veintiocho a treinta, el Juez de Primera Instancia resuelve declararla **improcedente**; argumentando que: i) Conforme a los propios fundamentos del actor en la demanda, la adquisición del vehículo de placa de rodaje AQH-027 (ahora B4O-098), lo hace por contrato de compra venta, lo cual constituye una adquisición derivada y no originaria; entonces, ii) No es jurídicamente posible, toda vez que el pedido del actor no se encuentra dentro de lo permitido por Ley, en consecuencia, no puede ser objeto de tutela jurisdiccional; resolución que es objeto de apelación por el abogado del demandante con escrito de folios treinta y cinco a cuarenta y tres.

ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN:

El abogado del demandante José Hipólito Purizaca Sernaqué, interpone recurso de apelación contra el auto contenido en la resolución número uno, alegando que: **1)** Se ha perdido de vista lo dispuesto por el Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, viéndose afectada la finalidad del proceso, como lo es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre; y, **2)** Los gravámenes que pesaban sobre el bien mueble, debieron cancelarse como un efecto de la declaración de prescripción tramitada notarialmente por don Jobino García Moreto, quien luego le transfirió la propiedad del auto.

CONSIDERANDOS DE LOS JUECES SUPERIORES:

1.- De la transferencia de la propiedad de bien mueble:

El Artículo 947° del Código Civil, establece que: “La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente”; respecto a esto, se debe hacer una diferenciación entre lo que es el contrato de transferencia y la tradición, teniendo que el primero es el título de adquisición y la segunda es el modo de adquirir la propiedad. Esto se debe a que el título válido, como lo es el contrato, no transfiere la propiedad mueble, sino origina la obligación de transferirla, esto se debe a que, la obligación del enajenante de transmitir la propiedad del bien es inherente a la naturaleza del contrato de enajenación de bienes muebles, en consecuencia, para que el adquirente se convierta en propietario deben concurrir necesariamente ambos elementos: el título válido y la traditio.

Aunado a ello, como ya se ha mencionado, la traditio es la forma de transferencia de la posesión de una cosa mueble determinada, así como la propiedad u otro derecho real sobre el bien mueble determinado. El derecho real pasa del tradente al adquirente en las mismas condiciones, con sus cargas y gravámenes¹.

2.- De las Cargas y Gravámenes:

Son afectaciones o limitaciones a los derechos del propietario de un bien, sobre el cual se ha constituido un derecho real, ya sea una servidumbre, un usufructo, una superficie, una hipoteca o una prenda. El gravamen en sí mismo no es una obligación, sino solo una afectación o limitación; sin embargo en ciertos casos, esa limitación puede ser objeto de una ejecución que puede dar lugar a una determinada prestación a cargo del sujeto gravado².

La carga en nuestro derecho, está referida a ciertas obligaciones que deben ser preferentemente pagadas con ciertos bienes o por ciertas personas que se encuentran colocadas en una determinada posición a la explotación de los bienes, así sucede cuando hablamos de las cargas matrimoniales, el usufructo legal y las cargas de la herencia.

3.- De la fe pública registral:

¹ Torres Vásquez, Aníbal. Código Civil Tomo I. 7a.ed. Editorial IDEMSA. 2011. p. 967.

² Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo X. Ed. Gaceta Jurídica. 2011.

El Artículo 2012° del Código Civil, establece que: *"Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones"*, en este sentido se infiere que se hace referencia a la cognoscibilidad legal, conocida por nosotros como cognoscibilidad general, en donde los terceros no podrá alegar desconocimiento o ignorancia porque siempre tuvieron la posibilidad de conocer y saber, esto se debe a que el objeto de este tipo de publicidad, es que aquello que es materia de publicación, sea de conocimiento de todos; teniendo como finalidad la tutela de derechos y la seguridad del tráfico jurídico³ .

Esto se conoce como **publicidad material**, y no es más que el efecto genérico desplegado en el ámbito sustantivo de la publicidad registral, debido a la posibilidad de conocer que emana directamente de ella, a diferencia de lo que ocurre con la publicidad en sentido lato, en la que importa que el conocimiento exteriorizado llegue efectivamente a los destinatarios del mismo, la publicidad jurídica material tan solo busca que estos tengan la posibilidad de conocer. Esta posibilidad de conocer es lo que la doctrina más autorizada denomina cognoscibilidad general.

En consecuencia, la publicidad consiste en la idea que los terceros, por tener la posibilidad de conocer las situaciones jurídicas publicadas, se verán afectados o perjudicados por ellas, aun cuando no las hubieran conocido efectivamente; es decir, un tercero adquirente se podrá ver perjudicado o beneficiado por el contenido del registro al margen de lo que haya conocido o no, a diferencia de lo que ocurre con la publicidad posesoria o fáctica; al respecto se puede tener presente lo establecido en el Expediente No. 0494-2003-AA/TC en donde se aprecia que : *"La persona que compra un vehículo que se encontraba gravado y con orden de captura no puede manifestar que lo desconocía, toda vez que el bien materia de transferencia tiene la calidad de bien mueble registrado, prevaleciendo, en consecuencia, el principio de publicidad registral respecto a su adquisición"*.

4.- Del análisis del caso sometido a revisión:

Estando a la normativa y doctrina anotada; procedemos a dar respuesta a los argumentos esgrimidos en el escrito de apelación de folios treinta y cinco a cuarenta y tres; en donde la parte apelante alega como primer argumento que: *"Se ha perdido de vista lo*

³ Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo X. Ed. Gaceta Jurídica. 2011. P 407.

dispuesto por el Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, viéndose afectada la finalidad del proceso, como es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre”; al respecto debemos indicar que el demandante pretende se ampare una pretensión sobre la cual no tiene legitimidad, esto se debe a que el actor adquirió el bien mueble a través de un contrato de compra venta, tal como lo expone en sus fundamentos de demanda, indicando que dicho contrato de compra venta vehicular se celebró el día diecisiete de noviembre del año dos mil doce, con don Jobino García Moreno.

Ante esto, se debe precisar que don José Hipólito Purizaca Sernaqué, al momento de celebrar contrato de compra venta, asumió las cargas y gravámenes que se encuentran inscritas sobre el bien que es materia de la transferencia, esto es recibe el bien en las mismas condiciones en que lo ostentaba el anterior titular, ya que dicha adquisición se ha realizado de forma derivada y no en forma originaria (el derecho real pasa del tradente al adquirente en las mismas condiciones, es decir, con sus cargas y gravámenes).

Aunado a ello, de autos se verifica que las cargas y gravámenes, sobre los cuales pretende el levantamiento, se encuentran registradas en el Registro de Bienes Muebles del Registro de Propiedad Vehicular de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, tal y como consta en los certificados de gravámenes y cargas, obrantes de folios doce y trece; en consecuencia, al amparo del principio de publicidad contenido en el Artículo 2012° del Código Civil⁴, don José Hipólito Purizaca Sernaqué al adquirir dicho bien, tenía pleno conocimiento del contenido de dichas inscripciones, no pudiendo alegar ignorancia o desconocimientos de éstas.

Por otro lado, el recurrente alega que: “Los gravámenes debieron cancelarse como un efecto de la declaración de prescripción”; pretensión que en todo caso, debió haber sido solicitada en su oportunidad por don Jobino García Moreto, por haber sido éste el adquirente de forma originaria, mediante prescripción adquisitiva de dominio vehicular, no pudiendo ser solicitada por el ahora demandante, puesto que como ya se ha mencionado anteriormente, al haber adquirido la propiedad de vehículo materia de litis, a través de un contrato de compra venta, asume todas las cargas y gravámenes que se encuentren inscritas sobre éste.

⁴ Artículo 2012° del C.C.: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

5.- Conclusión:

Bajo las consideraciones precedentes, colegimos que los argumentos de apelación formulados por el demandante, no han logrado desvirtuar las consideraciones que tuvo el Juez de Primera Instancia para dictar la resolución apelada; por lo tanto, de acuerdo con el ordenamiento jurídico, lo actuado en el proceso, y luego de cumplido nuestro deber de revisión impuesto por el recurso de apelación, esta Sala de mérito procede a confirmar la resolución venida en grado.

Por estos fundamentos, la Tercera Sala Especializada Civil, de conformidad con las normas invocadas;

RESUELVE:

CONFIRMAR el **auto** contenido en la resolución número uno, de fecha veinte de mayo del año dos mil quince, que obra de la página veintiocho a treinta, emitida por el Juez del Primer Juzgado Civil de Trujillo, doctor Hugo Francisco Escalante Peralta, que resuelve declarar **improcedente** la demanda interpuesta por José Hipólito Purizaca Sernaqué contra el Servicio de Administración Tributaria de Lima SAT y la Superintendencia de Administración Tributaria SUNAT, sobre Cancelación de Cargas y gravámenes por prescripción adquisitiva vehicular. **NOTIFÍQUESE** a las partes procesales conforme a ley y en su debida oportunidad devuélvase a su Juzgado de origen.-
Juez Superior Titular Presidente Ponente doctora Alicia Tejeda Zavala.

S.S.

TEJEDA ZAVALA A.

ALCÁNTARA RAMÍREZ M.

LLAP UNCHÓN DE LORA L.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS
TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 1 80-2006.5UNARP.TR

Trujillo, veintisiete de octubre de dos mil seis.

APELANTE : MIRIAM PEREZ POEMAPE

TÍTULO : 7658-2006

RECURSO : 162-2006

REGISTRO : PREDIOS DE CHIMBOTE

ACTO : PRESCRIPCION ADQUISITIVA

SUMILLA : Prescripción adquisitiva declarada por autoridad edil.

La resolución del ente edil que dispone la cancelación de cargas y gravámenes de un predio usucapido dentro del marco del Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, tiene eficacia en el Registro para levantar dichas medidas sin necesidad de recurrir al Poder Judicial.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

El señor Víctor Manuel Chávez Pairazamán solicitó la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio del predio identificado como lote 11 de la manzana G4 del sector 4-A de la Urbanización Buenos Aires, del distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, declarada por la Municipalidad Provincial de Santa en virtud de lo previsto en el Decreto Supremo No 005-2005-JUS. Para tal efecto, presentó los siguientes documentos:

- Resolución Gerencial No 000077-2006-GIU-MPS de fecha 08.03.2006, en copia certificada por el Secretario General de la Municipalidad Personal (Asiento 01, Ficha 19) y de Predios (Asiento 2-F de la ficha 113141) de Chota.
- Copia certificada de la partida de matrimonio celebrado por los cónyuges ante la Municipalidad Provincial de Trujillo con fecha 26.5.1984.
- Fotocopia simple del DNI del presentante María Luis Vilca de Maqui.

II. DEGISIÓN. IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Personas Naturales de Trujillo de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral No V - sede Trujillo, Herlinda Neciosup Rodríguez, con fecha 07.7.2005 observó el título en los términos siguientes:

(...)

"1.- De conformidad con /o dispuesto por el art. 2033 del c.c., /as inscripciones de divorcio, se hacen en la Oficina que Corresponda al domicilio de la persona interesada y además en el lugar de ubicación de los inmuebles, si fuera el caso, de acuerdo a ello, la inscripción del acto de sustitución se ha efectuado en la Oficina Registral de CHOTA y CHICLAYO. A efectos de proceder a su inscripción en la presente Oficina registral, debe acreditar que existe un bien inmueble ubicado dentro de la competencia de la zona registral de Trujillo.

2. Asimismo a efectos de proceder a su inscripción debe adjuntar copia certificada de la partida de matrimonio de los cónyuges.

FUNDAMENTO LEGAL: Art. 2033 del CC y TUPA de la SUNARP".

Reingresado el título con fecha 22.8.2006, el Registrador Robert Zavaleta Neyra, tachó el título mediante eschuela de fecha 24.8.2006, en los siguientes términos:

"Se facha el presente título por cuanto conforme al art. 2033 del Código Civil, la separación de patrimonio se debe de inscribir en el registro del domicilio de la sociedad conyugal, y además en los registros donde a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de cambio de régimen patrimonial se tenga bienes inmuebles, por lo que no procede la rogatoria solicitada, mucho más si pretende amparar su rogatoria.

RESOLUCIÓN N° 180-2006-SUNARP-TR

La Municipalidad cumplió con el requerimiento del registro y emitió la Resolución N° 237-2006-GIU-MPS del 01.09.2006 de la Gerencia de Infraestructura Urbana, mediante la cual precisó el estado civil de la usucapiente y su documento de identidad. Pero el título fue por tercera vez observado. En esta

oportunidad, el Registrador Público (e) Dr. David Gregorio Bonilla Durán señaló lo siguiente:

“Subsiste el segundo extremo de la observación formulada mediante esquila de fecha 17.07.2006, relativa a la facultad de levantar y/o cancelar cargas y gravámenes.

Base legal: Art. 2011° del Código Civil y arts. V T.P. 25°, 31°, 32°, 39°, 40° y 44° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

El 12.09.2006, la Arq. Miriam Pérez Poémape apeló de la decisión de primera instancia en escrito autorizado por el abogado Luis Alberto Luján Varas. Los argumentos que sustentan el recurso son los siguientes:

- La Municipalidad Provincial de Santa ha instruido procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio al amparo de la Ley 28391 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 005- 2005-JUS, normas que otorgan a las municipalidades provinciales facultades exclusivas para el impulso de tales trámites en propiedad privada.
- El artículo 77.6° del mencionado Reglamento establece que la Resolución que ampara la pretensión dispondrá la cancelación de cualquier derecho, carga, gravamen u otro obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario, siempre que el titular del gravamen haya sido notificado y que no se hubiera opuesto a la cancelación del mismo.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio objeto de prescripción adquisitiva de dominio es el lote 11 de la manzana G4 del sector 4A de la Urbanización Buenos Aires del distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash. Corre inscrito en la partida P09071222 del Registro de Predios de Chimbote a favor de Plaza Carpio Contratistas Generales. Asimismo presenta hipoteca inscrita a favor del Banco Wiese y embargo a favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Hugo Echevarría Arellano. Del contenido del título y del pronunciamiento de los distintos Registradores Públicos que lo han evaluado, el tema central de la presente resolución es determinar si la cancelación de cargas y gravámenes de predios dispuesta por la Municipalidad dentro de un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio tramitado a instancia del Decreto Supremo No 005-2005-JUS, tiene eficacia en sede registral, o, por el contrario, requiere de pronunciamiento judicial.

VI. ANÁLISIS

1. El Estado Constitucional de Derecho exige que sus órganos justifiquen sus decisiones en forma adecuada, como medida imprescindible para suprimir (o, por lo menos paliar) la arbitrariedad estatal. De ahí que los artículos 139°.5 de la Constitución y IV.1.2 del Título Preliminar de la Ley N° 27444 consagren el derecho de todo ciudadano a obtener una decisión motivada y fundada en Derecho, esto es, una decisión razonada y sustentada en disposiciones constitucionales y legales vigentes, aplicables al caso, interpretadas razonablemente a la luz de las disposiciones constitucionales, y aplicadas bajo parámetros de razonabilidad y proporcionalidad en cada caso concreto. No es casual, por ello, que el reconocimiento legal del derecho al debido procedimiento administrativo por parte de la Ley N° 27444 se encuentre inmediatamente después de la consagración del principio de legalidad, conforme al cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho (artículo IV.1.1 del TP de dicha Ley).

RESOLUCIÓN N° 180-2006-SUNARP-TR-T

2. Fundamentar consiste, básicamente, en invocar las disposiciones legales o reglamentarias que la administración considera pertinentes y aplicables al caso sometido a su conocimiento. Motivar, en cambio, supone realizar una actividad de mayor trascendencia, ya que exige al juzgador explicar por qué estima aplicables dichas disposiciones legales, y de qué modo los hechos materia de discusión se subsumen en las hipótesis legales. Entonces, podrán existir decisiones fundamentadas pero carentes de motivación, y viceversa. El déficit de fundamentación se traduce en una decisión ajena al ordenamiento jurídico vigente, en tanto que la ausencia de motivación evidencia un acto de puro voluntarismo.

Entonces, la fundamentación y motivación de un acto de la Administración en virtud del cual se le exija al administrado la satisfacción o cumplimiento de requisitos de eficacia o validez de un determinado negocio jurídico deberá comprender las reglas del ordenamiento vigente que, interpretadas de modo razonable, contengan por hipótesis tales condiciones. De lo contrario, no será exagerado calificar a dicho acto administrativo como arbitrario.

3. El artículo 2011° del Código Civil regula el denominado principio de legalidad, base fundamental de la actividad registral en virtud del cual se habilita a las instancias registrales a calificar los documentos en cuyo mérito se solicita la inscripción. Por este principio, los registradores evalúan a priori la legalidad de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto a fin de determinar la procedencia de la inscripción. Se trata de una actividad oficial y autónoma dirigida a discriminar los actos que merecen obtener acogida registral, y por lo tanto publicidad, de aquéllos incompatibles con nuestro sistema jurídico. Esta labor no está sin embargo librada al arbitrio de las instancias registrales (Registrador o Tribunal Registral), sino, por el contrario, se halla sujeta a una serie de previsiones y alcances que la hacen bastante reglamentada.

Complementariamente a lo ya señalado por el artículo 2011° del Código Civil, el artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos de línea

meridianamente los alcances de la calificación registral; vale decir, los extremos sobre los cuáles recae la actividad evaluadora de las instancias registrales. A la par, estas normas establecen implícitamente el límite dentro del cual las instancias registrales deben desarrollar su labor. Las exigencias derivadas de la calificación no quedan entonces sujetas al arbitrio absoluto del Registrador, quien, pese a su autonomía, debe adecuar su labor a las previsiones de la ley.

4. Los límites de la actividad registral son los de la propia norma: el Registrador, en la búsqueda de seguridad jurídica, no puede fijar exigencias mayores de las previstas en las leyes y los reglamentos. En este ámbito debe tenerse presente que el principio de legalidad no sólo ha sido concebido a favor de las instancias registrales para fundamentar su actividad, sino también en pro de los administrados para que conozcan las fronteras de la actuación registral al momento de calificar un título y de esta manera impugnar cualquier exceso. Las intenciones de la instancia registral de rodear un acto de exigencias mayores de las previstas en la ley, pueden ser muy plausibles; pero en tanto adolezcan de sustento legal, resultarán siendo arbitrarias. De allí la obligación impuesta a las instancias registrales por el artículo 39° del Reglamento General de que todas las tachas y observaciones estén sustentadas jurídicamente.
5. De común, las instancias registrales creen motivar jurídicamente las denegatorias de inscripción haciendo referencia a los artículos 2011° del código civil o 32° y siguiente del Reglamento General. sin embargo, lo cierto es que estos preceptos sólo establecen de manera genérica la atribución legal de las instancias registrales para calificar títulos, sin precisar los requisitos específicos previstos para cada uno de los actos inscribibles. Son normas que habilitan a evaluar *in abstracto* los títulos, señalando el marco general sobre el cual reposa la actividad registral, mas no comprenden requisitos específicos que en la mayoría de casos son expresa y taxativamente exigidos por otras normas legales, las mismas que deben ser citadas para considerar jurídicamente motivada la denegatoria.
6. Las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen de manera exclusiva la competencia correspondiente al reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de asentamientos humanos, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 1.4 del

Artículo 73 y numeral 1.4.3 del artículo 79 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. En este contexto, la Ley N° 28391 declaró de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, de los terrenos ocupados por poseionarios informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda, ratificando la competencia exclusiva y excluyente de las municipalidades provinciales en dicha materia. Asimismo, se les confirió facultades para realizar conciliaciones y declarar administrativamente la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del tracto sucesivo, en terrenos de propiedad privada.

7. En el subcapítulo 4 del capítulo 2 del Anexo⁵ del Decreto Supremo N° 005- 2005-JUS (Reglamento de formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares), se norma el procedimiento para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en forma individual. Dicho procedimiento comprende las siguientes etapas: presentación de la solicitud, calificación, inspección, anotación preventiva de la solicitud, notificación de la pretensión, emisión de la resolución e inscripción (art. 84 del D.S. 005-2005-JUS). Si la evaluación de los antecedentes resulta favorable al solicitante, la Municipalidad Provincial notifica la pretensión de declaración de propiedad, mediante avisos que se publican por una vez en el Diario Oficial El Peruano y otro diario de mayor circulación de la provincia donde se ubique el lote, para efectos de hacer valer la oposición de aquellos que pudieran verse afectados. Adicionalmente se notifica por conducto notarial, a los propietarios indicados en la solicitud y a todo aquel que tenga algún derecho inscrito sobre el predio y pudiera verse afectado con la declaración de propiedad. Esta notificación se hace bajo apercibimiento que de no presentarse oposición durante 20 días calendario de efectuada la última notificación se procederá a la declaración de prescripción adquisitiva (artículo 91° del D.S. N° 005-2005-JUS). A tal efecto, el artículo 92° del citado cuerpo legal, señala que en caso no se formule oposición o ésta no sea amparada, ***se emitirá la resolución que declare la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a favor del poseedor solicitante que haya***

⁵Publicado el 19.3.2005.

acreditado el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 62⁶ del presente reglamento, la que además dispondrá su inscripción en la partida registral correspondiente así como algunos de los extremos indicados en el artículo 77° del presente reglamento, cuando corresponda. Inscrita la declaración de propiedad, el Registro de Predios extenderá la respectiva constancia de inscripción, la cual será entregada por la Municipalidad Provincial al beneficiario del procedimiento. En suma, el título formal que da mérito a la inscripción lo constituye la resolución emitida por la autoridad edil, la misma que presupone el cumplimiento previo del procedimiento señalado anteriormente

8. El artículo 77° del citado Decreto Supremo, disciplina el contenido de la resolución que emite la Municipalidad cuando la oposición no es amparada y resulta fundada la pretensión de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva. Así, entre otros aspectos el numeral 77.6 establece lo siguiente: *“77.6 La cancelación de cualquier derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario, siempre que el titular del gravamen haya sido notificado y no se hubiere opuesto a la cancelación del mismo”*. Este precepto señala como único requisito para la cancelación de cualquier gravamen que el titular del mismo haya sido notificado y no se haya opuesto a la cancelación; aspecto que no compete verificar al Registro sino a la autoridad municipal que ordena la cancelación respectiva. Esta instancia, en atención a lo previsto en el artículo 9⁷ de la Ley 27444, se ha pronunciado en

⁶ Artículo 62.- Prescripción en aéreas de equipamiento urbano y esquemas viales

Aprobada una habilitación urbana, no procede la prescripción adquisitiva de dominio sobre áreas que constituyan equipamiento urbano, como las destinadas para educación, salud, recreación, servicios comunales u otros fines, tampoco respecto de áreas de proyección de esquemas viales primarios y secundarios.

⁷ Ley N° 27444.- Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional. Según corresponda.

RESOLUCIÓN N° 180-2006-SUNARP-TR-T

forma reiterada que la presunción de validez del acto administrativo presupone la regularidad del procedimiento que sirvió de base para la emisión de la resolución.

9. Hecho este recuento normativo, resulta insubsistente desde todo orden la afirmación de los Registradores Arqueros y Bonilla de que no existe base normativa que autorice a las Municipalidades a disponer la cancelación de las cargas y gravámenes que afecten al bien usucapido. Las normas glosadas acreditan de manera indubitable esta atribución edil, sin necesidad de recurrir al órgano jurisdiccional para obtener este resultado.

Es también inaceptable el aserto de primera instancia según el cual la cancelación de cargas y gravámenes dispuesta por la municipalidad no surte efectos en sede registral, como si la resolución del ente municipal, competente para este fin, sólo tuviera efectos para un determinado ámbito de la administración y no en otro. Conforme con el segundo párrafo del artículo 58° del Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, *"las resoluciones que se emitan en los procedimientos de declaración de propiedad, constituyen, por sí mismas, título suficiente para la inscripción de los actos contenidos en ellas"*.

Por otro lado, se advierte un serio déficit en la fundamentación jurídica de la denegatoria, pues se recurre al artículo 2011° del Código Civil para justificar la decisión de no inscribir la cancelación de cargas y gravámenes del inmueble usucapido, como si el contenido de dicho artículo hiciera referencia a ello. Esto se agrava en la medida que el Decreto Supremo No 005-2005-JUS, citado en la resolución de la Municipalidad, es sumamente claro cuando dispone la cancelación de cargas y gravámenes una vez declarada la prescripción. Ya se ha señalado que los artículos 2011° del Código Civil y 32° del Reglamento General sólo establecen la atribución genérica de las instancias registrales para calificar los títulos, sin establecer las razones que, como en este caso, justifican la imposibilidad de cancelar los gravámenes luego de la declaración de la prescripción adquisitiva de dominio. Es necesario entonces efectuar la recomendación correspondiente a ambos Registradores Públicos.

10. En el Quinto Pleno del Tribunal Registral, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria. *"Inscripción sobre la base de resolución administrativa:*

*Para la inscripción de resoluciones administrativas que impliquen la declaración, modificación o extinción del derecho de propiedad sobre bienes, se requiere acreditar que aquéllas han quedado firmes"*⁸. La Resolución OOOO77-2006-GIU-MPS que declara fundada la pretensión del usucapiente fue materia de impugnación, habiendo sido confirmada por Resolución de Alcaldía N° 0393 del 07.06.2006; por tanto, queda acreditada la firmeza del acto administrativo que declara la prescripción adquisitiva.

11. En consecuencia, resolviendo el extremo controvertido de esta apelación, esta Sala establece que la resolución del ente edil que dispone la cancelación de cargas y gravámenes de un predio usucapido dentro del marco del Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, tiene eficacia en el Registro para levantar dichas medidas sin necesidad de recurrir al Poder Judicial.
12. No obstante lo expresado, el artículo 8° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, estipula que en los casos de inscripciones realizadas en mérito a un acto administrativo (como ocurre en el caso sub materia) se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. En el caso de autos, la Resolución de Alcaldía N° 0393, no ha sido presentada en copia autenticada por funcionario competente, conforme lo exige el precepto legal invocado, sino en original; por tanto, en virtud del literal c.2 del artículo 33 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) debe ampliarse la observación en este extremo.

Justifica la presentación de la copia certificada la circunstancia de que algún funcionario de la entidad debe hacerse responsable de la existencia y custodia de la matriz.

13. El procedimiento administrativo en general exige de la autoridad administrativa el deber de brindar a los administrados información veraz, **completa** y confiable sobre cada trámite. Este dispositivo lo encontramos en el numeral 1.15 del Título Preliminar de la Lev 27444. En el ámbito registral, semejante imposición

⁸ Criterio adoptado en las Resoluciones N° 200-98-ORLC/TR del 7 de mayo de 1998. N°. 60-99-ORLC/TR de 16 de marzo de 1999 y N° 338-2002-ORLC/TR del 15 de julio del 2002.

encontramos para las instancias registrales en el artículo 39° del Reglamento General cuando dispone que todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. La calificación integral exige que las razones que deniegan la inscripción de un título se formulen en un solo momento y no en forma sucesiva pues esto atenta contra el deber jurídico de la administración de brindar una información completa a los administrados.

En el caso materia de apelación se advierte que este precepto no ha sido cumplido por la instancia registral pues una vez emitida la observación del 28.06.2006, que solicitó la aclaración del estado civil de la usucapiante y su documento de identidad, se amplió su contenido con la esquila del 17.07.2006 en la que se señaló que la cancelación de carga y gravámenes dispuesta por la Resolución No 077-2006 no surtía efectos en sede registral. En este orden, es preciso efectuar la recomendación correspondiente al Registrador Dr. Arqueros a fin de ciñan su labor de calificación a las disposiciones legales sobre la materia.

14. Finalmente, el tercer párrafo del artículo 156° del Reglamento General señala que cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos

Los actos a liquidar son los siguientes:

Acto	Calificación	Inscripción
Prescripción adquisitiva	S/. 28.00	S/. 9.00
Cancelación hipoteca (US\$ 31,962.00)	28.00	156.29
Cancelación de embargo (S/ 330,000.00)	28.00	495.00
Cancelación de declaración de insolvencia	28.00	5.00
TOTAL:	112.00	665.29
TOTAL: S/. 777.29		

Habiéndose cancelado la suma de s/ 66.00 con el recibo 2006-1697' resta pagar el monto de S/ 711.29.

Estando a lo acordado por unanimidad:

RESOLUCIÓN N° 180-2006-SUNARP-TR-T

VII. RESOLUCION:

PRIMERO: REVOCAR la observación venida en grado; y **DECLARAR** que el título es inscribible si se cumple con lo estipulado en el considerando duodécimo de la presente resolución y Se cancela el mayor derecho señalado en el décimo cuarto considerando de la misma.

SEGUNDO: RECOMENDAR a los Registradores Públicos encargados de la calificación del presente título poner mayor celo en el ejercicio de sus funciones registrales.

Regístrese y comuníquese



OPINION DE CONFORMIDAD DE TESIS

Visto el informe de tesis presentado por el (la) (los) (las) bachiller(s):

Lelitzia Gisvel Rosado Ramos y Juan Diego Cruzado Carrion

..... para la obtención del título profesional de:

Abogado

Los miembros del jurado evaluador designado según resolución N° 051-2018/UCT-FO dan su opinión de conformidad para que proceda el empastado del citado informe.

Trujillo, *19 de Junio del 2018*

Paula Granda

(Dr. Mg. o Lic.) *Mg. PAOLA GRANDA YOVERA*
Presidente/a

Manfreda

(Dr. Mg. o Lic.) *Mg. MANUEL FERNÁNDEZ VÉRTIZ*
Secretario/a

Verónica Poma

(Dr. Mg. o Lic.) *Mg. Verónica Poma Carb Edwards*
Asesor/a