

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

“LOS CRITERIOS JURISPRUDENCIALES DE LAS CORTES SUPERIORES DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ SOBRE LA CALIFICACIÓN DE LA POSESIÓN DE HECHO EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE TERRENOS ERIAZOS Y SU INCIDENCIA EN EL DERECHO A LA PROPIEDAD, EN EL PERIODO 2015-2022”

Tesis para optar al título profesional de:

**ABOGADO**

**Autor:**

Jorge Luis Avila Lopez

**Asesor:**

Mg. Edwin Adolfo Morocco Colque  
<https://orcid.org/0000-0003-4110-7878>

Trujillo - Perú

2023

**JURADO EVALUADOR**

Jurado 1 Presidente(a)	<b>Tiana Marina Otiniano Lopez</b>	<b>18174598</b>
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	<b>Silvia Quintana Chuquizuta</b>	<b>18115233</b>
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	<b>Ana Carolina Rivera Gamarra</b>	<b>46197232</b>
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

## INFORME DE SIMILITUD

### LOS CRITERIOS JURISPRUDENCIALES DE LAS CORTES SUPERIORES DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ SOBRE LA CALIFICACIÓN DE LA POSESIÓN DE HECHO EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE TE

#### INFORME DE ORIGINALIDAD



#### FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>sisbib.unmsm.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>5%</b>
<b>2</b>	<b>www.estade.org</b> Fuente de Internet	<b>5%</b>
<b>3</b>	<b>www.scribd.com</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>4</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>5</b>	<b>idoc.pub</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>Submitted to Universidad Autónoma Latinoamericana</b> Trabajo del estudiante	<b>1%</b>
<b>7</b>	<b>repositorio.unc.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>

<b>8</b>	<b>www.clubensayos.com</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>9</b>	<b>core.ac.uk</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>10</b>	<b>www.dspace.uce.edu.ec</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>

## **DEDICATORIA**

A mis padres Yrene y Roberto, y mi hermano Angel, que están en el cielo porque siempre me apoyaron y creyeron en mi y su recuerdo me acompaña en todos los actos de mi vida.

A mis hijos, que me sirven de estímulo permanente.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios Supremo Hacedor que nos da vida y salud para realizar nuestro proyectos

A mi asesor, Mg. Edwin Adolfo Morocco Colque, sin su apoyo esta Tesis no sería  
trascendente

## Tabla de contenido

Jurado calificador	2
Informe de similitud	3
DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTO	5
TABLA DE CONTENIDO	6
ÍNDICE DE TABLAS	7
RESUMEN	8
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	9
<b>1.1. Realidad problemática</b>	<b>9</b>
<b>1.2. Formulación del problema</b>	<b>35</b>
<b>1.3. Objetivos</b>	<b>36</b>
<b>1.4. Hipótesis</b>	<b>37</b>
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	38
CAPÍTULO III: RESULTADOS	45
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	59
CAPÍTULO V: RECOMENDACIONES	81
REFERENCIAS	82
ANEXOS	87

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	45
Tabla 2	48
Tabla 3	50
Tabla 4	52
Tabla 5	55
Tabla 6	72

Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

## RESUMEN

El presente estudio tiene por objeto determinar de qué manera los criterios jurisprudenciales de las Cortes Superiores de Justicia del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos eriazos inciden en el derecho a la propiedad en el período 2015-2022; para ello se ha tomado como muestra 10 casaciones de procesos de prescripción adquisitiva de dominio, se ha utilizado el método de investigación de tipo cualitativo e instrumentos principales consistentes en fichas de recolección de datos de diversas fuentes, tales como doctrina, jurisprudencia, legislación nacional y comparada. Se ha confirmado la hipótesis de estudio, se observó que una mala calificación de la condición de poseedores trae como consecuencia la vulneración del derecho constitucional de la propiedad. Se han obtenido importantes conclusiones y se recomienda una modificación en el artículo 950° del Código Civil respecto del concepto de posesión, dado que se advierte que por no ser precisa para efectos de la prescripción adquisitiva ocasiona los errores que conlleva a vulnerar el derecho constitucional a la propiedad. Según el derecho comparado existe mucha similitud en el concepto y tratamiento jurídico en países como Argentina, Chile, Ecuador, Colombia, México y Perú.

**PALABRAS CLAVES:** Posesión de hecho, prescripción adquisitiva de dominio, derecho de propiedad



## CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

### 1.1. Realidad problemática

#### 1.1.1. Antecedentes

El derecho a la propiedad ha sido motivo de una profusa investigación en muchos aspectos, tanto doctrinarios como constitucionales. En nuestra Constitución es considerada como un derecho fundamental, sin embargo, en la misma Constitución se permite colisionar ese derecho cuando se trata de la seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley. Por otro lado, existe otra forma de privar de la propiedad a una persona, y está contemplada en los artículos 950 al 953 del código civil peruano y que tratan sobre prescripción adquisitiva, el concepto manejado es que el ejercicio de la propiedad debe realizarse en armonía con el bien común; el propietario que no ejerce sus atribuciones de propietario perdería esa condición, por tanto el razonamiento jurídico es que la usucapión (prescripción adquisitiva) no estaría privando de su propiedad a una persona que ya no ejerce esa condición y se la otorga de manera declarativa a quien la posee y ejerce esa condición en el tiempo que manda la Ley entre otros requisitos.

Es esencial pues que los juzgadores tengan especial cuidado cuando se trata de demandas de prescripción adquisitiva de dominio; los requisitos que se debe cumplir para tener derecho a la prescripción adquisitiva de dominio de un bien son: debe tener posesión continua, pública, pacífica y posesión como dueño del bien. En este contexto, el posesionario que

pretende ser calificado como propietario por prescripción adquisitiva de dominio debe probar todos estos requisitos de manera contundente. Se advierte que el concepto común que tienen estos requisitos es que debe existir posesión, ¿qué se entiende por posesión? La posesión es definida por nuestro código civil en el artículo 896:”La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. Por otro lado, el artículo 923 del mismo código nos dice que: “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

Está claro entonces que un posesionario es aquel que ejercita algún atributo del dominio sobre un bien, por ello cuando se trata de prescripción adquisitiva de dominio sobre terrenos eriazos surgen varias interrogantes: ¿se puede acreditar la posesión efectiva con un cerco de palos?, ¿con la colocación de hitos?, ¿con cerco vivo? etc.; esto no representaría ningún problema en apariencia, pero qué pasa cuando el supuesto posesionario no ha desarrollado ninguna actividad sobre el terreno eriazo. Esta situación representa un verdadero problema para el juzgador porque el supuesto posesionario adjunta “certificados de posesión” otorgados por jueces de paz, por municipalidades, comité de regantes, entre otros, lo que amerita una verdadera valoración de estos medios probatorios de la posesión. Es una tarea delicada teniendo en cuenta que se tiene que decidir si, como se ha expuesto, se tiene que

colisionar con el derecho a la propiedad, derecho que está consagrado en nuestra constitución.

En nuestro país, existen como se dijo, diferentes entidades que otorgan documentos “probatorios de posesión” de terrenos rústicos, COFOPRI (antes Minagri-PETT) otorga UC (unidades catastrales) en las cuales indica el nombre del poseionario, las municipalidades otorgan certificados de posesión a los administrados que lo solicitan, los jueces de paz emiten constancias de posesión a los usuarios que lo solicitan, lamentablemente estos documentos son otorgados sin la debida corroboración, que debería realizarse con una inspección ocular, incluso acompañados de un técnico que evalúe si en dichos terrenos existen o ha existido alguna actividad que permita concluir que el usuario ejerce una posesión efectiva y real sobre el bien, es decir y sobre todo si se ha comportado ejerciendo los atributos que lo califican como propietario.

### **1.1.2. Estudios similares realizados**

- Aguilar, J. y Arregui S. (2017); en su Tesis – Maestría en Derecho Administrativo, Universidad San Francisco de Quito; desarrollaron el tema: La vulneración del derecho a la propiedad privada en contraste a la facultad estatal de expropiación, en referencia al justo precio. En este trabajo se concluye que la facultad estatal de expropiación está ligada al justo precio a pagar por el predio expropiado, y recomienda que esta facultad de determinar el justiprecio sea una atribución de los jueces sin restricciones como en el caso analizado, donde se justifica una

valorización mínima por el solo hecho de que proviene de una entidad estatal; de ese modo se vulnera el derecho a la propiedad privada sin cumplir los requisitos que exige la constitución ecuatoriana.

- Useda, M. (2017); en su Tesis para optar el título de abogado, titulada: El fraude y la vulneración del derecho de propiedad de predios: a propósito de la red Orellana; en este trabajo se ha tomado como referencia el caso de la Fundación por los Niños del Perú, determinando que el fraude producido afectando uno de los atributos de la propiedad como es el uso, no radica en las normas, por lo que no se hace necesaria una modificación de ellas.

- De la Cruz, V. (2014). En su tesis titulada: La propiedad adquirida por prescripción adquisitiva y su defensa a través de la reconvención en un proceso de reivindicación; concluye que un proceso de prescripción adquisitiva o usucapión puede ser utilizado como defensa ante una demanda de reivindicación sobre un inmueble.

- Álvarez, O. (2013), en su tesis titulada: Inseguridad jurídica en la propiedad y posesión de los predios eriazos de Yerba Buena Grande-distrito de La Encañada entre los años 2008-2009, concluye que no existe normativa que permita adquirir tierras eriazas mediante titulación directa, y propone que todo poseedor de tierras eriazas no deberá tener derecho a que se tittle en vía formalización no toda la tierra eriaza que declara sino una porción de esta en función sobre todo a una reglamentación preparada por el ministerio de agricultura, teniendo

como base la parte que realmente conduce. Propone incluso llegar a una modificatoria en la constitución para adaptar este planteamiento sobre la propiedad de terrenos eriazos.

- Sosa, P. (2019), en su tesis titulada: Prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico y la función notarial, en la provincia de Barranca, durante el año 2017, concluye que “si es factible que la prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico pueda ser parte integrante de la función notarial...” sin embargo también aclara que debe ser usado “...cuando no exista conflicto en referencia de derechos involucrados.”

- Ticona, J. (2017) en su tesis para obtener el título de abogado, titulada: Eficacia de los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en Lima Norte; considera que no existe eficacia en los procedimientos que realiza COFOPRI para la titulación de predios en calidad de informales, lo cual explica ocurre porque los requisitos que usa COFOPRI son mayores respecto del proceso de prescripción adquisitiva en sede judicial, por tanto propone que se igualen a efectos de darle mayor celeridad al proceso vía COFOPRI.

Ramos, J. (2018), en su tesis para obtener el título de abogado, titulada: La posición de la superintendencia de bienes estatales y la prescripción adquisitiva de dominio de los poseedores, Chincha 2010-2016; presenta como conclusión más significativa que la intervención de la

Superintendencia de Bienes Estatales, tiene una arraigada óptica opositora sobre los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de predios no inscritos en la provincia de Chincha lo cual dificulta los procesos de formalización.

Infanzón R. (2015) en su tesis para optar el título de abogado, titulada: Un análisis de la vulneración de los derechos del usucapiente; concluye que “...por la posesión continuada del bien durante el tiempo y condiciones fijadas por la ley, no obstante, ante la inobservancia de dicho procedimiento o condición, la ley sancionará con su nulidad y por consiguiente ésta no producirá efectos jurídicos.” Es de vital importancia según este autor que se cumplan los requisitos para la usucapión.

### **1.1.3. Conceptos**

#### **a) Prescripción Adquisitiva de Dominio**

##### **Definiciones**

En términos sencillos podemos decir que prescripción adquisitiva de dominio es una forma de adquirir el derecho de propiedad sobre los bienes a través de la posesión.

En el Código Civil peruano (decreto legislativo N°295, 25/07/1984), Sub Capítulo V - Prescripción Adquisitiva; artículo 950 se describe: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez

años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.”

Recogemos una definición de Arcas, M. (2019): “la prescripción adquisitiva, también llamada usucapión es el modo de adquirir el dominio o los derechos reales por la posesión a título de dueño, continuada por el tiempo señalado en la ley.”

Coca, S. (2020) la define: “...como aquella forma de adquisición originaria de la propiedad a través de la posesión de un bien inmueble por un período de tiempo determinado sumado a otros requisitos (posesión continua, pacífica, pública y como propietario).

De Savigny F. (1879): “La antigua institución de la usucapión, según la cual se adquiere la propiedad por el hecho de la posesión continuada sin interrupción durante un cierto espacio de tiempo.”

### **Tipos**

Según la doctrina existen dos tipos de prescripción adquisitiva de dominio, las cuales se originan por la manera como adquiere el derecho. Por un lado, se dice que se adquiere el derecho cuando se cuenta con un justo título, pero que debido al paso del tiempo no se ha podido perfeccionar en el modo que determina la ley; a este tipo de prescripción se le ha denominado ordinaria y se otorga para el caso peruano cuando se tiene la posesión del bien por espacio de 5 años de manera pacífica, continua y en calidad de dueño.

El otro tipo de prescripción adquisitiva de dominio se presenta cuando quien solicita el derecho no cuenta con justo título, en este caso el código peruano exige que debe tener la posesión del bien por espacio de 10 años, y se le denomina extraordinaria.

Existe otro tipo de prescripción adquisitiva de dominio denominado prescripción secundum tábulas; este caso, aunque no está normado en nuestro ordenamiento jurídico es aplicable y se resuelve por los jueces; este es el caso en el que el posesionario tiene su título inscrito pero éste adolece de vicios que invalidan esta inscripción; se considera que dicha inscripción se convalida como justo título y se lleva adelante el proceso como una prescripción adquisitiva ordinaria, contándose el plazo prescriptorio desde el momento que se inscribió el inmueble.

### **Objeto**

La prescripción adquisitiva de dominio tiene por objeto otorgar la propiedad de un bien de manera declarativa a quien la solicita luego de haber cumplido los requisitos que exige la ley de acuerdo con el procedimiento escogido. Se dice que la prescripción adquisitiva de dominio es de tipo declarativa por cuanto lo que se consigue al final del procedimiento es una declaración de una condición jurídica existente desde el momento en que el poseedor ha cumplido con los requisitos acordes con la ley. Además, como se parte del concepto que no existe propietario, la prescripción adquisitiva de dominio es originaria ya que se constituye en la declaración del primer propietario.



## **Procedimiento**

- Prescripción adquisitiva judicial

Se realiza a través de los órganos jurisdiccionales, según Abraham Vélez del estudio jurídico Vélez & Asociados (23/01/2023) los requisitos son:

- Auto avalúos de los últimos 10 años (HR y PU)
- Recibos de luz y agua de los últimos 10 años
- 3 testigos mayores de 25 años (vecinos)
- Nombres y apellidos de los colindantes
- Todos los documentos que puedan demostrar la posesión tales como constancias de posesión, facturas de compraventa, etc; con el único requisito de tener la dirección del inmueble emitidos a nombre de quien va a prescribir
- Plano perimétrico del bien inmueble visado por la municipalidad
- Plano de ubicación georreferenciado del bien inmueble visado por la municipalidad
- Memoria descriptiva del bien inmueble visado por la municipalidad
- Certificado de búsqueda catastral emitido por Registros Públicos
- Ficha registral del último propietario inscrito (asociación, cooperativa, urbanización o persona natural)
- Solicitud de abogado solicitando la prescripción adquisitiva de dominio

- Prescripción adquisitiva notarial

Se presenta ante notario público, los requisitos son los mismos que para la prescripción adquisitiva judicial

- Prescripción adquisitiva administrativa

Cuando el solicitante se encuentra dentro de los alcances de la ley 28687 y 31145 se puede realizar este procedimiento a través de las entidades administrativas pertinentes según sea el caso, cofopri, gobiernos regionales o municipales.

### **Justificación de la prescripción adquisitiva de dominio**

Existe polémica respecto a la justificación de la prescripción adquisitiva de dominio

La generalidad de autores coincide en justificarla como un castigo al propietario negligente, descuidado y ocioso que no ejercita su derecho vs el poseedor que hace todo lo contrario.

Sin embargo, el hecho concreto es que en la práctica se estaría vulnerando el derecho a la propiedad que está consagrado en la Constitución peruana, en el artículo 2 incisos 8 y 16 que definen a la propiedad como un derecho fundamental. En el artículo 70 se dice expresamente: “El derecho de 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 si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización

justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio...”

Está claro que la interpretación a favor de la prescripción adquisitiva de dominio está en la parte que se dice respecto a la propiedad: “...se ejerce en armonía con el bien común...” el propietario ocioso no cumple con ese requisito, por tanto, no tendría la calidad de propietario y al no tener la calidad de propietario, no se estaría vulnerando ningún derecho.

De acuerdo con el derecho romano también se interpreta de la misma forma, dado que se considera que el bien común está por encima de todos los derechos personales, en ese sentido cualquier acción que contribuya con el bien común debe ser priorizado, ese es el aspecto que se valora en el poseedor que ocupa y usufructúa en su totalidad el bien materia.

En contrario sensu si no existiese la prescripción adquisitiva de dominio y se pretendiese cautelar la propiedad a toda costa implicaría que muchos bienes estarían improductivos, perdiendo su razón de ser y la sociedad no obtendría ningún beneficio

### **b) Propiedad**

El concepto universal es que, es la facultad o el derecho sobre un bien que puede ser poseído, comprado, vendido, arrendado, heredado, usufructuado y reivindicado por personas naturales y jurídicas distintas del Estado.

El artículo 923 de nuestro código civil define a la propiedad como: “...el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”

Sin embargo, algunos autores le han dado ciertos matices a este concepto, como por ejemplo:

Cordero, E. y Aldunate, E. (2008), luego de un análisis de la evolución histórica del concepto de propiedad establecen que es aquella que detenta las facultades absolutas respecto de otros titulares respecto del aprovechamiento y de disposición (de un bien) de sus titulares sin embargo, refiere, este concepto no se opone a que al ser una manifestación de la libertad individual, ésta queda sometida a los requisitos generales de la regulación de la libertad individual; apareciendo así la idea de la función social de la propiedad, por tanto corresponde poner límites a la propiedad en vistas a la consecución de fines colectivos de carácter positivo.

En Colombia, Quintero, H. (2011) define a la propiedad común como la que

“...posee un sentido económico y personal, que busca procurar al individuo los medios necesarios para una vida autónoma y autorresponsable, y permitirle participar dentro de proceso económico que se desarrolla en su comunidad; recae sobre objetos susceptibles de apropiación, aprovechamiento y disposición, y presenta un contenido tradicional, integrado por las típicas facultades dominicales de goce y disposición.”

Pero, además, considera que existen otros dos tipos de propiedad a las que denomina la propiedad especial y la propiedad subsistencia quienes representan “un claro desarrollo de la autonomía conceptual de la propiedad privada constitucional.” Mientras la propiedad especial se refiere a los bienes inmateriales que tienen que ver dentro del ámbito de la administración pública; la propiedad subsistencia abarca al conjunto de prestaciones públicas y privadas que se atribuyen a los individuos como indispensables para su subsistencia.

Nuestra constitución consagra el derecho a la propiedad en varios artículos:

- Artículo 2, Derechos fundamentales de la persona

Toda persona tiene derecho a: “...numeral 16: a la propiedad y a la herencia.”

- Artículo 70, inviolabilidad del derecho a la propiedad
- Artículo 72, restricciones por seguridad nacional
- Artículo 73, bienes de dominio y uso público

Del análisis de esta normativa respecto al derecho a la propiedad se podría concluir rápidamente de forma ligera que la prescripción adquisitiva de dominio es un procedimiento inconstitucional dado que se realiza para quitarle la “propiedad” a una persona aun cuando la tenga debidamente inscrita en los registros públicos. Sin embargo un análisis mas cuidadoso de la definición contenida en nuestro código civil (artículo 923): “...Debe ejercerse en armonía con el interés social y

dentro de los límites de la ley”, que recoge parte del artículo 70 de la Constitución Política del Perú: “...se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley...”; le quitan el carácter de absoluto al concepto de propiedad, y mas bien la transforma en una obligación; es decir que no se puede actuar respecto de su propiedad de manera indiscriminada y a espaldas del interés social, como se ha analizado anteriormente, la prescripción adquisitiva de dominio es un castigo a la negligencia y ocio por parte del propietario que no utiliza su propiedad por tanto ese desinterés recae en la pérdida de su condición de propietario dado que no lo ejerce en armonía con el interés social que es otra forma de expresar el bien común lo cual es el fin supremo de toda sociedad civilizada.

Existe también el concepto de propiedad del Estado según el cual el Estado tiene dos clases de dominio el público y el privado. A los bienes publico se refiere también el artículo 73 de la constitución, en tanto que los bienes del estado de carácter privado deben ser sujeto de la misma normativa aplicada a la propiedad privada antes aludida, con una excepción: que según la ley 31145 (2022) ha declarado imprescriptibles también a los bienes del estado de carácter privado.

### **c) Posesión**

Según el código civil peruano (art. 896) “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.”

Según Mejorada M. (2013) afirma: “Habrá posesión, cualquiera sea la conducta sobre el bien, en tanto el de la persona corresponda al ejercicio de algún atributo del dominio” por tanto considera que la posesión se genera también para cualquiera que realiza la explotación económica del bien.

Carranza, C. y Ternera, F. (2010) mencionan que: “...la posesión es definida por el Código Civil colombiano como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño.” Añaden también que “En efecto, la Corte Constitucional consideró que la posesión es un derecho real provisional, que si bien se encuentra protegida por ciertas acciones reales, está sometida al azar de verse truncada por el ejercicio de la acción reivindicatoria del propietario del bien.”

Finalmente, según Guzmán, A. (2005), citado por Toala, D. (2018):

La posesión es un hecho humano y consiste en tener, disfrutar o gozar de un bien con ánimo de señor y dueño o con ánimo de hacerlo suyo o de una tercera persona. La posesión es un hecho o un derecho. Hecho, por implicar la acción del hombre; derecho por constar en la Ley como una institución aparte de cualquier otra y que establece derechos y obligaciones.

Para evaluar en profundidad el concepto de posesión de hecho debemos remontarnos al derecho romano, como bien lo explica De Savigny en su tratado de la Posesión – según los principios del derecho romano (1845) la primera noción de posesión es “...aquel estado en el cual no solo es

físicamente posible al poseedor ejercer su influencia en la cosa poseída, sino también impedir toda influencia extraña.

En esa línea Savigny agrega que el poseedor tiene derechos, como:

- En un juicio sobre la propiedad, la carga de la prueba le corresponda al no poseionario.
- El poseedor puede defender su posesión por medio de la fuerza y en caso sea expulsado por la fuerza puede intentar recuperarla también por la fuerza inmediatamente, y no pierde su condición de poseedor
- La posesión es un hecho y un derecho; pero es un derecho solo cuando aparecen derechos vinculados a la relación pura de hecho, como es el caso de los interdictos.

### **Controversia sobre la condición de poseionario**

Existen dos teorías que sostienen la condición para ser considerado poseionario; la de Ihering y la de Savigny.

La teoría de Ihering (objetiva) dice que: es suficiente el contacto físico con la cosa para ser poseedor de la misma, como lo suele denominar es preciso el corpus para que nazca la posesión, la simple exteriorización basta.

Fundamenta esta postura refiriendo que en el derecho romano no se exigía que existiese el animus domini, aún cuando existía ese concepto no fue acogido por la legislación.



La teoría de Savigny (subjetiva) refiere que no es suficiente el corpus para ser posesionario, que es imprescindible que exista la intención de poseer la cosa, es decir el ánimo (ánimus) de poseerla. Para Savigny.

Según la definición de posesión que adopta nuestro código, se estaría adoptando la teoría objetiva de Ihering: “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”; sin embargo nuestro mismo código establece que para efectos de prescripción adquisitiva de dominio es necesaria: “...la posesión continua, pacífica y pública como propietario...” es decir que a la definición de posesión en este caso le estaría agregando como condición para usucapir al ánimus possidendi el animus domini, ingresando con ello en la teoría subjetiva de la posesión de Savigny.

A nuestro entender ambas teorías son acertadas desde el punto de vista de los análisis realizados por ambos autores, el mismo Ihering reconoce que su teoría objetiva adolece de serios problemas al momento de aplicarla en la práctica, dado que siendo solo suficiente el corpus para ser poseedor se confunde su condición con la simple tenencia de la cosa como es el caso de los arrendatarios. Para Savigny la posesión está encaminada hacia tener la condición de propietario por ello no acepta que un simple tenedor pudiera ser considerado poseedor, considera que la posesión no es tal si no desemboca en una usucapión.

No siendo posible reinventar una nueva palabra que clarifique y unifique las teorías de Ihering y Savigny sobre la posesión no queda más que

aceptar que la posesión es un término genérico que significa estar en contacto con la cosa y que dichos poseedores tienen diferentes condiciones según la finalidad de la tenencia (aceptando el hecho que tenencia es como lo define la RAE: “ocupación y posesión actual y corporal de algo”). De ese modo para el caso que ocupa el presente estudio, se debe considerar que para poder solicitar la prescripción adquisitiva de dominio es necesario tener la condición de poseedor de hecho y con ánimo de dueño.

También es necesario ampliar el significado de la frase “poseedor de hecho”, por lo general se suele entender que se refiere a tener el control físico de la cosa, pero ese control en la práctica se puede dar de muchas maneras; si se tratara de ser poseedor de un auto, bastaría decir que es un poseedor de hecho a quien tiene las llaves del mismo y guarda el auto en la cochera de su casa; pero resulta mas complicado interpretar esa frase cuando se trata de un terreno eriazo y de gran extensión. La posesión de hecho referido a este caso podría ser interpretado como la acción de cercar el terreno y colocar un guardián, con ello se podría afirmar que se tiene el control absoluto de la cosa, dado que se estaría ejerciendo actos posesorios y estaría preparado para la defensa posesoria. Estimamos que si bien es cierto tal análisis resulta efectivo para calificar tal escenario como una posesión de hecho, no lo sería tanto si se trata de calificarlo como posesión de hecho para fines de prescripción adquisitiva de dominio porque como se dijo en el capítulo sobre prescripción

adquisitiva de dominio ésta se da como un castigo al propietario ocioso que no utiliza el inmueble para fines del bien común, y que al ser así pierde su condición de propietario. El “poseedor de hecho” que solamente cerca el terreno eriazo y coloca un guardián, en esencia no estaría tampoco contribuyendo al bien común, solo configuraría un acto destinado a quitarle la propiedad a sus verdaderos propietarios utilizando los vacíos legales de definición de la posesión de hecho que debe utilizarse para fines de la usucapión.

Dentro de este contexto también ocurren casos en los que los posesionarios pretenden usucapir un terreno de mayor área con la simple tenencia de una parte pequeña de ella. Este caso se puede graficar cuando A ha cercado un área de 10 Has. pero solo ha sembrado una hectárea, pero como ha efectuado actos de defensa posesoria de las 10 has. se cree con derecho de reclamarlo todo con la sola prueba de posesión real y efectiva de una Ha.

Se puede notar con claridad que hace falta una definición más precisa de la condición de poseedor de hecho para fines de prescripción adquisitiva de dominio que permita unificar criterios a nivel jurisdiccional.

En el fundamento 5 de la CAS 7164-2012 La Libertad se indica: “La continuidad de la posesión, que es la que se ejerce sin intermitencias, es decir, sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos en los artículos 904 y 953

del Código Civil que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando esta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley” se puede notar claramente que se soslaya el concepto de actos posesorios, no se hace hincapié que actos posesorios para fines de prescripción adquisitiva son aquellos que demuestren una posesión real y efectiva con el bien a usucapir y estos como ya se ha dicho hasta la saciedad solo son aquellos que tienen que ver con el usufructo y el bien común, única excepción para no vulnerar el derecho a la propiedad consagrado en la constitución.

#### **Ley 31145**

Quizá es un comienzo, la reciente ley 31145 cuyo reglamento se aprobó con el decreto supremo N°014-2022-MIDAGRI, publicado el 27 de julio de 2022, que establece el nuevo marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico – legal, formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional.

Esta ley establece que el saneamiento de predios rústicos de propiedad particular se puede dar de dos formas:

- Una, con la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos de propiedad particular.

En este caso se debe acreditar explotación económica, ejercer la posesión directa, continua, sin interrupciones, pacífica y pública como

propietario del predio rústico y, ejercer como propietario, no como arrendatario, comodatario u otra modalidad contractual. Las pruebas exigidas deben demostrar que el posesionario viene ocupando dichos terrenos y acredita la explotación económica del predio con fines agropecuarios por un plazo no menor de cinco años.

- Y dos, con la declaración administrativa de propiedad vía regularización del tracto sucesivo de las transferencias de dominio de predios rústicos.

Esta se da cuando existan imperfecciones de forma en los títulos que no permitan su inscripción en registros públicos y siempre que se acredite la continuidad de las transmisiones de dominio.

Se puede apreciar que en esta parte de la ley se busca sanear la propiedad de predios rústicos de propiedad particular poniendo como condición expresa para el caso de la prescripción adquisitiva de dominio que se pruebe la explotación económica con fines agropecuarios y que se tenga un comportamiento como de propietario; claramente se adapta a la teoría de la posesión de Savigny con el animus possidendi y domini; y se recalca que el contacto físico y explotación la cosa debe ser total y no parcial, con lo que se llena el vacío legal mencionado en los análisis previos. Es necesario hacer extensivo este criterio en el código para su aplicación generalizada en procesos de prescripción adquisitiva de dominio.

Se puede notar también en esta nueva ley, que para el caso de la prescripción adquisitiva de dominio a pesar de ser un proceso en el que no se cuenta necesariamente con justo título, el plazo de prescripción se ha acortado de diez a cinco años.

#### **d) Terreno Eriazo**

Por definición un terreno eriazo es aquel terreno rústico que no es utilizado para la agricultura porque no tiene agua o porque tiene exceso de ella.

#### **1.1.4. Jurisprudencia**

- En la Casación 000527-2018, la Corte Suprema de Justicia de la República – Sala Civil Transitoria, sobre Interdicto de Recobrar en Tumbes se mencionan diferentes elementos que ameritan acceder a la pretensión de recuperar la posesión de un bien que ha sido despojado por la fuerza; el bien materia es un terreno con un área de 10,339 metros cuadrados, que se encuentra cercado con material noble, portón de fierro al ingreso y al interior con una cabina de 16 metros cuadrados que ha servido de caseta de vigilancia. En este caso se puede apreciar que el terreno no está cultivado, no existe en él ninguna construcción, es decir se trata de un terreno con calidad de isla rústica por sus dimensiones. En el proceso mencionado, se puede apreciar que en todo momento se habla de posesión del terreno materia; sin embargo, el calificativo de posesión no estaría siendo utilizado correctamente por cuanto se trata de un terreno vacío, donde solamente se encuentra cercado, en buena cuenta,

ante esta situación cualquier persona se puede proclamar como “poseionario” del bien sin demostrar una verdadera posesión de hecho del mismo. En la sentencia sobre el caso, la Corte Suprema le dio la razón al demandante, por lo que supuestamente aquél puede recobrar su posesión, pero, nos preguntamos ¿posesión de qué?, si como expresamos no ejerce verdadera posesión de hecho sobre el bien, estimamos que se debió declarar en contra, y, en todo caso dejar abierta la opción para que el propietario (que no aparece) ejerza sus derechos sobre el terreno materia.

- En la Casación N°4392 -2018, Apurímac la Corte Suprema, sobre un interdicto de recobrar, concluye de manera correcta desestimando la pretensión por cuanto el demandante no ha probado de manera fehaciente de qué manera posee el bien materia, y solo se ha limitado a exponer los dispositivos legales que supuestamente amparan su derecho. Vemos pues que en este caso sí se valora correctamente que para exigir un derecho a la posesión y pretender recobrar un predio, es necesario probar de manera contundente la real posesión de hecho sobre el bien.

- En la Casación 001833-2018 – Piura, se discute sobre la pretensión de una Asociación de Vivienda que pretende a través de un proceso de acción posesoria se le valide su mejor derecho de posesión sobre un terreno de 9.3639 Has. Con respecto a la demandada: el Asentamiento Humano “Madre Teresa de Calcuta” los jueces supremos, validan entre otras consideraciones que los demandantes no se encuentran en posesión

de hecho de los terrenos, aspecto que sí se da por parte de los pobladores del Asentamiento Humano, se observa pues la importancia que se le da en este caso a la ocupación real y efectiva del terreno materia de la Litis.

- En los fundamentos de la Casación 01528-2016 – Ica, se establece con claridad que en un proceso de interdicto de recobrar se discute únicamente la posesión fáctica y actual del demandante y el hecho perturbatorio o de despojo realizado por la parte demandada, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 600 del Código Procesal civil; en el caso concreto se establece como documento probatorio que en el DNI del demandante aparece un domicilio en un departamento distinto al del predio materia por lo cual denota que no se encontraba en posesión del inmueble, y que realizada una constatación policial en el lugar tampoco aparece la demandante. Vemos pues una vez más la importancia que le dan en este caso a la posesión de hecho real y efectiva como acto que acredita el derecho posesorio, en contrario sensu, quien no demuestre que ha tenido la posesión real y efectiva no podría accionar como posesionario en un interdicto de recobrar.

#### **1.1.5. Legislación**

- En el Perú se toca el tema materia de estudio, primero en nuestra Constitución, en el artículo 2 incisos 8 y 16 trata sobre la propiedad como un derecho fundamental, en los artículos 21 (Patrimonio Cultural de la Nación), 70, 71 y 72 (De la Propiedad) se mencionan los casos en que se puede vulnerar este derecho fundamental y las condiciones para



que esto ocurra. En los artículos 88 y 89 se incluyen los temas respecto a la propiedad en el régimen agrario.

- También encontramos en nuestro Código Civil, en el Libro V sobre Derechos Reales se toca todo los aspectos relacionados con la propiedad, concretamente en la Sección Tercera, Título I trata sobre la Posesión; y, el Título II sobre la Propiedad, desde el artículo 896 hasta el artículo 998 la prescripción adquisitiva es tratada en el sub capítulo V desde el artículo 950 hasta el artículo 953.
- Aplicando el derecho comparado, observamos que en Colombia se tiene algo similar al Perú, que la propiedad es un derecho constitucional y luego se tiene también en el Código Civil colombiano un capítulo sobre prescripción adquisitiva de dominio tanto en su modo ordinario como extraordinario; en Ecuador también de forma similar se considera un derecho constitucionalmente protegido, haciendo la excepción de vulneración de este derecho solo por razones de utilidad pública o interés social y nacional, pero previo pago del justiprecio.; en España ocurre algo similar siempre considerado como un derecho constitucionalmente protegido con las excepciones de justificada utilidad pública o interés social (art. 33-1), asimismo en el código civil español se considera a la usucapión o prescripción adquisitiva como uno de los modos de adquirir el dominio y los derechos reales (art. 609 del código civil español) en otros países como México, Argentina, Chile

también se incluye en su legislación todo lo concerniente a la prescripción adquisitiva de dominio.

#### **1.1.6. Justificación del estudio**

Se ha investigado mucho respecto a la prescripción adquisitiva de dominio para bienes inmuebles en general, centrándose sobre todo en edificaciones y terrenos agrícolas, más se conoce poco respecto a estudios de investigación en particular cuando estos bienes inmuebles son terrenos eriazos; y claro, resulta contradictorio que siendo un requisito esencial para ejecutar la prescripción adquisitiva de dominio demostrar la posesión de hecho y el comportamiento como propietario del supuesto posesionario no se evidencia esta situación en un terreno eriazo. De esta manera creemos se estaría vulnerando el derecho a la propiedad sin cumplir los requisitos mínimos que nuestro ordenamiento jurídico permite y acepta. Por ello esta tesis intenta incursionar en los criterios adoptados por los juzgadores cuando se trata de atender demandas de prescripción adquisitiva de dominio sobre terrenos eriazos intentando de manera ambiciosa tratar de unificar criterios a efectos de sugerir un comportamiento homogéneo en la calificación de la posesión de hecho de terrenos eriazos en casos presentados en el Perú estudiando para ello la jurisprudencia pertinente en el período 2015-2022.

Hemos creído importante evaluar el tema de la posesión de hecho en el Perú porque se observa que es usual asignarle esa condición a un demandante y en base a ello y otros elementos configurar una situación

que permite vulnerar el derecho a la propiedad privada a través de la prescripción adquisitiva de dominio o también conocida como usucapión; el tema tiene un alcance nacional, se da en numerosas formas, pretensiones sobre terrenos, edificaciones, etc.; observamos que donde se presenta mayores confusiones es cuando se trata de prescripciones adquisitivas de dominio de terrenos eriazos. El tema es muy amplio, en este trabajo nos enfocamos en determinar la incidencia de los medios probatorios de la posesión de hecho, dentro del marco de atributos que deben calificar al posesionario con una conducta de propietario, estrictamente en terrenos eriazos

## **1.2 Formulación del problema**

### **a. Problema general:**

- ¿De qué manera los criterios jurisprudenciales de la Cortes Superiores de Justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho, en los procesos de Prescripción Adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, afectan el derecho constitucional a la propiedad, en el periodo 2015-2022?

### **b. Problemas específicos:**

- ¿Cuáles son los criterios jurisprudenciales de la Cortes Superiores de Justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho, en los procesos de Prescripción Adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, en el periodo 2015-2022?

- ¿Cuál es la forma de regulación de la posesión de hecho, y la Prescripción Adquisitiva de dominio, según el derecho comparado?
- ¿Cuál es el contenido del derecho constitucional a la propiedad según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la doctrina?

### 1.3 Objetivos

#### a. Objetivo general:

- Determinar de qué manera los criterios jurisprudenciales de la Cortes Superiores de Justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho, en los procesos de Prescripción Adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, afectan el derecho constitucional a la propiedad, en el periodo 2015-2022.

#### b. Objetivos específicos:

- Analizar los criterios jurisprudenciales de la Cortes Superiores de Justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho, en los procesos de Prescripción Adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, en el periodo 2015-2022.
- Analizar la forma de regulación de la posesión de hecho, y la Prescripción Adquisitiva de dominio, según el derecho comparado.
- Establecer el contenido del derecho constitucional a la propiedad según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la doctrina.

## 1.4 Hipótesis

### a. Hipótesis general:

- Los criterios jurisprudenciales de la Cortes Superiores de Justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho, en los procesos de Prescripción Adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, afectan el derecho constitucional a la propiedad, en el periodo 2015-2022, de forma negativa, en tanto este último se vulnera por una inadecuada calificación jurídica.

### b. Hipótesis específicas:

- Los criterios jurisprudenciales de la Cortes Superiores de Justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho, en los procesos de Prescripción Adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, en el periodo 2015-2022 son discordantes y contradictorios.
- La regulación de la posesión de hecho, y la Prescripción Adquisitiva de dominio, según el derecho comparado, es similar al derecho peruano.
- El contenido del derecho constitucional a la propiedad según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la doctrina esta dada por cuatro atributos: derecho de uso, disfrute, disposición y reivindicación.

## CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

### 2.1. Tipo de investigación.

Existen diversos tipos de investigación según la temática del estudio, extrayendo algunos criterios de clasificación de Significados.com, 7Graus (2023); el tipo de investigación realizada se enmarca de la siguiente manera:

- Según su propósito, es una investigación teórica (documental) porque requiere del análisis de documentos, libros, jurisprudencia, legislación nacional y extranjera.
- Según su nivel de profundización es una investigación explicativa, porque de acuerdo al análisis de la información recopilada se pueden obtener importantes conclusiones que coadyuven a entender y resolver la problemática del tema en estudio.
- Según el tipo de datos empleados es una investigación cualitativa, conforme indica Castro Cuba (2018) se utilizan el método de recolección de datos sin tomar en cuenta la medición numérica para detallar las preguntas de investigación; es decir, que dichas pruebas no sean orientadas a lo estadístico (p.17). Por otro lado, tomando en cuenta que Nizama Valladolid & Nizama Chávez (2020) indican que, en el campo jurídico, “(...) la justicia como sustrato del derecho, es un valor cualitativo y es su esencia cualitativa lo que diferencia al derecho de las demás ciencias sociales (...)” (p.6) podemos afirmar cabalmente que el presente trabajo de investigación, al estar bajo el margen de la carrera de Derecho y Ciencias Políticas, debería encasillarse en el método cualitativo. Esto se ratifica al revisar los requisitos que se exigen del mismo, los cuales son: (1) comprender un fenómeno social complejo y (2) no medir las variables que se ven inmiscuidas en el referido fenómeno; sino más bien analizarlo

desde sus confecciones propias (Hernández et al, 2014, p. 10). Por lo que, en base al ordenamiento sistemático de los resultados obtenidos en el análisis de los casos y jurisprudencia existente, se verificará si se confirma o niega la hipótesis del estudio.

- Según el grado de manipulación de variables es una investigación no experimental, porque el análisis de éstas se realizan sin manipularlas se evalúan tal y como se encuentran en la realidad.
- Según el tipo de inferencia la investigación es de tipo inductiva, porque el análisis va de lo particular hacia lo general, se analizan los casos y jurisprudencia en busca de una generalidad de comportamiento jurisdiccional.
- Según el tiempo en el que se realiza es una investigación transversal, porque se busca determinar el estado actual de las decisiones tomadas por el juzgador sobre el tema en estudio.
- Finalmente, la investigación realizada es de tipo dogmática-jurídica, por cuanto de cierta manera analiza la validez de las normas jurídicas relacionadas con el tema en estudio.

## **2.2. Población y muestra.**

Para la presente tesis, resulta necesario esclarecer sobre la población y la muestra, los que, de acuerdo a Castro Cuba (2019) están referidas al universo o totalidad de elementos sobre la cual se va a basar el trabajo de investigación; y la porción que se toma para el estudio, respectivamente (p.72) Para ello, es necesario que el investigador deba de especificar las características que la población debe tener; es decir, los bien llamados, “*criterios de elegibilidad*” o “*de selección*” (Arias Gómez et al, 2016, p.2)

Para realizar esta tesis se ha considerado como la población involucrada todos los casos en que se ha llevado a cabo procesos de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, centrándonos en la forma de ocupación que existe sobre estos terrenos, es decir sobre la naturaleza de la posesión invocada y los criterios que ha asumido el juzgador para valorar los medios probatorios de la posesión real y efectiva sobre el predio. De forma que, la población está conformada por lo todas las sentencias de la Corte Suprema de la República del Perú sobre calificación de posesión de hecho, en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, emitidas en el periodo 2015-2022.

En la medida que, no existe en el Poder Judicial del Perú, un hito estadístico que pueda establecer en relación a la pretensión judicial antes anotada, el total de casos involucrados, por ello es evidente que el esfuerzo a realizar para clasificar la información que es valiosa para el estudio es indeterminada; por ello ha sido necesario establecer una muestra marginal significativa para el investigador procurando que los casos estén repartidos a nivel nacional, porque es necesario tener una idea del criterio que sobre el tema han tenido los juzgadores de los distintos distritos judiciales en el Perú, a efectos de evaluar el grado de uniformidad de criterios que sobre el tema existe. Ya que los casos relevantes desembocan o confluyen en la Corte Suprema, nos concentramos en analizar 10 sentencias de la Corte Suprema de la República del Perú sobre calificación de posesión de hecho, en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, emitidas en el periodo 2015-2022.



### **2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos:**

El tipo de investigación realizada nos obliga a adoptar las técnicas de investigación más confiables, es decir las que nos otorguen el mayor grado de seguridad para el resultado del análisis de los datos recabados, para ello es importante que los instrumentos empleados para la recolección de datos sean consistentes con las técnicas adoptadas; asimismo, las fuentes de consulta sean idóneas y vayan a la par con la importancia y seriedad del estudio. Para nuestro caso en particular se simplifica porque en esencia el estudio se realiza en base al análisis de los casos y jurisprudencia tanto nacional como internacional (esta última para efectos del derecho comparado), por tanto las fuentes son desde ya, muy confiables.

En primer lugar se ha utilizado la técnica de análisis de documentos, es decir, se ha estudiado la mayor cantidad posible de libros, sucesos, acontecimientos relacionados al tema en estudio, a efectos de lograr un marco teórico adecuado, lo cual se ha plasmado en el capítulo correspondiente a la realidad problemática.

En segundo lugar la técnica de análisis de casos o jurisprudencia sobre prescripción adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, evaluando la motivación de las diferentes sentencias; como ya se dijo, nos enfocamos en casaciones.

En tercer lugar, y como complemento necesario por este tipo de investigación, se utilizará el análisis de legislación nacional y comparada.

Como instrumento en la aplicación de la técnica de análisis de documentos se empleará la ficha de recolección de datos diseñada de acuerdo a la técnica empleada y que permita registrar los aspectos más importantes para los fines del estudio.

El modelo de ficha de recolección de datos de documentos, utilizado, es el siguiente:

Objetivo	Concepto relevante	Fuente

El instrumento diseñado para recolectar datos en la técnica de análisis de casos y jurisprudencia es el siguiente formato de ficha de recolección de datos:

N° Expediente/ Distrito Judicial	Pretensión	Fallo	Motivación

Finalmente, en la aplicación de la técnica de análisis de legislación comparada sobre la materia, usamos el instrumento que consiste en el siguiente formato de ficha de recolección de datos:

País	Derecho Sustantivo

Para mostrar el procesamiento de la información resumida de aplicación del derecho comparado usaremos el siguiente formato de ficha de recolección de datos:

PAÍS	REGULACIÓN DEL DERECHO DE POSESIÓN	REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Es importante tener en claro que la determinación de la variable independiente en todos los casos analizados en nuestro estudio es esencial: “calificación de la posesión de hecho de terrenos eriazos”; por ello, se dedicará una parte especial para establecer los

criterios más aceptados por la doctrina para definir los parámetros que se toman en cuenta para señalar cuándo estamos ante una verdadera posesión de hecho. El cuadro obtenido con la técnica de recolección de datos documental nos servirá para ello.

#### **2.4. Procedimiento:**

Definidas nuestras variables efectuamos una búsqueda en diversas fuentes con respaldo científico, tales como las fuentes con publicaciones indizadas, los repositorios de las universidades, los archivos virtuales de jurisprudencia del ministerio de justicia, textos jurídicos, entre otros.

En primer lugar, para definir nuestro marco teórico efectuamos búsqueda de información y lo vaciamos en los cuadros correspondientes, teniendo cuidado en colocar las citas correspondientes.

Aplicando las técnicas de recolección de datos y sus instrumentos continuamos con el desarrollo del trabajo. El momento en que contemos con la suficiente información como para tentar conclusiones efectuaremos el análisis correspondiente, el cual se ve facilitado por el contenido de los cuadros preparados. Para ello, se revisarán las diversas motivaciones expedidas por los juzgadores, extrayendo los aspectos relevantes y que sirven para calificar la posesión de hecho.

Es evidente que el tamaño de la muestra es determinante para que los resultados obtenidos sean confiables, por ello se buscará analizar el mayor número de casos, pero que sobre todo, sean consistentes con el tema de estudio. Los juzgadores al evaluar los casos de prescripción adquisitiva cuando se trata de pretensiones sobre terrenos eriazos han adoptado diversos criterios de calificación, el presente estudio pretende agrupar dichos criterios y obtener conclusiones que den respuesta a los diversos objetivos planteados.

## **2.5. Consideraciones éticas.**

En el desarrollo de todo el trabajo, hasta el momento, se ha tenido cuidado en recurrir a las fuentes más serias, se ha citado correctamente los extractos provenientes de las obras de los diversos autores (para proteger debidamente el derecho moral de paternidad de los autores), se ha utilizado las normas APA de redacción y procurado desarrollar el análisis con los conocimientos y capacidades que hasta el momento nos ha dado la Universidad a lo largo de todos los estudios de los cursos desarrollados hasta la fecha, sin recurrir, para nada, a procedimientos vedados que colisionen con la ética que todo estudiante debe adoptar, máxime cuando se trata de un trabajo que será la culminación de la carrera que con tanto afán deseamos.

### CAPÍTULO III: RESULTADOS

**Resultado N°01:** vinculado con el objetivo específico N°01 y objetivo general que consiste en “Analizar los criterios jurisprudenciales de la Cortes Superiores de Justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho, en los procesos de Prescripción Adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, en el periodo 2015-2022”.

Se ha recopilado información de casos casatorios los resultados se muestran en la tabla 1

**Tabla 1. Casos y jurisprudencia de la Corte Suprema**

<b>N° Expediente/ Distrito Judicial</b>	<b>Pretensión</b>	<b>Fallo</b>	<b>Motivación</b>
<b>CAS 15653-2021 LIMA</b>	Prescripción adquisitiva de dominio. El demandante recurre a la casación para revertir una sentencia desfavorable en segunda instancia, luego que en primera instancia fue declarada fundada la pretensión.	Fundado el recurso de casación	En el proceso no se ha evaluado convenientemente la condición de poseedor mediato del usucapiente, por tanto se devuelve a sala para que se efectúe esa evaluación, se evidencia la falta de motivación en la resolución de la sala.
<b>CAS 5667-2017 LIMA</b>	Prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble parte de una parcela matriz rústica. Se encontraban poseyendo por compra de derechos posesorios y	Fundado el recurso de casación.	Considera que la resolución de la sala ha incurrido en infracción de falta de motivación por cuanto no se ha preocupado de indagar si en efecto el demandante ha cumplido con el plazo prescriptorio, solo se limitó a determinar la falta de pacificidad por la interposición de una demanda de desalojo en contra del posesionario; sin

	luego con el plazo de posesión propia.		tener en cuenta que la sentencia sobre prescripción adquisitiva de dominio solo tiene efectos declarativos y no constitutivos del derecho de propiedad por prescripción, afectando con ello el debido proceso.
<b>CAS. 3366-2016, LA LIBERTAD</b>	Prescripción adquisitiva de dominio de un terreno de 1950 m2	Fundado el recurso de casación.	No se emplazó a los colindantes del predio en el autoadmisorio de la demanda, además se incurrió en motivación aparente e insuficiente
<b>CAS 11026-2014 PIURA</b>	Prescripción adquisitiva de dominio	Infundado el recurso de casación.	La Asociación demandante ha probado que sus pobladores han realizado actos de posesión pacífica, pública y como propietaria.
<b>CAS 133-2017 LA LIBERTAD</b>	-Desalojo por ocupación precaria -Prescripción adquisitiva de dominio de inmueble de 153.84 m2 -Reivindicación	Infundado el recurso de casación.	La demandante ha probado la posesión ininterrumpida por mas de 10 años de una parte del inmueble de mayor extensión, a pesar de no heredar el derecho de uso de habitación del padre, por si mismo cumple todos los requisitos para usucapir
<b>CAS 14033-2018 LIMA NORTE</b>	Prescripción adquisitiva de dominio de un predio de 5001 m2 de extensión.	Infundado el recurso de casación.	Después de un proceso que demoró 17 años se resolvió a favor de la demandante se consideró probado la posesión real y efectiva por medio de inspecciones judiciales, interrogación de testigos y otros documentos, asimismo los otros
<b>CAS 7739-2020 LAMBAYEQUE</b>	Prescripción adquisitiva de dominio.	Fundado el recurso de casación	Después de reiteradas sentencias de primera y segunda instancias el proceso queda con la cuarta sentencia de sala según la cual se declara fundada la demanda., la corte suprema concluye que no se ha motivado en la forma que exige la ley
<b>CAS 6567-2015 PIURA</b>	Prescripción adquisitiva de dominio.	Fundado el recurso de	No se debe descartar la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio con tan solo mencionar la ley 29618 y la

		casación	imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado, sin antes evaluar en el tiempo su aplicación.
<b>CAS 32008-2019 DEL SANTA</b>	Prescripción adquisitiva de dominio	Fundado el recurso de casación.	En una controversia respecto a la propiedad a usucapir cuando se superponen predios con propietarios diferentes, la Sala no puede evadir su responsabilidad de pronunciarse sobre la prescripción del área que no tiene superposición, debe procurar dar una respuesta al justiciable.
<b>CAS 1611-2016 DEL SANTA</b>	Prescripción adquisitiva de dominio de un predio de 6.5028 Has.	Infundado el recurso de casación.	Se considera que la demandante no ha cumplido con probar de manera fehaciente la posesión del predio por un mínimo de 10 años; y que la Sala ha valorado de manera adecuada los documentos aportados considerandolos insuficientes para generar convicción sobre el inicio de la posesión.

**Resultado N°02:** vinculado con el objetivo específico N°02 que consiste en “Analizar la forma de regulación de la posesión de hecho, y la Prescripción Adquisitiva de dominio, según el derecho comparado”.

Para lograr nuestro objetivo específico N°2, hemos realizado nuestra búsqueda de información a través del estudio de la normativa y casos o jurisprudencia de varios países, los resultados están contenidos en las tablas 2, 3 y 4.

**Tabla 2. Normativa en países de América Latina**

País	Derecho Sustantivo
<p>Colombia</p> <p>Código civil</p>	<p>Art. 2518 Prescripción Adquisitiva, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.</p>
	<p>Art.2528 Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.</p>
	<p>Art.2529. El tiempo para la prescripción ordinaria es ... de 5 años para bienes raíces</p>
	<p>Art. 2532. El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción (extraordinaria), es de diez años...</p>
	<p>Art.665. Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.</p>
	<p>Art. 762. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.</p> <p>El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.</p>
<p>Ecuador</p> <p>Código civil</p>	<p>Art. 715. Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.</p>
	<p>Art. 2408. El tiempo necesario en la prescripción ordinaria es de tres años para los bienes muebles, y de cinco, para los raíces.</p>
	<p>Art 2411. El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años, contra toda persona,...</p>
	<p>Art. 595. Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.</p> <p>Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.</p>
<p>Chile</p>	<p>Art. 700. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con</p>



Código civil	<p>ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.</p> <p>Art. 2510...2.a Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo (10 años).</p>
Argentina Código civil	<p>Art. 2351. Habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.</p> <p>Art. 2373. La posesión se adquiere por la aprehensión de la cosa con la intención de tenerla como suya: salvo lo dispuesto sobre la adquisición de las cosas por sucesión.</p> <p>Art. 3948. La prescripción para adquirir es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley.</p> <p>Art. 3999. El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años.</p> <p>Art. 4015. Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título.</p>
México Código civil federal	<p>Art. 1152. Los bienes inmuebles se prescriben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente.</li> <li>II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.</li> <li>III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.</li> <li>IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído...</li> </ol> <p>Art. 790. Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.</p>

En la siguiente tabla 4, insertamos un resumen comparativo de la normativa sobre posesión y prescripción adquisitiva de dominio en Perú, Argentina, Ecuador, Chile, Colombia y México.

**Tabla 3. Posesión y prescripción en países de América latina**

PAÍS	REGULACIÓN DEL DERECHO DE POSESIÓN	REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
PERU	La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.	La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.
ARGENTINA	Habrà posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad	El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años.  Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor
ECUADOR	Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo	El tiempo necesario en la prescripción ordinaria es de tres años para los bienes muebles, y de cinco, para los raíces.  El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción (extraordinaria) es de quince años
CHILE	La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el	Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo (10 años).

	<p>dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.</p>	
COLOMBIA	<p>La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.</p> <p>El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.</p>	<p>El tiempo para la prescripción ordinaria es ... de 5 años para bienes raíces</p> <p>El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción (extraordinaria), es de diez años...</p>
MEXICO	<p>Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.</p>	<p>Los bienes inmuebles se prescriben:</p> <p>I.En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente.</p> <p>II.En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.</p> <p>III.En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.</p> <p>IV.Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído...</p>

Está clara la coincidencia entre las definiciones de la posesión en estos países, sobre todo en Ecuador, Chile y Colombia donde precisan que es la tenencia con ánimo de dueño, es decir vinculan a la posesión con el apoderamiento físico del bien, de ese modo al aplicar ese término a la prescripción adquisitiva, está mejor orientada para que el juzgador no

cometa errores en su calificación. Por otro lado se observa la variabilidad en los plazos de posesión para los determinados tipos de prescripción.

En la Tabla 5, mostramos los resultados de la búsqueda de casos y jurisprudencia internacional sobre la materia investigada.

**Tabla 4. Casos y jurisprudencia internacional sobre posesión y prescripción adquisitiva**

N° Expediente/ País	Pretensión	Fallo	Motivación
<p>Corte suprema, sentencia de 29 de noviembre de 2018, rol núm. 41.935-2017 (CL/JUR/6642/2018) Chile.</p>	<p>Reivindicación en demanda y Prescripción adquisitiva en reconvencción</p>	<p>Fallo a favor de la reivindicación y en contra de la prescripción adquisitiva.</p>	<p>La Corte Suprema chilena en aplicación de su normativa falla en contra de los poseedores por ser injustos detentadores de la misma, es decir, no eran poseedores reales y efectivos de los terrenos que ocupaban, además de haberse constatado que habían realizado acciones fraudulentas para obtener títulos.</p> <p><b>Comentario:</b> según la normativa chilena no es factible tener calidad de poseedor si existe un título a nombre de un tercero, y claro si esto es así tampoco podría existir reivindicación, no obstante se concede la reivindicación por no considerar relevante esa condición y porque los actos fraudulentos para inscribir una posesión no se podría avalar (el código civil chileno permite</p>

			inscribir la posesión)
Sentencia N° T-078/93 relacionada con el expediente N° T-5212 Colombia.	Tutela constitucional sobre posesión	Fallo denegando la tutela solicitada	Es denegada la tutela solicitada por la sencilla razón que el accionante tiene otras vías para resolver la supuesta vulneración de sus derechos.  <b>Comentario:</b> al margen de la denegatoria, es interesante el pronunciamiento de la Corte Constitucional de Colombia, porque realiza ciertas precisiones sobre la posesión: "...se puede afirmar que la posesión es un derecho fundamental, que tiene una conexión íntima con el derecho de propiedad y constituye a juicio de esta Corte, como lo ha reconocido en sentencias números T-406, T-428 y T-494, uno de los criterios específicos para la determinación de esa categoría jurídica que es el derecho constitucional fundamental. Reconoce igualmente la Corte, que la posesión tiene entidad autónoma de tales características y relevancia que ella es hoy considerada un derecho constitucional fundamental de carácter económico y social."
Juicio N°192-2008 Ex 3ra. WG Resolución N° 188-2010	Casación sobre prescripción adquisitiva de	Fallo: Casa la sentencia dictada por la Sala	Es fundamental para la corte el análisis de la prueba, según la cual determina que se cumplen

Ecuador	dominio con reconvención de reivindicación	Especializada de lo civil de la Corte Superior de Justicia de Riobamba	<p>los requisitos para usucapir, incide en que los actores mantienen la posesión por más de 15 años, hace alusión que han construido una vivienda, cultivado sementeras y que tal condición no ha sido desvirtuada por los demandados, sino por el contrario con la reconvención de reivindicación planteada han reconocido la posesión.</p> <p><b>Comentario:</b> es interesante el criterio respecto a que la posesión de hecho debe ser verdaderamente confirmada vía inspección judicial, las labores que se materializan sobre el terreno juegan un rol muy importante en la decisión.</p>
Malossi, Noemí Adriana c/E.N.A.- O.N.A.B.E.s/prescripción adquis. M.1106.XLVIII.ROR (2014) Argentina.	Casación sobre prescripción adquisitiva	Fallo: declara procedente el recurso y revoca la sentencia apelada y rechaza la demanda.	<p>La Corte Suprema de Justicia de la Nación de Argentina establece muy claramente los aspectos que deben considerarse para que proceda la prescripción. Expresa que no se debe confundir posesión con tenencia, se valora altamente el comportamiento como dueño; y, por otro lado se valora que el verdadero propietario ha ejercitado sus derechos en todo momento (aunque sin poseerlo).</p> <p><b>Comentario:</b> este caso</p>

			<p>resulta relevante para nuestro estudio por cuanto se observa que aunque es el Estado quien gana el caso y recupera la propiedad de manos del poseedor, fue necesario recurrir a la Corte Suprema para poder dar un giro al caso, de otro modo, se hubiese configurado la pérdida de la propiedad por usucapión por una mala valoración de los documentos probatorios y de ese modo vulnerado el derecho de propiedad.</p>
--	--	--	--

- Resultado N°03:** vinculado con el objetivo específico N°03 que consiste en “Establecer el contenido del derecho constitucional a la propiedad según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la doctrina”.

En la tabla 5, se muestran los resultados obtenidos

**Tabla 5**

Objetivo	Concepto relevante	Fuente
Derecho constitucional a la propiedad	El Tribunal Constitucional ha hecho notar, en diversas oportunidades, que vía el proceso de amparo se discute si un acto ha comprometido el ejercicio de un derecho fundamental, mas no se declara la titularidad de este derecho (derecho de propiedad). Por ello, la cuestión planteada en autos no puede ser resuelta en esta vía	Sala 2, Sentencia, Exp2022ediente N°00877-AA/TC Lima Este, 30 noviembre del 2022, fundamento jurídico N°3,4,5
Proceso de amparo sobre prescripción adquisitiva de dominio	10. Siendo así, corresponde declarar improcedente la demanda, pues no está clara la propiedad la SAIS Túpac Amaru respecto al inmueble	Pleno. Sentencia 65/2022 EXP. N.º 02162-2019-PA/TC UCAYALI

	<p>en cuestión, pues habría hasta procesos judiciales respecto al predio (conforme las anotaciones de demanda citadas lo revelan) debiendo la controversia ser dilucidada en un proceso que cuente con estación probatoria, pues ello no ocurre en el proceso de amparo conforme se desprende del artículo 13 del Código Procesal Constitucional.</p>	<p>JUAN FÉLIX GÓMEZ SERRANO 03-02-2022</p>
<p>Función social del derecho de propiedad</p>	<p>2.“...El funcionamiento del sistema económico en armonía con los principios constitucionales depende de que los bienes sean destinados a los fines económicos y sociales que su naturaleza exige. La propiedad no sólo supone el derecho del propietario de generar con la explotación del bien, su propio beneficio individual. Tampoco se restringe a aceptar la existencia de límites externos que impidan al titular de los bienes utilizarlos en perjuicio de terceros. Acorde con la Constitución, es fundamental que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancial. Así, en la propiedad no sólo reside un derecho, sino también un deber: la obligación de explotar el bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, pues sólo de esa manera estará garantizado el bien común. Ello requerirá la utilización de los bienes conforme a su destino natural</p>	<p><b>EXP. N.º 0008-2003-AI/TC</b> <b>LIMA</b> <b>MÁS DE 5,000</b> <b>CIUDADANOS</b> 11-11-2003</p>



	en la economía..”.	
Alcance constitucional del derecho de propiedad	<p>El ejercicio del derecho a la propiedad no es absoluto, e importa limitaciones legales que tienen por finalidad armonizar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El derecho de propiedad individual con el ejercicio del mismo por parte de los demás individuos.</li> <li>▪ El derecho de propiedad individual con el ejercicio de las restantes libertades individuales.</li> <li>▪ El derecho de propiedad individual con el orden público y el bien común.</li> </ul>	<p><b>EXP. N.º 0008-2003-AI/TC</b> <b>LIMA</b> <b>MÁS DE 5,000</b> <b>CIUDADANOS</b> 11-11-2003</p>
Concepto constitucional de propiedad	<p>En su acepción constitucional la propiedad es un derecho cuyas consagraciones mas importantes se hallan en la Declaracion Universal de los Derchos humanos (art.17) y en catálogo de los derechos fundamentales de la parte dogmática de la Constitución. (art. 2 inciso 6)</p>	<p>Antonio Guarniz Izquierdo Revista Derecho y Sociedad, PUCP 1996</p>

**Resultado N°04:** vinculado con el objetivo general que consiste en “Determinar de qué manera los criterios jurisprudenciales de la Corte Suprema de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho, en los procesos de Prescripción Adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, afectan el derecho constitucional a la propiedad, en el periodo 2015-2022”.

Los resultados obtenidos en el proceso de recolección de datos para lograr los objetivos específicos coadyuvan en su conjunto para la consecución del objetivo general, de este

modo, la información recopilada en los 10 casos jurisprudenciales seleccionados nos permite tener la información esencial para poder evaluar la manera en que los diferentes criterios jurisprudenciales de la Cortes Superiores de Justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho, en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos eriazos han afectado el derecho constitucional a la propiedad. Se puede apreciar dichos casos en la tabla 2. Asimismo, los resultados del derecho comparado relacionado al tema de prescripción adquisitiva de dominio nos permiten tener una apreciación panorámica respecto al objetivo general; y, con más precisión, los conceptos firmes respecto al derecho de propiedad y la prescripción adquisitiva de dominio del tribunal constitucional y la doctrina nos permitirán sumar como elementos de juicio en la etapa de discusión de resultados para lograr el objetivo general.

## **CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

Lo que motivó a realizar esta tesis es el hecho contradictorio que existe entre lo determinado en el artículo 70º: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza...” y dice luego que solamente se puede privar de la propiedad cuando existe una causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley; entonces si esto es así ¿cómo es que en una norma de menor rango que la Constitución se detalla el procedimiento para convertirse en propietario originario aplicando el concepto de la denominada prescripción adquisitiva de dominio? Diversos estudios realizados enfocan este aspecto desde la óptica de cautelar que se siga estrictamente con la valoración de los requisitos que manda la ley para usucapir, sin embargo no se ha evaluado en sus fundamentos sobre esta contradicción. Partimos entonces nuestro estudio sobre la base de aceptar que de acuerdo a la doctrina se ha determinado que la prescripción adquisitiva de dominio es una solución que ha encontrado el Estado para sancionar el no uso de los bienes por parte de sus legítimos propietarios y constituir una especie de premio a quien sí lo hace, permitiendo de ese modo que el Estado se beneficie en su economía al facilitar el ejercicio de todos los poderes inherentes a la propiedad como son el uso y el disfrute de la misma. Según Arias Scheiber Pezet, Max (1998): “El fundamento de la prescripción adquisitiva reposa en un principio de puro derecho. Se trata de una institución establecida en base a la equidad e interesa a la sociedad conservar el principio de la seguridad de dominio, como presupuesto necesario de la paz social...” En este contexto, nos interesamos en investigar un requisito muy importante y a la vez controvertido que se debe cumplir escrupulosamente para que proceda la prescripción adquisitiva esto es la calificación de la

posesión de hecho, y hemos seleccionado, dentro de la gama de casos que se presentan, a los que tratan sobre prescripción adquisitiva de dominio de terrenos eriazos.

El análisis de los casos seleccionados y demás información seleccionada de acuerdo a nuestra metodología y herramientas utilizadas ya detalladas anteriormente nos permite iniciar una discusión de dichos resultados según los objetivos específicos en aras de lograr el objetivo general.

**Discusión de resultado N°01:** vinculado con el objetivo específico N°01 que consiste en “Analizar los criterios jurisprudenciales de la Cortes Superiores de Justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho, en los procesos de Prescripción Adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, en el periodo 2015-2022”.

Antes de analizar los diversos criterios jurisprudenciales de las cortes superiores de justicia del Perú es necesario tener en claro a manera de preámbulo, que de acuerdo al marco teórico desarrollado en la Introducción de esta Tesis, debemos aceptar que la calificación de la posesión de hecho para fines de prescripción adquisitiva de dominio debe contemplar necesariamente la ocupación y explotación económica total del predio a usucapir, condición sine qua non para que proceda la usucapión sin vulnerar el derecho de propiedad consagrado en la Constitución.

Con la intención de determinar el criterio con el que los jueces de la Cortes Superiores de Justicia han evaluado el requisito de posesión real y efectiva necesario para conceder la prescripción adquisitiva de dominio se ha realizado una revisión de 10 casaciones, siendo el resultado el siguiente:

### **CAS 15653-2021 LIMA**

La Sala Civil revoca la sentencia de primera instancia y declara infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio sobre un terreno eriazo de 4.847694 Has. En este caso el demandante es el Estado a través de la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN) y el demandado es la Fundación Ignacia Rodolfo Vda. De Canevaro. La Sala ha considerado que el demandante no es quien ocupa el predio sino que son diversas instituciones del Estado, tales como los ministerios de vivienda y agricultura, SERPAR, el paquete zonal número 23, por lo cual la SBN no tendría calidad de propietario. A juicio de la corte suprema la sala ha obviado evaluar la condición de poseedor mediato e inmediato que se invoca en la demanda. La corte suprema devuelve los actuados para que la Sala emita nuevo pronunciamiento según los fundamentos de la casación.

De acuerdo a nuestro criterio se obvia en el análisis hacer hincapié respecto al grado de ocupación del predio demandado, es decir si se ocupa al 100 % o solo una parte, aspecto que como se ha desarrollado en el marco teórico de la presente tesis es esencial para calificar como poseedor de hecho para fines de la prescripción adquisitiva de dominio.

### **CAS 5667-2017 LIMA**

La Sala Civil consideró como único fundamento de su decisión de declarar infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio sobre una parcela rústica de 772.80 m<sup>2</sup>. Debido a la interposición de una demanda de desalojo por parte del demandado con lo cual se ha perjudicado la pacificidad de la posesión del demandante, sin precisar si a esa fecha ya se habría cumplido o no con los requisitos previstos por el artículo 950 del código civil: posesión real y efectiva, posesión pacífica y comportamiento como dueño durante un plazo de 10 años. Por ello la corte suprema declaró fundado el recurso de casación presentado

por el demandante Percy Rojas de la Cruz y ordenó que la Sala Civi emita nueva resolución con arreglo a ley.

### **CAS. 3366-2016, LA LIBERTAD**

Carlos Alberto Fernández Rodríguez y Mirian Tuesta Tuesta de Fernández interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio sobre un terreno de 1950 m<sup>2</sup> que es parte de un predio de mayor extensión inscrito en el registro de propiedad inmueble de La Libertad a nombre de Ruperto Julio Fernández Cordero y a quien supuestamente se le compró la posesión del predio (23/10/1995) antes de su formalización. Ruperto Julio Fernández Cordero alega que es falso que los demandantes sean poseionarios del predio materia ya que ellos han adquirido los derechos del anterior propietario el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC en un área de 22.27 has.(22/03/2001) área que incluye el predio demandado y éstos no han ejercido la posesión del área que reclaman.

En primera instancia es declarado infundado, se ha comprobado que en el predio no existe construcción alguna y no lo ocupa nadie, aunque existe un guardián que manifiesta ser guardián de la misma para los demandantes por 15 años.

En segunda instancias es declarada fundada la demanda, a decir de la sala sí está en posesión por la evidencia de los pagos de autoavaluo de los años 1995 a 2011 (aunque en primera instancia se dice que no fue de manera consecutiva). Manifiesta la sala que el demandado no acredita la posesión sobre esa parte del predio adquirido. Además en la inspección judicial practicada se ha indicado que en el predio materia existen maderas y petróleo entre otros objetos y que se encuentra cercado y con un portón de fierro, además de la existencia del guardián.

La corte suprema señala que la sentencia de Sala deviene en nula por no haberse emplazado a los colindantes del predio en el auto admisorio de la demanda. Además considera que se ha incurrido en motivación aparente e insuficiente por no haber compulsado adecuadamente los medios probatorios de tal modo que sean concurrentes para efectos de cumplir con el artículo 950 del Código Civil.

De todo lo actuado se puede observar el error, grave a nuestro criterio, de la Sala al no considerar que uno de los requisitos esenciales para conceder la prescripción adquisitiva es la posesión real y efectiva del predio, aspecto que no se resalta en el proceso, los actos posesorios tales como pagar el autoavalúo, poner un guardián e incluso cercar el predio no evidencian que se le esté dando un uso, es decir que el supuesto posesionario se estaría comportando en forma similar al propietario ocioso, solo que en este caso concreto el propietario tiene su derecho inscrito y podría incluso tomar acciones legales en defensa de su propiedad respecto del posesionario que no cumple con los requisitos para usucapir.

### **CAS 11026-2014 PIURA**

Demandante: Asociación de pequeños ganaderos posesionarios y vivientes de los potreros I y II de la Ex Hacienda Huápalas – Juan Velasco Alvarado

Demandado: Negociación Agrícola Huápalas Sociedad Anónima

La demandada interpone recurso de casación por infracciones normativas de los artículos 950 y 78 del código civil y II del título preliminar del código civil y 70 de la Constitución Política del Estado; además de la inaplicación de los artículos 505 numeral 2, 300 y 287 del Código Procesal Civil. En lo que atañe a la presente tesis la Corte Suprema manifiesta: “Se demuestra que la asociación por intermedio de sus pobladores realiza actos de posesión pacífica, pública y como propietaria desde la fecha de su constitución, por lo que

hasta el momento de la interposición de la demanda, han transcurrido más de diez (10) años; hechos concretos que corroboran que en dicha zona existe una sociedad plenamente constituida, y tal situación se mantiene en la actualidad, al no haberse aportado medio probatorio idóneo alguno que permita colegir lo contrario.” Se ha constatado por medio de una inspección judicial que en el bien objeto de litis existe un cementerio, local comunal, capilla, pozo de agua, centro educativo, plataformas deportivas, grandes extensiones de terrenos para la agricultura y pastoreo. En este caso se aprecia nuevamente cómo se soslaya el concepto de posesión real y efectiva de un bien a usucapir; es evidente que los pobladores de la zona han conformado esta Asociación de pequeños ganaderos posesionarios y vivientes de los potreros I y II de la Ex Hacienda Huápalas – Juan Velasco Alvarado con el único fin de apropiarse de los terrenos eriazos que no fueron afectados por la reforma agraria, muy mala la defensa de los propietarios por cuanto se debieron enfocar en el incumplimiento de los requisitos del artículo 950 del código civil, sobre todo en lo que respecta a que en definitiva la mencionada asociación no ocupa el predio en su totalidad, los actos posesorios referidos como sustento por la sala se refieren solo a los terrenos directamente involucrados con las obras existentes, mas las grades extensiones para uso agrícola y pastoreo evidentemente no está probado que está siendo utilizado con ese fin.

La corte suprema declaró infundado el recurso de casación presentado por la demandada Negociación Agrícola Huápalas Sociedad Anónima.y por lo tanto confirma la sentencia de sala que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.



### **CAS 133-2017 LA LIBERTAD**

Esta casación tiene que ver con una demanda de desalojo por ocupación precaria realizada por Nelson Francisco Rabines Quiñones contra doña Clara Teresa Tejeda Arrascue. La demandada contesta la demanda entre otros argumentos con una demanda de prescripción adquisitiva de dominio del área que ocupa (153.84 m<sup>2</sup>) que es parte de un terreno de mayor extensión (873 m<sup>2</sup>) y solicita que se efectúe la respectiva independización del mismo. Refiere que ocupa el área mencionada con uso de vivienda desde el año 1998 en forma pública, pacífica, continua y directa como propietaria hasta la actualidad. En primera instancia es declarada fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, por considerar que al menos se cuenta con documentos probatorios de posesión desde el año 2000, cumpliendo además con los otros requisitos exigidos en el artículo 950 del Código Civil. En segunda instancia la Sala Civil confirma la sentencia de primera instancia, desestimando los argumentos de la apelante. Finalmente, la Corte Suprema no casa la sentencia de vista.

Este caso es muy ilustrativo para observar varios aspectos procesales, por un lado se demanda desalojo por ocupación precaria, en la contestación de la demanda además de los argumentos de defensa respecto de la ocupación precaria se efectúa una demanda (contrademanda) de prescripción adquisitiva de dominio; luego, el demandado por prescripción contesta a su vez la demanda con argumentos que contradicen los fundamentos de la prescripción alegada y a su vez también efectúan una demanda de reivindicación y pago de lucro cesante. En las sentencias de mérito declaran fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio con lo que sacamos una importante conclusión: sí es factible usucapir una parte de un inmueble de mayor extensión inscrito en

el registro de propiedad de inmueble, haciendo extensivo este hecho para el caso de los terrenos eriazos en los cuales por lo general se tratan de grandes extensiones y se suele demandar por el todo cuando en la realidad se ocupa solo una pequeña parte, en esos casos los organos jurisdiccionales deberían conceder la usucapión solo de la parte ocupada, para cumplir con el requisito esencial de no vulnerar el derecho de propiedad sobre la parte no ocupada.

### **CAS N° 14033-2018 LIMA NORTE**

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad que se lleva a efecto mediante una posesión continuada durante el tiempo exigido por la ley. La usucapión presupone siempre una inacción, inactividad u omisión del verdadero propietario, que no ejercita su derecho.

Demandante: Segundo Juan de la Cruz del Carpio del Carpio

Demandado: Luz Marina Chumbipuma Tello Viuda de Aguirre

Prescripción de un predio de 5001 m<sup>2</sup> inscrito.

Este caso demoró en resolverse 17 años desde la interposición de la demanda hasta el fallo casatorio final; pasando por una primera instancia a favor, una segunda instancia que confirma, y luego, un fallo casatorio que resuelve declarar infundado el recurso de casación presentado por la demandada.

Luego de analizado el caso debemos evaluar el aspecto materia de la presente tesis, al momento de evaluar la posesión real y efectiva del predio se ha tenido como pruebas directas las inspecciones judiciales realizadas, siendo la primera que determina el inicio de la posesión-uso y disfrute (16-10-1986) y en la cual se indica que el terreno se encontraba abandonado, es decir no hay vestigios de posesión, nos preguntamos cómo puede considerarse el inicio de la posesión real y efectiva si se constata que el terreno está abandonado, lo pertinente es que se diga que el terreno se encuentra en pleno uso y disfrute. Luego, se produce una segunda inspección judicial (18-09-1987), un año después, según el cual se indica que en el predio se constata cultivos de maíz de tres meses y camote, así como vestigios de cosechas de maíz anteriores, por tanto ésta sí sería el inicio

de la posesión. Luego se produce otra inspección judicial con fecha 24-09-2009 ordenada en el proceso de desalojo (aquí se observó que en el terreno solo había gras natural y plantas silvestres), existe otra inspección judicial el 1-12-2004 donde no tenemos evidencia si se pronunciaron respecto al uso del terreno, pero al no ser utilizado por la parte demandada hace suponer que tampoco habría evidencias de estar siendo utilizado. En resumen nuestra apreciación es que no se ha constatado en forma exhaustiva el requisito de la posesión real y efectiva con el uso y disfrute del bien a usucapir en forma continuada durante el periodo de 10 años, y sin embargo, como ya se ha dicho, después de 17 años de litigio la demanda fue declarada fundada.

### **CAS N° 7739-2020 LAMBAYEQUE**

Demandante: Asociación de parceleros agropecuarios del predio campana A – batangrande, Pitipo, Ferreñafe, Lambayeque.

Terreno de 124.4361 has.

Demandado: agropucalá Sociedad anónima abierta.

Primera y segunda sentencia de primera instancia: fundada la demanda

Tercera sentencia de primera instancia infundada la demanda

Cuarta sentencia de primera instancia fundada la demanda

Primera, segunda y tercera sentencia de segunda instancia: nula la sentencia de primera instancia

Cuarta sentencia de segunda instancia: confirma la cuarta sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda.

En casación la Corte Suprema considera que no se ha motivado convenientemente la resolución de Sala, se dice que las tierra estaban abandonadas pero no se indican los motivos del supuesto abandono, se evidencia según el informe pericial que la dueña dejó de sembrar por motivos económicos, además no se han tomado en cuenta las pruebas de procesos de desalojo y reivindicación, pese a ser admitidos para efectos de calificar la pacificidad de la posesión. No se ha precisado la fecha de inicio de la posesión. Hay que agregar que por ningún lado se ha apreciado el criterio de calificar los actos posesorios que

prueben la posesión real y efectiva de la totalidad del predio; es decir, si se pretende usucapir un área de 124.4361 Has es necesario probar la ocupación de la totalidad del terreno para estar encuadrados dentro del requisito que permite aplicar la prescripción adquisitiva de dominio sin vulnerar el derecho de propiedad consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado.

### **CAS N°6567-2015 PIURA**

Demandante: Li Cheng – sucesor procesal de la cooperativa de trabajadores (ex cat santa ana)

Pretensión: se le declare propietaria 11,830.142094 has. Señala como fundamentos fácticos que hace cincuenta años se encuentra en posesión pacífica, pública y continua, ejerciendo la posesión para fines de unidad familiar y utilidad económica para criar y pastear su ganado.

Demandado: el Estado (Ministerio de Agricultura-Superintendencia de Bienes Nacionales)

Primera y segunda instancia improcedente la demanda esencialmente porque los bienes del Estado son imprescriptibles y por tanto no se puede tramitar una demanda de prescripción.

En casación se declara nula la sentencia de Sala y ordenaron se emita otra que se sustente de acuerdo a ley. El criterio jurisprudencial de la Corte Suprema se enfoca en que la Sala no ha efectuado una valoración de la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio en el tiempo, dado que la ley 29618 que declara la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado entró en vigencia recién a partir del 24 de noviembre del 2010.

Es oportuno mencionar al observar los fundamentos de la demanda que se afirma tener una posesión pacífica, pública y continúa por 50 años y que ejerce esa posesión para fines de unidad familiar y utilidad económica para criar y pastear su ganado. Para estar de acuerdo con el cumplimiento del requisito de posesión real y efectiva de las 11,830.142094 Has. se deberá probar que vienen usufructuando la totalidad del predio a usucapir, se dice para pastear su ganado, en ese caso, se debe verificar que los terrenos están cubiertos de pastizales y que se cuenta con el ganado que requiere de esos pastizales, no en el futuro,

porque no se trata de un proyecto de inversión, sino en el período pasado mínimo de 10 años. No hay otra forma de justificar el despojo de la propiedad privada (en este caso del Estado) y no vulnerar el derecho a la propiedad consagrado en el artículo 70 de la Constitución.

### **CAS N°32008 – 2019 DEL SANTA**

Eduardo Nonaka demanda prescripción contra el ministerio de agricultura

Pretensión se le declare propietario del predio agrícola Huaylillas Chico, área: 49.170005 has distrito Cochas, provincia Ocros, Ancash.

Se encuentra en posesión desde 1976, acredita con acta de ministración de posesión emitida por juez de tierras de Huacho y Resolución presidencial de 10 junio de 1976

El predio lo ocupa con una vivienda y el resto destinado a la agricultura.

Tiene además constancia de posesión de fecha 2 de junio 2014 de la dirección regional de agricultura; paga autoavalúo

Se declara infundada la demanda por que dicho predio tiene un área de 50.2825 has y existe superposición geográfica con otros predios de propiedad de la comunidad campesina de cochas y de la dirección general de reforma agraria. También se descarta su posesión como propietario dado que los terrenos le fueron entregados para que los administre provisionalmente por el encargado de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural. (22-04-1977)

En segunda instancia se revoca la primera sentencia y se declara improcedente por la superposición parcial del predio a usucapir con los otros predios, considera que es necesario que primero se dilucide el mejor derecho de propiedad entre la comunidad campesina de Cochas y la dirección general de reforma agraria (ahora ministerio de agricultura).

La Corte Suprema considera que el ad quem ha evadido la responsabilidad de pronunciarse sobre la parte del predio que no se superpone y existe claridad respecto a favor de quien está inscrito el inmueble.

Consideramos además, que la calidad de administrador provisional tampoco es de duración indefinida, desde que se creó por fines de reforma agraria se debió dilucidar su caducidad con la derogación de la ley 17716 a efectos que desde ahí se empiece a contar el inicio de la posesión, abundando en análisis en esa época el slogan de la reforma agraria era: “la tierra es para quien la trabaja”, en buena cuenta esa acta de ministración de posesión era un título imperfecto, un informe pericial debiera aclarar ese aspecto. En este caso se aprecia que en efecto el área en posesión se encuentra en pleno uso y disfrute, tal cual debieran estar todos los predios eriazos que se pretenda usucapir.

#### **CAS N°1611 – 2016 DEL SANTA**

Angelina Méndez Obregón interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio de un predio de 6.5028 Has. el mismo que se encuentra inscritos a favor del Ministerio de Agricultura. La Sala Superior revoca la sentencia de primera instancia y reformándola la declara infundada principalmente por considerar que no se ha probado con documento idóneo la fecha de inicio de la posesión para determinar el tiempo de posesión, mencionando que estos documentos como constancia de conductora, memoria descriptiva y plano perimétrico del predio, constancia de no adeudo expedida por la municipalidad de centro poblado de Cascajal y Anexos, recibos de ingreso a dicha municipalidad y declaración jurada por los colindantes o vecinos; no son suficientes para generar convicción acerca del inicio de la posesión.

Podemos notar una vez más que los demandantes en efecto, no han presentado documentos con fecha cierta que de claridad respecto a la posesión del bien, a nuestro juicio consideramos sobre todo, que no se ha hecho hincapié en presentar documentos que demuestren que han estado en contacto físico y usufructuando el predio tales como recibos de compra de semillas, abonos, pago de jornales, pago de agua al comité de regantes, pesticidas, comercialización de los productos, alquiler de maquinaria de labranza como tractores, arados, etc. El elemento insoslayable de posesión real y efectiva es el uso y disfrute del bien, si se trata de predios agrícolas como en este caso, son los documentos mencionados los que darían certeza de la posesión del predio para fines de prescripción adquisitiva de dominio. Tal vez el documento referido en el proceso como es la constancia de conductora emitida por la Junta de Usuarios y donde consta que la demandante esta registrada en su padrón desde 1972 sería contundente sino fuera porque aunque está fechado 28 de noviembre del 2012 (la demanda fue presentada el 06 de diciembre del 2012) no se complementa con alguno de los documentos que se han mencionado en este párrafo y que darían certeza de la ocupación del bien.

Finalmente en este caso la Corte Suprema declaró infundado el recurso de casación interpuesto por la demandante.

De los 10 casos analizados según sus características se pueden agrupar de la siguiente manera:

**Tabla 6**

Casación	Presenta recurso de casación	Fallo	Consecuencia
1	El demandante	Fundado	A favor de la prescripción
2	El demandante	Fundado	A favor de la prescripción
3	El demandado	Fundado	Contra la prescripción
4	El demandado	Infundado	A favor de la prescripción
5	El demandado	Infundado	A favor de la prescripción
6	El demandado	Infundado	A favor de la prescripción
7	El demandado	Fundado	Contra la prescripción
8	El demandante	Fundado	A favor de la prescripción
9	El demandante	Fundado	A favor de la prescripción
10	El demandante	Infundado	Contra la prescripción

Para resaltar el tema de la presente Tesis analizamos el cuadro respecto a la variable de la posesión real y efectiva, como se ha visto en la discusión de todos los casos de la muestra en ninguno de ellos se ha tomado en cuenta dentro del criterio de aprobación de los requisitos del artículo 950 del Código Civil el concepto pleno de la posesión real y efectiva, se puede entonces apreciar que en los siete casos en donde se ha fallado a favor de la prescripción adquisitiva de dominio existiría el riesgo de estar vulnerando el derecho a a propiedad, y, en los tres casos en los que se ha negado la prescripción adquisitiva de dominio existe el riesgo de favorecer a los propietarios ociosos que ya han perdido esa condición por no contribuir al movimiento económico a través del ejercicio de uno de los atributos de la propiedad como es el uso y disfrute.



Es necesario mencionar que los fallos de la Corte Suprema, por lo general no son a favor ni en contra de la pretensión en la demanda, sino que se evalúan las infracciones de tipo procesal y normativo de los procesos, pero en sus fundamentos dejan en claro los aspectos que deben tomarse en cuenta y por lo general son para revertir o justificar en profundidad las resoluciones de Sala.

Consideramos se toma a la ligera la valoración de la posesión real y efectiva, por ello no valora de forma adecuada los documentos que acrediten esa posesión, ya se dijo anteriormente sobre las instituciones que otorgan documentos probatorios de posesión que inducen a error al juzgador al momento de valorarlos, y, sobre todo porque se tratan de instituciones en apariencia confiables, como COFOPRI, municipalidades, jueces de paz, comunidades campesinas, juntas de usuarios y regantes, etc.

Coincidimos con las conclusiones a las que llega Álvarez, O. (2013) en su tesis titulada: Inseguridad jurídica en la propiedad y posesión de los predios eriazos de Yerba Buena Grande- distrito de La Encañada entre los años 2008 – 2009, según la cual concluye que todo poseedor de tierras eriazas no deberá tener derecho a que se titule en vía formalización en toda la extensión que declara, sino sólo en la parte que conduce, incluso propone una modificatoria en la Constitución para adaptar ese planteamiento sobre propiedad de terrenos eriazos.

**Discusión del resultado N°02:** vinculado con el objetivo específico N°02 que consiste en “Analizar la forma de regulación de la posesión de hecho, y la Prescripción Adquisitiva de dominio, según el derecho comparado”.

Para lograr nuestro objetivo 3 preparamos las tablas 3, 4 y 5. De la tabla 3 hemos obtenido la tabla 4, según la cual podemos observar que respecto al concepto de posesión Ecuador,

Chile y Colombia son muy semejantes porque tanto Ecuador como Colombia copiaron gran parte del código chileno, que es el más antiguo, estos países consideran que la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de dueño, lo que nos recuerda a la teoría de Savigny; luego observamos que los conceptos de posesión de México y Perú son muy similares, se atribuye la posesión al que ejerce de hecho un poder, aunque en la normatividad peruana se agrega que ese poder debe ser uno o más de los inherentes a la propiedad; es decir es una forma de decir que lo haga en calidad de dueño, es por ello que no estamos muy de acuerdo con la versión de una parte de la doctrina considere que en el código peruano se define a la posesión según la teoría de Ihering, tal cosa no es absoluta si le añadimos la calidad de dueño a la forma de posesión. Finalmente, Argentina redacta su definición de posesión en otras palabras, pero en el fondo se asemeja a la peruana y mexicana.

Respecto a la forma de prescripción adquisitiva ocurren algunas variantes en estos países. Aunque no se precisa en un solo artículo, podemos decir que en todos ellos se indica como requisito sine qua non la posesión continua, pacífica y pública como propietario; la variación es en el plazo de esta condición para prescribir, en Perú, Colombia y México es de 5 años y 10 años para la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria, respectivamente. Argentina cambia estos períodos a 10 y 20 años respectivamente. Ecuador lo fija en 5 y 15 años respectivamente, para Chile es uniforme de 10 años. No sabemos cuál es la base de referencia para fijar estos períodos, estimamos que el criterio se da en la medida que para los legisladores estiman en cuánto se debe cautelar la propiedad privada, probablemente a la larga y, en base a la experiencia jurisprudencial acumulada se llegue a uniformizar estos criterios.

Hemos creído conveniente también revisar algunos casos juzgados por las cortes supremas de estos países a fin de evaluar los criterios que aplican y poder compararlos con nuestros juzgadores.

En la tabla 5 mostramos un resumen de estos casos. Se observa que los juzgadores de estos países concuerdan con similares criterios que los nuestros, pero además ponen mucho celo en la calificación de la verdadera posesión de hecho, incidiendo en valorar escrupulosamente las pruebas que acrediten que el usucapiente está en contacto con la cosa, que le está dando uso. El pronunciamiento de la Corte Constitucional de Colombia es muy clarificante, menciona que la posesión tiene entidad autónoma de tales características y relevancia que ella es hoy considerada un derecho constitucional fundamental de carácter económico y social.

**Discusión del resultado N°03:** vinculado con el objetivo específico N°03 que consiste en “Establecer el contenido del derecho constitucional a la propiedad según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la doctrina”.

El derecho constitucional a la propiedad queda plenamente establecido por el tribunal constitucional en sus diversas sentencias relacionadas con la prescripción adquisitiva de dominio. Queda claro que el proceso constitucional de amparo es donde se ventilan los casos relacionados con la prescripción adquisitiva. El tribunal constitucional en las diversas sentencias revisadas deja en claro que sus funciones no son las de otorgar titularidad de los bienes en disputa. Por otro lado, el tribunal constitucional (TC) dentro de sus atribuciones revisa si se ha seguido correctamente el proceso en sus instancias previas, haciendo hincapié en que los jueces pongan especial cuidado en motivar adecuadamente sus resoluciones a fin de salvaguardar los derechos de las partes.

En los fundamentos de la CAS N.º 0008-2003-AI/TC LIMA (11-11-2003) se precisa que:

“El ejercicio del derecho a la propiedad no es absoluto, e importa limitaciones legales que tienen por finalidad armonizar:

- El derecho de propiedad individual con el ejercicio del mismo por parte de los demás individuos.
- El derecho de propiedad individual con el ejercicio de las restantes libertades individuales.
- El derecho de propiedad individual con el orden público y el bien común.

Asimismo, reitera que es importantísimo que los propietarios comprendan que “...es fundamental que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancial. Así, en la propiedad no sólo reside un derecho, sino también un deber: la obligación de explotar el bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, pues sólo de esa manera estará garantizado el bien común...”. El art. 70 de la constitución expresa: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley...” en esta parte del artículo referido se puede notar por un lado la solemnidad de la inviolabilidad del derecho de propiedad y las garantías que el Estado proporciona, pero a continuación incluye una especie de excepción: “se ejerce en armonía con el bien común”, como se ha determinado en este estudio el bien común relacionado con la propiedad tiene que ver con el ejercicio pleno de todos sus atributos, siendo el fundamental el que tiene que ver con el factor económico que está relacionado al bien común; una propiedad que no se utiliza y que no produce nada afecta el bien común, y, en consecuencia, dicho propietario automáticamente pierde esa condición;

aquí pues ingresa como una solución el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, la propiedad debe ser de quien usufructa el bien en aras del movimiento de la economía y por ende en beneficio del bien común, cumpliendo de esta manera su función social.

**Discusión del resultado N°04:** vinculado con el objetivo general que consiste en “Determinar de qué manera los criterios jurisprudenciales de la Cortes Superiores de Justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho, en los procesos de Prescripción Adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, afectan el derecho constitucional a la propiedad, en el periodo 2015-2022”.

Siguiendo todo el desarrollo del estudio desembocamos en la parte en que debemos determinar la manera en que se afecta el derecho constitucional a la propiedad a través de los criterios jurisprudenciales. En base a los argumentos y orden de ideas planteados en la discusión de los resultados de los objetivos 1, 2 y 3 se ha determinado que en todos los casos evaluados en la muestra de investigación los criterios jurisprudenciales de las Cortes Superiores de Justicia de la República del Perú no toman en cuenta los detalles de la posesión real y efectiva, se limitan a una evaluación documental, que, si bien es cierto es importante, lo es también y en la misma medida las evidencias físicas de la ocupación del predio que tengan que ver con el uso y disfrute un error en esa calificación de posesión real y efectiva implica la vulneración del derecho a la propiedad, derecho consagrado en la constitución y que el Estado tiene el deber de cautelar. Se puede notar que el error proviene de la calificación de la posesión, es común aceptar que se tiene posesión cuando se ejecutan diversos actos posesorios, tales como cercar un predio, poner una caseta de vigilancia o letreros, incluso defenderla ante otros potenciales ocupantes. Pero no se califica el aspecto de explotación de los terrenos, uno de los atributos esenciales de la

propiedad como es el usufruto, el cual como ya se ha dicho, es la justificación incluso constitucional para que un propietario pierda su condición a favor de quien si lo explota económicamente, a través de la usucapión. Todo el marco teórico desarrollado para entender y justificar el proceso de prescripción adquisitiva de dominio o usucapión se estrella contra un detalle que pasa desapercibido por algunos jueces como es la condición del usufructo pleno de los predios eriazos, parecería una contradicción por cuanto un terreno eriazo en apariencia no tiene mayor utilidad, sin embargo la tecnología y el crecimiento poblacional les alcanza, de tal manera que dichos terrenos pueden ser utilizados para desarrollar proyectos de expansión urbana, incluso con estudios de prospección física podría obtenerse agua del subsuelo y desarrollar proyectos agrícolas; asimismo se pueden utilizar para diversos proyectos de servicios. Entonces siempre es posible usufructuar un terreno eriazo por tanto si no se demuestra una actividad económica plena en la totalidad del predio, y, por simple apreciación de realizar actos posesorios distintos al uso y disfrute se le concede la condición de posesionario para fines de prescripción adquisitiva de dominio, el criterio jurisprudencial induce a vulnerar el derecho constitucional a la propiedad. Este criterio no es aislado porque se ha observado a través del derecho comparado que en países como Ecuador, Chile, Argentina, Colombia y México sí es parte de los criterios jurisprudenciales de sus organismos de justicia; y debe ser así porque al ser el derecho de propiedad considerado como un derecho fundamental y está contenido también en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (artículo 17), no puede soslayarse su importancia.

## CONCLUSIONES

### a. Conclusión general:

- Los criterios jurisprudenciales de la Cortes Superiores de Justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho, en los procesos de Prescripción Adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, afectan el derecho constitucional a la propiedad, en el periodo 2015-2022, de forma negativa, porque no existe un criterio unificado respecto al concepto de posesión de hecho para fines de prescripción adquisitiva de dominio, ocasionando en muchos casos que se vulnere el derecho a la propiedad que el Estado está obligado a proteger de acuerdo al artículo 70 de la Constitución, se confirma con ello la hipótesis planteada en el presente estudio.

### b. Conclusiones específicas:

- Los criterios jurisprudenciales de la Cortes Superiores de Justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho de terrenos eriazos por la Cortes Superiores de Justicia siguen los lineamientos contenidos en el Código Civil peruano y en los alcances de los plenos casatorios sobre la materia como el segundo pleno casatorio CAS 2229-2008 Lambayeque; pero al momento de resolver existen dos grupos, el que considera suficiente para consentir la posesión de hecho con los diversos actos posesorios y el que considera que la posesión de hecho se define como el ejercicio de hecho del uso o disfrute del bien a prescribir, para estar acorde a los fundamentos jurídicos de la existencia de la prescripción adquisitiva de dominio.
- Como resultado del análisis comparado tanto teóricos como jurisprudenciales se observa que Perú, Argentina, Colombia, Ecuador, Chile y México siguen lineamientos similares en el manejo de casos sobre prescripción adquisitiva de

dominio y por ende en el análisis de la posesión de hecho, varían solamente en los plazos prescriptorios que se han adecuado a sus realidades.

- El contenido del derecho constitucional a la propiedad según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la doctrina está presente por su propia naturaleza en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, queda claro que no se vulnera el derecho a la propiedad con la prescripción adquisitiva de dominio siempre que se cumpla con el requisito de función social que debe tener la propiedad, y esto se consigue con el uso y disfrute pleno del inmueble a prescribir.



## CAPÍTULO V: RECOMENDACIONES

Consideramos que posesión para efectos de prescripción adquisitiva de dominio se debe definir como: el ejercicio de hecho del uso o disfrute del bien a prescribir. Proponemos, que para una mejor facilidad y uniformidad de criterios en la valoración de la posesión de hecho aplicada para la prescripción adquisitiva debe modificarse el artículo 950° del Código Civil. Para ello debe agregarse como tercer párrafo el siguiente texto:

**“Entiéndase por posesión para estos efectos como aquella donde se usa y disfruta el bien en su integridad”**; la motivación para este agregado en la norma se basa en que la única justificación aceptada por la doctrina para vulnerar el derecho constitucional a la propiedad se basa en el concepto del bien común: la sociedad desde tiempos inmemoriales necesita que los bienes estén al servicio del hombre, cualquier bien ocioso es una afrenta a la sociedad, va en su perjuicio, por tanto aquel propietario negligente que descuida su propiedad y no se preocupa ni de resguardarla ni de usarla y disfrutarla automáticamente pierde el derecho que la sociedad le cautelaba y deja de ser propietario en beneficio de aquél que la ha tomado durante el plazo que la ley ha determinado y sí le da el uso que la sociedad reclama, porque con ello se cautela el bien común que es el fin supremo de toda la humanidad.

## REFERENCIAS

Álvarez, O. (2013). *Inseguridad jurídica en la propiedad y posesión de los predios eriazos de Yerba Buena Grande-distrito de La Encañada entre los años 2008-2009*.

Tesis para optar el grado de magíster en Derecho, Escuela de Post Grado, línea de Derecho Civil y Comercial, Universidad Nacional de Cajamarca; Cajamarca.

Arcas, M. (2019). *La prescripción adquisitiva*. Mundo Jurídico. Tus abogados on-line.

España. Disponible en: <https://www.mundojuridico.info/la-prescripcion-adquisitiva/> , 8 de diciembre del 2019.

ARIAS SCHEIBER PEZET; MAX, EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984, TOMOV, GACETA JURÍDICA EDITORES; ABRIL 1998.

Arregui, S. (2017). *La vulneración del derecho a la propiedad privada en contraste a la facultad estatal de expropiación, en referencia al justo precio*. Trabajo de Máster, Derecho Administrativo, Universidad San Francisco de Quito USFQ. Quito.

Carranza-Álvarez, C., & Ternera-Barrios, F. (2010). *Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes*. Revista Estudios Socio-Jurídicos, 12(2), 87-108.

Colombia.

Casación 527-2018, Tumbes, encontrado en:  
[http://134.209.172.62/data\\_mlex/PRODINFO/CASACIONES/782.pdf](http://134.209.172.62/data_mlex/PRODINFO/CASACIONES/782.pdf)

Casación 1528-2016 – Ica

Casación 1833-2018 – Piura

Casación 4392, Apurímac

Coca, S. (2020) ¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio? Encontrado en LP, pasión por el derecho:

<https://lpderecho.pe/author/scoca/page/15/>

Código civil argentino encontrado en:

[https://www.oas.org/dil/esp/Codigo\\_Civil\\_de\\_la\\_Republica\\_Argentina.pdf](https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_de_la_Republica_Argentina.pdf)

Código Civil chileno encontrado en: [http://www.oas.org/dil/esp/codigo\\_civil\\_chile.pdf](http://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_chile.pdf)

Código Civil colombiano encontrado en: <https://encolombia.com/derecho/codigos/civil-colombiano/>

Código Civil ecuatoriano encontrado en:

<https://www.hgdc.gob.ec/images/BaseLegal/Cdigo%20Civil.pdf>

Código Civil mejicano, encontrado en:

<https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/gdoc/>

Código Civil Peruano Actualizado

Constitución Política del Perú

Cordero Quinzacara, E., & Aldunate Lizana, E. (2008). *Evolución histórica del concepto de propiedad*. Revista de estudios histórico-jurídicos, (30), 345-385. Valparaíso, Chile.

Corte suprema, sentencia de 29 de noviembre de 2018, rol núm. 41.935-2017 (CL/JUR/6642/2018)

Chile. Encontrado en: [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0718-80722019000100157&script=sci\\_arttext](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0718-80722019000100157&script=sci_arttext)

De la Cruz, V. (2014). *La propiedad adquirida por prescripción adquisitiva y su defensa a través de la reconvención en un proceso de reivindicación*. Tesis para optar el título de abogado, Escuela académico profesional de Derecho, Universidad Nacional de Cajamarca; Cajamarca, Perú.

De Savigny, M. (1845) Tratado de la posesión según los principios del derecho romano. Imprenta de la sociedad literaria y tipográfica, calle de la Manzana, Num. 14.

De Savigny, M. (1879) Sistema del derecho romano actual. F. Góngora y Compañía Editores. Puerta del sol, Num. 13.

González, G. (2011). *Propuesta de reforma parcial de los libros v (derechos reales) y ix (registros públicos) del código civil*. Encontrado en: [dialnet.unirioja.es](http://dialnet.unirioja.es)

<https://psicologiaymente.com/miscelanea/tipos-de-investigacion>

<https://www.derechoycambiosocial.com/revista007/usucapion.htm>

Juicio N°192-2008 Ex 3ra. WG Resolución N° 188-2010, Ecuador, encontrado en:

<https://appsj.funcionjudicial.gob.ec/jurisprudencia/buscador.jsf>

Jurisprudencia encontrada en:

<https://jurisprudencia.pj.gob.pe/jurisprudenciaweb/faces/page/inicio.xhtml>

Malossi, Noemí Adriana c/E.N.A.-O.N.A.B.E.s/prescripción adquis.

M.1106.XLVIII.ROR (2014) encontrado en:

<http://sjconsulta.csjn.gov.ar/sjconsulta/consultaSumarios/buscar.html>

Mejorada, M. (2013). *La posesión en el Código Civil Peruano*. Revista Derecho & Sociedad 40-Asociación Civil, 251-256. Perú.

Quintero, H. S. (2011). *Notas sobre el concepto y la garantía de la propiedad privada en la Constitución colombiana*. Rev. Derecho Privado, 21, 233. Bogotá, Colombia.

Ramos, J. (2018). *La oposición de la superintendencia de bienes estatales y la prescripción adquisitiva de dominio de los poseedores, Chincha 2010-2016*. Tesis para optar el título de abogado. Universidad San Juan Bautista. Chincha, Perú.

Sentencia N° T-078/93 relacionada con el expediente N° T-5212. Colombia.

Encontrado en: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1993/T-078-93.htm>

Sosa, P. (2019). *Prescripción adquisitiva de dominio de predio rústico y la función notarial, en la provincia de Barranca, durante el año 2017*. Tesis para optar el grado de Maestro en Derecho con Mención en Derecho Civil y Comercial. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Huacho, Perú.

Ticona, J. (2017). *Eficacia de los procedimientos Administrativos de Prescripción Adquisitiva a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en Lima Norte*. Tesis para optar el título profesional de abogado. Universidad César Vallejo, Lima, Perú.

"Tipos de investigación". En: *Significados.com*; 7GRAUS. Disponible en: <https://www.significados.com/tipos-de-investigacion/>

Toala Zambrano, D. I. (2018). *Incorporar un inciso al artículo 937 del código civil, a fin de que se respete la posesión de quien ha obtenido sentencia de amparo posesorio debidamente inscrita en el registro de la propiedad, para que tenga derecho a reivindicar en caso de sufrir un despojo* (Bachelor's thesis). Ecuador.

Useda, M. (2017). *El fraude y la vulneración del derecho de propiedad de predios: a propósito de la red Orellana*. Tesis para optar el título de Abogado, Escuela Académico Profesional de Derecho, Universidad Continental, Huancayo, Perú.

## ANEXOS

### ANEXO N° 1: MODELO DE MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO	PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN
<p><b>“LOS CRITERIOS JURISPRUDENCIALES DE LAS CORTES SUPERIORES DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ SOBRE LA CALIFICACIÓN DE LA POSESIÓN DE HECHO EN LOS PROCESOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE TERRENOS ERIAZOS Y SU INCIDENCIA EN EL DERECHO A LA PROPIEDAD, EN EL PERIODO 2015-2022”</b></p>	<p><b>¿De qué manera los criterios jurisprudenciales de las cortes superiores de justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos eriazos afectan el derecho constitucional a la propiedad en el período 2015-2022?</b></p>	<p><b>GENERAL:</b></p> <p>Determinar la manera en que los criterios jurisprudenciales de las cortes superiores de justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos eriazos afectan el derecho constitucional a la propiedad en el período 2015-2022</p>	<p>Los criterios jurisprudenciales de las Cortes Superiores de Justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho, en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos eriazos, afectan el derecho constitucional a la propiedad, en el período 2015-2022, de forma negativa, en tanto este último se vulnera por una inadecuada calificación jurídica.</p>	<p><b>Independiente:</b></p> <p><b>CALIFICACIÓN DE LA POSESIÓN DE HECHO DE TERRENOS ERIAZOS</b></p>	<p><b>Normas</b></p>	<p>Enfoque: <b>Cualitativo</b></p> <p>Diseño: <b>No Experimental</b></p> <p>Tipos de Investigación: <b>Explicativa – Causal</b></p> <p>Corte: <b>Transversal</b></p>
		<p><b>ESPECÍFICOS:</b></p> <p>1.-analizar los criterios jurisprudenciales de las cortes superiores de justicia de la República del Perú sobre la calificación de la posesión de hecho en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos eriazos en el período 2015-2022</p> <p>2.-analizar la forma de regulación de la posesión de hecho y la prescripción adquisitiva de dominio según el derecho comparado.</p> <p>3.establecer el contenido del derecho constitucional a la propiedad según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la doctrina.</p>			<p><b>Procesos</b></p>	
					<p><b>Formalización</b></p>	
					<p><b>Temporalidad</b></p>	

**ANEXO N° 2: MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES**

**ESTUDIANTE: Jorge Luis Avila López**

TÍTULO:					
VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
VARIABLE DEPENDIENTE: Incidencia en el Derecho a la Propiedad	Facultad o derecho sobre un bien que puede ser poseído, comprado, vendido, arrendado, heredado, usufructuado y reivindicado, y con el atributo de ser susceptible de tener una función social	Propiedad es aquella que cumple con los requisitos de tener todos los atributos correspondientes a su definición conceptual	Legal	Vulneración del marco normativo	Cantidad de casos y jurisprudencia encontrados
			Formalización	Incidencia en la propiedad formal	
			Temporalidad	Como ha evolucionado en el tiempo	
VARIABLE INDEPENDIENTE: Calificación de la Posesión de Hecho de Terrenos Eriazos	"La posesión es un hecho humano y consiste en tener, disfrutar o gozar de un bien con ánimo de señor y dueño o con ánimo de hacerlo suyo o de una tercera persona..." Guzmán, A. (2005)	La posesión de hecho es aquella en la cual el poseedor demuestra fehacientemente que se conduce como señor y dueño del bien	Normas	Existencia de normas vinculadas	
			Procesos	Cantidad de demandas sobre el tema y jurisprudencia	
			Doctrina	Información teórica disponible	



**ANEXO N° 3: INSTRUMENTOS**
**ESTUDIANTE: Jorge Luis Avila López**

TÍTULO:								
VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ÍTEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA POBLACIÓN				
				Nunca	Casi nunca	A veces	Casi siempre	Siempre
Dependiente: Incidencia en el Derecho de Propiedad	Legal	Vulneración del marco normativo	Análisis de normas aplicables al tema					X
	Formalización	Incidencia en la propiedad formal	Determinación del número de casos según tipos de propiedad					X
	Temporalidad	Evolución en el tiempo	Análisis del factor tiempo en los casos estudiados					X
Independiente: Calificación de la Posesión de Hecho de Terrenos Eriazos	Normas	Existencia de normas vinculadas	Análisis de normas vinculadas a esta variable					X
	Procesos	Cantidad de demandas sobre el tema y jurisprudencia	Análisis de casos					X
	Doctrina	Información Teórica disponible	Marco teórico sobre el tema					X