



Universidad
Norbert Wiener

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIA
POLÍTICA

Trabajo de Suficiencia Profesional

Expediente Judicial N.º 758-2013-0-0401-JR-CI-05

Para optar el Título Profesional de
Abogado

Presentado por:

Autor: Cabello Morales, Michael Paul

Código ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0098-4666>

Asesora: Mg. Hurtado Espinoza, Antuanette Kristal

Código ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-3997-439X>

Lima – Perú

2026

 Universidad Norbert Wiener	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN		
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01	FECHA: 08/11/2022
		REVISIÓN: 01	

Yo, **Michael Paul Cabello Morales**, egresado de la Facultad de **Derecho y Ciencia Política** y Escuela Académica Profesional de **Derecho y Ciencia Política** de la Universidad privada Norbert Wiener declaro que el trabajo de investigación

“Trabajo de Suficiencia Profesional del Informe Jurídico del Expediente N.º 758-2013-0-0401-JR-CI-05.” Asesorado por el docente: Antuanette Kristal Hurtado Espinoza, DNI 72203307, ORCID 0009-0006-3997-439X tiene un índice de similitud de **8 (ocho) %** con código oid:14912:553424943 verificable en el reporte de originalidad del software Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.



.....
Firma de autor 1

Michael Paul Cabello Morales

DNI: 75559517



.....
Firma Asesor

Antuanette Kristal Hurtado Espinoza

DNI: 72203307

Lima, 30 de marzo de 2026

ÍNDICE	2
1. INTRODUCCIÓN	3
1.1. Identificación de las áreas relevantes de Derecho vinculadas al expediente elegido	3
1.2. Justificación de la elección del expediente	4
2. HECHOS RELEVANTES DEL EXPEDIENTE	4
2.1. Presentación Cronológica de los hechos	5
2.2. Documentos y actos procesales relevantes	7
3. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	9
3.1. Identificación de los principales problemas jurídicos	9
3.2. Análisis de los problemas jurídicos con (sustento normativo, jurisprudencial y doctrinario)	9
4. POSICIÓN FUNDAMENTADA DE CADA PROBLEMA JURÍDICO	12
5. VALORACIÓN JURÍDICA PERSONAL DE LAS RESOLUCIONES	15
6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	16
7. FUENTES DE INFORMACIÓN	19
8. ANEXOS	21

1. Introducción

Este trabajo de suficiencia profesional se enfoca en el análisis del Expediente N.º 758-2013-0-0401-JR-CI-05, tramitado ante el Juzgado Civil de Arequipa. El proceso gira en torno a una controversia vinculada a la Prescripción Adquisitiva de Dominio, seguida en la vía del proceso abreviado, figura jurídica que permite el reconocimiento del derecho de propiedad sobre un bien inmueble cuando se acreditan los presupuestos establecidos en la normativa civil vigente (Juzgado Civil de Arequipa, 2013).

La cuestión central del caso consiste en determinar si la demandante logró demostrar el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo, frente a la posición de los titulares registrales, quienes sostienen que su ocupación del inmueble se dio únicamente en condición de guardiana o servidora de la posesión.

A lo largo del proceso se observaron diferencias importantes en la forma de valorar las pruebas. Mientras que el juzgado de primera instancia declaró fundada la demanda basándose principalmente en testimonios y recibos de servicios, la instancia superior revocó dicha decisión al considerar que estos medios no eran suficientes para demostrar con certeza la antigüedad de la posesión ni la existencia de una conducta que refleje la voluntad real de actuar como propietaria del inmueble, es decir, el *animus domini* (Poder Judicial del Perú, s. f.).

Ante este pronunciamiento, la demandante interpuso recurso de casación, el cual fue declarado improcedente por la Corte Suprema de Justicia de la República. El estudio del expediente permite exponer de manera ordenada los principales actos procesales, identificar las áreas del Derecho involucradas y resaltar la relevancia del principio de seguridad jurídica que brinda el registro público frente a la realidad extrarregistral.

1.1. Identificación de las áreas relevantes del derecho vinculadas al expediente elegido

El expediente se relaciona principalmente con el **Derecho Civil**, específicamente con el ámbito de los **Derechos Reales**, ya que la controversia se centra en la distinción jurídica entre la posesión y la propiedad, así como en el cumplimiento de las condiciones legales necesarias para obtener el derecho de propiedad a través del paso del tiempo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 950 del Código Civil (Congreso de la República del Perú, 1984).

Asimismo, el análisis del caso resulta significativo desde la perspectiva del Derecho Procesal Civil, dado que se desarrolla en la vía del proceso abreviado, transita por las etapas de decisión en el juzgado de origen y en la sala revisora, para finalmente dar lugar al planteamiento

del recurso de casación, lo que permite apreciar el funcionamiento de los medios de impugnación reconocidos por el ordenamiento jurídico procesal (Congreso de la República del Perú, 1993).

De igual forma, el **Derecho Registral** adquiere especial importancia, ya que el bien inmueble se encuentra inscrito a favor de los demandados, lo cual obliga a examinar los efectos de la publicidad registral, su eficacia frente a terceros y el principio de seguridad jurídica que sustenta al sistema registral peruano, cuyos efectos son oponibles *erga omnes* (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [SUNARP], 2016).

1.2. Justificación del expediente

La opción de este expediente se sustenta en su relevancia tanto jurídica como académica, ya que permite examinar una institución esencial del Derecho Civil, como la prescripción adquisitiva de dominio, así como la relación existente entre la posesión alegada por la parte demandante y el derecho de propiedad que se encuentra formalmente inscrito en los Registros Públicos (Rojas, 2018).

Asimismo, el caso resulta pertinente debido a que se tramita a lo largo de varias instancias judiciales, lo que permite observar cómo los órganos jurisdiccionales analizan la pretensión planteada, valoran los medios probatorios y fundamentan sus decisiones. Este recorrido procesal ofrece una visión clara de la aplicación práctica de las normas sustantivas y procesales en materia de propiedad. En ese sentido, el expediente aporta elementos valiosos para comprender los criterios que actualmente vienen adoptando la Corte Superior y la Corte Suprema al resolver controversias vinculadas a la propiedad, especialmente en escenarios marcados por la informalidad urbana.

2. Hechos relevantes del expediente

El expediente judicial tiene como objeto el análisis de un proceso de **prescripción adquisitiva de dominio** seguido por **VIOLETA LUZ GALDÓS ZÚÑIGA** respecto de un inmueble que forma parte del Programa Habitacional Alto Cayma III – Dean Valdivia, situado en la jurisdicción del distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, con antecedente de registro N° P06105628 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, cuyo titular registral era **ANA MARÍA CALLE CAMPOS**, conjuntamente con su cónyuge **ELBERT HILARIO REVILLA VALVERDE**.

El conflicto principal del caso radica en establecer si la parte demandante logró demostrar que ejerció una posesión constante, tranquila y manifiesta, comportándose como propietaria del bien durante el período legal de diez años. Asimismo, se analiza si los medios de prueba

presentados a lo largo del proceso fueron correctamente apreciados por los órganos jurisdiccionales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 950 del Código Civil (Congreso de la República del Perú, 1984).

2.1. Presentación cronológica de los hechos

El inmueble materia de controversia fue adjudicado inicialmente el 4 de mayo de 1995 a los cónyuges **Baleriana Jesús Aragón Llerena y Víctor Vicente Concha Barrios**, inscripción que se formalizó ante los Registros Públicos el 7 de diciembre de 1999. Durante este periodo, la señora **Violeta Luz Galdós Zúñiga** ingresó al predio, sosteniendo posteriormente que desde diciembre de 1999 ejerció posesión sobre el bien de manera ininterrumpida junto a sus hijas.

Sin embargo, los propietarios originales señalaron que la demandante fue incorporada al inmueble en calidad de cuidante, condición que debía cesar una vez producida la transferencia del bien a nuevos propietarios. Este hecho resultó determinante para el análisis del animus domini, elemento esencial de la prescripción adquisitiva.

En el año 2003, la demandante denunció penalmente a Luisa Huamán Año por el delito de usurpación, proceso que concluyó con sentencia condenatoria en noviembre de 2004. En dicho proceso penal, la propia demandante habría reconocido su condición de cuidante del predio, circunstancia que fue posteriormente invocada por los demandados en el proceso civil para cuestionar la naturaleza de su posesión.

Posteriormente, el inmueble fue transferido mediante contrato de compraventa a favor de **Ana María Calle Campos y Elbert Hilario Revilla Valverde**, celebrado el 15 de mayo de 2011 e inscrito en Registros Públicos el 21 de marzo de 2012, adquiriendo estos la titularidad registral del bien.

El 28 de enero de 2013, **Violeta Luz Galdós Zúñiga** presentó una demanda solicitando la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, señalando que había ocupado el inmueble de manera estable, pacífica y visible durante un periodo superior a diez años, sin haber enfrentado oposición ni desalojo por vía judicial o extrajudicial. Además, afirmó haber efectuado mejoras en el predio y haber mantenido una participación constante dentro de la comunidad vecinal del conjunto habitacional, como parte de su ejercicio posesorio (Gonzales Barrón, 2017).

Los demandados contestaron la demanda negando el cumplimiento del plazo posesorio y cuestionando la calidad de la posesión, sosteniendo que esta se habría ejercido inicialmente como

servidora de la posesión, y que recién se habría pretendido atribuir carácter dominical cuando se iniciaron acciones legales para la recuperación del predio.

En primera instancia, el órgano jurisdiccional declaró fundada la demanda, considerando que los documentos y testimonios incorporados al proceso daban cuenta de una posesión mantenida sin interrupciones, sin conflictos y de manera notoria durante el plazo legal. No obstante, dicha decisión fue impugnada por los demandados mediante recurso de apelación.

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Arequipa, mediante sentencia de vista emitida el 30 de marzo del 2017, revocó la sentencia apelada y declaró **infundada** la demanda, al concluir que la demandante no acreditó de manera fehaciente el inicio de la posesión con ánimo de propietaria desde el año 1999 ni el cumplimiento del plazo de diez años, además de advertir deficiencias formales en las declaraciones testimoniales y en la producción de determinados medios probatorios, conforme a lo establecido en los artículos 505° y 506° del Código Procesal Civil. Los fundamentos principales de la Sala fueron:

- a. Falta de Fecha Cierta:** La "Constancia de Posesión" de 2001 presentada por la demandante es un documento privado. Según el artículo 245° del Código Procesal Civil, solo adquiere fecha cierta desde su presentación ante notario o autoridad pública, lo cual ocurrió recién en 2012. Por tanto, ese documento no prueba posesión antigua.
- b. Cómputo del Plazo:** La Constatación Judicial más antigua data de enero de 2005. Si se cuenta desde esa fecha hasta la interposición de la demanda (enero 2013), solo han transcurrido 8 años, no cumpliéndose el requisito legal de 10 años.
- c. Animus Domini:** Valoró los antecedentes donde la propia demandante y testigos referían su condición inicial de cuidante.
- d. Ausencia de los requisitos especiales y formales de la demanda:** Inobservancia sobre las publicaciones del auto admisorio y la declaración testimonial ofrecido en el proceso civil. El demandante ha omitido señalar la edad de sus testigos como prueba testimonial, tal como lo exige el apartado legal, según el numeral 5 del artículo 505° del Código Procesal Civil. Asimismo, tampoco ha cumplido con realizar una correcta publicación del mandato judicial, ya que debía efectuarse en tres ocasiones y con un intervalo de tres días entre cada publicación, y no de manera continua. Esta omisión impidió el cumplimiento adecuado de los requisitos especiales exigidos para la admisión y correcta tramitación de la demanda (Salinas, 2019).

Ante la decisión adoptada en segunda instancia, la parte demandante presentó recurso de casación, señalando la supuesta afectación de su derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. No obstante, la Corte Suprema de Justicia de la República, al resolver la Casación N.º 2640-2017-Arequipa, declaró improcedente dicho recurso, al advertir que la recurrente no desarrolló de manera clara las causales invocadas ni explicó cómo las presuntas infracciones normativas influyeron directamente en el sentido de la resolución cuestionada, manteniéndose así la validez de la sentencia de vista (Monroy Gálvez, 2017).

2.2. Documentos y actos procesales relevantes

Para acreditar los hechos descritos, obran en el expediente los siguientes medios probatorios y actuados principales:

Por parte de la demandante:

- a. Documento registral correspondiente a la Partida N.º P06105628 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, mediante el cual se acredita la situación jurídica del bien materia de controversia.
- b. Impuesto al patrimonio predial (Declaración jurada de Autovalúo), pagado ante la Municipalidad de distrital de Cayma.
- c. Constancia administrativa de posesión identificada con el N.º 617-2012-GDU, emitida por la Municipalidad Distrital de Cayma el 19 de junio de 2012, que da cuenta del ejercicio posesorio alegado.
- d. Constatación judicial realizada por el Juzgado de Paz de La Tomilla el 25 de enero de 2005, en la cual se dejó constancia del estado y ocupación del inmueble.
- e. Documento emitido el 18 de noviembre de 2001 por el presidente de la Asociación de Propietarios del Complejo Habitacional Dean Valdivia – Cayma – ENACE, en el que se reconoce la posesión ejercida por la demandante.
- f. Contrato de Suministro de energía eléctrica N.º 288753, suscrito entre la demandante y la Sociedad Eléctrica del Suro Oeste S.A.
- g. Comunicación oficial identificada como Carta N.º 3721-2006-PSI-AJ-BM, emitido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de fecha 15 de mayo del 2006.
- h. Declaración jurada de la demandante, dirigido al Banco de Materiales Sucursal Arequipa de fecha 21 de enero del 2005.

- i. Certificado de honorabilidad suscrito por vecinos del Complejo Habitacional ENACE, expedido el 10 de febrero de 2003, que respalda su reconocimiento dentro de la comunidad vecinal.
- j. Documentación técnica del inmueble, consistente en memoria descriptiva, plano de ubicación y plano perimétrico del bien submateria del proceso.
- k. Memoria descriptiva y plano de distribución del inmueble, debidamente visados por ingeniero colegiado, conforme a la normativa técnica vigente.
- l. Oficio emitido por la Municipalidad Distrital de Cayma mediante el cual se acredita la visación municipal de los planos presentados.
- m. El pliego interrogatorio que deberá absolver doña **GUILLERMINA SOTO CALLE**, en un sobre lacrado.
- n. EL pliego interrogatorio que deberá absolver don **WALTHER HANCCO BENAVIDES**, en un sobre lacrado.
- o. El pliego interrogatorio que deberá absolver don **NICOLAS MOLLO MINAYA**, en un sobre lacrado.
- p. DNI de la demandante.
- q. Escrito de demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio, presentado el 28 de enero de 2013, dirigido contra los cónyuges **Ana María Calle Campos y Elbert Hilario Revilla Valverde**.
- r. Escrito de recurso de casación de fecha 17 de mayo del 2017, contra la sentencia de vista.

Por parte del demandado:

- a. Denuncia por el delito por Usurpación contra **LUISA HUAMAN AÑO** del año 2003.
- b. Contestación de la demanda de fecha 17 de junio de 2013.
- c. Recurso de apelación de fecha 09 de noviembre de 2015, dirigido contra la sentencia emitida en primera instancia.

Actos procesales clave

- a. Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio (28/01/2013).
- b. Emisión de la sentencia de primera instancia, contenida en la Resolución N.º 21, a través de la cual el órgano jurisdiccional declaró fundada la pretensión planteada.
- c. Recurso de Apelación interpuesto por el demandado Elbert Revilla.
- d. Sentencia de Vista de la Sala Civil que revoca la decisión inicial.

- e. Ejecutoria Suprema (Casación N.º 2640-2017) que declara improcedente el recurso y pone fin al litigio.
- f. Demanda de Reivindicación contra GALDOS ZUÑIGA VIOLETA LUZ, a través de un proceso sumarísimo, Exp. N.º 7098-0-401-JR-CI-06, en el cual se ordenó el lanzamiento del inmueble.
- g. Presentación del escrito de contestación a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, realizado el 17 de junio de 2013.
- h. Formulación de un nuevo recurso de apelación, con fecha 9 de noviembre de 2015, dirigido contra la sentencia emitida en primera instancia.

3. Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente

Este apartado tiene como finalidad desarrollar los principales problemas jurídicos que se desprenden del expediente judicial analizado. A partir de lo actuado en las distintas etapas del proceso, se identifican las controversias más relevantes del caso, vinculadas a la prescripción adquisitiva de dominio, la valoración de los medios probatorios y el respeto de las garantías procesales, aspectos que permiten entender el criterio adoptado por los órganos jurisdiccionales.

3.1. Identificación de los principales problemas jurídicos

Del examen integral del expediente judicial se advierten diversos cuestionamientos jurídicos relevantes que requieren ser abordados desde una perspectiva objetiva y neutral. En ese sentido, los principales problemas jurídicos que se desprenden del caso son los siguientes:

1. ¿Resulta jurídicamente válido considerar acreditada la prescripción adquisitiva de dominio cuando existen controversias respecto al inicio del plazo posesorio y a la calidad de la posesión ejercida por la demandante?
2. ¿Es suficiente la prueba testimonial y documental ofrecida para acreditar una posesión ejercida de forma permanente, sin perturbaciones y de manera notoria con *animus domini*, en atención a lo señalado en el artículo 950º del Código Civil?
3. ¿Qué relevancia jurídica tiene la condición inicial de “cuidante del inmueble” en la determinación del *animus domini* necesario para la prescripción adquisitiva?
4. ¿Se ajusta a derecho la valoración probatoria realizada por el órgano jurisdiccional de primera instancia en comparación con la efectuada por la Sala Superior?
5. ¿El rechazo del recurso de casación vulnera las garantías del debido proceso y el acceso efectivo a la justicia, o responde a los límites propios del recurso extraordinario de casación?

Estos problemas constituyen el eje central del debate jurídico desarrollado a lo largo del proceso y permiten comprender las decisiones adoptadas por los distintos órganos jurisdiccionales.

3.2. Análisis de los problemas jurídicos (con sustento normativo, jurisprudencial y doctrinario).

Análisis 1: Desde el plano normativo, la prescripción adquisitiva de dominio es entendida como una forma autónoma de acceder al derecho de propiedad, que no depende de la voluntad del anterior titular, sino del cumplimiento riguroso de los requisitos fijados por la ley. En el ordenamiento jurídico peruano, esta institución exige que la posesión reúna determinadas características y se mantenga durante el plazo previsto, conforme a lo regulado en el artículo 950 del Código Civil, el cual establece las condiciones necesarias para que el poseedor pueda ser reconocido como propietario del bien inmueble (Código Civil, 1984).

Cuando existe controversia sobre el momento exacto en que se inicia la posesión o sobre la naturaleza con la que esta se ejerce, la validez jurídica de una declaración de prescripción se ve seriamente comprometida. La jurisprudencia de la Corte Suprema ha sido constante al señalar que el cómputo del plazo prescriptorio no puede basarse en presunciones, aproximaciones o fechas inciertas, sino en medios probatorios idóneos que permitan establecer con razonable certeza el inicio de una posesión calificada (Corte Suprema de Justicia de la República, 2017).

Desde la doctrina, se advierte que el plazo prescriptorio no se presume, sino que debe ser probado de manera clara y objetiva. De lo contrario, se corre el riesgo de desnaturalizar la prescripción adquisitiva como una institución excepcional que limita el derecho de propiedad formalmente inscrito (Avendaño & Castillo, 2017). En este contexto, la existencia de dudas razonables sobre el inicio del plazo o sobre la calidad de la posesión impide considerar jurídicamente acreditada la prescripción adquisitiva de dominio.

Análisis 2: Según lo establecido en el artículo 950 del Código Civil exige que la posesión sea continua, pacífica y pública, ejercida como propietario. Si bien la prueba testimonial y la documental constituyen medios probatorios válidos dentro del proceso civil, su eficacia depende de su coherencia, oportunidad y capacidad para acreditar de manera integral todos los elementos de la posesión calificada.

Desde el ámbito procesal, el artículo 197 del Código Procesal Civil establece que el juez debe valorar la prueba de forma conjunta y razonada (Congreso de la República, 1993). En ese marco, la prueba testimonial resulta insuficiente si no se encuentra respaldada por documentos con

fecha cierta que permitan acreditar no solo la existencia de actos posesorios, sino también su duración en el tiempo. La Corte Suprema ha precisado que las declaraciones testimoniales deben aportar información concreta y verificable sobre hechos relevantes, y no limitarse a apreciaciones genéricas o afirmaciones vagas (Corte Suprema de Justicia de la República, 2017).

Desde la doctrina, se reconoce que la prueba documental cumple un rol central en los procesos de prescripción adquisitiva, en tanto permite objetivar la posesión y su antigüedad. De la Piedra y Panizo (2018) señalan que la posesión con *animus domini* requiere manifestaciones externas verificables, lo que exige documentos que reflejen actos propios del propietario y no simples actos de ocupación material. En consecuencia, cuando la prueba ofrecida no permite acreditar de forma conjunta y coherente estos elementos, su suficiencia probatoria resulta jurídicamente cuestionable.

Análisis 3: La condición inicial de “cuidante del inmueble” posee una relevancia jurídica determinante para la configuración del *animus domini*. El Derecho Civil distingue con claridad entre el poseedor autónomo y el servidor de la posesión. Este último ejerce actos materiales sobre el bien, pero lo hace reconociendo dominio ajeno y bajo una relación de dependencia, lo que excluye la posibilidad de adquirir la propiedad por prescripción.

El artículo 897 del Código Civil establece que la posesión puede ejercerse en nombre propio o en nombre de otro, siendo únicamente la primera susceptible de generar efectos prescriptorios (Congreso de la República, 1984). En sede jurisprudencial, se ha señalado que quien ingresa a un inmueble como cuidador, guardián o encargado no posee con ánimo de propietario, salvo que logre acreditar un cambio claro, expreso y exteriorizado de su intención posesorias (Corte Suprema de Justicia de la República, 2017).

Desde la doctrina, De la Piedra y Panizo (2018) sostienen que el *animus domini* no se presume cuando el origen de la ocupación revela una relación de subordinación. En tales casos, el plazo prescriptorio solo podría computarse desde el momento en que el ocupante exterioriza de manera inequívoca su voluntad de comportarse como propietario, lo cual debe ser probado de forma expresa y objetiva.

Análisis 4: La valoración probatoria debe respetar los principios de razonabilidad, motivación y apreciación conjunta de los medios probatorios, conforme a lo dispuesto por el artículo 197 del Código Procesal Civil (Congreso de la República, 1993). En primera instancia, la admisión y valoración de pruebas que no cumplan con requisitos formales —como documentos privados sin

fecha cierta o testimonios que no observaron las exigencias legales— genera legítimos cuestionamientos respecto a su adecuación al marco normativo.

La Sala Superior, al revisar la sentencia apelada, ejerció su función de control jurisdiccional, reevaluando la idoneidad y eficacia de los medios probatorios actuados. Este ejercicio se encuentra plenamente acorde con el principio de doble instancia y con la facultad del órgano revisor de verificar si la decisión impugnada se ajusta al derecho y a la prueba válidamente incorporada al proceso.

El Tribunal Constitucional ha señalado que una valoración probatoria defectuosa puede ser corregida en segunda instancia sin que ello implique vulneración de derechos fundamentales, siempre que la decisión se encuentre debidamente motivada (Tribunal Constitucional, 2005). En ese sentido, la diferencia entre ambas valoraciones no responde a arbitrariedad, sino al ejercicio legítimo del control jurisdiccional.

Análisis 5: La casación, prevista en los artículos 384 y concordantes del Código Procesal Civil, tiene naturaleza extraordinaria y no constituye una tercera instancia. Su finalidad es controlar la correcta aplicación del derecho y la adecuada motivación de las resoluciones judiciales, mas no revalorar hechos ni medios probatorios (Congreso de la República, 1993).

La Corte Suprema ha establecido de manera reiterada que la improcedencia del recurso de casación no implica una afectación al debido proceso ni a la tutela judicial efectiva cuando el recurrente no cumple con sustentar de manera clara, precisa y concreta la infracción normativa invocada. El artículo 388 del Código Procesal Civil exige que la causal casatoria tenga incidencia directa en la decisión impugnada, exigencia que responde a la naturaleza técnica y excepcional del recurso (Monroy Gálvez, 2017).

Desde una perspectiva constitucional, el Tribunal Constitucional ha precisado que el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva no garantiza una decisión favorable, sino el acceso a un proceso con respeto de las garantías mínimas del debido proceso (Tribunal Constitucional, 2005). En ese sentido, el rechazo del recurso de casación, cuando se funda en el incumplimiento de los requisitos legales, se enmarca dentro de los límites propios del recurso extraordinario y no constituye, por sí mismo, una afectación a los derechos fundamentales del justiciable.

4. Posición fundamentada sobre cada problema jurídico identificado

En este punto se desarrolla, desde una perspectiva propia y argumentada, cada uno de los temas jurídicos relevantes que presenta el expediente. Para ello, se consideran las normas

aplicables, los criterios doctrinarios y la jurisprudencia relevante, con el objetivo de evaluar de manera razonada las decisiones adoptadas por los órganos jurisdiccionales a lo largo del proceso.

4.1. Posición Fundamentada Respecto a la Validez Jurídica de Considerar Acreditada la Prescripción Adquisitiva de Dominio ante Controversias Sobre el Inicio del Plazo Posesorio y la Calidad de la Posesión

Desde una perspectiva jurídica, no resulta válido considerar acreditada la prescripción adquisitiva de dominio cuando subsisten controversias relevantes respecto al inicio del plazo posesorio y a la calidad de la posesión ejercida por la demandante. La prescripción adquisitiva es una vía especial para acceder al derecho de propiedad, por lo que no puede aplicarse de manera flexible o automática. En ese sentido, los requisitos que la sustentan deben ser interpretados con cautela y demostrados de forma rigurosa, a fin de evitar que se afecte indebidamente la seguridad jurídica (Castillo Freyre, 2016).

El artículo 950 del Código Civil exige que la posesión sea continua, pacífica y pública, ejercida como propietaria durante un periodo no menor de diez años. Cuando no se logra establecer con claridad el momento exacto en que se inicia una posesión calificada como propietaria, el cómputo del plazo prescriptorio carece de certeza jurídica. En el expediente analizado, la controversia sobre el año de inicio de la posesión impide afirmar, con el grado de convicción requerido, que se haya cumplido el plazo legal exigido.

En tal sentido, la decisión de no reconocer la prescripción adquisitiva resulta conforme al marco normativo vigente, pues evita la adquisición de la propiedad sobre la base de supuestos fácticos no suficientemente acreditados.

4.2. Posición Fundamentada Respecto a la Suficiencia de la Prueba Testimonial y Documental para Acreditar la Posesión Exigida por el Artículo 950 del Código Civil

La prueba testimonial y documental ofrecida, si bien relevante, no resulta suficiente por sí sola para acreditar una posesión continua, pacífica y pública con animus domini cuando carece de consistencia temporal y de elementos objetivos que respalden el ejercicio de actos de señor y dueño.

En el presente caso, los documentos presentados —como constancias de posesión y declaraciones juradas— no cuentan con fecha cierta o no permiten establecer de manera precisa el inicio del plazo posesorio. Asimismo, la prueba testimonial, aun cuando pueda reforzar la versión

de la demandante, debe ser valorada con especial cautela, ya que su eficacia probatoria depende de su coherencia con otros medios objetivos.

Conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil, la valoración probatoria debe realizarse de manera conjunta y razonada. Bajo este criterio, la insuficiencia de los medios probatorios ofrecidos justifica que no se haya tenido por acreditada la posesión calificada exigida para la prescripción adquisitiva de dominio.

4.3. Posición Fundamentada Respecto a la Relevancia Jurídica de la Condición Inicial de “Cuidante del Inmueble” en la Determinación del *Animus Domini*

La condición inicial de “cuidante del inmueble” reviste una relevancia jurídica determinante en la evaluación del animus domini, elemento esencial para la procedencia de la prescripción adquisitiva. La doctrina distingue claramente entre el poseedor con intención de propietario y el mero detentador o servidor de la posesión.

De acuerdo con De la Piedra y Panizo (2018), quien ejerce actos materiales sobre un bien en calidad de cuidador no posee autonomía posesoria, ya que su relación con el bien se encuentra subordinada al titular del derecho. En consecuencia, los actos realizados bajo dicha condición no pueden ser considerados, en principio, como actos posesorios idóneos para iniciar el cómputo del plazo prescriptorio.

En el expediente analizado, no se acreditó de manera fehaciente un acto posterior de interversión del título que evidencie el cambio de una posesión dependiente a una posesión ejercida con animus domini. Por ello, resulta jurídicamente razonable que el órgano jurisdiccional haya descartado el inicio del plazo prescriptorio desde el periodo en que la demandante actuaba como cuidante del inmueble.

4.4. Posición Fundamentada Respecto a la Valoración Probatoria Realizada en Primera Instancia y la Efectuada por la Sala Superior

La apreciación de las pruebas efectuadas por el órgano jurisdiccional de primera instancia no se ajustó plenamente a los criterios establecidos por la normativa procesal, en comparación con la efectuada por la Sala Superior. En primera instancia, se otorgó eficacia probatoria a medios que presentaban deficiencias formales y sustantivas, sin un análisis riguroso de su idoneidad para acreditar los requisitos de la prescripción adquisitiva.

En cambio, la instancia superior efectuó un análisis más riguroso y justificado de los medios de prueba, evaluándolos en su conjunto y tomando en cuenta su coherencia interna, el momento en

que fueron presentados y su capacidad para sustentar los hechos alegados. Esta forma de proceder se ajusta al principio de valoración racional de la prueba y al deber de motivar adecuadamente las decisiones judiciales (Alvarado Luis, 2024).

Desde esta perspectiva, la revocatoria de la sentencia de primera instancia no constituye una arbitrariedad, sino una corrección necesaria orientada a garantizar una decisión ajustada a derecho.

4.5. Posición Fundamentada Respecto al Rechazo del Recurso de Casación y su Compatibilidad con el Debido Proceso y la Tutela Jurisdiccional Efectiva

La desestimación del recurso de casación no implica, por sí sola, una afectación a las garantías del debido proceso ni al derecho de acceso a la justicia, sino que se explica por las limitaciones propias de este medio impugnatorio de carácter excepcional. En efecto, conforme a lo previsto en los artículos 384 y 388 del Código Procesal Civil, la casación no está diseñada como una nueva instancia de revisión del caso, sino como un instrumento destinado a verificar la correcta aplicación de la norma jurídica y la adecuada motivación de las decisiones judiciales (Hinostroza Minguez, 2018).

En el caso concreto, la Corte Suprema declaró improcedente el recurso al advertir que la parte impugnante no cumplió con desarrollar de forma precisa y específica la inobservancia de la norma alegada, limitándose a cuestionar la valoración probatoria efectuada por la Sala Superior. Este criterio se encuentra en concordancia con la jurisprudencia constante del máximo tribunal.

Además, el proceso judicial transitó por todas las instancias previstas por el ordenamiento jurídico, garantizando a la demandante el ejercicio de su derecho de defensa y el acceso a una resolución debidamente motivada. En consecuencia, no se configura una afectación al debido proceso ni a la tutela jurisdiccional efectiva.

5. Valoración Jurídica Personal de las Resoluciones Emitidas por la Autoridad Competente

Desde una valoración jurídica personal, las resoluciones emitidas en el presente expediente evidencian un desarrollo progresivo en la aplicación del derecho, así como una evolución en el rigor del análisis probatorio y normativo a lo largo de las distintas instancias del proceso.

En primer término, la sentencia emitida por el órgano jurisdiccional de primera instancia revela una interpretación amplia de los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio. Si bien dicha decisión reconoce la existencia de actos materiales de posesión por parte de la demandante, su mayor debilidad está en la falta de una evaluación cuidadosa de los elementos ofrecidos,

particularmente en lo referido a la acreditación del inicio del plazo posesorio y a la calidad de la posesión ejercida. Esta circunstancia generó una conclusión favorable a la demandante sin contar con un sustento probatorio sólido que permita afirmar el cumplimiento estricto de los presupuestos exigidos por el artículo 950 del Código Civil (Hinostroza Minguez, 2019).

Por su parte, la resolución expedida por la Sala Superior de la Corte Superior de Justicia de Arequipa muestra un análisis más riguroso y técnico del caso. La Sala realizó una revisión integral de los actuados, diferenciando adecuadamente entre posesión y propiedad, así como entre posesión autónoma y posesión dependiente. Esta instancia corrigió las deficiencias advertidas en la valoración probatoria inicial, otorgando especial relevancia a la falta de certeza respecto al inicio del plazo prescriptorio y a la condición inicial de la demandante como cuidante del inmueble. Bajo este enfoque, la decisión de dejar sin efecto la sentencia apelada y desestimar la pretensión resulta jurídicamente razonable, en tanto se ajusta a los principios que regulan la adquisición originaria del derecho de propiedad y a la exigencia de un análisis probatorio estricto en los procesos de prescripción adquisitiva.

En cuanto al pronunciamiento de la Corte Suprema, la decisión de declarar improcedente el recurso de casación resulta coherente con la naturaleza extraordinaria de dicho medio impugnatorio. El máximo tribunal actuó dentro de los límites establecidos por el Código Procesal Civil, al verificar que el recurso interpuesto no cumplía con los requisitos formales y sustantivos exigidos para su procedencia. Asimismo, la Corte constató que la Sala Superior había emitido una resolución debidamente motivada, sin incurrir en infracciones normativas que ameritaran su intervención excepcional.

En conjunto, las resoluciones emitidas por la autoridad jurisdiccional permiten concluir que el sistema de justicia operó conforme a los principios de legalidad, motivación y razonabilidad. Si bien la decisión de primera instancia evidenció debilidades en la valoración de la prueba, estas fueron oportunamente corregidas en las instancias superiores, garantizando una respuesta jurisdiccional ajustada al ordenamiento jurídico vigente.

Finalmente, este expediente pone de manifiesto la importancia de una adecuada acreditación probatoria en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, así como la necesidad de que los órganos jurisdiccionales mantengan un criterio estricto al evaluar los presupuestos que permiten la adquisición de la propiedad por esta vía excepcional. Desde una

valoración personal, las resoluciones finales contribuyen a reforzar la seguridad jurídica y la correcta aplicación del derecho civil y procesal civil en el contexto judicial peruano.

6. Conclusiones y Recomendaciones

6.1. Conclusiones

Primera: El análisis del expediente judicial sobre prescripción adquisitiva de dominio permite advertir que la acreditación de este derecho exige la observancia estricta de los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil, especialmente en lo referido a una posesión ininterrumpida, pacífica y pública ejercida con **voluntad de propietario** durante el plazo establecido por la ley.

Segunda: Se ha evidenciado que no basta con demostrar actos materiales de ocupación del inmueble, sino que resulta indispensable acreditar de manera clara y objetiva el inicio del plazo posesorio y la calidad de la posesión. La ausencia de documentos con fecha cierta y de medios probatorios idóneos impide la configuración válida de la prescripción adquisitiva de dominio.

Tercera: La condición inicial de la demandante como cuidante del inmueble tuvo una relevancia jurídica determinante, pues dicha situación no resulta compatible con el ejercicio de una posesión autónoma. Esta circunstancia impidió acreditar el animus domini necesario para computar el plazo prescriptorio desde el momento alegado.

Cuarta: La sentencia emitida en primera instancia presentó deficiencias en la valoración probatoria, las cuales fueron correctamente advertidas y corregidas por la Sala Superior. La decisión de segunda instancia se ajustó al marco normativo vigente y a los principios que rigen la adquisición originaria de la propiedad.

Quinta: El pronunciamiento de la Corte Suprema, al decidir no admitir el recurso de casación, se ajustó a los alcances propios de este medio impugnatorio excepcional y no afectó el derecho al debido proceso ni la tutela judicial efectiva, toda vez que en las instancias anteriores se emitieron resoluciones debidamente fundamentadas.

Sexta: El expediente analizado reafirma la importancia de la motivación judicial, la correcta valoración conjunta de los medios probatorios y la aplicación rigurosa de las normas sustantivas y procesales, contribuyendo así a la seguridad jurídica en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio.

6.2. Recomendaciones

Primera. Se recomienda que los operadores jurídicos que promuevan procesos de prescripción adquisitiva de dominio presenten medios probatorios sólidos, coherentes y con fecha cierta, que permitan acreditar sin ambigüedades el inicio del plazo posesorio y la existencia del animus domini.

Segunda. Es aconsejable que los órganos jurisdiccionales de primera instancia refuercen el análisis crítico de la prueba ofrecida, evitando decisiones basadas únicamente en la ocupación material del bien y priorizando una evaluación integral de los presupuestos legales exigidos por la normativa civil.

Tercera. Se sugiere que las partes procesales tengan en cuenta la distinción entre posesión dependiente y posesión autónoma al momento de estructurar su estrategia procesal, a fin de evitar interpretaciones erróneas sobre la naturaleza de la posesión ejercida.

Cuarta. Resulta pertinente fortalecer la formación continua de jueces y abogados en materia de derechos reales y derecho probatorio, con el objetivo de uniformizar criterios jurisprudenciales y mejorar la calidad de las decisiones judiciales.

Quinta. Finalmente, se recomienda que el recurso de casación sea utilizado de manera técnica y responsable, cumpliendo estrictamente con los requisitos legales, a fin de preservar su finalidad extraordinaria y evitar su desnaturalización como una instancia revisora de hechos y pruebas.

7. FUENTES DE INFORMACIÓN

- Alvarado Luis, D. C. (2024). La concepción racionalista de la valoración probatoria como modelo idóneo en el sistema de justicia peruano. *Quaestio Iuris*, 13, 157–177. <https://doi.org/10.70467/rqi.n13.8>
- Avendaño, F., & Castillo, M. (2017). *Derechos reales*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/170998>
- Castillo Freyre, M. (2016). La prescripción adquisitiva de dominio y la seguridad jurídica. *Themis. Revista de Derecho*, (70), 45-62. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/16327>
- Congreso de la República. (1984). *Decreto Legislativo N.º 295, Código Civil* [Texto legal]. Archivo Digital de la Legislación del Perú. <https://leyes.congreso.gob.pe>
- Congreso de la República. (1993). *Código Procesal Civil* (Ley N.º 26636). <https://www.leyes.congreso.gob.pe>
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2017). *Casación N.º 2640-2017-Arequipa*. Poder Judicial del Perú. <https://www.pj.gob.pe>
- De la Piedra, J., & Panizo, F. (2018). *Derechos reales: Posesión y propiedad*. Editorial Jurídica del Perú. <https://catalogo.biblioteca.pucp.edu.pe>
- Gonzales Barrón, G. (2017). La posesión como elemento determinante en la prescripción adquisitiva de dominio. *Revista Peruana de Derecho Civil*, 4(2), 45–68. <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/derechocivil/article/view/1356>
- Hinostroza Minguez, A. (2018). *La casación civil: Naturaleza, fines y límites*. Gaceta Jurídica. <https://www.gacetajuridica.com.pe>
- Minguez, A. (2019). Prescripción adquisitiva de dominio: Requisitos sustantivos y problemas probatorios. *Actualidad Jurídica*, (321), 45–58. <https://lpderecho.pe>
- Juzgado Civil de Arequipa. (2013). *Expediente N.º 758-2013-0-0401-JR-CI-05: Prescripción adquisitiva de dominio* [Expediente judicial]. Poder Judicial del Perú. <https://www.pj.gob.pe>
- Monroy Gálvez, J. F. (2017). La casación civil y sus límites en el proceso peruano. *Revista Peruana de Derecho Procesal*, 21, 85–104. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/view/19745>

- Poder Judicial del Perú. (s. f.). *Expedientes judiciales sobre prescripción adquisitiva de dominio*.
<https://www.pj.gob.pe>
- Rojas, J. A. (2018). La prescripción adquisitiva de dominio y su relación con la seguridad jurídica registral. *Revista de Derecho Privado*, (35), 145–168.
<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/5520>
- Salinas, R. (2019). Las formalidades procesales en los procesos civiles y su incidencia en la validez de la demanda. *Revista Peruana de Derecho Procesal*, 6(1), 89–104.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/view/22345>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2016). *Manual de derecho registral*.
<https://www.gob.pe/sunarp>
- Tribunal Constitucional. (2005). *Sentencia del Expediente N.º 3943-2004-AA/TC*.
<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2005/03943-2004-AA.html>

8. ANEXOS

Expediente judicial completo de Prescripción Adquisitiva de Dominio:

https://drive.google.com/file/d/1f2-6uHdO7h6C-tU8PTSX6ht2Cv_NN2Xk/view?usp=sharing

8% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Texto citado
- Texto mencionado
- Coincidencias menores (menos de 10 palabras)

Fuentes principales

- 4%  Fuentes de Internet
- 2%  Publicaciones
- 7%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alerta de integridad para revisión

-  **Texto oculto**
1009 caracteres sospechosos en N.º de página
El texto es alterado para mezclarse con el fondo blanco del documento.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Fuentes principales

- 4% Fuentes de Internet
- 2% Publicaciones
- 7% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	Internet	es.scribd.com	<1%
2	Internet	qdoc.tips	<1%
3	Trabajos entregados	Universidad Wiener on 2025-10-18	<1%
4	Trabajos entregados	Universidad Católica San Pablo on 2018-05-24	<1%
5	Trabajos entregados	Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2007-07-02	<1%
6	Trabajos entregados	Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2025-07-11	<1%
7	Trabajos entregados	Universidad Católica de Santa María on 2025-12-04	<1%
8	Trabajos entregados	Universidad Tecnologica del Peru on 2025-12-15	<1%
9	Publicación	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derech...	<1%
10	Trabajos entregados	Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2024-03-20	<1%
11	Trabajos entregados	Universidad de Lima on 2021-09-22	<1%