MODELO DE DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

José María Pacori Cari
Socio de la Asociación Española de Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social

Área: Derecho Civil
Línea: Derechos Reales

Uno es poseedor durante años de un bien inmueble, luego desea que se le declare formalmente como propietario del mismo; en este caso, debe de presentar al Juez Especializado Civil una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, la cual además de observar los requisitos formales de cualquier demanda, en especial, debe de observar el artículo 505 del Código Procesal Civil (CPC) que indica:

> *"Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:*
> *1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.*
> *2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.*
> *El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.*
> *3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.*
> *4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.*

5. Tratándose de deslinde se ofrecerá como prueba, además, la inspección judicial del predio."

De esta manera, ofrecemos el modelo de demanda de prescripción adquisitiva de dominio que grafica lo dispuesto en el artículo 505 del CPC (Autor José María Pacori Cari)

Modelo de demanda de usucapión de bien inmueble

SECRETARIO JUDICIAL :
EXPEDIENTE :
CUADERNO : PRINCIPAL
ESCRITO : 01-2019
SUMILLA : DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

(Nombres y Apellidos del Demandante)[1], identificado con DNI Nro. (…), con domicilio real en (…), con domicilio procesal en (…), con domicilio electrónico en la casilla judicial Nro. (…); a Ud., respetuosamente, digo:

El artículo 5 del Código Procesal Civil (CPC) establece que *"Corresponde a los órganos jurisdiccionales civiles el conocimiento de todo aquello que no esté atribuido por ley a otros órganos jurisdiccionales"*, de esta manera, al no ser atribuida por ley la competencia jurisdiccional en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio corresponde la competencia a los Jueces Especializados en lo Civil.

I.- DEMANDADOS Y DIRECCIÓN DOMICILIARIA
(Nombres y Apellidos del demandado) a quien se le deberá de notificar en (…)

II.- COLINDANTES
Se ponga en conocimiento de los siguientes colindantes la presente demanda de prescripción adquisitiva:

1.- (Nombres y Apellidos del primer colindante), con dirección domiciliaria en (…)

[1] El artículo 504, inciso 2, del CPC indica "Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula: (…) 2. El poseedor para que se le declare propietario por prescripción".

2.- (Nombres y Apellidos del segundo colindante), con dirección domiciliaria en (…)

III.- PETITORIO

Como pretensión principal, interpongo demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio para que se me declare propietario del inmueble ubicado en la Asociación Urbanizadora (…), Manzana C, Lote 9, Sector V, Distrito de (…), Provincia y Departamento de (…), con un área de (…) m2, inscrito en la Partida Registral Nro. P001089473 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral Nro. XII – sede (…); y, como consecuencia:

> **Como pretensión accesoria**, solicito se proceda a la cancelación del Asiento Registral del demandado.

IV.- FUNDAMENTOS DE HECHO

IV.1.- SITUACIÓN FACTICA DE LA PRESCRIPCIÓN

Tiempo de la posesión del demandantes y la de sus causantes	La posesión solo la ejerció el demandante por el tiempo de (…) años, (…) meses, (…) días
Fecha y forma de adquisición	La adquisición fue a través de un contrato privado de compraventa de fecha (…)
Descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien	Se adjunta como medio de prueba planos de ubicación y perimétricos, además de la correspondiente memoria descriptiva
Copia literal de los asientos respectivo	Se adjunta Copia Literal
Declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años	Se ofrece cuatro testigos mayores de 25 años

IV.2.- ENUMERACIÓN DE HECHOS

1.- La persona que aparece como propietario del predio que se pretende adquirir bajo prescripción adquisitiva de dominio es el señor (…), quien en fecha 25 de julio

del 2012 lo adquirió de su anterior propietario (…), quien jamás ocupo dicho predio, y el Consejo Provincial de (…), el 29 de diciembre de 1976 le adjudica el terreno, constando en el certificado literal de dominio.
2.- Por otro lado, la demandante viene ocupando el total del bien inmueble en cuestión, desde el 25 de octubre de 1995, lo que hace que se considere calificada para la obtención de la prescripción adquisitiva de dominio del predio
3.- También mantengo la posesión a lo largo de diecisiete años, en el cual he construido una pequeña casita, mediante mi trabajo y el apoyo de mi familia, la misma que hoy cuenta con cuatro habitaciones, tres de ellas de material noble techo de calamina, piso de cemento, puertas y ventanas de metal; y la otra es pre construida con techo de calamina piso de cemento, puertas y ventanas de madera, así mismo cuenta con luz eléctrica y agua potable cuya dotación se hace a través del pozo comunitario de la asociación.
4.- Por lo tanto, se hace necesario el reconocimiento como propietaria y se disponga oportunamente y es necesario precisar que la recurrente ha procedido no solo a realizar construcciones, sino a usar el bien como su vivienda, lo que hace ineludible la publicidad de la posesión por el espacio que enuncia, señalando que el área que deberá declararse como propietaria tiene una extensión superficial de (…) m2.
5.- Menciona que en fecha 18 de febrero del 2013, inicie los trámites de prescripción adquisitiva de dominio ante la notaria del Dr. (…) que concluye con la anotación preventiva de adquisición de dominio en el registro de la propiedad inmueble de los registros Públicos de (…), no otorgándose la anotación definitiva en vista que el demandado se opuso al mismo; motivo por el cual el demandado amenazo con atentar contra la integridad física, moral y emocional de la demandante y la de su familia.
6.- La demandante adquirió la propiedad mediante contrato de compra venta privado que suscribió con el Sr. (…) el 25 de octubre de 1995 en el despacho del Juez de Paz del Distrito de (…).
7.- Debido al desconocimiento legal de la compradora, no formalizo la transferencia y tampoco inscribió su derecho en los registros públicos, tomando en cuenta que a la fecha de la transferencia en la actualidad se halla en posesión publica, pacífica y continua de propietaria por el periodo de más de diecisiete años y siete meses.

IV.3.- REQUISITOS DE LA POSESIÓN PARA QUE SE PRODUZCA LA PRESCRIPCIÓN

Estos requisitos para prescribir son: **haber ejercido la posesión del bien en forma continua** (cuando se ejerce de manera permanente de acuerdo a la naturaleza del bien y las circunstancias del caso, sin que exista interrupciones de hecho, salvo las naturales o jurídicas); **pacífica** (cuando está exenta de toda

violencia o coacción; no posee pacíficamente quién requerido judicial o extrajudicialmente para que desocupe el bien no lo hace); **pública** (no debe ser clandestina; el poseedor no debe temer que su posesión sea conocida por los demás, especialmente por el propietario; quién se introduce subrepticiamente en un inmueble permaneciendo oculto para que el propietario no lo descubra no posee públicamente, pues, la posesión debe materializarse en actos que puedan ser conocidos por los demás); y, **como propietario** (deberá ejercerse la posesión a título de dueño, no basta que el poseedor ejerza uno o más de los atributos del derecho de propiedad sino actuar como si tuviera todos ellos).

En este escenario, corresponde realizar análisis y valoración de los requisitos antes indicados:

a) Establecer el tiempo de posesión que detenta la demandante, respecto del bien sub-litis situado, inscrito en la partida (…) del Registro de la Propiedad Inmueble de (…), y la forma como adquirió dicha posesión. Al respecto, con las declaraciones de los testigos acreditaré que vengo ejerciendo la posesión del inmueble objeto de la pretensión de prescripción por más de diez años en forma continua, pacífica, pública como propietaria en el que ha construido su vivienda, corroborado con lo constatado en la inspección judicial que también se ofrece como medio de prueba, además de acreditar esto con las constancias de posesión, constatación judicial del inmueble, memoria descriptiva y su respectivo plano de ubicación.

b) Establecer si dicha posesión ha sido detentada de manera pacífica, continua, pública y a título de propietaria por parte de la demandante respecto del bien sub litis. Con las declaraciones de los testigos acreditaré el ejercicio de una posesión sobre el inmueble objeto de la pretensión de prescripción en forma continua, pacífica, pública como propietario por más de diez años, donde ha construido su vivienda, hechos que también serán constatados en la diligencia de inspección judicial que ofrezco.

c) Determinar la procedencia de la inscripción registral en la partida No 01089473 del Registro de la Propiedad Inmueble a favor de la parte demandante y la cancelación del registro anterior. Tal como consta del certificado literal de la inscripción registral el demandado acredita haber adquirido en compra venta el predio objeto de la pretensión de prescripción, mediante la escritura pública de fecha 25 de julio de 2012; empero, esta adquisición ocurre después que la ahora demandante, ya había adquirido el predio mediante el contrato privado de compra venta de fecha 25 de octubre de 1995, esto es, en

anterior al demandado; por lo tanto, la actora ha adquirido el inmueble por prescripción adquisitiva de dominio, en esta circunstancia, no correspondía inscribirse el supuesto título de propiedad de la parte demandada, en la ficha registral No 01089473 del Registro de la Propiedad Inmueble, razón por la cual, procede cancelarse la indicada inscripción registral a favor de la demandada; y, en tal virtud, procede disponer se inscriba los partes procesales a favor de la demandante en el Registro de la Propiedad Inmueble.

V.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- El artículo 950 del Código Civil señala que: *"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"*.

2.- El artículo 952 del Código Civil señala que: *"Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño."*

VI.- MONTO DEL PETITORIO

Debido a la naturaleza de la pretensión no es cuantificable en dinero.

VII.- MEDIOS PROBATORIOS

1.- Inspección Judicial que se realizará en el inmueble sub-litis situado en la Asociación (…)

2.- Declaración testimonial que prestarán:

2.1.- (Nombres y Apellidos del primer testigo), edad (30 años), de ocupación (…), con dirección domiciliaria en (…).

2.2.- (Nombres y Apellidos del segundo testigo), edad (26 años), de ocupación (…), con dirección domiciliaria en (…).

2.3.- (Nombres y Apellidos del tercer testigo), edad (32 años), de ocupación (…), con dirección domiciliaria en (…).

2.4.- (Nombres y Apellidos del cuarto testigo), edad (53 años), de ocupación (…), con dirección domiciliaria en (…).

3.- Copia legalizada del contrato de compra venta de 25 de octubre de 1995.

4.- Constancia de Posesión 092-2013-GIDU-MDCC y Constancia de Posesión 1939-2011-GIDU-MDCC.

5.- Constatación Judicial emitida por el Juez de Paz de 30 de setiembre de 2009 y Constatación Judicial emitida por el Juez de Paz de 27 de mayo de 2009.

6.- Memoria descriptiva del inmueble sub-litis.
7.- Planos de ubicación y perimétricos del predio sub-litis.
8.- Certificado Literal de dominio de la partida 01089473 del Registro de la Propiedad Inmueble.
9.- Contrato de suministro eléctrico de 13 de octubre de 2011.
10.- Boleta de Venta 010-0029339 por conexión de medidor eléctrico.
11.- Siete recibos de luz con sus respectivas liquidaciones.
12.- Declaraciones juradas de auto valúo.
13.- Recibos de pago por arbitrios municipales.
14.- Diez tomas fotográficas del inmueble sub-litis.

VIII.- ANEXOS
1-A Copia legible de mi Documento Nacional de Identidad
1-B Copia legalizada del contrato de compra venta de 25 de octubre de 1995.
1-C Constancia de Posesión 092-2013-GIDU-MDCC y Constancia de Posesión 1939-2011-GIDU-MDCC.
1-D Constatación Judicial emitida por el Juez de Paz de 30 de setiembre de 2009 y Constatación Judicial emitida por el Juez de Paz de 27 de mayo de 2009.
1-E Memoria descriptiva del inmueble sub-litis.
1-F Planos de ubicación y perimétricos del predio sub-litis.
1-G Certificado Literal de dominio de la partida 01089473 del Registro de la Propiedad Inmueble.
1-H Contrato de suministro eléctrico de 13 de octubre de 2011.
1-I Boleta de Venta 010-0029339 por conexión de medidor eléctrico.
1-J Siete recibos de luz con sus respectivas liquidaciones.
1-K Declaraciones juradas de auto valúo.
1-L Recibos de pago por arbitrios municipales.
1-LL Diez tomas fotográficas del inmueble sub-litis.

POR LO EXPUESTO:
A Ud., pido admitir a trámite la presente demanda.

PRIMERO OTROSI. El artículo 486, inciso 2 del CPC establece que *"Se tramitan en proceso abreviado los siguientes asuntos contenciosos: (…) 2.- título supletorio, prescripción adquisitiva y rectificación de áreas y linderos"*, por lo tanto, la presente demanda debe de sustanciarse en la vía procedimental correspondiente al proceso abreviado.

SEGUNDO OTROSI. Se disponga el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 506, primer párrafo, del CPC que indica *"Aunque se conozcan el nombre y*

domicilio del demandado o demandados y, en su caso, de los colindantes, en el auto admisorio de la demanda el Juez dispondrá que el extracto de la misma se publique por tres veces, con intervalo de tres días, en la forma prevista en los Artículos 167 y 168."

TERCERO OTROSI. Para el presente caso, no es exigible la conciliación extrajudicial conforme a lo indicado en el artículo 9, literal c) de la Ley 26872 – Ley de Conciliación – que indica *"Para efectos de la calificación de la demanda judicial, no es exigible la conciliación extrajudicial en los siguientes casos: (…) c) En los procesos de prescripción adquisitiva de dominio."*

Arequipa, 28 de diciembre de 2019

(Firma del demandante)
(Firma del abogado del demandante)