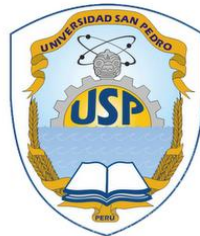


UNIVERSIDAD SAN PEDRO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



**Análisis dogmático jurisprudencial de la
prescripción adquisitiva de dominio en COFOPRI
periodo 2014-2015 Huaraz**

**Trabajo de investigación para obtener el título
profesional de Abogado**

AUTOR:

Huiza Espinoza, Rolando Manuel

ASESOR:

Diaz Ambrosio, Silverio.

Huaraz – Perú

2018

DEDICATORIA

Dedicamos este trabajo primeramente a Dios, ya que gracias a él tenemos la fortaleza y las fuerzas necesarias para salir victoriosos de todo obstáculo que se nos presenta.

De igual forma, a nuestros Padres, a quienes les debemos toda nuestra vida, gracias por el cariño, apoyo, la confianza y la comprensión, que nos brinda hasta ahora, lo cual nos ha servido todos estos años en nuestra formación personal como profesional ya que ellos con sus buenos sentimientos, hábitos y valores, nos han ayudado a salir siempre adelante buscando el mejor camino y el éxito a nivel integral.

Finalmente, a nuestras propias familias, ya que son el motor y la razón para cumplir satisfactoriamente todas nuestras metas y sueños.

ÍNDICE

Dedicatoria	ii
Palabras Claves	iv
Título del Trabajo	v
Resumen.....	vi
Abstract.....	vii
CAPITULO I: INTRODUCCION	1
1.1.ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACION CIENTIFICA	2
1.1.1. Antecedentes.....	2
1.1.2. Fundamentación Científica.....	5
1.2.JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	7
1.3.FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	9
1.4.MARCO REFERENCIAL.....	10
1.5.HIPOTESIS.....	44
1.6.OBJETIVOS.....	44
1.6.1. Objetivos Generales.....	44
1.6.2. Objetivos Específicos.....	44
CAPITULO II: MATERIALES Y MÉTODOS	45
2.1. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	46
2.1.1. Tipo y diseño de la Investigación	46
2.1.2. Población y muestra	46
2.1.3. Técnicas e Instrumentos de Investigación.....	47
2.2. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INVESTIGACIÓN.....	
CAPITULO III: RESULTADOS	49
CAPITULO IV: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN	69
CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	73
CAPITULO VI: AGRADECIMIENTO	77
CAPITULO VII: REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	79
CAPITULO VIII: ANEXOS	82

PALABRAS CLAVE

TEMA	Prescripción Adquisitiva
ESPECIALIDAD	Derechos Reales

KEYWORDS

TOPIC	Acquisitive Prescription
SPECIALTY	Real rights

Línea de Investigación:

Derecho

**ANALISIS DOGMÁTICO
JURISPREDENCIAL DE LA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE
DOMINIO EN COFOPRI PERIODO
2014-2015 HUARAZ**

RESUMEN:

El presente trabajo de investigación titulado “Análisis dogmático jurisprudencial de la prescripción adquisitiva de dominio en COFOPRI periodo 2014-2015 Huaraz”, Corresponde a una investigación Jurídica Dogmática: Dado que la investigación fue de tipo sustantiva descriptiva porque describió la situación en que se encontrará la variable: Prescripción Adquisitiva.

Ramírez (2004) es un modo de adquirir la propiedad (o de aun otro Derecho real) por medio de la posesión continua, pacífica y pública, a título de dueño y por el tiempo (plazo) fijado por ley. En tal sentido, cabe hacerse la interrogante de si el poseedor que habiendo cumplido los requerimientos que prevé la ley para adquirir el bien por prescripción ¿Puede oponer válidamente su derecho, pese a no tener un reconocimiento judicial - de haber adquirido el bien por prescripción – al demandante en un proceso de reivindicación a efectos de que la pretensión sea desestimada? o ¿Es que se requiere que exista sentencia previa que formalmente lo declare propietario? Esta situación hace que en determinados casos se diga que no basta con que el poseedor haya acreditado que ha ejercido la posesión por el periodo de tiempo previsto en la norma legal para llegar a la conclusión de que adquiere la propiedad por el transcurso del tiempo.

ABSTRACT:

This research paper entitled "jurisprudential dogmatic analysis of adverse possession in COFOPRI period 2014-2015 Huaraz" corresponds to a Dogmatic Legal Research: Since the research was descriptive substantive guy because he described the situation in which you will find the variable: acquisitive prescription.

Ramirez (2004) is a way to acquire the property (or even other real law) through continuous, peaceful and public possession, as an owner and by the time (period) set by law. In this regard, the question to be done if the holder who had fulfilled the requirements prescribed by law to acquire the asset prescription Can validly argue their right, despite not having legal recognition - have acquired good prescription - the plaintiff in a process claim to the effect that the claim is rejected? o Is required unless a prior ruling owner formally declare it? This situation means that in certain cases be said that not enough is shown that the holder has exercised possession for the period of time provided for in the statute to conclude that acquires the property over time.

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

I.INTRODUCCIÓN

1.1. ANTEDECENTES Y FUNDAMENTACIÓN CIENTÍFICA.-

1.1.1. Antecedentes.-

Internacionales.-

a) Guerrero Montero (2014) realizó una investigación titulado “Análisis y valoración de la prueba en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el derecho procesal civil ecuatoriano vigente” sus conclusiones fueron: - La institución jurídica de prescripción adquisitiva de dominio permite el efectivo goce de derecho a la propiedad de la tierra, como una forma de perpetuar el patrimonio que tiene cada persona. - La regularización de la tenencia de la tierra es la clave para asegurar la integridad de las personas, los recursos naturales, y salvaguardar el derecho a un plan de vida saludable, por lo que, la difusión de prescripción adquisitiva de dominio como modo obtener un justo título, fortalecerá el derecho a una vivienda digna.- La prueba pericial se ha constituido en una herramienta fundamental en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que sirve fundamentalmente para que el juez pueda obtener elementos de convicción para emitir una sentencia. La normativa que rige las actuaciones y tabla de honorarios de los peritos en lo civil, penal y afines dentro de la función judicial, se interesa por regular directamente a los peritos, beneficiando así a los usuarios del sistema de justicia. - En el Ecuador, está muy poco difundida esta norma, y por lo tanto aún no aplicada. - Hace falta el cumplimiento de la norma, en el sistema de acreditación de peritos, para no retrasar los procesos judiciales, lo que conlleva a una carga para los operadores de justicia.

b) Granda Mejía (2013) investigó sobre la “Necesidad de reformar el art. 2411 del Código Civil Ecuatoriano en cuanto al tiempo en que opera la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio creando un reglamento de aplicación de la misma” cuyas conclusiones fueron: - En cuanto a esta institución jurídica de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el cantón Quito del total de las personas que no tiene su título inscrito, un 20% aproximado han alegado la prescripción por el tiempo señalado por la ley mediante una sentencia dictaminada

por el Juez de los civil. – De acuerdo con la investigación se determina que la mayoría de la población considera necesario realiza una propuesta de reforma al artículo 2411 del Código Civil en la parte pertinente de la prescripción adquisitiva de dominio, sin desvincularse de los preceptos constitucionales, por cuanto no es pertinente con la lógica de que la propiedad permanezca abandonada cuando crecen las necesidades sociales y demandas de mayor productividad para satisfacer esos requerimientos. - Se concluye también que los municipios de país no manejan claras políticas de legalización y acceso a títulos de propiedad de los ciudadanos, dando la leve impresión de que se lavan las manos ante la problemática básica que es para los cinturones de pobreza la falta de acceso a títulos de propiedad y por ende a servicios básico que no pueden llegar para quien aun siendo poseedor legitimo no es propietario de su casa o terreno.

c) Michala Heredia (2010) investigó sobre “Inconveniencias en el Código Civil referente a la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio” sus conclusiones fueron: PRIMERA.- La prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio es una institución del Derecho Civil, que tiene sus orígenes en derecho romano, y que en la actualidad se encuentra incorporada al Código Civil Ecuatoriano. SEGUNDA.- La prescripción es un modo de adquirir la propiedad tanto para los bienes muebles como para los bienes inmuebles conforme a lo determinado en el Art. 603 del Código Civil. - La prescripción adquisitiva de dominio, se la divide en dos clases ordinaria y extraordinaria. - La prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio puede ser considerada como adquisitiva de la propiedad y como extintiva de derechos. - La prescripción ordinaria se fundamente en el justo título y tiene lugar en un lapso de tiempo de cinco años para los bienes inmuebles y tres años para los bienes muebles, Art. 2.408. - La prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, tiene lugar contra cualquier título inscrito y requiere únicamente de la posesión material siempre que esta haya durado quinde años o más. - La prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio o extensiva no puede ser declarada de oficio quien quiera beneficiarse de ella debe alegarla expresamente.

Nacionales

a) Queypo Julca (2014) realizó su tesis sobre “Imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal según el artículo 2 de la Ley 29618 frente a la vulneración del artículo 73 de la Constitución de 1993” concluyó en PRIMERA: El derecho fundamental a la propiedad es aquel que genera poderes legales o facultades jurídicas al propietario, considerando la como inherente a la personalidad del hombre; puesto que formula una aproximación directa al derecho de acceso a la propiedad y a la protección jurídica que sobre ella recae, siendo la Constitución Política de 1993 quien no solo protege el derecho de propiedad, sino también la garantía institucional de acceder a ella. SEGUNDA: La naturaleza jurídica constitucional del artículo 73 de la Constitución Política de 1993, estipula la imprescriptibilidad tan solo de los bienes inmuebles de dominio público; mas no de los bienes inmuebles de dominio privado estatal. TERCERA: La Prescripción Adquisitiva o Usucapión debe ser entendida como aquella forma de adquirir la propiedad mediante el modo de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, debiendo cumplirlos requisitos establecidos por ley y a título de dueño; teniendo la Usucapión como fundamentos, uno positivo y otro negativo. El primero se basa en una acción que el ordenamiento juzga como valiosa objetivamente; y por el segundo se basa en una inacción que se considera inconveniente. CUARTA: La Usucapión tiene perfecto asiento constitucional, en cuanto instituto que armoniza el interés individual con el bien común. Una cosa es que la institución jurídica no sea mencionada textualmente por su nombre en la norma fundamental, y otra muy distinta es que los fines de dicha institución sí se encuentren contemplados en la Constitución, y que por ello exista la necesidad de una ley que la desarrolle aún más. QUINTA: El artículo 2 de la Ley N°29618 dispone la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal, vulnerando el artículo 2 inciso 16 de la Constitución Política de 1993, la cual consagra el reconocimiento del derecho a la propiedad como derecho fundamental. SEXTA: El artículo 2 de la Ley N° 29618 resulta inconstitucional debido a que vulnera las normas derivadas del artículo 73 de la Constitución Política de 1993, porque dicha

norma constitucional tiene por alcance solo a los Bienes Inmuebles de Dominio Público Estatal, mas no a los de dominio privado

b) Ferrer Mantilla (2015) realizó su tesis sobre “La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor” cuyas conclusiones fueron: 1. El poseedor para que pueda demandar prescripción adquisitiva de dominio debe cumplir con los requisitos que exige la ley para poder ser declarado propietario. 2. El poseedor siempre se va a ver perjudicado por las garantías reales que haya realizado el propietario registral de mala fe, ya que cuando el juez le otorgue la propiedad al prescribiente, este lo va a adquirir con todos las cargas y gravámenes que se encuentre el bien. 3. Nada impide que el titular registral afecte el bien con una garantía real como es en este caso una hipoteca, lo cual afectaría directamente al poseedor prescribiente. 4. Por otro lado el poseedor al ser declarado propietario este podrá acudir al poder judicial para demandar la nulidad de las hipotecas que se han constituido en el transcurso del proceso.

Locales

De la búsqueda en las principales bibliotecas públicas y privadas (UNASAM Uladech, Universidad San Pedro, Universidad Alas Peruanas, Universidad Cesar Vallejo, escuela de pos grado de la UNASAM) de nuestros medios no hemos encontrado ninguna investigación que se relacionan con el objeto de estudio de nuestro trabajo.

1.1.2. Fundamentación Científica.-

La realidad problemática que dio inicio a la presente investigación nace al identificar criterios como carencia, limitaciones y deficiencias respecto a la prescripción adquisitiva de dominio en el trámite administrativo en Cofopri.

A lo largo de todo el territorio nacional existen muchos casos de personas que viven poseyendo por varios años terrenos del Estado, sin tener algún tipo de documentación que los reconozca como propietario o poseedor, pese a tener

ya construida su vivienda y haber constituido un hogar, una familia y una vida en dicho lugar.

Es menester indicar que en muchos casos estas posesiones han sido producidas, como refiere Hernando de Soto (2005), “de dos maneras, que hemos denominado “invasión paulatina” e “invasión violenta”. La primera se produce gradualmente sobre asentamientos ya existentes; se trata, por lo general, de rancherías anexas a fundos o haciendas, o a campamentos mineros. En cualquier caso, lo que sucede es que el propietario del terreno tiene una relación particular con los ocupantes (generalmente son sus propios empleados o arrendatarios), razón por la cual en un principio no tiene interés en desalojarlos. Por añadidura suele reconocerle muy escaso valor al terreno, disminuyendo así su importancia en su patrimonio y en los esfuerzos que están dispuestos a dedicar para conservarlos. (...) En lo que respecta al segundo tipo de invasión, en cambio, no existe vinculación previa entre los pobladores y el propietario del terreno. Esto es precisamente lo que determina que deba ser violenta e intempestiva; lo cual, por supuesto, no quiere decir que no sea el fruto de una compleja y detallada planificación”.

De acuerdo con ello, estas invasiones ilegales, el transcurso de los años en los cuales los invasores han venido ejerciendo la posesión sobre los predios que invadieron y la desprotección del Estado en el cuidado y protección de sus bienes, han generado que estas personas pasen a ser considerados como posesionarios sin título alguno, denominados por tanto posesionarios informales.

El problema de la informalidad predial data de muchos años atrás, motivo por el cual el Estado ha venido intentando formalizar estas posesiones mediante la creación de programas o planes que les permitan declarar como propietarios de los terrenos que poseen por años a los posesionarios informales, afín de que estas personas cuenten con acceso al agua, electricidad, educación, créditos, entre otros, obteniendo de esta manera una mejor calidad de vida.

Es por ello que se crea el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT y la comisión de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri, el primero destinado a formalizar predios rurales y el segundo para predios urbanos, pero pese a este esfuerzo hasta la fecha no se ha llegado a culminar la formalización de todas estas personas, debido a que por un lado estos posecionarios no cuentan con los documentos que acrediten el tiempo de posesión ejercida, falta de explotación económica sobre el predio, procesos judiciales, vínculos contractuales, entre otros y, por otro lado, la falta de logística y de personal capacitado para realizar esta función a nivel nacional.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.-

1.2.1. Justificación Teórica.-

Varios son los aspectos que justifican el desarrollo de este proyecto de investigación jurídica. En primer lugar, es un tema que se ajusta a la programación académica y a los requerimientos de nuestra formación como futuros profesionales del derecho. Los campos problemáticos que presenta la prescripción adquisitiva de dominio requieren de un análisis objetivo en función del nuevo orden constitucional y legal que hoy vive la sociedad peruana.

Para el efecto, la constitución de la república del Perú garantiza el respeto a los derechos y libertades individuales, siendo uno de ellos, el derecho a la propiedad como lo señala la Constitución política del Perú.

Debemos enfatizar que el derecho constitucional ha garantizado siempre el derecho a la Propiedad, desde el inicio de nuestra vida aunque de manera concomitante ha Prescrito restricciones que están en función de las necesidades sociales y el progreso social.

En la presente investigación analizaremos si efectivamente en nuestro sistema de justicia, los jueces de instancia al momento de motivar sus fallos valoran las pruebas presentadas por las partes, o por lo contrario no están

cumpliendo con lo que manda nuestra constitución, nuestra legislación vigente y jurisprudencia, que disponen que las sentencias deben de ser motivadas y, que dentro de la motivación se debe valorar las pruebas presentadas por los recurrentes.

1.2.2. Justificación Práctica.-

Ello impone el compromiso de los operadores jurídicos (jueces, fiscales, y abogados) del distrito de Ancash. La obligación y el deber de conocer y dominar los alcances de esta importante herramienta de solución consensual del conflicto de los derechos reales para darle un correcto y eficiente manejo puesto que la ideología subyacente de la prescripción adquisitiva de dominio a través de un análisis objetivo para determinar quién es el poseedor del bien

1.2.3. Justificación Legal.-

- **Decreto Legislativo N° 295**
Código Civil Peruano Libro V Derechos Reales
- **Decreto Legislativo N° 803 COFOPRI**
Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal
- **Decreto Legislativo N° 1089 COFOPRI Régimen Temporal**
extraordinario de Formalización y Titulación de predios rurales
- Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal
- Ley N° 27046.
- Decreto Supremo N° 009-99- MTC. Texto Único Ordenado.
- Ley N° 26878. Ley General de Habilitaciones Urbanas.
- Decreto Supremo N° 031-99-MTC. Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal en Urbanizaciones Populares.
- Ley N° 28687. Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.
- Decreto Supremo N° 006-2006. Reglamento la formalización de la propiedad de posesiones informales y los procedimientos de declaración de propiedad de prescripción adquisitiva de dominio.

- Decreto Supremo N° 017-2006. Reglamento de los Títulos II y III de la Ley N° 28687, regulando los procedimientos de acceso al suelo de los sectores de menores recursos económicos y las facilidades para la prestación de servicios básicos.
- Ley N° 28923. Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos.
- Decreto Supremo N° 008-2007. Vivienda. Reglamento de la Ley N° 28923, precisando que Cofopri sería la entidad encargada de llevar a cabo los procedimientos de Declaración de Propiedad a que se refiere el artículo 11 de la Ley N° 28687.
- Decreto Supremo N° 005.2007- Vivienda, Se realiza la fusión por absorción del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catrasto Rural – PETT con el Cofopri. Fusión que concluyo con la emisión de la Resolución Ministerial N° 183 -2007

1.3. PROBLEMA.-

1.3.1. Problema General.-

¿Cuál es el tratamiento jurídico dogmático de la prescripción adquisitiva de dominio en el procedimiento administrativo en Cofopri, periodo 2014-2015 Huaraz?

1.3.2. Problema Específico.-

- ¿Cuáles es el tratamiento jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio procedimiento administrativo en Cofopri periodo 2014-2015 Huaraz?
- ¿Cuál es el nivel de la aplicación del procedimiento administrativo de la prescripción adquisitiva de dominio en Cofopri – Huaraz?

1.4. MARCO REFERENCIAL.-

1.4.1. Prescripción Adquisitiva de Dominio.-

1.4.1.1. Naturaleza Jurídica.-

La posesión, al ser considerada un instituto independiente, debe ser analizada de manera muy profunda para poder determinar si se trata de un hecho o de un Derecho. En ese afán ha surgido un debate de carácter científico y técnico, arrojando posiciones encontradas, siendo las teorías más importantes, la teoría subjetiva y objetiva. Esto determina que la posesión se protege, bien, porque constituye un hecho determinado por la voluntad humana que se realiza sobre las cosas; o bien, como Derecho, porque es el complemento y la plenitud del Derecho de propiedad Vásquez (2007).

Aunque hay posiciones de autores que consideran a la posesión no como un Derecho, sino de un concepto sustentado en lo enteramente fáctico. Pero la constante afirmación que la posesión no es un Derecho, ha dado paso a comprender que es de carácter fáctico y que sólo otorga una permanencia y protección temporal o provisional al poseedor, de tal manera que no es extraño el menoscabo a tan importante institución iusreal González (2007).

Hernández Gil (1987) señala que la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva es la de ser un modo de adquirir la propiedad, que a su vez responde a la clasificación de ser originarios o derivados. Algunos autores han discutido sobre si la usucapión es un modo originario o derivativo de adquirir el dominio. La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad. No existe transferencia ni enajenación alguna. El usucapiente adquiere por el solo hecho de poseer, no porque reciba el bien de algún transfiriente. No existe negocio jurídico alguno. En otras palabras, su derecho no tiene como base o apoyo el del anterior titular.

Por ello también se señala que el usucapiente para adquirir su derecho necesita la posesión del bien, a través del tiempo determinado en la ley; por lo que se establece que no hay una relación de causalidad.

La usucapión puede catalogarse como un hecho jurídico preclusivo, esto es que pone fin a los debates sobre la legalidad de las adquisiciones, pues dentro de un razonable tiempo transcurrido, el Derecho legítimamente deduce que del pasado remoto no sobrevive ningún interés jurídico que solicite su garantía (el del antiguo dueño); y más bien se manifiesta como preferente el interés encarnado por la situación de hecho presente (el del poseedor). Para superar este conflicto, el ordenamiento crea un mecanismo de prueba absoluta de la propiedad por la que todos los debates potenciales o reales sobre la titularidad de los bienes quedan concluidos. (Falze, 1985,)

1.4.1.2. Definiciones.-

Para Ramírez (2004) es un modo de adquirir la propiedad (o de uno a otro derecho real) por medio de la posesión continua, pacífica y pública, a título de dueño y por el tiempo (plazo) fijado por ley. De la misma manera para Musto (2000) la adquisición del dominio (u otro Derecho real) por la posesión (stricto sensu) continua e interrumpida, publica y pacífica, por el plazo que fija la ley. El plazo varía según que, además de los elementos mencionados, se agreguen los de justo título y buena fe (diez años) o que falten ambos o alguno de ellos (veinte años). para por fin pasar a las Reales Ordenanzas de los diferentes Virreinos en América, de donde Andrés Bello lo acoge en su Proyecto de Código Civil, siendo éste el origen de esta Institución.

Según el Código Civil peruano la posesión es el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad; es así que el mismo código prescribe que son poderes inherentes a la propiedad: uso, disfrute, a la disposición y reivindicación.

Di Piero, (2000) “El término prescripción, etimológicamente se deriva de las voces latinas “pro scriptione”, que consiste en una advertencia previa al juzgamiento; pero una vez que fue modificada se convirtió, en un principio, en una mera excepción que limitaba el derecho del demandante para defender al poseedor”³.

García Falcón, (1992) indica que la prescripción adquisitiva de dominio tiene una función extintiva, pero simultáneamente a la pérdida de una cosa por la prescripción, alguien debe entrar en reemplazo del anterior titular; si no hay ninguna persona interesada, será el Estado el que lo adquiera. La situación es similar a la que se produce por el abandono de una cosa: “La res derelicta” puede ser ocupada por cualquier persona y en último término por el Estado. “Con la prescripción se da una especie de abandono presunto, por el largo tiempo de no hacerlo producir la tierra o brindar alguna función social. En ese sentido, los derechos que pueden extinguirse por prescripción son los patrimoniales, mientras que los derechos personales inherentes a la personalidad, también llamados personalísimos, son inalienables e imprescriptibles”.

1.4.1.3. Fundamentos de la Usucapión.-

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 seguridad del dominio, como presupuesto necesario de la paz social, evitando conflictos en el área dominial Arias-Schreiber, (1993).

La justificación y fundamentación ha variado con el tiempo. Los moralistas medievales y modernos la consideraban injusta. Venía a interpretarse como un hurto legítimo consentido por razón de paz social Alvarez Caperochipi (1986).

Se fundamenta la usucapión en dos hechos que resultan insuficientes.-

a) Si el titular de un derecho real no obra, se extingue la reivindicación y que el poseedor queda exento de devolver el bien

b) Supone la renuncia presunta del anterior titular porque va contra el principio de que la renuncia debe ser expresa o, al menos clara e inequívoca. Hernández Gil (1987).

El auténtico fundamento, en opinión de Alvarez Caperochipi (1986), es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y de

la propiedad; es algo más que un medio de prueba de la propiedad o instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma de la propiedad. El substrato dogmático de un orden social patrimonial.

La apariencia resulta así la realidad del dominio y, en el fondo, es la realidad misma. “La apariencia es la exteriorización habitual de los criterios de justicia y retribución de un ordenamiento”.

Si la usucapión se funda en la apariencia, es necesario fijar los confines de esta apariencia; ella no puede ser ilimitada. La usucapión, como se ha dicho, “en su aspecto positivo, responde a la necesidad de situar dentro de unos límites la incertidumbre de los derechos. Y por otro lado, en su aspecto negativo, es la sanción impuesta al propietario negligente”. La usucapión tiende, a coincidir titularidad y ejercicio (triunfa el ejercicio del derecho sobre el derecho mismo) (hernandez Gil, 1987). Como afirma este autor, la usucapión representa también una superposición del hecho sobre el derecho.

(Ramirez Cruz, 1996) La usucapión pone fin a la incertidumbre o apariencia del derecho, puesto que es la realidad misma. No se trata de una renuncia presunta, sino prácticamente expresa. Al no accionar el propietario (negligente) contra el usucapiente, éste es quien goza y usufructúa el bien. Desde esa perspectiva, la usucapión constituye uno de los soportes fundamentales de todo sistema jurídico. Además de otorgar seguridad jurídica a las personas, contribuye a la paz social, a la justicia. Estabiliza las relaciones entre las personas.

(Gonzales, Barron, 2007) Los fundamentos que explican la usucapión normalmente son dos, y tiene directa relación con la naturaleza de este instituto jurídico, cuál es, una situación activa que encarna el aprovechamiento efectivo de la riqueza, la del poseedor, y otra situación abstencionista, emanada del propietario, de quien no hace nada por recuperar la posesión del bien y sin plantear, siquiera, la reclamación judicial por la cosa.

Así, se dice que la usucapión se justifica como premio a quien usa y disfruta de los bienes, explotándolos y aprovechándolos pues esa es la razón

última que subyace tras el reconocimiento de los derechos reales (motivo objetivo).

Por otro lado se dice que la usucapión es un castigo al propietario inactivo y cuya conducta produce daño a la economía en general pues deja que la riqueza se mantenga improductiva (motivo subjetivo).

1.4.1.4. González Linares al referirse al tema de la prescripción que encuentra los fundamentos en las razones siguientes.-

- En la prescripción tenemos la presencia de una institución de orden público, nos acota que el Estado tiene un alto interés en liquidar situaciones o relaciones jurídicas que causen inseguridad dentro de la interacción social. Es como el Estado armoniza o enlaza el interés público con el interés privado.
- En poner término o fin a la prolongada o dilatada actitud negligente del acreedor ante la oportuna reclamación de su derecho crediticio frente al deudor.
- En el abandono o el desinterés del titular del derecho real de propiedad para ejercer la posesión de manera efectiva sobre los bienes muebles e inmuebles, permitiendo que otro la ejerza con las prerrogativas de un propietario.
- En la aspiración del Derecho, de otorgar estabilidad con seguridad jurídica a todas las relaciones humanas, evitando la incertidumbre y la zozobra que no pueden permanecer por tiempo indefinido. Situaciones que deben acabarse con la aplicación del plazo prescriptorio en cualquiera de sus formas.
- En el interés de la misma sociedad de consolidar o perfeccionar el derecho de propiedad teniendo como base el ejercicio real, efectivo, directo, pacífico y público de la posesión, a favor de su poseedor, por el plazo establecido en la ley- Transformando el hecho posesorio en un derecho.

- El fundamento general de la prescripción está en los intereses superiores a la sociedad, la cual exige un fin para todas las situaciones y relaciones jurídicas que se mantienen en el tiempo denotando inseguridad, incertidumbre, inestabilidad o zozobra: circunstancias estas que afectan a los grandes fines del derecho como la justicia, la seguridad, la paz, el bien común, que no son sino, los valores del Derecho mismo encaminados a la consolidación de sus propias instituciones jurídicas.
- La prescripción contribuye a la efectiva funcionalidad social del derecho civil patrimonial, al perfeccionar o consolidar los derechos patrimoniales y extra patrimoniales de las personas, asegurando la paz social.

1.4.1.5. Efectos de la Usucapión.-

Para Gonzales Linares (2007) los efectos que produce la usucapión se señalan los siguientes:

- Otorga seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, y en especial a la propiedad, ésta no es sino, la columna vertebral del derecho privado patrimonial.
- Consolida la posesión (hecho) transformándola en propiedad (derecho).
- Remedia la carencia de pruebas en tracto sucesivo descendente del derecho de propiedad.
- Sanciona la desidia, negligencia y el desinterés del propietario, quien puede tener el derecho, pero no el ejercicio del derecho.

1.4.1.6. Clasificaciones de la Prescripción Adquisitiva.-

De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en materia de derechos reales la clasificación sería la siguiente:

a. Por la naturaleza de los bienes.-

- Prescripción adquisitiva de bienes inmuebles (art. 950).
- Prescripción Adquisitiva de bienes muebles (art. 951).

b. Por el tiempo.-

- Prescripción adquisitiva ordinaria o corta (artículos 950 y 951 del Código Civil Peruano).
- Prescripción adquisitiva extraordinaria o larga (artículos 950 y 951 del Código Civil Peruano).

c. Por la materia.-

- Prescripción adquisitiva civil (artículos 950 a 953 del Código Civil Peruano).
- Prescripción adquisitiva agraria (Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo 653).
- Prescripción adquisitiva administrativa (Decreto Legislativo 667, Ley 27161).

1.4.1.7. Prescripción Adquisitiva Corta (ordinaria).-

La usucapión corta u ordinaria acoge en su regulación positiva al poseedor ad usucapionem con justo título y buena fe, con el objeto de perfeccionar o consolidar el título, lo que evidencia que, no se trata de cualquier poseedor, sino de uno con justo título y buena fe. El título es todo acontecimiento que hubiese investido del derecho al poseedor, si el que lo ha dado hubiese sido señor de la cosa.

González Linares (2007) señala que es la calidad del justo título que va acompañada del principio de buena fe.

Justo Título en la usucapión significa que la posesión ejercida por el usucapiente se debe a la causalidad provocada por una transmisión onerosa de la propiedad, pero que no le otorga suficiente titularidad al adquirente del derecho real (propiedad), porque se originó sin la legitimación del derecho subjetivo material del transmitente, o en su caso, en virtud de un acto sin validez ni eficacia. Por ello se establece que justo título es aquel que reúne los requisitos para la

transferencia de la propiedad, pero le falta el elemento de mayor sustantividad, que es la legitimidad del derecho que le conceda la facultad de disposición, y es precisamente esta anomalía la que deber ser superada o convalidada por la usucapión corta, porque si no fuera así la prescripción corta no tendría objeto.

El justo título fundamenta el hecho de haber ejercido la posesión como propietario, es el que habla que dicho título tuvo origen de quién no era el propietario para transferir, sin embargo, engendró la buena fe en el adquirente basada en la creencia firme de que su transferente fue dueño del bien y que posee como propietario.

Adquieren los bienes inmuebles por prescripción adquisitiva ordinaria quienes lo han poseído como propietarios durante cinco años por periodo continuo, pacífico y público, si es que esta posesión se le añade el justo título y la buena fe. Si bien nuestro código civil no ha consignado la denominación “prescripción adquisitiva ordinaria”, por el contenido está regulado en el artículo 950, segundo párrafo (en el caso de los bienes muebles), haciendo referencia a la clasificación que hace la doctrina .

1.4.1.8. Requisitos de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria son.-

- **Posesión continua y a título de propietario.-**

Según Villanueva (2008) a este primer elemento, se deberá aplicar el contenido de la posesión sustentada en la teoría y luego, en segundo plano, la presunciones de posesiones del tiempo intermedio entre la posesión actual y la anterior y la continuidad de posesión la de aquel que le transmitió el bien e inclusive la presunción de propiedad, no sin antes haberse probado la posesión en su real contenido y dimensión. De allí que esta posesión continúa tiene que ser:

- En concepto de propietario, es decir, la posesión continua debe ejercerse en base a los poderes facticos del Derecho de propiedad.
- Publica, no basada en actos clandestinos.
- Pacífica, obtenida sin violencia.

- No interrumpida, la interrupción de la posesión está referida a la supervivencia de un hecho que, destruyendo algunas de las condiciones de la usucapión (permanencia de la posesión, inacción del propietario anterior) corta el curso de aquella, haciendo inútil el tiempo obtenido. Es interrupción natural cuando hay lugar a la propia pérdida de la posesión. Y hay interrupción civil cuando ocurre la reclamación del propietario Villanueva (2008).

En síntesis, habrá posesión continua:

- a) Cuando ella se tiene o ejerce sin interrupción,
- b) Cuando la interrupción es menor de un año
- c) Cuando durando más de un año, esta le es restituido por sentencia

- **Posesión pacífica.-**

La posesión para la usucapión también tiene que ser pacífica porque una posesión adquirida o mantenida por todo en tiempo de la prescripción por medio de la fuerza o la violencia no permite la adquisición del Derecho, habiéndose entender por violencia no solo las vías de hecho sino también la violencia moral.

Las prescripción adquisitiva de bienes poseídos por la fuerza o por la violencia, no comienza sino desde el día en que se hubiese purgado el vicio de la posesión, lo que a nuestro juicio sucede al haber cesado la fuerza o la violencia, porque es solo al cabo de ese tiempo que el poseedor vicioso no tendrá contradictor en su posesión, al haber perdido el despojado la acción posesoria que le hubiera permitido recuperar el bien.

Es la posesión libre o exenta de violencia. Ello implica que tanto la adquisición como la continuidad o continuación de la posesión. Deben fundarse en la no utilización de la fuerza o violencia. Se excluye a la fuerza tanto material o física como la moral. Por ello la pacificidad se entiende como lo opuesto a la violencia (Cruz, 2004).

- **Posesión pública.-**

La posesión pública como requisito de la prescripción adquisitiva o usucapión es tratada por Hernández (citado por Hinojosa, 2008) tal como lo señala:

Hay una cierta redundancia al añadir a la palabra posesión la palabra pública porque a la posesión le es inherente una función de publicidad. Toda la teoría de la posesión muestra a esta como una exterioridad o una exteriorización. La posesión es visible, perceptible sensorialmente. Mucho más que los derechos o que el propio Derecho a la posesión.

En esa asequibilidad que tiene para ser captada desde fuera descansa en gran medida la razón de ser de la protección. El mundo de los derechos se revela mucho menos al exterior y tiene un trasfondo de interioridades que son siempre las decisivas.

La función de legitimación, fundada en la apariencia, que desempeña la posesión, descansa en la publicidad que le es implícita. Los efectos jurídicos más importantes derivados de la posesión, que trascienden hasta el punto de engendrar derechos, descansan en lo que la posesión muestra y en la creencia que funda en los observadores de buena fe. Por eso se equipara en algunos aspectos la publicidad posesoria a la publicidad registral. El propio adquirente por usucapión reputa al transmitente con poder de disposición en virtud de la que aparece al exterior.

- **Debe existir justo título.-**

El justo título es la causa eficiente para transmitir el dominio creado por quien carecía de Derecho de propiedad sobre el bien, o por quien carecía de capacidad para transmitirlo válidamente. Es pues, un título imperfecto, más que un “justo título”, denominación que censuramos por el error y la contradicción entre lo justo y lo imperfecto o incompleto Cuadros (1995).

Deriva de un acto jurídico que implica una propiedad aparente ya que da la impresión de transferencia real del dominio, sin embargo el disponente no tiene condiciones de propietario Velásquez (2004). Quiere decir un instrumento de orden legal destinado a la transmisión de la propiedad la compraventa, permuta, partición, dación en pago, el aporte a la formación de capital de una sociedad, la herencia y el legado, entre otros Arias-Schreiber, (1993).

El justo título para la usucapión ordinaria debe ser cualquier acto o negocio jurídico dirigido a la adquisición, debe tratarse de un acto traslativo cuya finalidad sea la salida de un bien del patrimonio de otro. Por esta razón, se descarta el testamento, y más todavía la sucesión intestada o legal, ya que los actos por causa de muerte individualizan al adquirente, antes que producir realmente un traslado del Derecho, por lo que para estos fines no se consideran un acto en consecuencia, el justo título será cualquier acto o negocio jurídico a título particular (no universal, como la herencia) cuya finalidad sea la transferencia de la propiedad, siempre que sea válido, por lo que su único defecto está circunscrito a la falta de poder de disposición del transmitente. Por tal motivo, el defecto del título será subsanado a través de la posesión como buena fe por el plazo correspondiente.

En buena cuenta, el título debe ser “justo”, es decir, legalmente suficiente para transmitir la propiedad por sí solo, con la única deficiencia de la falta de titularidad del sujeto disponente. En realidad la palabra “justo” produce una falta percepción de las cosas, pues si un título es justo se supone que produce la transferencia dominical; el termino exacto seria que el negocio jurídico debe ser “ajustado” a Derecho, en el entendido que, en abstracto, es suficiente para transmisión del dominio; pero en el caso concreto ese efecto no se realiza por cuanto el enajenante no es propietario del bien, esto es, to traslativo. Carece de poder de disposición. El título es justo (o” ajustado”) desde la perspectiva obligacional, pues los deberes de las partes, resultantes del negocio, están pre ordenadas para conseguir la adquisición de la propiedad; pero no desde el ámbito jurídico-real, pues la ausencia de poder de disposición hace que no se transmita el

dominio. En buena cuenta, el “justo título “se mide desde la situación obligatoria, pero no desde la real.

- **Requisitos del justo título.-**

Según Arias-Schreiber (1993) los requisitos o características que debe reunir el justo título son:

- ✓ Ser un acto traslativo de dominio, como son la compraventa, la donación y otros análogos. No deberá confundirse el acto jurídico con el documento que lo representa (artículo 225 CC)

- ✓ Este acto jurídico no debe estar sujeto a una causal de nulidad absoluta, pues en este supuesto carecería de idoneidad y no sería por lo tanto, justo.

- ✓ Debe tener existencia real, efectiva. No tienen el carácter de justos los llamados “títulos putativos”, que son aquellos que sólo merecen existencia en opinión de quienes lo alegan.

- ✓ Debe probarse, pues no se presume. Si la prueba es del hecho de la usucapión en sí, corresponderá a quien alegue que se ha producido. Y habrá de demostrarse que se dieron todos los requisitos que la usucapión exija.

1.4.1.9. Por Otro Lado Tenemos Además que Debe Reunir.-

- **JUSTO.-** Porque debe ser legalmente suficiente para transferir la propiedad.

- **VERDADERO.-** Que tenga existencia real, no valiendo ni el título simulado que perjudique a terceros, ni el título putativo que debe ampararse en la usucapión extraordinaria

Para Gonzáles (2013), el justo título debe ser verdadero, porque el acto o negocio jurídico debe tener existencia real, no aparente; y, además, no tratarse de un título simulado.

- **VALIDO.-** Que el acto no sea jurídicamente nulo, sino que tenga plena validez. Siendo válido en sí, pero incapaz para trasladar la propiedad, vendrá la usucapión a favorecerlo y ayudarlo haciendo que realmente dicha propiedad se

adquiera. La validez no tiene nada que hacer con la perfección del acto jurídico, pues en este caso, serían verdaderos propietarios, y la usucapión no tendría lugar.

- **PROBABLE.-** Porque el justo título no puede presumirse
- **BUENA FE.-** El poseedor deberá haber actuado de buena fe, esto es, teniendo la convicción de ser el legítimo propietario del bien que posee. Conviene señalar que la buena fe no constituye simplemente un estado anímico o subjetivo, sino que debe corresponder a un elemento causal, objetivo, cual es el justo título del que tratamos anteriormente.

La buena fe presupone este título y se apoya en él. Faltando el justo título no existiría explicación racional de fenómenos anímicos. Reiteramos que el justo título es un requisito fundamental. Por él se controla la libre expresión de un estado de certeza que es, según se dijo, de naturaleza subjetiva y que de otro modo conduciría a innumerables problemas, por su imposibilidad de comprobación (Arias-Schreiber, 1993).

La buena fe, es la convicción que tiene el adquirente de la legitimidad de su título, es decir, que presume adquirir válidamente, de quien considere dueño. Esta presunción obedecerá a error de hecho o de Derecho. Consiguientemente, no habrá buena fe, si a sabiendas que quien no es dueño transfiere el bien se adquiere o si a sabiendas que el vendedor es menor de 18 años y carece de capacidad absoluta se adquiere. De acuerdo a las normas de posesión de buena y mala fe, la buena fe durará mientras el poseedor presuma en la legitimidad de su título y esa presunción acabará en cuanto el poseedor tenga elementos que demuestren su ilegitimidad o sea emplazado a juicio Cuadros (1995)

1.4.1.10. Prescripción Adquisitiva Larga (extraordinaria).-

De conformidad con el art. 950, Código Civil, la propiedad de bienes inmuebles se adquiere por usucapión extraordinaria cuando se tiene una posesión continua, pacífica pública y en concepto de propietario por el plazo de diez años, sin ningún requisito adicional de orden formal.

A esta premisa podemos añadir que el Estado tiene un gran interés en el intercambio de los bienes, la funcionalidad social y el movimiento económico financiero de los mismos.

También sabemos que la posesión para prescribir debe ser continuada o no interrumpida; pero esta continuidad no sólo es material, sino también jurídica. El plazo de los diez años que exige la ley, es el lapso de tiempo de ejercicio de la posesión ininterrumpida o continuada.

Para adquirir la propiedad mediante el modo de la prescripción larga o extraordinaria no son necesarios el justo título y la buena fe, lo que es propio de la usucapión corta. En la prescripción larga basta el ejercicio de la posesión, como propietario, sin tener vínculo jurídico con tercero, posesión que debe ser ejercida en forma pacífica y de manera pública por el plazo mínimo de diez años continuados.

El fundamento de esta especie de prescripción adquisitiva larga está en la seguridad jurídica del tráfico de los bienes inmuebles.

Si faltan los dos elementos justo título y buena fe, que componen la prescripción adquisitiva ordinaria, entonces, recibe el nombre de prescripción adquisitiva extraordinaria, debiendo estar siempre presente el elemento basado en la posesión continua como propietario, siendo que nuestro Código Civil vigente para esta clase de prescripción la extiende desde los cinco años a los diez años Villanueva (2008).

1.4.1.11. Teoría Subjetiva.-

Es propuesta por el alemán Friedrich Karl von Savigny, quien concibe la posesión como el poder de la persona de disponer materialmente de una cosa, en base a la intención de tener la posesión para así o como propietario (*animus domini*, *animus rem sibi habendi*). Al a vez se afirma, que sin el elemento de la voluntad o psíquico (de comportarse como propietario), la posesión es simple detentación o posesión natural y no posesión jurídica. Además, sin el elemento

material, la intención es simplemente elemento psíquico, sin representación en la vida jurídica. Gonzáles Linares (2007)

Considero a la posesión como un hecho con consecuencias jurídicas, que se manifiesta a través del “corpus” y el “animus”. El primero, describe el hecho exterior de la posesión, en oposición al segundo, que sería el interior del titular. En consecuencia, la teoría instituye como elementos de la posesión, sobre si es un hecho o un Derecho, la noción del “animus “o la existencia del “animus possidendi”, para Savigny, no era sino, la intención de ejercer el Derecho de propiedad, es más, dicho “animus” dejara de existir cuando el poseedor reconociese en otro la propiedad de la cosa que posee.

1.4.1.12. Teoría Objetiva.-

Gonzáles Linares (2007) indica que esta teoría es sustentada y propuesta por Rudolfo von Ihering, llamada así (objetiva) por el mismo en contraposición a la teoría de Savigny, a la que llamo subjetiva, según este autor Ihering afirmaba que: los Derechos no existen para realizar la idea de la voluntad abstracta; por el contrario sirven para garantizar los intereses de la vida, ayudar a sus necesidades, realizan sus fines. Tal es misión, el fin y la medida de la voluntad. Con expresión categórica afirmaba, que la posesión resultaba siendo un Derecho, no un hecho

El “corpus” para Ihering, no depende de la “presencia” o de la “posibilidad física” de adquirir la posesión, sino de la relación exterior del sujeto con las cosas, conforme al comportamiento ordinario del titular del Derecho respecto de ellas (las cosas). El “animus”, discrepando con la doctrina de Savigny, afirmaba que será suficiente que haya corpus para que exista posesión sin necesidad de un animus especial, por lo que califico la teoría de dicho jurista como “teoría subjetivista” o “teoría de la voluntad” y emite su opinión afirmando:” cuando las dos condiciones, que en general se requieren para la existencia de la posesión, esto es, el corpus y el animus concurren, se tenía siempre posesión, a menos que una disposición legal prescriba, excepcionalmente, que solo hay simple tenencia.”

La distinción entre posesión y tenencia, sostenía Ihering, no se funda en la voluntad de poseer, no nace de ella, pues es exactamente la misma en el tenedor y en el poseedor. En uno y otro existe el corpus y el animus, y si el primero tiene, no la posesión, sino la simple tenencia, el fundamento de esto está, según la teoría objetiva, en el hecho de que movido por motivos prácticos, el Derecho en ciertas relaciones ha quitado los efectos de la posesión al concurso perfectamente realizado, de las condiciones de esta última González Linares (2007)

1.4.1.13. Elementos.-

A. El corpus.- Para González (2007), el corpus es el elemento material de la posesión, el cual da a conocer objetivamente a terceros la existencia de la posesión, con relación al bien objeto de ella. El “corpus” es la relación directa entre el sujeto y el bien. Cuando el ejercicio de la posesión es por el titular del Derecho de propiedad, o por otros como derivación de este, basta el elemento “corpus”, porque contiene el “animus” del poseedor, por cuanto esté pretende ejercer como titular.

Según Sánchez, entiende al corpus, como el elemento material, y es para el poseedor el hecho de tener la cosa física en su poder; “animo” es el elemento intencional, y es la voluntad en el poseedor de conducirse como propietario respecto a la cosa Palacios & Manuel (2008)

B. El Animus Possidendi.- Es el elemento subjetivo, el elemento psíquico de la voluntad que se encuentra en la persona que detenta la cosa; elemento que sirve para calificar la relación física de tendencia que da respaldo a los actos posesorios ejercidos sobre la misma; es la voluntad de tenerla para sí, de modo libre e independiente de otra voluntad y, en fin, del Derechos correspondiente, sea que éste exista o no en cabeza del poseedor, tan importante que cuando esta voluntad falta, solo queda una fría relación, sin alma de Derecho material, sin fuerza por si solo para atraer el Derecho. Por tanto se requiere la concurrencia de los dos elementos para la existencia de la posesión Peña Quiñones, (2008). Como menciona Velásquez Jaramillo (2004) consiste en la conducta del poseedor de considerarse dueño y amo del bien que ostenta.

Según Cortés (1999) el animus es el elemento esencialmente personal de la posesión. Quien tiene el corpus sin el animus, no es poseedor, sino tenedor, por más que el Derecho clásico le llame poseedor alineno nomine. Pero el poseedor si puede tener en muchos casos el animus sin el corpus, y se dice entonces que posee animo solo, tal ocurre cuando la posesión y la tenencia se hallan en cabeza de distintos sujetos, o sea, cuando el poseedor tiene el animus, y un tercero el corpus en su lugar o a su nombre.

C. Objeto de la Posesión.- La posesión solo puede recaer sobre cosas susceptibles de apropiación, tanto corporales como incorporeales. Un fenómeno difuso, como el viento, por ejemplo, es imposible de poseer. Un bien de uso público no es objeto de propiedad privada; por el hecho de pertenecer a la comunidad en general, el particular que lo ocupa no puede alegar posesión sobre él. Tampoco pueden poseerse los Derechos personalísimos o de familia, de modo que nadie puede afirmar que ha adquirido la patria potestad por prescripción.

Si se trata de una cosa corporal, es fácil concluir que sobre ella podemos ejercer actos de posesión. Se puede poseer un terreno, abonarlo, sembrarlo, etc. Se trata de una operación tangible o perceptible.

Cuando se trata de posesión sobre cosas incorporeales en cuanto sobre ellas se permite ejercer un poder de hecho, no necesariamente de tenencia corporal.

Tener de hecho el poder en que el Derecho consiste. Es así que si el titular o sujeto de un Derecho quien tiene sobre el poder derivado del Derecho. Posee un Derecho de usufructo la persona que, independientemente de pertenecerle o no, tiene la cosa, la usa y la disfruta como usufructuario. En un Derecho intelectual, otra persona diferente de su autor puede modificarlo, negar nuevas ediciones, cobrar Derechos de autor, etc., siempre que este lo haya abandonado. Ese poder de hecho es posesión. Velásquez Jaramillo (2004)

D. Sujeto de la Posesión.- (Velásquez Jaramillo, 2004). Pueden ser sujetos de posesión las personas naturales o jurídicas pueden ser sujetos de la posesión y es posible que varias de ellas gocen conjuntamente de la posesión, lo

cual tipifica la figura de la coposesión prescrita en el Artículo 899 del Código Civil: análoga de la copropiedad; la primera se constituye cuando varias personas poseen un bien sin ser propietarios de un bien poseyéndolo o no.

Cuando se trata de personas naturales, se exige la capacidad de ejercicio, cuando se trata de la posesión perteneciente a una masa hereditaria, por excepción, a la muerte del causante se transmiten simultáneamente la propiedad y la posesión conforme lo dispuesto por el artículo 660 del Código Civil Velásquez Jaramillo (2004)

1.4.14. Desarrollo Normativo histórico en sede nacional.-

- **Prescripción Adquisitiva de Dominio En el Código Civil de 1852.-**

Como antecedente de la normatividad legal del instituto de la prescripción tenemos el Código Civil de 1852, que tuvo influencia del Código de Napoleón de 1804, particularmente en el tratamiento que le imprimió a la prescripción, ubicándola en el Libro Segundo, Sección Tercera “Del modo de adquirir el dominio por prescripción, enajenación y donación”. Este Código adoptó la teoría unitaria en el tratamiento de ambas prescripciones: la adquisitiva y la liberatoria, conforme al artículo 526, desde luego sin un manejo jurídico idóneo.

“Art. 526. Prescripción es un modo civil de adquirir la propiedad de una cosa ajena, ó de libertarse de una obligación, mediante el trascurso de un tiempo determinado, y bajo las condiciones señaladas por éste Código. La primera es prescripción de dominio, y la segunda prescripción de acción.”

El tratamiento conjunto de ambas prescripciones tiene su origen en el derecho justiniano, que fue recepcionado por el Código Civil francés y éste influyó en algunos de los Códigos latinoamericanos como el chileno, colombiano, argentino, el peruano de 1852, el español, etc. Cuerpos normativos que se ocupan de ambas prescripciones de manera conjunta o bajo un solo título La adquisición de la propiedad se logra por vía de la “posesión” constante de un bien de ajena

pertenencia, durante un tiempo mínimo prefijado por la ley. Esto es, que el simple poseedor puede llegar a ser ya propietario.

Advertimos que el nombre de usucapión es el que se le daba en el antiguo derecho; es una denominación clásica, que algunos autores la prefieren, sosteniendo que es más técnica y apropiada y quizás también para evitar confusiones con la prescripción extintiva, que es un modo entre los varios que reconoce la ley- de extinguirse una determinada obligación. Palacios (2008).

El Código Civil de 1852 legisló sobre la usucapión señalando lo siguiente:

“Art. 536. Para adquirir por prescripción el dominio de una cosa, es necesario que concurren: 1º Posesión, 2º Justo título, 3º Buena fe, 4º Transcurso del tiempo señalado por este Código.”

Asimismo, el Código Civil de 1852 en su artículo 537 aclaraba que la posesión debía tener los requisitos exigidos en el título 3º de la sección primera del mismo libro, o sea que para causar derecho de usucapión debía ser tenencia o goce de una cosa o de un derecho con el ánimo de conservarla para sí, y que debía, además, ser una posesión para sí, no a nombre ni por voluntad de otro, salvo que se tratara del padre por y para su hijo; de la mujer por intermedio de su marido; de los guardadores para y por sus pupilos; del apoderado por y para su poderdante. Exigía asimismo que la posesión fuera continua (art. 538).

En el mundo corren en vigencia dos teorías respecto al tratamiento de la posesión, y como en mucho de lo que se conoce como derecho actual la doctrina y estudiosos alemanes han marcado senderos y vigencia conceptual y de tratamiento de instituciones y figuras del derecho, no están alejados del estudio y tratamiento de la posesión, es de esta manera que ilustres estudiosos con Ihering y Savigny se han ocupado de analizar a la posesión; ambos han estudiado en profundidad la posesión en el derecho romano y a partir de allí elaboraron doctrinas posesorias que influyeron, como ya dijimos, en muchísimos códigos.

Savigny dijo que la posesión tiene dos elementos: el corpus y el animus; este primero es el contacto físico con la cosa o la posibilidad de tenerla, mientras que el animus es la intención de conducirse como propietario, esto es, el no reconocer la propiedad del otro; Ihering descartó este último elemento, dada su difícil probanza y la necesidad de ampliar el espectro de la protección posesoria, y en cuanto al corpus, lo flexibilizó al máximo, afirmando que es poseedor quien se conduce respecto de la cosa como lo haría un propietario.

De acuerdo a lo anteriormente descrito, nuestro Código Civil de 1852 acogió la teoría posesoria de Savigny.

El artículo 539 del Código Civil de 1852 calificaba el justo título para adquirir por prescripción como “toda causa bastante para transferir el dominio, según los modos establecidos en este Código.”

La buena fe, según el artículo 540, consistía en que el poseedor creyera que la persona de quien había adquirido la cosa era el verdadero dueño o tenía facultades para enajenarla. De ello resultaba que el poseedor de buena fe y con justo título en aquel que había adquirido el bien utilizando uno de los modos autorizados por la ley, pero no de su propietario ni de quien hubiera recibido facultades para transferirlo sino bajo la creencia de que fueran uno y otro.

Así, el Código de 1852 admite sólo la posesión de buena fe originada en el error de derecho. Presumía, *juris tantum*, la buena fe del poseedor para fines de usucapión, siempre que fuera conocido el justo título, pues si no lo era requería que fuera acreditado.

Esta prescripción a su vez reconoce dos modalidades: la corta u ordinaria y la prescripción *longi temporis*, que corresponde a la prescripción larga o extraordinaria.

De manera general con la vigencia del Código Civil de 1852, la hemos conocido bajo la denominación de “prescripción adquisitiva de dominio”.

En lo que concierne a los plazos para adquirir por usucapión, el artículo 543, disponía que fuera de tres años entre presentes o ausentes, “si la cosa es mueble o semoviente” (inc. 1). Si se trataba de inmuebles el plazo debía ser de diez años, si se refería a propietario presente, y veinte si se trataba de propietario ausente (inc. 2). Si el propietario contra quien se prescribiese estaba parte del tiempo ausente y parte presente, se rebajaba la mitad del tiempo de ausencia aplicándose para los demás años las reglas de prescripción contra presentes (art. 544).

Cabe al respecto recordar que según las normas del Código Civil de 1852, ausente era simplemente quien no se hallara en el lugar de su domicilio encontrándose empero en lugar conocido dentro o fuera de la República; según los códigos posteriores para que se configure la ausencia debe añadirse al hecho de no estar en su domicilio, el de no conocerse dónde se encuentra el ausente

El que poseía un bien por más de 40 años podía adquirir por usucapión, sin tener que mostrar justo título ni hacer valer su buena fe.

El Código Civil de 1852 también permitía que un poseedor pudiera sumar el tiempo de su posesión al de su antecedente, para fines de adquirir un bien por prescripción, siempre que el título de éste hubiera sido justo; no hacía ninguna exigencia más sobre la calidad de los títulos (como por ejemplo que fueran homogéneos).

- **Código Civil de 1936.-**

En el Código Civil de 1936, cuyas fuentes principales fueron los Países de Francia, Brasil, Suiza, Argentina y Alemania, se mejoró el método legal en el tratamiento de la prescripción tanto de la adquisitiva como de la extintiva, al ubicarlas separadamente, es decir, la prescripción adquisitiva o usucapión en el Libro Cuarto “De los derechos reales”, Título II “De la propiedad”,

comprendiendo los artículos 871, 872, 873, 874, 875 y 876; y la prescripción extintiva o liberatoria en el Libro Quinto “Del derecho de obligaciones”, Título X, “De la prescripción extintiva”, comprendió los artículos 1150 a 1170. Este Código adoptó la doctrina dualista en la regulación normativa de la prescripción.

Como la sistemática del Libro de los Derechos Reales del Código de 1936 agrupaba a las diversas instituciones relativas a la propiedad dentro de los títulos de la propiedad inmueble y de la propiedad mueble, la usucapión fue normada según correspondiera a una y otra.

El artículo 871 del Código Civil de 1936, antecedente del artículo 950 del vigente Código Civil, señala que:

“Art. 871.- Adquieren inmuebles por prescripción quienes los han poseído como propietarios de modo continuo durante diez años, con justo título y buena fe, o durante treinta años sin estos dos últimos requisitos.”

El Código Civil de 1936 se adhiere a la teoría de la posesión de Ihering, la cual ya hemos detallada anteriormente. Consecuente con la idea de sus autores de evitar definiciones, el Código Civil de 1936 no incluía entre sus reglas, como sí lo hacía el de 1852, un concepto de buena fe en relación con la posesión.

Esta prescripción a su vez reconoce dos modalidades: la corta u ordinaria y la prescripción longi temporis, que corresponde a la prescripción larga o extraordinaria. De manera general con la vigencia del Código Civil de 1936, la hemos conocido bajo la denominación de “prescripción adquisitiva de dominio”.

El Código Civil de 1936 en el título correspondiente a la propiedad inmueble (art. 871) se otorga al poseedor el derecho de adquirir por usucapión bienes de esa clase que los hubiera poseído de modo continuo, con justo título y buena fe, durante 10 años; o durante 30 años, sin justo título ni buena fe.

Este Código en su artículo 874, establecía un plazo especial de 20 años para que adquiriesen un inmueble por usucapión los herederos de los socios, depositarios, retenedores, arrendatarios, administradores y mandatarios, que los hubieran recibido de sus causantes que estaban en esas condiciones; dicho plazo debía contarse desde el fallecimiento de estos últimos.

El artículo 872 del Código Civil de 1936, guardaba relación con la figura denominada Títulos Supletorios, contemplada en el Título X de la Sección Tercera, artículos 896 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles de 1912, actualmente contemplada en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil bajo la denominación de Título Supletorio, Prescripción Adquisitiva y Rectificación o Delimitación de Áreas o Linderos.

La formación de títulos supletorios no siempre resultaba un medio expeditivo y repetidas ejecutorias de la Corte Suprema de la República y de resoluciones de la Junta de Vigilancia de los Registros Públicos establecieron que con la declaración judicial de la prescripción de un inmueble no existía mérito para la primera inscripción de dominio, por lo cual en el Código Civil de 1936 se salvó esta dificultad mediante el artículo 872, que dispuso un proceso seguido en la vía ordinaria para la declaración judicial de adquisición por prescripción, generando con ello un título sólido e inscribible en los Registros. La misma figura ha sido repetida en el nuevo Código, con la ventaja de que no se limita a la propiedad inmueble, como sucedía en el derogado, sino que se extiende a toda clase de bienes inscribibles. (Ibidem. pág. 23.)

- **En el Código Civil de 1984.-**

Algunos Códigos Civiles modernos como el nuestro (1984), el italiano, alemán, brasilero, entre otros, regulan de manera separada o autónoma cada una de las prescripciones. Con lo cual la mayoría de los juristas y codificadores están de acuerdo, por el desdoblamiento legislativo de las prescripción en dos especies: la extintiva o liberatoria y la adquisitiva o usucapión González Linares (2007)

El Código Civil vigente (1984), definitivamente adopta la metodología del tratamiento normativo dual de la prescripción: 1) La usucapión o prescripción adquisitiva en el Libro V, “Derechos reales”, Sub capítulo V, “Prescripción adquisitiva”, comprende los artículos 950 a 953; y, 2). La prescripción extintiva o liberatoria en el Libro VIII, “Prescripción y Caducidad”, Título I “Prescripción extintiva”, comprende los artículos 1989 a 2002. Se advierte que el tratamiento metodológico-legal de la prescripción es muy idóneo y pertinente, como corresponde a un Código Civil moderno. González Linares (2010).

El Código Civil vigente (1984), al no utilizar el concepto dominio, sino el de propiedad en armonía con los artículos 923 y 950, toma el *nomen iuris* de “prescripción adquisitiva de propiedad”; pero es de hacer notar que abogados, jueces y profesores de Derecho no tienen el menor cuidado, y utilizan los conceptos de dominio y propiedad, indistintamente. González Linares (2007)

El artículo 950 del Código Civil de 1984, establece 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."

El actual Código Civil de 1984 sigue la suerte de su antecesor Código Civil de 1936 adhiriéndose a la teoría de la posesión de Ihering.

El plazo actual de la prescripción adquisitiva corta o leve es de cinco años, esto es, la mitad de lo que exigía el artículo 871 del Código Civil de 1936. Se ha producido así el recorte que planteáramos hace cuarentiocho años (Max Arias-Schreiber Pezet (1984), Exposición de Motivos y Comentarios del Código Civil Peruano de 1936, tomo II, página 174).

El Código vigente señala diez años para la prescripción adquisitiva larga. Se ha acortado drásticamente el plazo de treinta años que disponía el artículo 871 del Código Civil de 1936. Este recorte, que propiciáramos desde 1949 tiene un

doble acierto: Se pone a tono con los avances de la época y es coherente con el plazo establecido para la prescripción extintiva de la acción real (inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil vigente), salvando la notoria deficiencia que existía en el Código derogado, según el cual esta prescripción se producía a los veinte años (inciso 1 del artículo 1168 del Código Civil de 1936).

Declaración judicial de la prescripción adquisitiva. El Código Civil de 1984 en su artículo 952 señala que:

“Art. 952.- 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.”

1.4.2. Procedimiento Administrativo.-

1.4.2.1. Definiciones.-

El procedimiento administrativo es la serie de actos en que se desenvuelve la actividad administrativa, será necesario precisar en qué consiste esta última. Igual aclaración se requiere si tomamos el concepto en cuanto secuencia de actos destinados a llegar al dictado de un acto administrativo pues acto administrativo, a su vez, es una declaración efectuada en ejercicio de la función administrativa. De acuerdo al concepto que expusieramos en otro trabajo, función administrativa es toda la actividad que realizan los órganos administrativos, y la actividad que realizan los órganos legislativos y jurisdiccionales, excluidos respectivamente los actos y hechos materialmente legislativos y jurisdiccionales.

a) Los órganos administrativos no realizan sino función administrativa siendo impropio y antijurídico pretender reconocerles función jurisdiccional o legislativa; por lo tanto, todos los procedimientos de los órganos administrativos constituyen “procedimientos administrativos

b) Los órganos judiciales realizan sólo su propia función, la jurisdiccional, y la función administrativa; no les corresponde el ejercicio de la función legislativa. En cuanto al criterio de distinción entre su función específica la jurisdiccional y la administrativa, él es negativo: Toda la actividad de los órganos judiciales que no sea materialmente jurisdiccional, será administrativa

c) Los órganos legislativos, similarmente, no realizan función jurisdiccional, sino la suya propia legislativa y además la administrativa; toda la actividad del Congreso, pues, que no sea de producción de leyes, es procedimiento administrativo.

1.4.2.2. Marco Legal de la Titulación y Formalización de la Propiedad Informal.-

A. Predios urbanos.-

Mediante el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la propiedad Foral, se crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - Cofopri, como un organismo máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad.

Este Decreto fue posteriormente modificado por la Ley N° 27046, por lo que se emite su Texto Unico Ordenado mediante el Decreto Supremo N°009-99-MTC, en el cual se determinan las principales funciones que iba a tener el Cofopri:

- a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se referían los artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos.

b) Formalizar la propiedad, pudiendo ejercer las siguientes competencias dependiendo de la modalidad de posesión, ocupación o titularidad que corresponda:

- Identificar y reconocer las diversas formas de posesión, ocupación, tenencias y titularidad de terrenos con fines urbanos, que requieran la formalización de la propiedad en favor de sus ocupantes;
- Ejecutar el Procedimiento de Formalización Integral, que comprende todas las acciones de saneamiento físico y legal de los terrenos, para lo cual ejecutaría las siguientes funciones:
 - o Identificar si los terrenos son de propiedad privada o estatal, y en este último caso formalizar los derechos de propiedad del Estado.
 - o Declarar la prescripción adquisitiva y regularizar el tracto sucesivo, mediante procedimientos y declaraciones masivos.

c) Ejecutar el Procedimiento de Formalización Individual, comprende todos los actos necesarios para la titulación individual, de lotes, para lo cual ejecutaría las siguientes funciones:

- Adjudicar a título gratuito el Derecho de propiedad de lotes ubicados en terrenos del Estado, a favor de sus poseedores o de los solicitantes de lotes en los casos de los programas de adjudicación de lotes de vivienda, conforme a los requisitos establecidos en la Directiva respectiva. Excepcionalmente, la adjudicación será a título oneroso en los casos que señale la Directiva indicada.
- Declarar la resolución, caducidad, reversión o la sanción legal prevista en los instrumentos respectivos, correspondientes a las adjudicaciones de terrenos, otorgados con cualquier entidad estatal, siempre que el adjudicatario hubiera incumplido las obligaciones establecidas en dichos instrumentos contractuales y legales y siempre que los terrenos sean objeto de acciones de Formalización de la Propiedad o sean

incluidos en los programas de adjuntación de lotes con fines de vivienda.

Asimismo, en este TUO se declaró de interés nacional el establecimiento de un proceso único y simplificado para el acceso a la propiedad predial de terrenos de Estado para los sectores de menores recursos, y se estableció que los poseedores de terrenos de propiedad estatal, fiscal o municipal ocupados o invadidos con posterioridad al 22 de marzo de 1996, fecha de entrada en vigencia del Derecho Legislativo N° 803, podían regularizar su posesión y adquirir la adjuntación de los terrenos ocupados mediante los procedimientos, requisitos y condiciones que se establecieran para los programas de adjuntación de lotes con fines de vivienda.

Así también se le facultó a Cofopri para que formalice la propiedad ocupada por asentamientos humanos u otras formas de posesión de terrenos, siempre que se trate de terrenos estatales, fiscales o municipales y hubieran estado en posesión, para destinarlos a vivienda, antes del 22 de marzo de 1996.

El Decreto Supremo N° 031-99-MTC contiene el reglamento de Formalización de la Propiedad Informal en Urbanizaciones populares, el cual reguló la competencia exclusiva y excluyente de Cofopri, para formular, aprobar y ejecutar progresivamente, un programa de Formalización de la propiedad **en Urbanizaciones Populares** a nivel nacional.

En el año 2006 se emite la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la Propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmueble de propiedad estatal, con fines de vivienda, comprendiéndose además a los mercados público informales.

Asimismo, dispuso que la entidad competente para realizar esta Formalización sean las Municipalidades Provinciales, pudiendo ser Cofopri un órgano técnico de asesoramiento, previo convenio suscrito entre ambas entidades, disponiendo, además, que los procedimientos administrativos de declaración de propiedad previstos en el primer y tercer párrafos del artículo 11 del TUO de la Ley de Promoción de Acceso a la propiedad Formal, Decreto #Supremo N° 009-99- MTC, sean los de regularización del tracto sucesivo y de prescripción adquisitiva de dominio, respectivamente y de ambos podían seguirse ante la Municipalidades Provinciales.

La norma permite que el saneamiento físico legal y la ejecución de proyectos de acceso al suelo de sectores de menores recursos económicos, de pueden realizar sobre terrenos de dominio privado del Estado y de propiedad privada o de comunidades campesinas de la costa ocupados por posesiones informales al 31 de diciembre de 2004. En los cuales se debía realizar no sólo el saneamiento físico legal si no la urbanización completa, con dotación de servicios básicos de agua y desagüe, la construcción o mejoramiento de viviendas, así como la dotación de servicios urbanos complementarios.

El Decreto Supremo N ° 006-2006- VIVIENDA reglamento la formalización de la Propiedad de posesión informales y los procedimientos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, disponiendo que Cofri sólo brindaría una asesoría técnica y legal, pudiéndose suscribir convenios con las Municipales Provinciales, las cuales tenían la competencia para aplicar estos procedimientos. El Decreto Supremo N° 017-2006-VIVIENDA, aprobó EL Reglamento de los Títulos II y III de la de la Ley N° 28687 regulando los procedimientos de acceso al suelo de los sectores de menores de recursos económicos y las facilidades para la presentación de servicios básicos.

Mediante este Decreto se reguló el proceso para que los citados sectores puedan acceder al suelo para uso de vivienda de interés social, mediante bonos o proyectos deberían ejecutar los Gobiernos Locales, y que serían facilitados

mediante acciones de saneamiento físico legal, de obras de reurbanización o urbanización, obras de construcción de vivienda nueva o mejoramiento de vivienda en terrenos ocupados por posesiones informales al 31 de diciembre de 2004 y sobre terrenos no ocupados de libre disponibilidad, sean estos de dominio privado del Estado, de propiedad privada a comunidades campesinas de la costa.

En el año 2006 se emite la Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y titulación de predios Urbanos, la cual declaró de interés público la formalización y titulación de predios Urbanos informales a nivel nacional, sean públicos o privados y dispuso su referente atención por el Cofopri.

Por medio de este nuevo régimen se dispuso que Cofopri asumiera de mane a excepcional y por un tiempo determinado, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de los predios urbanos, ubicados en posesiones, posesión informales, a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687, y por delegación de las municipalidades provinciales, podía llevar a cabo los procedimientos de declaración de propiedad.

Asimismo, de conformidad con la Segunda Disposición Complementaria de la citada Ley, se modifica la denominación de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, que podría continuar utilizando la abreviatura de Cofopri.

El Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA, aprobó el Reglamento de la Ley N° 28923, precisando que Cofopri sería la entidad encargada de llevar a cabo los procedimientos de Declaración de Propiedad a que se refiere el artículo 11 de la Ley N° 28687, Ley de Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanos Populares Informales y Urbanizaciones Populares, solo por delegación de la Municipalidades Provinciales; por lo que se debían suscribir convenios entre entidades.

B. Predios Rurales.-

En el ámbito de predios rurales, en el año 2008, se emite el Decreto Legislativo N° 1089 que declara de interés público nacional la formalización y titulación de predios rústicos y tierras erizadas habilitadas a nivel nacional por el periodo de cuatro años, y crea el nuevo Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rústicos y Tierras Erizadas Habilitadas, designando como única entidad competente al Cofopri.

Este decreto estableció que los poseedores de tierras erizadas de propiedad del Estado que hubieran habilitado y destinado íntegramente las mismas a alguna actividad agropecuaria antes del 31 de diciembre del 2004, cuya posesión sea directa, contúnua, pacífica y pública, podían solicitar a Cofopri, la regularización de su situación jurídica, mediante el procedimiento de adjudicación directa, previo pago del valor del terreno. Asimismo, se le facultó a Cofopri para que asuma los procedimientos de revisión de predios rústicos adjudicados a título oneroso por el Estado, ocupados por asentamientos humanos, conforme a lo dispuesto por la Ley N° 28667.

La emisión de este Decreto estuvo dentro del marco normativo para facilitar la implementación del Acuerdo de Promoción Comercial Perú –EEUU, teniendo como finalidad ejecutar procesos de formalización y titulación masivos de la propiedad rural de manera directa, rápida, simplificada y segura, siendo el Cofopri la entidad que contaba con la capacidad idónea para efectuar estos procedimientos.

Mediante el Decreto Supremo N° 032-2008 VIVIENDA se emite el reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, el cual establece los procedimientos y trámites para el ejercicio de las competencias asignadas al Cofopri por el citado decreto, disponiendo la aplicación de los siguientes procedimientos en el ámbito de predios rurales.

- Formalización y titulación de predios rústicos y tierras erizadas habilitadas en propiedad del Estado.

- Declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios rústicos que sean del Estado.
- Reversión de predios rústicos adjudicados a título oneroso ocupados por asentamientos humanos.

En el año 2010, Cofopri aún mantenía estas funciones, puesto que conforme lo hemos indicado, en el proceso de transferencia a los Gobiernos Regionales la función n) del artículo 51 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en materia agraria, se había excluido a las funciones que había asumido esta entidad en el marco del Decreto Supremo N° 1089.

No obstante ello, y debido a una serie de denuncias de actos de corrupción en la transferencia y formalización de terrenos al sur de Lima y otras provincias, y otras provincias, se promulgó el Decreto Supremo N° 056-2010-PCM, el mismo que ordenó la transferencia de las citadas funciones a favor de los Gobiernos Regionales, amparándose en la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1089, que dejó abierta la posibilidad de transferir estas competencias inclusive dentro del plazo de vigencia inclusive dentro del plazo de vigencia del régimen temporal y extraordinario.

C. Actuales competencias de Cofopri.-

Cofopri en la actualidad en materia urbana solo puede realizar la formalización y titulación de posesiones informales, y los procedimientos de declaración de propiedad, solo por declaración de propiedad, solo por delegación de facultades por parte de las municipalidades provinciales.

En el ámbito de los predios rurales solo está facultada para la formalización, titulación y declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, en las regiones de Arequipa y Lambayeque.

De acuerdo con ello, Cofopri solo se encuentra facultada para iniciar y tramitar los procedimientos que versen sobre la usucapión, en predios urbanos y rurales, en los siguientes casos.

Predios rurales	Predios urbanos
Declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios rústicos que no sean del Estado, aplicable solo para las regiones de Arequipa y Lambayeque.	Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio en forma integral de Posesiones Informales o Centros Urbanos, siempre que exista convenio de delegación de facultades con las municipalidades provinciales.
Formalización y Titulación de Predios Rústicos en Propiedad del Estado, en zonas catastradas luego de tres visitas de oficio, aplicable solo para las regiones de Arequipa y Lambayeque.	Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio en forma integral de Urbanizaciones Populares, siempre que exista convenio de delegación de facultades con las Municipalidades Provinciales.
Formalización y Titulación de Tierras Eriazas Habilitadas e Incorporadas a la actividad agropecuaria al 31 de diciembre de 2004, aplicable sólo para las regiones de Arequipa y Lambayeque.	Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio en Lotes Individuales de Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales o Urbanizaciones Populares Formalizados, siempre que exista convenio de delegación de facultades con las municipalidades provinciales.
	Procedimiento Especial de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de Centros Urbanos Informales, siempre

	que exista convenio de delegación de facultades con las municipalidades provinciales.
--	---

- **Variable independiente.-** Prescripción Adquisitiva de Dominio
- **Variable dependiente.-** Procedimientos Administrativos

1.4.3. Conceptuación y Operacionalización de Variables.-

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	OPERACIONAL	INDICADORES
prescripción adquisitiva de dominio	Ramírez (2004) es un modo de adquirir la propiedad (o de aun otro Derecho real) por medio de la posesión continua, pacífica y pública, a título de dueño y por el tiempo (plazo) fijado por ley	Objetivos General.- Explicar y analizar el tratamiento jurídico de la prescripción y dominio en el procedimiento administrativo en COFOPRI periodo 2014-2015 Huaraz	Constitución política del Perú del 1993 Código civil peruano libro v derechos reales
Procedimiento Administrativo	Es el organismo encargado de ejecutar el Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional.	Objetivos Específicos.- -Explicar los aspectos problemáticos que se presenta en la aplicación de la prescripción y dominio en los procedimientos administrativo en COFOPRI Huaraz. -Determinar el nivel de la	Decreto Legislativo n°803 decreto legislativo n° 1089

		<p>aplicación del procedimiento administrativo de la prescripción adquisitiva de dominio en COFOPRI.</p>	
--	--	--	--

1.5. HIPÓTESIS.-

1.5.1. Hipótesis General.-

La prescripción adquisitiva de dominio llevada a través de procedimiento administrativo en COFOPRI permite diseñar y ejecutar de manera integral, comprensiva y rápida la formalización de la propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad.

1.6. OBJETIVOS.-

1.6.1. Objetivos General.-

Explicar y analizar el tratamiento jurídico de la prescripción y dominio en el procedimiento administrativo en COFOPRI periodo 2014-2015 Huaraz

1.6.2. Objetivos Específicos.-

- Explicar los aspectos problemáticos que se presenta en la aplicación de la prescripción y dominio en los procedimientos administrativo en COFOPRI Huaraz.
- Determinar el nivel de la aplicación del procedimiento administrativo de la prescripción adquisitiva de dominio en COFOPRI.

CAPÍTULO II
MATERIAL Y
MÉTODOS

II. METODOLOGÍA DEL TRABAJO

2.1. Tipo y Diseño de Investigación.-

2.1.1. Tipo de Investigación.-

Corresponde a una investigación Jurídica Dogmática: Dado que la investigación fue de tipo sustantiva descriptiva porque describió la situación en que se encontrará la variable: Prescripción Adquisitiva.

2.1.2. Tipo de diseño.-

Corresponde a la denominada No Experimental. Debido a que careció de manipulación intencional de la variable independiente, además no paseó grupo de control ni experimental; su finalidad será estudiar el hecho jurídico identificado en el problema después de su ocurrencia.

Respecto al proceso o los momentos o fases de la investigación, estos se plasmaran de la siguiente manera:

- a. Realizar la observación a la variable en la muestra.
- b. Sistematizar los datos o información.
- c. Clasificar la información, organizándolas en cuadros y representarlos en gráficos.
- d. Analizar e interpretar los datos

2.2. Población y Muestra.-

2.2.1. Población.-

Estará constituida por las normas jurídicas, la doctrina, la jurisprudencia administrativa y los principios que versan sobre prescripción adquisitiva de dominio en COFOPRI.

2.2.2. Unidad de Análisis.-

La unidad de análisis para la presente investigación estuvo constituida por la doctrina, jurisprudencia administrativa y la legislación nacional que tiene relación con la prescripción adquisitiva de dominio COFOPRI.

2.2.3. Clase de Muestra.-

- a) **Tipo de Muestra:** No probalística
- b) **Técnica Muestral:** Intencional
- c) **Marco Muestral:** Las Resoluciones Administrativas de COFOPRI

2.3. Técnicas e Instrumentos de Investigación.-

2.3.1. Estrategias o procedimientos de recolecta de información.- Se desarrollarán las siguientes actividades.

- A. Elaboración y aprobación de anteproyecto.
- B. Coordinación con los funcionarios de COFOPRI y abogados especializados en Prescripción adquisitiva de dominio del Ilustre colegio de abogados de Ancash.
- C. Diseño y elaboración del instrumento de recolección de datos.
- D. Prueba de validez y confiabilidad al instrumento de recolección de datos.
- E. Recojo de la información
- F. Sistematización de la información.
- G. Análisis e Interpretación de la información.
- H. Elaboración del informe.
- I. Presentación del informe.
- J. Aprobación y sustentación de la tesis.

2.3.2. Técnicas de Recolección de Datos.-

La técnica que se empleó en la recolección de los datos fue la encuesta porque se observó los hechos en forma indirecta.

2.3.3. Instrumento de Recolección de Datos.-

El instrumento que se empleó en la recolección de los datos fue: El cuestionario el que fue sometido a prueba de validez y confiabilidad antes de su aplicación

CAPÍTULO III

RESULTADOS

III. RESULTADOS

3.1. RESULTADOS TEÓRICOS.-

3.1.1. Naturaleza Jurídica.-

La naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva es la de ser un modo de adquirir la propiedad, que a su vez responde a la clasificación de ser originarios o derivados. Algunos autores han discutido sobre si la usucapión es un modo originario o derivativo de adquirir el dominio. *La usucapión* es un modo originario de adquirir la propiedad. No existe transferencia ni enajenación alguna. El usucapiente adquiere por el solo hecho de poseer, no porque reciba el bien de algún transferente. No existe negocio jurídico alguno. En otras palabras, su derecho no tiene como base o apoyo el del anterior titular.

Por ello también se señala que el usucapiente para adquirir su derecho necesita la posesión del bien, a través del tiempo determinado en la ley; por lo que se establece que no hay una relación de causalidad. La usucapión puede catalogarse como un hecho jurídico preclusivo, esto es que pone fin a los debates sobre la legalidad de las adquisiciones, pues dentro de un razonable tiempo transcurrido, el Derecho legítimamente deduce que del pasado remoto no sobrevive ningún interés jurídico que solicite su garantía (el del antiguo dueño); y más bien se manifiesta como preferente el interés encarnado por la situación de hecho presente (el del poseedor). Para superar este conflicto, el ordenamiento crea un Mecanismo de prueba absoluta de la propiedad por la que todos los debates Potenciales o reales sobre la titularidad de los bienes quedan concluidos.

3.1.2. Tratamiento Legal.-

- Solicitud de acceso a la información pública.
- Padrón de Asociados (Para Urbanizaciones Populares).
- Padrón de Pobladores (Para Posesiones Informales y Centros Urbano Informales).
- Prescripción Adquisitiva de Dominio Integral (pueblos).
- Prescripción Adquisitiva de Dominio Individual (lotes).
- Para Regularización de Tracto Sucesivo Integral (pueblos).

- Para Regularización de Tracto Sucesivo Individual (lotes).
- Solicitud de Adjudicación de Tierra Eriaza Habilitada.
- Solicitud de Formalización y Titulación de Predios Rústicos de Propiedad del Estado.
- Solicitud de incorporación al programa de formalización de la Propiedad Informal en urbanizaciones populares.
- Solicitud procedimiento de reversión administrativa sobre predios matrices.
- Solicitud procedimiento de reversión administrativa sobre lote individual.
- Solicitud declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, cuando se promueve a petición de parte.
- Disposición aplicable a todo tipo de recursos administrativos que se interpongan en los procedimientos administrativos seguidos ante la administración pública.

3.1.3. Beneficio.-

Seguridad jurídica.- los títulos de propiedad de COFOPRI están respaldadas por el código civil y los registros públicos el probador está seguro de que la propiedad es suya y nadie se la puede quitar sin su consentimiento.

Acceso al crédito.- un título de propiedad aumenta el valor de una vivienda y puede ser utilizada como garantía para obtener un crédito en un banco o financiera quienes están considerando a los nuevos propietarios como sujetos de crédito debido a que cuentan con un domicilio cierto y fijo y un patrimonio seguro, por ello diseñando productos crediticios especialmente dirigidos a estas nuevas arteras de clientes.

Incentivo a la inversión.- al ser propietario del terreno, el poblador se preocupa por mejorar las condiciones de su vivienda de los servicios públicos y de su vecindario en general, desde otra perspectiva las empresas proveedoras de servicios públicos reciben un impacto positivo de la formalización toda vez que se reduce el riesgo de inversión si la propiedad se encuentra saneada.

Eliminación de conflictos.- la formalización resuelve los problemas de límites entre los lotes de los pobladores y también soluciona los conflictos con otros asentamientos humanos

Herencia para las familias.- el poblador tiene la seguridad de que su familia heredará la propiedad. Por ello puede incluir dividirla en partes para beneficiar a todos sus herederos.

Otorga seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, y en especial a la propiedad, ésta no es sino, la columna vertebral del derecho privado patrimonial. Consolida la posesión (hecho) transformándola en propiedad (derecho). Remedia la carencia de pruebas en tracto sucesivo descendente del derecho de propiedad.

Sanciona la desidia, negligencia y el desinterés del propietario, quien puede tener el derecho, pero no el ejercicio del derecho

3.1.4. Parte Procesal.-

En el presente trabajo de investigación que se viene desarrollando considero de suma importancia señalar los requisitos en el proceso de Reivindicación, es decir para que prospere la acción reivindicatoria, el propietario demandante debe probar tres requisitos indispensables que son los siguientes.

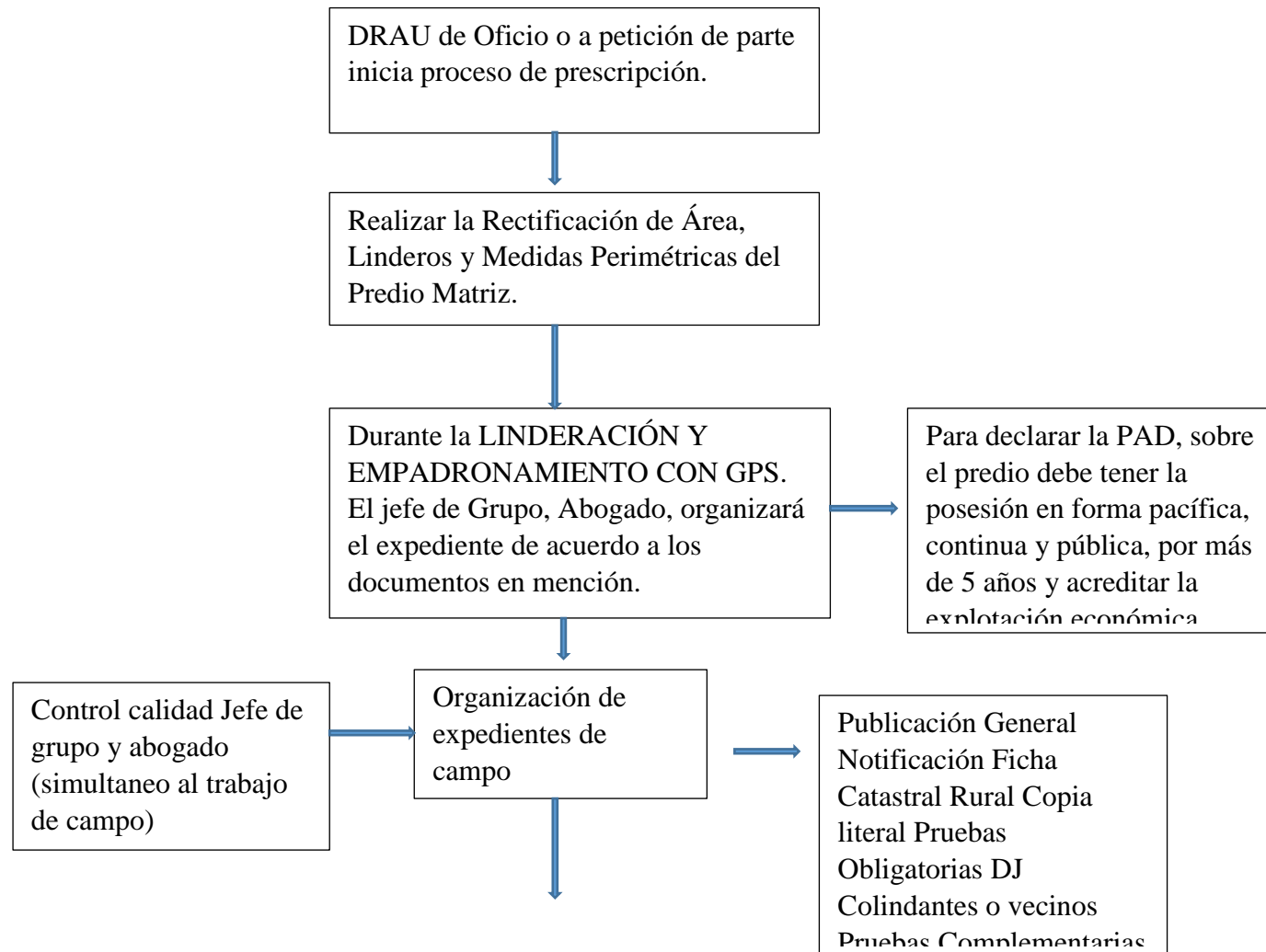
- a) La Propiedad del bien que reclama.
- b) La posesión o detención injusta del bien por el demandado, lo que supone probar. que éste carece del derecho para poseer
- c) La identificación o identidad corporal del bien. Es decir la concurrencia de estos tres requisitos es indispensable para la viabilidad de la acción reivindicatoria.
- d) El demandante debe ser dueño de la cosa, entendemos al igual que Barbero que en caso que el demandante no pruebe su propiedad, sucumbe frente al demandado a quien solo le basta estar en la posesión.
- f) Individualización del bien. Uno de los requisitos de la Acción Reivindicatoria, es que se ejerza sobre una cosa singular, es decir, que sea concreta y

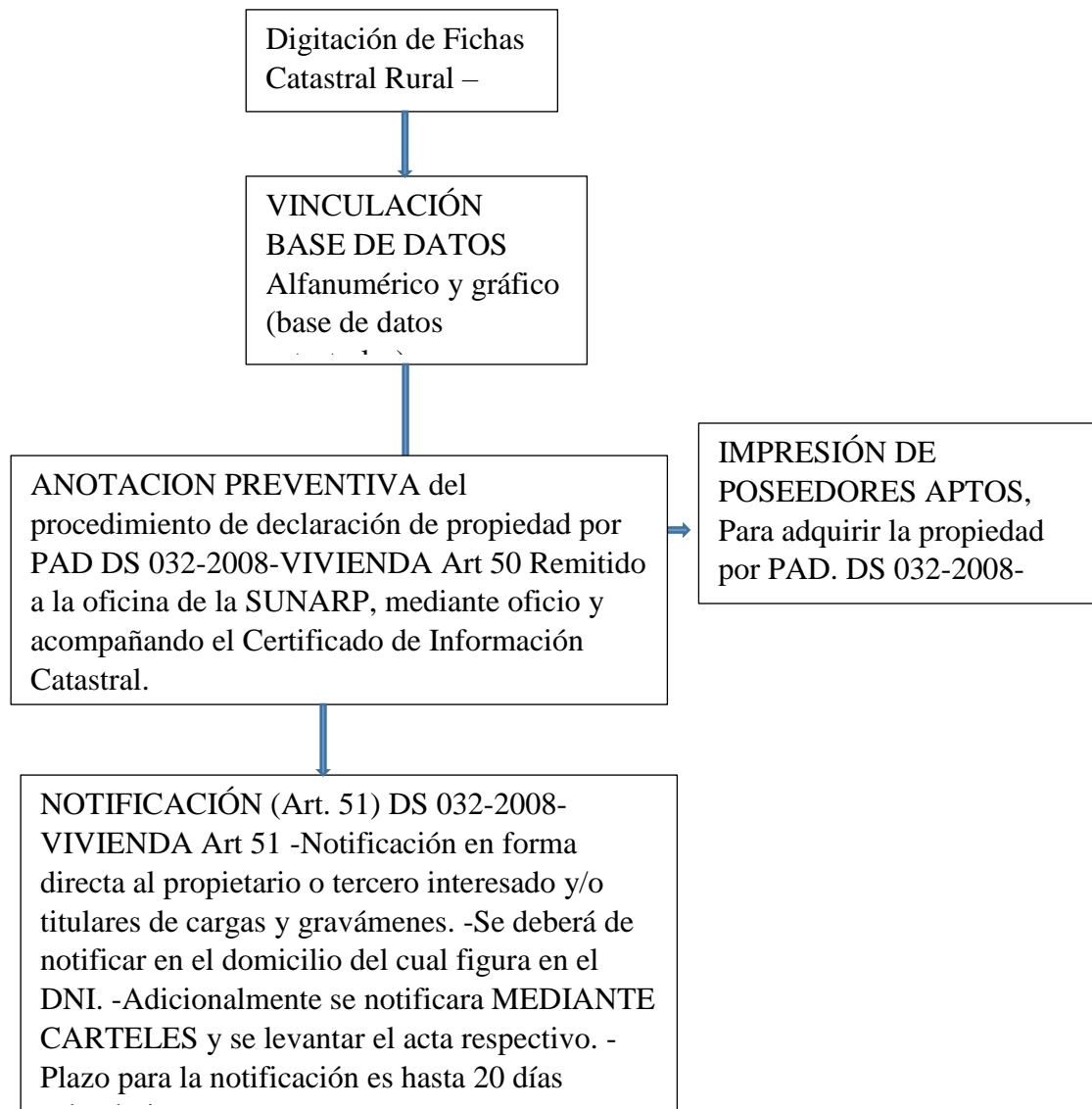
determinada, que si se trata de un predio habría que determinar su situación, área y linderos; concordante con lo expuesto no se incluye en esta acción las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia.

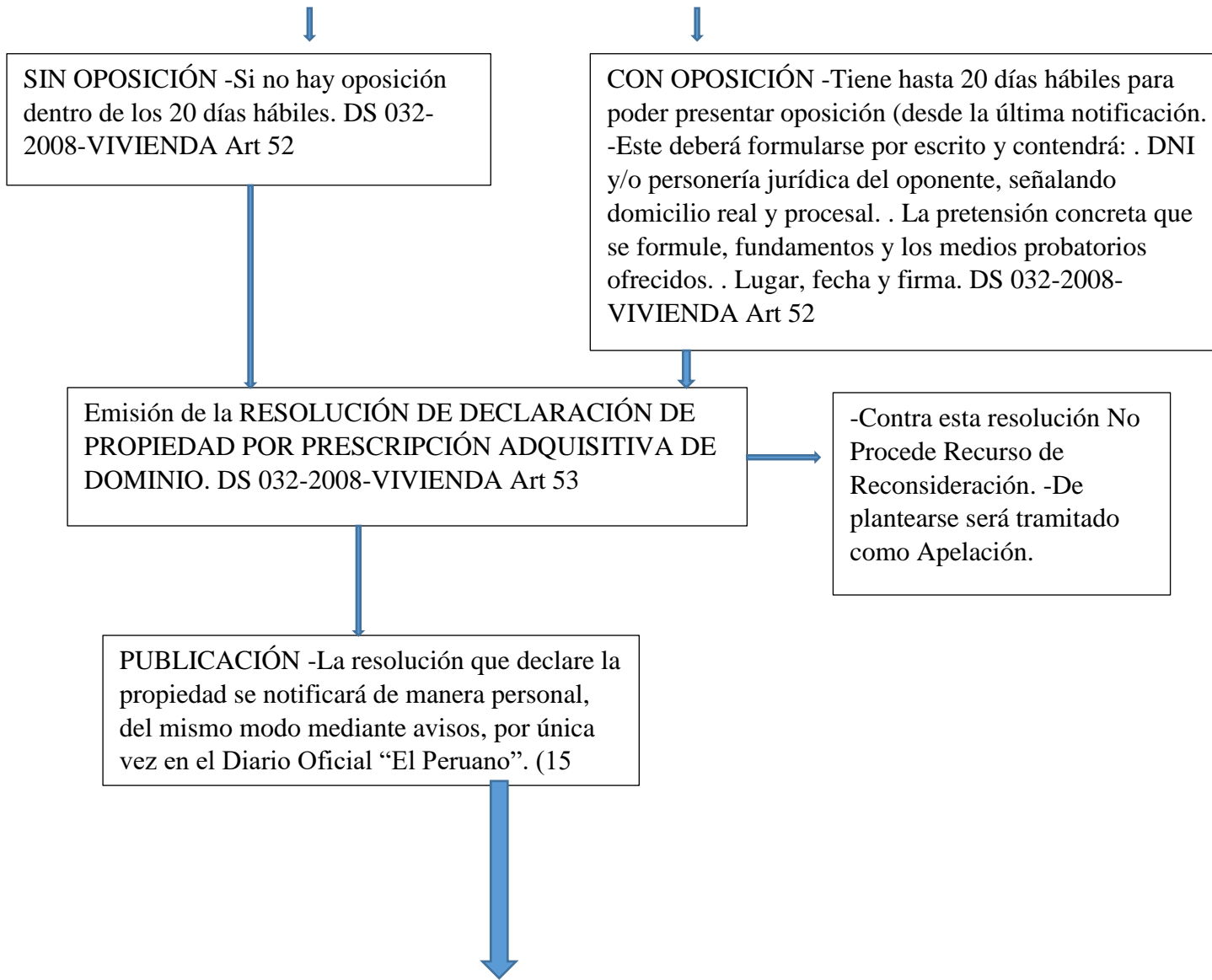
- g)** Que el demandado éste en posesión del bien. En esta acción es indispensable demostrar la posesión de la cosa que se reclama por quien es demandado en juicio, ya que si es persona distinta, la sentencia que se pronunciara no tendría efecto contra ella, desde que a nadie puede negársele el derecho a defenderse y complementariamente privársele de una cosa sin ser oído o vencido en juicio.

Ahora, para reivindicar un bien no es necesario tener derecho inscrito pues para la viabilidad de dicha acción simplemente se exige que el demandante acredite su propiedad con un título legítimo de dominio, el cual no necesariamente debe constar en registros.

FLUJOGRAMA PARA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO







Emisión del instrumento de formalización - se emite el certificado de declaración de propiedad rural. ds 032-2008-vivienda art. 54



Inscripción del instrumento y entrega de los mismos a sus titulares -el registrador, inscribirá la propiedad del predio a favor del beneficiario, presentando ante la oficina de la sunarp, el instrumento de formalización, el certificado catastral y la base gráfica (txt), para su respectiva inscripción. -una vez inscrito, drau entregará los instrumentos de formalización a sus titulares. ds 032-2008-vivienda art. 55

3.1.5. Regulación En El Derecho Comparado.-

3.1.5.1. En Venezuela.-

El Código Civil Venezolano, regula en su artículo 1952° la figura jurídica de La Prescripción, de la que podemos observar que usa un término genérico, ya que se refiere tanto a la Prescripción adquisitiva como a la liberatoria, así refiere : La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación, por el tiempo y bajo las demás condiciones determinadas por la ley En cuanto se refiere a la Prescripción adquisitiva, que es el tema que nos compete, la jurisprudencia venezolana señala que de lo normado se entiende “Como el modo de adquirir la propiedad u otro derecho real sobre las cosas en virtud de la posesión legítima ejercida durante el lapso necesario para prescribir, bajo las condiciones establecidas por la ley es decir, mediante una posesión legítima, continua, no interrumpida, pacífica, no equívoca y con ánimo de tenerlo como propietario.

Así mismo, dentro de sus clasificaciones, podemos observar que existen dos tipos de Prescripción, siendo la que nos compete la veintenal que es para los inmuebles y de forma pacífica.

Dentro de la legislación venezolana, se reconoce a la figura jurídica de la prescripción adquisitiva como una naturaleza de “Declarativo” ; razón por la cual, incorporan dentro de su Código de Procedimiento Civil vigente “El Juicio Declarativo de Prescripción” que se encuentra señalado en el Título III “De los juicios sobre la Propiedad y la posesión”, que en su capítulo I crea un tipo novísimo de juicio, cuya finalidad es la declaración del derecho de propiedad, en virtud de la prescripción o de cualquier otro derecho real en el mismo.

Entonces, podemos señalar que este nuevo procedimiento se fundamenta en la posesión adquisitiva y el requerimiento de dar seguridad jurídica a los verdaderos poseedores, así como la conversión del estado de echo constitutivo de la posesión en un estado de derecho inherente a la propiedad y porque, la decisión que se obtenía mediante juicio ordinario se limitaba a acreditar la posesión, sin

dejar a salvo los derechos de terceros, por lo que no podía considerarse como un título suficiente de propiedad, siendo necesario oponer tal precisión en juicio contra la persona o entes determinados ; es decir que la vía del proceso ordinario no permitía condicionar su posición, al no ser oponibles a terceros y porque se vería perjudicados sus derechos al no contemplarse las garantías necesarias. Es así que, la legislación venezolana crea un mecanismo de defensa para el poseedor prescribiente, el cual se encuentra establecido en los artículos 690° al 692° del Código de Procedimientos Civiles, los cuales proscriben: Artículo 691°: “Son requisitos especiales de la demanda de prescripción adquisitiva:

- 1.- Que la demanda sea propuesta contra todas aquellas personas que aparezcan en la respectiva oficina de registros como propietarios o titulares de cualquier derecho real sobre el inmueble.
- 2.- Con la demanda debería presentarse una certificación del registrador en la cual conste el nombre, apellido y domicilio de tales personas, y copia certificada del título respectivo”.

Artículo 692: “Admitida la demanda, se ordenará la citación de los demandados en la forma prevista en el capítulo IV título IV, libro primero de éste código, y la publicación de un edicto emplazando para el juicio a todas aquellas personas que se crean con derecho sobre el inmueble, quienes deberían comparecer dentro de los quince días siguientes a la última publicación. El edicto se fijará y publicará en la forma prevista en el artículo 231° de éste código, una vez que esté realizada la citación de los demandados principales”.

Como se puede observar, concluiremos que para la legislación venezolana, la Prescripción Adquisitiva de dominio, es declarativa, con un plazo de 20 veintes y que ofrece un mecanismo de defensa para su adquirente del domino, el de su propio procedimiento judicial “El juicio declarativo de Prescripción”, el cual es oponible a terceros.

3.1.5.2. En Colombia.-

El Código Civil Colombiano regula dentro de sus artículos 2531° y 2532° a la figura jurídica de la Prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, fenómeno que corresponde a uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas, cuando el respectivo bien “Ha sido poseído por el tiempo exigido por la ley”, esto es, por diez o por veinte años, según se trate de la prescripción ordinaria o extraordinaria, respectivamente, requiriéndose además de una posesión material del bien, sin interrupciones, que se ejerza sobre bienes prescriptibles y que los actos posesorios sean continuos, pacíficos carentes de clandestinidad.

En cuanto se refiere a la Prescripción extraordinaria, mediante ley 791 del año dos mil dos redujo a la mitad dicho plazo de Prescripción, asemejándose desde entonces, con el plazo Prescriptivo extraordinario, dada en nuestra legislación- Perú. Dentro de los requisitos establecidos para la Prescripción adquisitiva, se encuentra establecido en el artículo 2531° de este Código Civil, que proscribire como requisito sine qua non “El dominio exclusivo del inmueble, vale decir que el tiempo transcurrido por la ley, debe aplicarse al poseedor inminente o primigenio, no estableciéndose dentro de la zona lógica, el cómputo entre coposeedor, es decir la ejercida por dos o más poseedores, pues los elementos que jurídicamente la integran, esto es, la subordinación de la cosa al sujeto (corpus) y la convicción detentada como señor y dueño (animus), son desarrollados por una pluralidad de personas, quienes conforman una comunidad, en cuyo beneficio actúa la posesión de cada uno de sus integrantes”.

“El coposeedor, entonces, ejerce la posesión para la comunidad y, por ende, para admitir la mutación de ésta por la de poseedor exclusivo se requiere que aquel que ejerza los actos de señorío en forma personal, autónoma o independiente, desconociendo a los demás”¹³². Por otro lado en cuanto a los mecanismos de defensa del poseedor usucapiente, podemos advertir de la Casación 11001-3103-029-2000-0085-01 del veintidós de julio de dos mil diez¹³³, la acción de la reconvencción que opone frente a la demanda de reivindicación, formulando además las excepciones de prescripción de la acción, falta 132 cos.civ., sentencia del 11 de febrero de 2009, de causa e interés jurídico

en la demanda y de ausencia de causa petendi; apreciándose de ello la protección que sobre la posesión se brinda.

En cuanto se refiere a la excepción de Prescripción, esta sólo se puede accionar si y solo si, exista su consecuencia lógica cual es, la prescripción adquisitiva; pues, mientras el propietario mantenga su condición de tal, le asiste la facultad de perseguir el bien y de recuperarlo de manos de quien lo tenga a través de la acción reivindicatoria; por lo que, no se extingue por el simple hecho de no haberse ejercitado tal potestad en cierto periodo de tiempo, sino como consecuencia de la pérdida del derecho de propiedad porque otro lo haya ganado por virtud de la usucapión. Por tanto, “Ejercida por el demandante la acción reivindicatoria, puede el demandado, oponerse a su prosperidad alegando, como excepción, haber operado la prescripción extintiva del derecho del dominio invocado por el actor como fundamento de su pretensión ... de manera que desaparecería la titularidad del derecho de dominio, ... para ejercer la acción reivindicatoria respecto de ese bien, ... [pues] no solo se extinguiría el dominio en cabeza del demandante, sino que también extingue la acción reivindicatoria de este ... de allí que cuando corre el plazo establecida por la ley, en forma simultánea corren tanto el término para que se produzca la usucapión de un lado y, de otro la extensión del derecho de dominio sobre el mismo bien. Por ello puede el demandado, si así lo decide, proponer como excepción la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria, caso en el que sólo se otorgaría la declaración que el titular inicial lo ha perdido, no implicando declaración de quien lo ha ganado, vale decir, de quien es el nuevo titular”¹³⁴. De lo que se concluye, que en la legislación Colombiana, la figura de la Prescripción adquisitiva, posee mecanismos de defensa para el poseedor usucapiente, así como el requerimiento de un pronunciamiento judicial para ser declarado como tal.

3.1.5.3. EN CHILE.

El Código Civil Chileno o llamado también Código de Andrés Bello regula a la figura jurídica de la Prescripción desde el artículo 2.492 a 2.513, en la que se puede apreciar, que al igual que la legislación Venezolana, usa el término de

Prescripción y no de usucapión pues se refiere tanto a la Prescripción adquisitiva como a la liberatoria; así se desprende del artículo 2.492, el cual señala que: “La prescripción es un modo de 134 Cas. Civ., sentencia del 7 de octubre de 1997, adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. ...”.

Así mismo , de su legislación se puede advertir dos tipos de prescripción adquisitiva, una ordinaria en la que se necesita posesión regular no interrumpida y durante el tiempo que la ley requiere, la cual según el artículo 2508° es de dos años para los bienes muebles y cinco años para los bienes inmuebles y cuyo fundamento de justo título, se puede desprender del artículo 702° del mismo Código Civil, señalándose como tal a ser adquirida de buena fe, no ser clandestina y no ser viciosa, y la extraordinaria, aquella regulada en el artículo 2510° inciso 1 y siguientes, de donde se desprende que nos es necesario título alguno, presumiéndose la buena fe y sólo si existe en título de mera tendencia se hará presumir la mala fe y en consecuencia inaceptable la prescripción, a menos que quien alega la prescripción adquisitiva puede haber poseído sin violencia, ni interrupción y por un espacio de tiempo de quince años. Es rescatable también lo señalado en su artículo 2.500 pues dicho artículo señala: “Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 717°.

La posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero”. Situación que como observamos difiere de lo estipulado por la legislación Colombiana en la que se exige como requisito sine qua non la exclusividad, no pudiendo acumularse el tiempo transcurrido de un poseedor a otro. Así mismo, es de señalar que de lo regulado en su artículo 2493° “El que quiera aprovecharse de la Prescripción debe alegarla; el Juez no puede declararlo de oficio” y artículo 2513° “La sentencia Judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la

propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción”, se presume la naturaleza constitutiva de la misma, pues se exige para su declaración de pronunciamiento judicial previo. Finalmente, es también importante señalar que según Casación 1018/2009-Resolución 36185 del veintiocho de setiembre del dos mil diez¹³⁵ se recalca la importancia de la protección y garantía del derecho de propiedad, por la cual no se pierde por ¹³⁵ Junio 8 de 2011, prescripción extintiva, como sí lo refiere la legislación Colombiana sino únicamente por la adquisitiva de otra persona, excluyendo cualquier circunstancia para arrogarse otras facultades que las expresamente conferidas, con la que no evidencia mecanismo alguno de defensa para el poseedor usucapiente.

3.1.5.4. En Ecuador.-

El Código Civil de Ecuador regula a la figura jurídica de la prescripción adquisitiva en sus artículos 2410° y 2411°, señalando además que para que opere la misma, se requiere que la posesión regulada en el artículo 715° del mismo código sustantivo sea una con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre, sin violencia ni clandestinidad y además ininterrumpida por un espacio de tiempo de quince años, señalando además que dicha posesión debe probarse con hechos positivos, tal y como se desprende del artículo 969° del Código Civil, como el corte de madera, plantaciones, cementeras, construcción de edificios, semovientes, etc.

De lo anteriormente señalado se colige, que la prescripción debe alegarse y probarse, infiriéndose de ello, que según la legislación ecuatoriana, la naturaleza jurídica de la prescripción es constitutiva, puesto que amerita su pronunciamiento judicial; tanto más, si por Resolución N° 73-2009 del diecinueve de mayo del dos mil nueve, la Corte.

Nacional de Justicia de Quito¹³⁶ refiere que: “En los juicios de declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio se ha de dirigir la demanda

contra la persona que, a la época en que se la propuso aparece como titular del dominio en el Registro de la Propiedad, ya que se va a contradecir su relación jurídica sustancial, porque si se propone contra otra persona no habría legitimación pasiva en el demandado”, claro está siempre que se ejerza dicha facultad bajo el imprescindible requisito de poder haber poseído con ánimo de señor y dueño, durante el tiempo que la ley señala - quince años- sin violencia ni clandestinidad que vicie el hecho posesorio. En cuanto se refiere a los mecanismos de protección del poseedor usucapiente, dicha legislación nada establece al respecto, dejando la posibilidad de su ejercicio de derecho de acción a través de la interposición de su demanda en los juicios de declaratoria de prescripción adquisitiva.

3.1.5.5. En España.-

La legislación española prevé dentro de sus articulados del Código Civil, que la prescripción adquisitiva de dominio o usucapición, consiste en aquel sometimiento de una cosa al poder del poseedor con la intención de ejercer un derecho de propiedad, es decir con el ánimo de dueño; de la que se desprende dos tipos, la prescripción veintenaria y la decenal, contando como requisitos el que sea: legítima, de buena fe, pacífica, pública y no viciosa.

Así, nos señala que será legítima cuando la posesión sea el ejercicio de un derecho real, de buena fe cuando el poseedor, por ignorancia o error de hecho, se persuadiere de su legitimidad, y debe existir desde el origen de la posesión, no debe ser viciosa, es decir adquirida por hurto, estelionato, violencia, abuso de confianza o clandestinidad.

Por otro lado, de sus articulados también se presume que para que se haga valer es necesario acudir a la justicia a través de un juicio de usucapición, para que de esa forma el juez dicte una sentencia declarativa del derecho, pues se dice que el derecho ya la había ganado desde el momento mismo en el que el usucapiente cumplió el plazo prescriptorio, por lo que se dice que no es constitutiva sino

declarativa; mas a semejanza de nuestra legislación, dicho procedimiento resulta innecesario.

En cuanto se refiere a los mecanismos de defensa del poseedor usucapiente frente a una demanda de reivindicación, la norma civil nada dice al respecto, más de la jurisprudencia española podemos advertir que en la práctica, ante una inminente demanda de reivindicación, el demandado al contestar la demanda puede proponer las excepciones de prescripción extintiva de la acción, igual que la legislación colombiana, la excepción de prescripción adquisitiva o usucapición ordinaria, así como la oposición sobre el fondo, formulando reconvencción sobre la misma¹³⁷.

3.1.5.6. En Costa Rica.-

El Código Civil de Costa Rica, regula a la figura jurídica de la Prescripción en sus artículos que van del 850° al 883°, en la que el término utilizado es el de: Prescripción positiva o usucapición civil, para la figura que hoy nos referimos, y Prescripción negativa, para la extintiva, según lo conocemos en nuestra legislatura. Así, se 137 Casación 2120/2007 del veintisiete de abril del dos mil once. Junio 8 de 2011, desprende de sus artículos 860° y 862° que esta figura jurídica establece dos supuestos, la de la adquisición de los bienes inmuebles en la que se requiere una posesión de diez años y la de bienes muebles, en la que se requiere una posesión de tres años, siempre que no exista otro título que haga presumir la posesión. Por otro lado, en cuanto se refiere a la procedencia de la Prescripción positiva o usucapición, el artículo 853° del Código Civil Costarricense, establece la concurrencia de tres condiciones: “título traslativo de dominio, buena fe y posesión”, advirtiéndose además del artículo 854° del mismo cuerpo legal, que “el título debe ser justo”. Sobre este tema, la jurisprudencia Costarricense ha establecido que, para usucapir un inmueble, una vez transcurrido diez años de posesión quieta, pública y pacífica; se requiera además, justo título, el cual se constituye en elemento justificante de la posesión. Así, según la sentencia N° 856 –F- 00 de la Primera Sala de la Corte Suprema del quince de noviembre del dos mil, se establece que “[es] aquella causa jurídica idónea para justificar, al amparo

de la ley, la posesión que ejerce”¹³⁸, es decir “[si] el poseedor de un predio, desea transformarse en su dueño, debe haber ejercido su posesión a partir de un fundamento jurídico que los facultaba para ello. Entonces debió existir un negocio jurídico mediante el cual sería idóneo para transferir el dominio, pero por tratarse de un acto realizado por sujeto no titular del derecho, no podría producir, de inmediato, el fenómeno traslativo, pasando el poseedor a una condición de adquiriente a non dominó”¹³⁹.

En tal sentido, según la legislación Costarricense, para la usucapión ordinaria, el título traslativo de dominio que se exige por la ley (art. 853°) debe ser a non domino, o sea que debe emanar de quien no es dueño, bien porque nunca ha ostentado la titularidad, o porque se ha extinguido o resuelto su derecho, o porque el que ostenta no es suficiente para producir la transmisión, pero se comportaba y reputaba como tal. Entonces, el que alegue la Prescripción Positiva o usucapión dentro de los alcances de la legislación Costarricense, está obligado a probar el justo título que además de lo señalado en los párrafos anteriores, debe ser fecha cierta, entendiendo por ella a 138 Sentencia 00301, expediente: 08-000 408-0930-ci del 31-08-10 tribunal segundo civil sección dos. Junio 8 de 2011, 139 sentencia 00796, expediente: 06-000 876-0638-ci del 01-07-10 por la Sala primera de Corte. Junio 8 de 2011, aquel acto del notario, donde deja constancia que un determinado documento celebrado entre las partes con anterioridad, le fue presentado en determinada data; la que además para que sea oponible a terceros se debe proceder conforme al artículo 380° de su Código Procesal Civil, el cual establece como supuestos cualquiera: “ 1) la muerte de los firmantes. 2) la presentación del documento ante cualquier oficina pública, para que forme parte de un expediente con cualquier fin. 3) la presentación del documento ante el notario, a fin de que se autentique la fecha en que se presenta. En cuanto se refiere a la buena fe, ésta debe ser analizada desde los alcances establecidas en el artículo 285° del Código Civil, a partir del cual es necesario, para quien argumenta poseer a título de dueño, haber tenido la creencia de tener el derecho para ello; es decir, que el poseedor que reclame la titularidad del bien crea que la persona que le traspasó el inmueble, era el propietario y que podía disponer de ella. Finalmente,

se puede concluir, que para usucapir, no importa el tiempo de la posesión, ya que no es útil para adquirir el dominio, sino, la presencia de los tres requisitos establecidos en el artículo 853°: “justo título traslativo de dominio, buena fe y posesión” pues la sola falta de uno de estos elementos la hace infructuosa; de lo que se desprende que lo que la ley busca remediar con la usucapión ordinaria es sólo la no adquisición, el vicio que resulta del hecho de no tener la propiedad de quien el poseedor haya obtenido su derecho. En cuanto se refiere a los mecanismos de defensa para el poseedor usucapiente, la ley no señala nada al respecto, pero de las jurisprudencias a la vista, ante una posible demanda de reivindicación, el poseedor que pretende usucapir, puede reconvenir, ejecutando su derecho de defensa ante cualquier acción o derecho que reclame o interponga la reconvenida, o cualquier otro, pudiendo también plantear la prescripción negativa en contra de la reconvenida, puesto que su derecho prescribió, extinguiéndose cualquier derecho que tuviese a su favor.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS Y

DISCUSIÓN

IV. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN

Un primer referente nos ubica en el texto del artículo 952° del Código Civil señala según Gonzáles Barrón, (2007):

“Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario” Chiovenda (2005). De la cita legal se desprende que el poseedor adquiere la propiedad del bien de manera automática al cumplir con los requisitos de la usucapión, y que el proceso judicial que tenga que seguir es facultativo y la sentencia que recaiga en dicho proceso es de carácter declarativa; por lo que se colige que exigir al demandado en un proceso de reivindicación, que presente previamente la sentencia de la prescripción adquisitiva, implica vulnerar su derecho a la defensa, además de afectar principios procesales como economía y celeridad procesal, dado que se conmina al demandado a iniciar un nuevo proceso judicial de prescripción adquisitiva, cuando ello perfectamente puede ventilarse en el mismo proceso de reivindicación, a través del mecanismo de la reconvencción como mecanismo de defensa de fondo, o a través de la excepción como mecanismo de defensa técnica. Es así que la prescripción adquisitiva tiene como una función de actuar como mecanismo de defensa, en ése sentido el artículo 927° del Código Civil señala que la acción reivindicatoria no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción; en ése sentido, la persona que haya adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva podrá invocar como medio de defensa que el derecho de propiedad del demandante se ha extinguido; sin embargo vemos que tal situación, en la práctica, los órganos jurisdiccionales no suelen admitir la invocación de la usucapión como medio de defensa del demandado, el mismo que tiene como finalidad demostrar en dicho proceso, que el derecho que invoca el demandante se ha extinguido, vulnerándose así el derecho del demandado en un proceso de reivindicación.

En atención a lo antes descrito, vemos pues que el demandado en un proceso de reivindicación no puede ejercer su derecho defensa de fondo, ni tampoco ejercer algún mecanismo de defensa técnica, como sería la excepción de prescripción adquisitiva, dado que tal situación procesal no se encuentra regulada en nuestro ordenamiento procesal civil, por lo que tal vacío normativo aumenta

aún más la vulneración del derecho de defensa del demandado, dado que no puede oponer su derecho de propiedad adquirido por prescripción, en un proceso de reivindicación, dado que se le conmina a que tal situación debe de ser declarada previamente mediante una sentencia firme en un proceso de usucapión con sentencia firme. 193 En ése sentido, la falta de regulación en nuestra legislación es uno de los motivos por la que la reivindicación se hace más fuerte frente a una prescripción (ya operada pero no declarada), dado que la única posibilidad concreta que asiste al demandado usucapiente sería en el supuesto de que lograra probar, en forma plena y declarada, que ha poseído animus dominio de manera continua, pública, pacífica e ininterrumpida el inmueble objeto de la acción, a fin de poder oponer tal prescripción como defensa en el juicio reivindicatorio. Así mismo, tenemos pues que en caso de que en nuestra legislación exista o se regule la excepción procesal de prescripción adquisitiva como mecanismo de defensa técnico (siendo ésta excepción procesal perentoria), se estaría evitando así fallos contradictorios, dado que se podría así oponer el derecho de propiedad del demandado frente a un proceso de reivindicación, terminando de dicha forma con la secuela del proceso, evitándose así un fallo que pueda contravenir el derecho de éste demandado usucapiente con derecho no declarado con una sentencia judicial.

Al invocar dicha excepción procesal, provoca que los órganos jurisdiccionales tengan que verificar si efectivamente ése demandado cumple con los requisitos expuestos en el artículo 950° del Código Civil, y si tales requisitos concurren, deberían de declarar fundada dicha excepción y concluido el proceso, dejando a salvo el derecho de ése demandante a fin de que haga valer su derecho vía otro proceso judicial; teniéndose en consideración que a través de dicho mecanismo procesal, el Juez no declara sobre la prescripción adquisitiva que le corresponde al demandado, dado que la misma no es materia de pretensión en el proceso de reivindicación. En la actualidad, ante tal vacío normativo, los órganos jurisdiccionales, no consideran como mecanismo de defensa del demandado en un proceso de reivindicación, el argumento del demandado de haber adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, no verificando de modo alguno que dicho demandado cumple con los requisitos expuestos por el artículo 950° del código

sustantivo, sin tener en cuenta además lo que expone el artículo 952° de la misma norma, por lo que resulta necesario contar con un mecanismo procesal como la excepción de prescripción adquisitiva, a fin de no seguir vulnerando el derecho de defensa del demandado.

ARGUMENTOS A FAVOR	ARGUMENTOS EN CONTRA
<p>1. Garantiza el derecho de defensa del demandado usucapiente.</p> <p>2. Se evitan sentencias contradictorias.</p> <p>3. Se evitaría sobrecargar de procesos judiciales a la Administración de Justicia.</p> <p>4. El conflicto de intereses se resuelve en un solo proceso.</p> <p>5.- Se alcanzaría la solución más justa del proceso, pues el juez contaría con mayores elementos de juicio, para ponderar derechos que resultan más valiosos, como es el derecho a la propiedad, frente a la omisión o desentendimiento del reivindicante.</p> <p>6.- Se permitiría identificar la real finalidad del proceso de reivindicación, pues no se trata únicamente de restituir el bien a la propiedad del reivindicante, sino el de incorporarlo a su propiedad para hacer efectiva el deber de ejercicio del mismo, el cual consiste en usar, disfrutar, aprovechar y explotar, facultades ya desarrollados por el usucapiente, basado en la seguridad jurídica del tiempo ya ganado.</p>	<p>1. Cierta sector de la Magistratura señala que no se puede acumular un proceso de conocimiento y uno abreviado, por no estar expresamente previsto en la legislación procesal.</p> <p>2. Por el contrario, el segundo párrafo del art. 445 del Código Procesal Civil señala que la reconvencción es admisible si no afecta la vía procedimental originales.</p>

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y

RECOMENDACIONES

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

5.1. CONCLUSIONES.-

- La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión es un modo originario de adquirir una propiedad, mediante el ejercicio de posesión de un bien de manera continua, pacífica, pública y como propietario, por un determinado plazo. El derecho del nuevo adquirente del predio se genera por la posesión, y el transcurso del tiempo, no existiendo ningún tipo de transmisión. Asimismo, la sentencia o resolución que la expresa tiene la calidad de declarativa de derecho, reconociéndose a este el momento en que se inició la posesión.
- Los bienes de dominio privado pueden ser objeto de transferencias y adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio, debiendo verificarse que el bien a transferir o a adquirir no se encuentre destinado al uso público, afectado a algún servicio público o reservados y afectados para la defensa nacional.
- No existe una norma que limite la posibilidad de que una entidad del Estado, entidad administrativa, pueda realizar este tipo de procedimientos, debiendo tener en consideración que estos procedimientos se tramitan bajo el amparo de norma y régimen que tienen la calidad de excepción y que solo han sido promulgadas para lograr el mayor porcentaje de formalización de las posesiones informales a nivel nacional.
- Cofopri tiene a su cargo realizar procedimientos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, para formalizar las posesiones informales de predios urbanos, siempre y cuando exista delegación de facultades de las municipalidades provinciales, y en el caso de predios rurales solo en las Regiones de Arequipa y Lambayeque, en tanto dure y culmine las transferencias de esta función.

5.2. RECOMENDACIONES.

- Los peruanos preocupados por la política de vivienda esperamos que la labor emprendida por COFOPRI y continuada por las municipalidades de cada sector exhiban resultados alentadores que permitan atender las necesidades de vivienda de las grandes mayorías de escasos recursos económicos a fin de que vivan dignamente, acorde con su calidad humana.
- En los procesos de reivindicación en donde el demandado que ha adquirido el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva sin contar con sentencia judicial firme, invoca esta como excepción material, los jueces podrían acumular ambas pretensiones para establecer dentro del proceso a quien le asiste el derecho de propiedad sobre el bien en Litis.
- Resulta necesario que se formule una modificación legislativa con el fin de que se incorpore la prescripción adquisitiva como excepción material para que de esta manera en el proceso de reivindicación, no se afecte el derecho de defensa y a la propiedad del demandado que opone justamente la prescripción adquisitiva
- Los jueces deberían admitir la acumulación vía reconvenición de la prescripción adquisitiva a la demanda de reivindicación, aplicando los principios de tutela judicial efectiva, de economía procesal, de celeridad, de eficacia del proceso; así como las reglas de flexibilización de la acumulación.
- Se debería realizar un Pleno Casatorio Civil que fije los diversos criterios de solución para la admisión de la acumulación de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio frente a una demanda de reivindicación; así como para otros aspectos problemáticos que su suscitan en entorno a estas figuras jurídicas, sobre todo teniendo en cuenta que sobre estas materias existen diversas casaciones contradictorias, que lejos de unificar la jurisprudencia la pulveriza.

- Debería de considerarse a la excepción de prescripción adquisitiva como mecanismo de defensa técnico del demandado, siendo éste tipo de excepción una innominada o atípica, si bien es cierto el artículo 446° del Código Procesal Civil es numerus clausus, hay que tener en cuenta que nuestra Corte Suprema a través de su jurisprudencia, en defensa del derecho de defensa del demandado y al derecho a un debido proceso, ha considerado la existencia, entre otras, como defensa de forma innominada a la falta de interés para obrar del demandado y la conclusión del proceso por transacción extrajudicial

Resulta necesario el pronunciamiento uniforme en la jurisprudencia nacional, ello a efectos de no seguir vulnerándose el derecho de defensa del demandado usucapiente, en un proceso de Reivindicación, así como lo han venido haciendo en otras oportunidades, en figuras procesales jurídicas distintas, a través de alguna forma de defensa innominada u otra que proteja los derechos de defensa y propiedad del demandado.

CAPÍTULO VI

AGRADECIMIENTO

VI. AGRADECIMIENTO

El presente informe de tesis se lo debemos primeramente a Dios por bendecirnos para llegar hasta donde hemos llegado, porque hizo realidad este sueño anhelado.

Agradezco a nuestros padres por su a ayuda infinita e incondicional en todo momento y cuando más lo necesitaba.

A la Universidad San Pedro por darnos la oportunidad de estudiar y ser un profesional en sus instalaciones educativas.

CAPÍTULO VII
REFERENCIAS
BIBLIOGRÁFICAS

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albaladejo, G. M. (2004). *la usucapion*. madrid: colegio de registradores de la propiedad mercantiles d¿y de bins muebles.
- Alvarez,Caperochipi, J. (1986). *propiedad y posesion* . Madrid: civitas.
- Arias,Schreiber,Pezet, M. (1993). *Exegisis del codigo civil* (V ed.). Lima: WG.
- ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y Carlos CARDENAS QUIROS. Exégesis del Código Civil Peruano de1984, Tomo V, Gaceta Jurídica, 3ª. Edición, Lima, 2001, pág. 19
- Cortes, M. (1999). *La posesion* . santa fe de bogota: temis.
- Cuadros,Villena, C. (1995). *derecho reales* (2 ed.). lima: cuzco.
- di,piero, a. (2000). *manual del derecho romano*. lapieza elli.
- De Soto, Hernando (2005) . El otro sendero.1º edición, Editorial El Comercio. SAC, Lima.
- FALZE, A. (1985,). *Voci di Teoría Generale del Diritto,(Voz: Efficacia Giuridica)*. Milán: Giuffre Editore.
- Garcia,Falcon, J. (1992). *Manuel de practica procesal los juicios por prescripcion ordinaria*. quito ecuador.
- GONZALES,BARRON, G. (2002). *Teoria de la usucapion*. lima: Dogmatica Juridica.
- Gonzales,Barron, G. (2007). *dogmatica juridica teoria de la usucapion*. lima: jurista editores.
- Gonzales,Barron, G. (2013). *tratado e derechos reales*. lima: jurista editores.
- Gonzales,Linares, N. (2007). *Derecho civil patrimonial derecho reales*. lima: palestra.

- Gonzales,perez. (s.f).
- GONZALEZ, L. N. (2007). *Derecho Civil Patrimonial.Derechos Reales*. Lima: Palestra.
- GUEVARA PEZO, Víctor. *Instituciones del Derecho Civil Peruano, Tomo III*, Cultural Cuzco S.A., Lima, 1996, pág. 1492.
- GONZÁLEZ LINARES, Nerio. *Derecho Civil Patrimonial Derechos Reales*, Editorial Palestra, Lima 2007, pág. 371.
- GONZÁLEZ LINARES, Nerio. *Derecho Civil Patrimonial Derechos Reales*, op.cit. pág. 370.
- HERNANDEZ Gil, A. (1987). *Obras Completas. La posesión Volumen II*. Madrid: Espasa-Calpe.
- Hinostroza,Minguez, A. (2008). *procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesion* . Lima: Gaceta Juridica.
- *Meneses Gómez, Alberto (2014). La usucapión en Cofopri. Editorial Gaceta Jurídica. Lima- Perú.*
- Morán Martín,, R. (2002). *Los derechos sobre las cosas*.
- Palacios,Pai PALACIO PIMENTEL, H Gustavo. *Manual de Derecho Civil, Tomo II*, Editora Huallaga, 2ª. Edición, Lima, 1987, pág. 371.va, M. (2008). *el ocupante precario*. lima: jurista editores.
- Peña, Q. E. (2008). *El derecho de bienes*. bogota: legis.
- Ramires,Cruz, E. (1996). *tratado de Derechos reales*. lima: Rhodas.
- Vasquez,Rios, A. (2007). *los derechos reales*. lima: Rodhas.
- Velasquez,Jaramillo, L. (2004). *bienes* . Bogota: temis.
- Villanueva,Contreras, N. (2008). *Dime que posesion tienes y te dire si seras propietario*.

ANEXOS

Anexo 01:

**Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la
Propiedad Formal**

DECRETO LEGISLATIVO N° 1202

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, el Congreso de la República, mediante Ley N° 30335, ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de noventa (90) días calendarios, la facultad de legislar mediante decreto legislativo sobre materia administrativa, económica y financiera, con el fin, entre otros, de establecer medidas que promuevan el acceso a la vivienda y a la formalización de la propiedad, conforme lo señala el literal e) del artículo 2 de la citada Ley; Que, en tal contexto, con la finalidad de brindar una respuesta más dinámica del Estado en la promoción del acceso a la vivienda y la formalización de la propiedad, se requieren medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, que disponen entre otras, la modificación de normas relacionadas con la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de la implementación de Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda;

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros;

Con cargo de dar cuenta al Congreso de la República;

Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

**DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO N°
803, LEY DE PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL Y QUE
DICTA MEDIDAS COMPLEMENTARIAS EN MATERIA DE ACCESO A LA
PROPIEDAD FORMAL**

Artículo 1.- Objeto

El presente Decreto Legislativo tiene por objeto modificar disposiciones del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y dictar medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal, con el fin de implementar la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

2.1. Los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, a que se refiere el Título III del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se desarrollan sobre terrenos de propiedad estatal.

2.2. Los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda no pueden ejecutarse en:

- a) Tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios.
- b) Reservas Territoriales y Reservas Indígenas, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 28736, Ley para la protección de pueblos indígenas u originarios en situación de aislamiento y en situación de contacto inicial, y su Reglamento.
- c) Áreas forestales, monumentos arqueológicos, áreas naturales protegidas y sus zonas de amortiguamiento, en el caso de estas últimas se requerirá opinión previa vinculante del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP.
- d) Terrenos ubicados en área de playa y zona de dominio restringido.
- e) Terrenos destinados a proyectos hidroenergéticos, de irrigación o proyectos agrícolas que cuenten con pronunciamiento de la autoridad competente, o cualquier otro proyecto especial creado o por crearse.
- f) Zonas calificadas como de alto riesgo u otras condiciones que hagan que el terreno no sea apto para fines de vivienda, tales como franjas marginales, quebradas, cauces de los ríos, entre otros.
- g) Bienes de dominio público, tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.
- h) Terrenos comprendidos en proyectos de inversión pública, de inversión privada o asociaciones público privadas, incluyendo aquellos que se encuentren en proceso de promoción de la inversión privada.
- i) Terrenos comprendidos en procesos de saneamiento físico legal, titulación, administración o adjudicación, de competencia de los gobiernos regionales o de los gobiernos locales, de acuerdo a lo previsto en las leyes orgánicas de la materia.

Artículo 3.- Asunción de titularidad sobre terrenos del Estado con fines de vivienda destinadas a los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda

Modifícase el artículo 13 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, modificado por el artículo 4 de la Ley N° 27046, Ley

Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, correspondiente al artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, de acuerdo al siguiente texto:

“**Artículo 12.-** Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en la presente ley y por razones operativas, COFOPRI asume la titularidad de los terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión, ocupación o titularidad descritas en el inciso a) del Artículo 3. La solicitud de COFOPRI constituye mérito suficiente para que los registradores inscriban su titularidad sobre dichos terrenos estatales en el Registro de Predios.

Entiéndase por terrenos estatales, fiscales o municipales a aquellos cuya titularidad o derecho de propiedad corresponda a cualquier entidad del Estado, incluyendo sus órganos, organismos y dependencias; a las empresas estatales, fiscales y municipales, inclusive las de Derecho Privado en la que la entidad estatal es la única propietaria; a las universidades nacionales y beneficencias públicas. En los casos que corresponda, los órganos decisorios adoptarán los acuerdos que sean necesarios para regularizar la titularidad asumida por COFOPRI.

Las entidades estatales comprendidas en este artículo, a solicitud de COFOPRI, suspenderán los procedimientos judiciales destinados a obtener la desocupación de terrenos, cuya titularidad sea asumida por COFOPRI como consecuencia de sus acciones de formalización. Será nulo todo acto que contravenga lo dispuesto en esta norma.

Quedan comprendidos en la asunción de titularidad dispuesta en el presente artículo, los terrenos estatales que COFOPRI identifique y requiera para destinarlos exclusivamente a la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda destinados a los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, con excepción de los terrenos cuyo saneamiento físico legal, titulación, administración o adjudicación sea de competencia de los gobiernos regionales o de los gobiernos locales, de acuerdo a lo previsto en las leyes orgánicas de la materia”.

Artículo 4.- Programas de Adjudicación de Lotes con fines de Vivienda

Modifícase el artículo 27 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, modificado por el artículo 12 de la Ley N° 27046, Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, correspondiente al artículo 26 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, de acuerdo al siguiente texto:

“**Artículo 26.-** Para ser beneficiario de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, los interesados deben ser empadronados por COFOPRI en el Padrón correspondiente al programa por ejecutarse, y cumplir con los procedimientos, requisitos y condiciones que se establezcan mediante el Reglamento del presente Decreto Legislativo. La adjudicación de lotes con fines de vivienda, se realiza previa calificación individual de los beneficiarios, a título oneroso y a valor arancelario, siempre y cuando no sean propietarios o copropietarios de otro inmueble destinado a vivienda dentro de la misma provincia donde se ejecuta el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda. No será a título oneroso en los casos que se trate de reubicaciones.

La adjudicación se realiza a valor comercial en aquellos supuestos que se establezcan en el Reglamento.

La valuación de los lotes en los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda se efectúa por COFOPRI de conformidad a los valores arancelarios oficiales aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Reglamento Nacional de Tasaciones.

La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda se ejecuta de oficio y de manera progresiva por COFOPRI sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010, fecha de publicación de la Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

La adjudicación se efectúa mediante título de propiedad otorgado por COFOPRI, el cual tiene mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios. Los ingresos obtenidos por la ejecución de los Programas de Adjudicación de lotes de Vivienda, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos en el proceso, corresponden el treinta por ciento (30%) a COFOPRI y el setenta por ciento (70%) al Tesoro Público”.

Artículo 5.- De la incorporación de terrenos al área de Expansión Urbana

Modifícase el artículo 30 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, modificado por el artículo 13 de la Ley N° 27046, Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, correspondiente al artículo 29 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, de acuerdo al siguiente texto:

“Artículo 29.- Los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, centros urbanos informales, Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI, quedarán automáticamente incorporados al área de expansión urbana de la municipalidad provincial correspondiente y tendrán una zonificación residencial de densidad alta. Los terrenos que se destinen para el desarrollo de proyectos habitacionales tendrán una densidad media o alta, conforme lo defina el Gobierno Local”.

Artículo 6.- Duplicidad de partidas registrales entre entidades públicas

Cuando exista duplicidad de partidas registrales sobre un mismo predio, o sobre parte de este, de propiedad del Estado o de cualquier entidad pública, prevalecerá la inscripción más antigua. El registrador del Registro de Predios, en virtud de la presente disposición y a solicitud de cualquiera de las entidades públicas involucradas, procederá al cierre y cancelación de la partida menos antigua y, de ser el caso, a correlacionar los asientos registrales. En todos los casos, en la partida más antigua se inscribirán de oficio y quedarán vigentes las cargas legales o anotaciones relacionadas al uso y destino del terreno o la inscripción de las áreas naturales protegidas efectuadas de acuerdo a la ley de la materia y su reglamento, que se hayan inscrito en la partida menos antigua que es objeto de cierre y cancelación.

Artículo 7.- Implementación de servicios públicos

Autorízase a las entidades o empresas prestadoras de servicios públicos para que en sus planes de expansión, incorporen y provean los servicios correspondientes a los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda ejecutados por COFOPRI en el marco del presente Decreto Legislativo, para lo cual COFOPRI debe informar a la respectiva entidad o empresa prestadora de la ejecución del referido programa.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Adecuación de procedimientos registrales

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, de ser necesario, adecuará sus procedimientos registrales que sean pertinentes a fin de agilizar y viabilizar las disposiciones y acciones previstas en el presente Decreto Legislativo.

SEGUNDA.- Ejercicio de facultades de COFOPRI

Para el ejercicio de las competencias establecidas en el Título III del Decreto Legislativo N° 803 y la presente norma, COFOPRI podrá aplicar supletoriamente las normas y

procedimientos del proceso de formalización de posesiones informales y procedimientos especiales establecidos en la legislación vigente.

TERCERA.- Exclusión de los programas o proyectos de formalización y vivienda, a las personas que invadan o promuevan invasiones de terrenos estatales

Quedan excluidos de los beneficios y alcances de los programas de formalización de la propiedad urbana y de los programas o proyectos de acceso a la vivienda, promovidos o que promueva el Estado, las personas naturales u organizaciones que bajo cualquier forma de personería jurídica, hayan organizado, financiado, facilitado, fomentado, dirigido, provocado o promovido; o que organicen, financien, faciliten, fomenten, dirijan, provoquen, o promuevan la invasión u ocupación ilegal de terrenos estatales.

Para tal efecto, las entidades estatales propietarias o competentes deben informar documentadamente y bajo responsabilidad, a las entidades a cargo de los programas de formalización de la propiedad urbana, y de los programas o proyectos de acceso a la vivienda, dentro del plazo de treinta (30) días calendario de la vigencia del presente Decreto Legislativo, respecto a las invasiones u ocupaciones ilegales que se hayan producido desde el 25 de noviembre de 2010, así como la relación de personas naturales u organizaciones que hayan sido denunciadas por estos hechos. Respecto de las invasiones u ocupaciones ilegales que se produzcan a partir de la vigencia del presente Decreto Legislativo, dicha información deberá ser remitida dentro del mismo plazo, computado desde que se tomó conocimiento de la invasión.

La remisión de la información referida en el párrafo anterior, es sin perjuicio que las entidades estatales propietarias o competentes respecto a los terrenos estatales invadidos u ocupados ilegalmente, hayan iniciado o inicien las acciones correspondientes de recuperación extrajudicial de la posesión, civiles y penales, de conformidad con la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, el Código Civil y Código Penal.

Los propietarios o cualquier particular que tenga derechos sobre predios privados que hayan sido invadidos, también podrán remitir la información documentada respecto de las invasiones u ocupaciones ilegales que se hayan producido sobre sus predios, así como la relación de personas naturales u organizaciones que hayan sido denunciadas por estos hechos; a los responsables de los programas de formalización y adjudicación de vivienda o lotes con fines de vivienda, para que sean excluidos de los programas de formalización de la propiedad urbana y de los programas o proyectos de acceso a la vivienda.

CUARTA.- Del financiamiento

La implementación de lo establecido en el presente Decreto Legislativo, se financia con cargo al presupuesto institucional de las entidades involucradas según corresponda, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

QUINTA.- De la reglamentación

Mediante decreto supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se aprobará el Reglamento de los Programas de Adjudicación de Lotes con Fines de Vivienda, en un plazo que no excederá de los sesenta (60) días hábiles, contados a partir de su publicación.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA.- Transferencia de áreas de equipamiento urbano

COFOPRI en el ejercicio de los procesos de formalización y Programas de Adjudicación de Lotes, a su cargo, debe transferir en propiedad y a título gratuito las áreas de equipamiento urbano a favor de las entidades públicas competentes.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

ÚNICA.- Tierras eriazas dentro de zona urbana y de expansión urbana

Modifícase el artículo 5 del Decreto Legislativo N° 1089, Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, de acuerdo al siguiente texto:

“Artículo 5.- Regularización de poseedores de tierras eriazas habilitadas

Los poseedores de tierras eriazas de propiedad del Estado que hayan habilitado y destinado íntegramente las mismas a alguna actividad agropecuaria con anterioridad al 31 de diciembre del 2004, cuya posesión sea directa, continua, pacífica y pública, podrán solicitar al Gobierno Regional que haya asumido las funciones en materia de saneamiento físico - legal y formalización de la propiedad agraria, la regularización de su situación jurídica, mediante el procedimiento de adjudicación directa, previo pago del valor del terreno.

Están excluidos de los alcances del presente artículo los predios que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana, los comprendidos en procesos de inversión privada y los declarados de interés nacional”.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintidos días del mes de setiembre del año dos mil quince.

OLLANTA HUMALA TASSO

Presidente de la República

PEDRO CATERIANO BELLIDO

Presidente del Consejo de Ministros

GUSTAVO ADRIANZÉN OLAYA

Ministro de Justicia y Derechos Humanos

MILTON VON HESSE LA SERNA

Ministro de Vivienda, Construcción

y Saneamiento

1290959-2

DECRETO LEGISLATIVO N° 1203

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, mediante Ley N° 30335, el Congreso de la República ha delegado en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia administrativa, económica y financiera, por un plazo de noventa (90) días calendario; Que, en ese sentido, el literal b) del artículo 2 del citado dispositivo legal, establece la facultad de legislar para facilitar el comercio, doméstico e internacional, establecer medidas para garantizar la seguridad de las operaciones de comercio internacional y eliminar las regulaciones excesivas que lo limitan; Que, al amparo de la norma acotada, resulta pertinente disponer la creación de una herramienta informática que facilite, optimice y promueva la simplificación de procedimientos, estandarización de procedimientos modelo y elaboración del Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de las entidades de la Administración Pública; Que, la presente iniciativa constituye la herramienta base para el desarrollo de otros instrumentos de facilitación del comercio, por cuanto permitirá identificar cadenas de trámites, eliminar requisitos innecesarios, reducir costos y tiempos a través de la optimización de los procedimientos en todos los sectores y materias relacionadas que incentiven la competitividad del país; De conformidad con lo dispuesto en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú; Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y, Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República; Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

DECRETO LEGISLATIVO QUE CREA EL SISTEMA ÚNICO DE TRÁMITES (SUT) PARA LA SIMPLIFICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS PRESTADOS EN EXCLUSIVIDAD

Artículo 1.- Objeto

Créase el Sistema Único de Trámites (SUT) como herramienta informática para la elaboración, simplificación y estandarización del Texto Único de Procedimientos

Administrativos (TUPA), así como el repositorio oficial de los procedimientos administrativos y servicios prestados en exclusividad, con su correspondiente información sustentatoria, formulados por las entidades de la Administración Pública.

Artículo 2.- Ente rector del SUT

El Sistema Único de Trámites (SUT) es administrado por la Presidencia del Consejo de Ministros, a través de la Secretaría de Gestión Pública, como ente rector del Sistema de Modernización de la Gestión Pública, es la responsable de desarrollar las siguientes acciones:

2.1. Efectuar la estandarización de los procedimientos administrativos y servicios prestados en

4.2 Operacionalización de Variables.-

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	OPERACIONAL	INDICADORES
prescripción adquisitiva de dominio	Ramírez (2004) es un modo de adquirir la propiedad (o de aun otro Derecho real) por medio de la posesión continua, pacífica y pública, a título de dueño y por el tiempo (plazo) fijado por ley	Objetivos General.- Explicar y analizar el tratamiento jurídico de la prescripción y dominio en el procedimiento administrativo en COFOPRI periodo 2014-2015 Huaraz	Constitución política del Perú del 1993 Código Civil peruano libro v derechos reales
Procedimiento administrativo	Es el organismo encargado de ejecutar el Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional	Objetivos Específicos.- -Explicar los aspectos problemáticos que se presenta en la aplicación de la prescripción y dominio en los procedimientos administrativo en COFOPRI Huaraz. -Determinar el nivel de la aplicación del procedimiento administrativo de la prescripción adquisitiva de dominio en COFOPRI	Decreto Legislativo n°803 decreto legislativo n° 1089