

UNIVERSIDAD SAN PEDRO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
PROGRAMA PROFESIONAL DE DERECHO



**La posesión como base de la prescripción adquisitiva
de dominio**

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO

Autor

Cuadros Quichíz, Grecia Carla

Asesor

Mg. Javier Clemente Cabanillas Sulca

HUACHO – PERÚ

2019

Palabras Claves

Tema	Posesión y Prescripción Adquisitiva de Dominio
Especialidad	Derechos Reales

Keywords

Theme	Possession and Acquisitive Domain Prescription
Specialty	Rights In Rem

Línea de Investigación: Derecho

Dedicatoria:

*A mis padres, hermana y tía Carmen.
Mis guías, cimientos y fuerza.*

Agradecimiento:

A Luzmila, por simplemente todo.

INDICE

Carátula	i
Palabras Clave	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Índice General	v

LA POSESIÓN COMO BASE DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

RESUMEN	1
DESCRIPCION DEL PROBLEMA.....	2
CAPÍTULO I	3
MARCO TEÓRICO	3
1.1 Antecedentes.....	3
1.2 La posesión.....	6
1.2.1 Etimología	6
1.2.2 Definiciones.....	7
1.2.3 Principios de la posesión.....	8
1.2.4 Naturaleza Jurídica de la posesión	9
1.2.5 Características de la posesión	10
1.2.6 Diferencias	14
1.2.7 Clasificación de la posesión.....	16
1.2.8 Causas de la posesión.....	19
1.2.9 Efectos de la posesión	19
1.3 La usucapión o Prescripción adquisitiva de dominio.....	20
1.3.1 Requisitos de la Usucapión.....	21
1.3.2 Modalidades de Usucapión	23
1.3.3 Prescripción Adquisitiva de Dominio vía Notarial	26
1.3.4 Prescripción Adquisitiva de Dominio vía Administrativa	29
1.3.5 Legislación Nacional.....	31
CAPITULO II	36
JURISPRUDENCIAS, PRECEDENTES VINCULANTES Y PLENOS JURISDICCIONALES	36
ANALISIS DEL PROBLEMA	44
CONCLUSIONES.....	46
RECOMENDACIONES	47
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	48

RESUMEN

La presente monografía ha sido realizada con el fin de dar a conocer cómo la posesión funciona como base de la prescripción adquisitiva de dominio; o sea de qué forma y cuál es la importancia de la misma para que se pueda a llegar a consolidar la obtención de un título originario sobre un bien específico, en el presente trabajo, se basa en los bienes inmuebles.

La posesión tiene diversas formas, diversos medios de aplicación y no todos nos llevan al camino de la usucapión; lo que se busca es marcar esas diferencias y remarcar el camino que lleva directo a la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles. En el primer capítulo, donde se desarrollan los antecedentes, desde los cimientos del derecho romano, pasando por el germánico y el español, que es quien trae el concepto de posesión al Perú; en el marco teórico explica con definiciones de destacados juristas el concepto de la posesión, como también de la usucapión; diferencia la naturaleza jurídica de la posesión, si ésta es de hecho o derecho; señalando sus características; dando a conocer sus clases según nuestro Código Civil vigente; llegando a cómo toda ésta estructura, diferencias y especificaciones nos llevan a la usucapión ordinaria o extraordinaria; también, se señalarán la ubicación de estos preceptos en la legislación nacional como la Constitución Política del Perú y el Código Civil; el segundo capítulo es básicamente el paso de éstas figuras en nuestra doctrina y la evolución de las mismas a través de jurisprudencias y plenos jurisdiccionales; terminando con las conclusiones de la autora, quien desarrolló el presente tema a razón del déficit de conocimientos sobre derechos reales y a la confusión que podrían presentarse en el estudio de los mismos.

DESCRIPCION DEL PROBLEMA

Como bien dice Gonzales Barrón Gunther (2017), de todos los modos de adquirir la propiedad que el Derecho conoce, la usucapión o prescripción adquisitiva, resulta ser la menos conocida. Y, por los que tienen conocimiento de ella, caen en error de atribuir que cualquier tipo de posesión o contacto continuo con un bien, los hace candidatos a acceder a ésta figura.

Tal como a los conocedores de derecho, estudiantes del mismo, que tienen nociones sobre los derechos reales, saben que para conseguir una exitosa prescripción adquisitiva de dominio sobre un bien inmueble basta con poseer en concepto de dueño y de manera pública, pacífica y continua. Pero, tal como la autora menciona líneas arriba, ¿cualquier tipo de posesión o contacto con la cosa cumple con requisitos establecidos? ¿Podemos ser acreedores a la usucapión si somos arrendatarios por más de 10 años o hijos de un arrendatario? Hacemos uso y disfrute del bien de manera pública, pacífica y continua, ¿es motivación suficiente para prescribir? La respuesta simple, es no.

En consecuencia, para esclarecer dudas sobre ésta situación que se da en situaciones que se presentan a diario, tal como el ejemplo anterior sobre los arrendatarios y diversos casos que están a la orden del día en el mundo del derecho civil y los derechos reales específicamente. Se propone la difusión sobre el derecho de propiedad y medios de adquisición, la defensa de los mismos, frente a un pueblo que ignora la importancia de las acciones que realiza frente a un ordenamiento jurídico.

CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO

1.1 Antecedentes

En los tiempos primitivos, la posesión estaba constituida por labores de apropiación y de ocupación de tierras. No existía la diferencia entre posesión y propiedad. Siendo la posesión un poder de hecho, resulta casi indiscutible que ella antecedió a la propiedad. (Ramírez Cruz Eugenio, 2004, p.270.)

En el derecho romano, la posesión se daba en una relación corporal – espiritual entre los sujetos y los bienes, mediante los señoríos de hecho, donde no requería la ostentación de la propiedad, sino, que se originaba con fines económicos como el pastoreo y la agricultura.

Para el derecho germano, el dominio privado era solo posible en los bienes muebles, ya que los bienes inmuebles estaban sometidos a la propiedad común de la sociedad. Y esto se mantiene así hasta la recepción de las concepciones romanas entre los ciclos XVI y XVII, dicha recepción contiene la noción de posesión. (Ramírez Cruz Eugenio, 2004, p.272.)

De manera similar al derecho romano, en España se hablaba de la posesión de año y día, que no exige otra circunstancia a fin de poseer, más que tener el señorío de hecho del bien, o sea netamente posesoria. Siendo ésta corriente la que ingresa al territorio peruano. (Ramírez Cruz Eugenio, 2004, p.276.)

En 1852, nuestro primer Código Civil, legislaba primero la propiedad y luego la posesión, definiéndola como “la tenencia o goce de una cosa o de un derecho, con el ánimo de conservarlo para sí”, definición que no solo reconoce la posesión como hecho, sino también como derecho.

El Código Civil de 1936, al inverso de su predecesor, legislaba primero la posesión antes de la propiedad, estableciendo que “es poseedor el que ejerce de hecho los poderes inherentes a la propiedad o uno o más de ellos”, y si bien no tiene una definición sobre posesión, prescinde hacer referencia al elemento subjetivo, el animus. (Ramírez Cruz Eugenio, citando a A. Corvetto p.288.)

En la actualidad, el artículo 896 de nuestro Código Civil vigente cita “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.”, ésta definición en comentario de Avendaño Valdez Jorge (2009), indica que la posesión supone un ejercicio de hecho. Lo que deseo destacar de la frase final: el ejercicio de los poderes del propietario ha de ser de hecho, en oposición a lo que sería "de derecho". Para que haya posesión no es necesaria ni es suficiente la posesión de derecho, esto es, la que haya sido atribuida por un contrato o una resolución judicial.

La importancia de la posesión radica en que ésta es el contenido de muchos derechos reales, dentro de ellos. Primordialmente tenemos a la propiedad. El propietario tiene derecho a poseer dado que está facultado a usar, a disponer y a disfrutar. Y tal como nos dice, nuevamente Avendaño Valdez Jorge (2009) la posesión es también el contenido del usufructo, del uso y de la habitación. El usufructuario goza de dos poderes inherentes a la posesión, los derechos de usar y disfrutar. Los titulares del uso y de la

habitación tienen un poder del propietario, el derecho de usar. En el derecho de superficie también se posee un bien ajeno, el terreno sobre el cual se ha edificado.

Si hablamos de adquisición de la posesión tenemos que dirigirnos a nuestro Código Civil vigente, el de 1984, específicamente el artículo 900, el cual tiene su antecedente en el artículo 843 del Código Civil de 1936; que de la misma manera este tiene su origen en el artículo 466 del Código Civil de 1852 que en palabras de Gloria Salvatierra Valdivia (2008) éste regulaba la posesión natural (que tenía lugar con la aprehensión de las cosas) y la posesión civil (que surgía por disposición de la ley).

El mencionado artículo establece como regla general para la adquisición de la posesión: la tradición; y, como excepción: la adquisición originaria establecida por ley. De esta manera nuestra legislación vigente, recoge los modos de adquirir la posesión que están establecidos por la doctrina: la adquisición derivativa y la adquisición originaria.

Éstas concepciones de adquisición de la propiedad y asimismo de la posesión, son sencillas a diferenciar; una característica de ambos, es que una es voluntaria y la otra no; y si hablamos de adquisición derivativa o derivada, hablamos de voluntad, tratamos sobre un derecho ya existente y debidamente reconocido que es trasferido por parte del titular del mismo hacia otra persona, ésta persona (el adquirente) recibe el derecho tal cual se encontraba en las manos del enajenante, no recibe más ni menos de lo que éste sea; esto proviene del principio general de *nemo plus iuris*, lo que quiere decir que, nadie da más derecho del que tiene.

Es vital que el transferente sea el titular del derecho, ya que de no

serlo, en palabras de Victorio Pescio Vargas (1984) es más que claro que nada se trasfiere y el otro nada recibe. Como ejemplos sencillos de éste tipo de adquisición, tenemos dos casos típicos como los contratos de transmisión (compra venta, permuta, donación, etc.) y la sucesión hereditaria.

En lo que refiere a la adquisición originaria, hablamos de la prescripción adquisitiva de dominio, de la misma usucapión a flor de piel; donde evidentemente no existe voluntad alguna por parte del titular del derecho a que se realice la transferencia de éste; donde no solo no se requiere la voluntad de éste, sino que tampoco es necesario dilucidar quién es el propietario primigenio, ni el tracto sucesivo del derecho, pues el dominio del titular se pierde de cualquier manera.

La usucapión no se basa en un derecho anterior, no adquiere el derecho porque alguien que lo tenía se lo transfiera; sino que se convierte en el titular por cuenta propia, generando una línea divisoria muy bien marcada, donde de manera independiente nace un nuevo derecho para el usucapiante y el titular primigenio termina de manera absoluta su historia de dominio.

1.2 La posesión

1.2.1 Etimología

La palabra posesión tiene más de un orígenes, dependiendo de la percepción de donde ésta sea considerada:

- Proviene del latín “possidere”, vocablo formado de “sedere”, que significa “sentarse”, y “por”, prefijo de refuerzo; por lo mismo, posesión significa “hallarse establecido”. Se origina en el vocablo “posse”, que deriva de origen sánscrito, que implica “poder”. (Ramírez Cruz Eugenio, 2004, p.268)

1.2.2 Definiciones

Para Gonzales Barrón Gunther (2017): “la sola **posesión** es el control voluntario de un bien, con relativa permanencia o estabilidad, destinado al beneficio propio (autónomo), cuya finalidad es el uso y disfrute en cualquier momento, sin necesidad de un título jurídico que sirva de sustento.”

Según Alfaro Pinillos Roberto (2014): “La **posesión** es el poder o ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad (usar, disfrutar, disponer y/o reivindicar un bien).”

En juicio de Alessio Robles Miguel (2001): “la **posesión** es un derecho real derivado del reconocimiento que la ley hace del hecho de la detentación en concepto de dueño, atendiendo a los valores o bienes jurídicos.”

Citando a Ramírez Cruz Eugenio (2004): “la **posesión** nace como un hecho, pero de inmediato se torna en derecho, ello por la defensa posesoria; no interesa que esta protección sea provisional y transitoria (frente a la propiedad que es un derecho definitivo).

Teniendo como base las palabras de éstos juristas, se podría definir a la posesión como el medio por el cual se tiene el poder, la disposición, sobre un bien material, para hacer de éste la voluntad del posesionario.

1.2.3 Principios de la posesión

a. Principio de Legalidad

Vidal Ramírez Fernando (2008), señala que a partir, del Código Civil de 1936 en el artículo 852º, en el Derecho Peruano se define el criterio del numerus clausus, pues recibió la influencia del Código Civil argentino, cuyo artículo 2502, de manera terminante, preceptuó que "Los derechos reales solo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá solo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer".

El artículo 852 del Código de 1936, expresaba que "los actos jurídicos solo pueden establecerse los derechos reales reconocidos en este Código...", con lo que se cerraba la posibilidad de darse creación a nuevos derechos reales que no fueran los legislados por el mismo Código.

La restricción del reconocimiento de los derechos reales solo por el Código Civil, motivó la crítica de la doctrina nacional, además que Jorge Eugenio Castañeda interpretó la norma en el sentido de que por legislación posterior al Código sí podrían crearse, manteniendo su posición respecto del numerus clausus;

siendo así como se condujo a que el Código Civil de 1984 soslayara la restricción y el reconocimiento de los derechos reales solo por el Código y lo hiciera extensivo, además, a “otras leyes”.

Vidal Ramírez Fernando (2008) citando a Vásquez Ríos, López Santos, y Cuadros Villena, explica que los derechos reales están, pues, regidos por un principio de legalidad, lo que supone que el sistema cerrado de creación o *numerus clausus* es, en nuestro sistema jurídico, de orden público y, que aun cuando el artículo 881 no reitere de manera explícita la prohibición de darles creación por acto jurídico, es obvio inferir que solo por ley pueden crearse, siendo esta la posición asumida mayoritariamente por la doctrina nacional, señalándose el riesgo que implica la libre creación de derechos reales si se piensa que todos ellos derivan del derecho real por excelencia, como es el derecho de propiedad y al que constitucionalmente se le otorga especial protección.

1.2.4 Naturaleza Jurídica de la posesión

Según la doctrina, se sostienen dos tipos de teorías, en referencia a la naturaleza jurídica de la posesión, que ésta es un “hecho”, contra quienes la sostienen como un “derecho”.

Savigni consideró que la posesión es un “hecho”, por cuanto se basa en circunstancias puramente materiales, aunque su carácter productor de consecuencias jurídicas le hace ser un “hecho jurídico”, el cual se protege sin consideración a que exista un derecho. En cambio Ihering sostuvo que la posesión era un “derecho”, partiendo de la idea de

que éste es un interés jurídicamente protegido. En consecuencia, la posesión sería un derecho porque reúne las características de éste (señorío de la voluntad reconocido por la ley o como un interés protegido por ella), constituyendo una relación tutelada por el ordenamiento jurídico, incluso en contra del propietario del bien. (Gonzales Barrón Gunther, 2003, p.200).

Ante lo expuesto, se puede interpretar respecto al hecho, que éste se basa principalmente a la realidad, a las circunstancias en las que ésta se da, además que se encuentra protegida por ley, independientemente si existe o no el derecho sobre ella.

Asimismo, como derecho, se refiere netamente al interés jurídicamente tutelado; en palabras más sencillas la facultad que el ordenamiento jurídico le otorga al posesionario, de protegerse contra el propietario del bien.

1.2.5 Características de la posesión

Para que se configure la posesión, Gonzales Barrón Gunther (2017) señala se tienen que cumplir los principales caracteres que son claves para la misma, caracteres que han sido interpretados por la autora de la siguiente manera:

b. Control sobre el bien

El código civil peruano nos presenta como un elemento característico de la posesión al ejercicio de hecho, aludiendo a el poder

que se ejerce sobre el bien. En palabras más precisas y para mayor entendimiento, el código refiere a el “control” que el posesionario tiene sobre la cosa, la facultad de decidir qué hacer de ésta y que las acciones realizadas sobre ella sean notables ante los terceros, demostrando así el dominio público.

Cabe mencionar que la exteriorización de éste control, no necesariamente puede ser físico, refiriéndome a la presencia del posesor; sino que también puede ser económico, donde el posesionario puede actuar por mediación.

c. Autonomía

Éste carácter alude principalmente al poder que tiene el poseedor sobre el bien, que si bien, no es absoluta como la de un propietario, se diferencia potencialmente de las facultades que puede tener un “servidor de posesión”, que no es más que el tenedor, un posesionario mediato, que si bien detenta el bien, no lo hace para sí, sino que se encuentra “subordinado” a las decisiones del poseedor principal, que aplica el poder de hecho como tal.

Es indiferente si la relación entre el servidor (tenedor) y el posesionario principal es por cortesía o si existe algún tipo de relación jurídica, como podría ser el arrendamiento; así mismo no es de relevancia el conocer el lapso de tiempo que ha existido el vínculo entre el poseedor y el tenedor (posesionario mediato).

De la misma manera y citando a la doctrina italiana, se debe dilucidar la situación de la familia del posesionario; éstos se

encuentran ocupando el bien por causal de “hospitalidad”, son detentadores, mas no poseionarios. De igual manera ello se aplica a la familia de un posible arrendatario, si bien la relación jurídica se da con uno de los integrantes de la familia que arrienda, eso no excluye a los miembros de la misma como calidad de tenedores.

Para tener una idea más concreta sobre ésta situación, la relación jurídica que nace entre el arrendador y el arrendatario, se da exclusivamente entre ellos, los miembros de la familia de éste, pueden encontrarse habitando el inmueble por dependencia social o jurídica; la primera, cuando se acoge a un hijo mayor de edad u otros familiares, por simple hospitalidad; la segunda, tendríamos en claro ejemplo a los hijos menores de edad, ya que los padres se encuentran en la obligación de asistirlos; sin embargo, éstas relaciones descritas son en el ámbito intrafamiliar, más no surte efectos sobre la posesión.

En análisis del Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia del Perú, éste se limita a descalificar a los hijos mayores de edad, de un arrendador como poseedores sin dar mayor explicación a que éstos residen en el bien, a causa de la adquisición del derecho real de habitación; pero, ya que el poseedor inmediato, adquiere la posesión en virtud de un contrato de arrendamiento, ésta posesión se da por efecto obligacional del pacto entre arrendatario y arrendador.

Siendo así, Gunther Gonzales Barrón (2014) explica que, el arrendatario es quien cede el acceso a los hijos mayores de edad, éstos no pueden tener la calidad de habitador, pues ni si quiera el padre lo hace, ya que el derecho que él ha adquirido es un derecho

obligacional; por lo tanto los hijos, al encontrarse en una situación de dependencia, ya que es el padre quien por hospitalidad les permite la vivienda, no pueden tener mejor condición que el propio cedente, su padre.

d. Voluntariedad

La voluntariedad es tal vez una de las características más sencillas de la posesión, ya que consiste en la voluntad posesoria del sujeto, la manera en la que éste manifiesta la intención de sujetar la cosa para sí y asimismo los actos externos que permiten deducir dicha intención. Por ejemplo, el cercar un terreno solar y posteriormente vigilarlo o contratar a quien lo haga, dándose así la extensión de la voluntad a causa de la mediación. Pero, si ésta persona solo se limita a cercar el predio y nunca más vuelve o lo hace después de un lapso de tiempo considerable, se entiende que se ha perdido la vinculación mínima con el bien, ya que no realiza actos de aprovechamiento.

De tal manera, se puede determinar que, la posesión es un hecho jurídico netamente voluntario, y que necesita la continuidad de tal voluntad para que se pueda concretar la intención de aprovechar la cosa.

e. Potencialidad en el uso y disfrute

El uso y disfrute de la cosa, en el caso de posesión, no es tan sencillo como el simple derecho al uso que conocemos por los derechos

reales; el uso y disfrute deriva a la disposición que se tiene sobre las cosas.

Un poseedor que se va de viaje por muchos meses, pero, deja su casa completamente cerrada, sin permitir el acceso a alguien; no deja de ser poseedor por dejar de usar el predio; ya que, aunque no se encuentra presente de manera física, con la acción de cerrar el acceso a ella, toma medidas de control sobre ella, para que nadie la ocupe. De igual manera, podría darse algún comerciante al que no le fue bien en su negocio y decide cerrarlo hasta que encuentre qué utilidad darle; el hecho que no arriende el local comercial, no quiere decir que éste deje de ser poseedor.

En sencillas palabras, la potencialidad en el uso y disfrute refiere al control y a la disposición que tiene el poseedor sobre la cosa, para realizar cualquier acción que quiera en el momento que desee.

f. Irrelevancia de título jurídico

Nuestro Código Civil, en su artículo 896º, habla sobre “el ejercicio de hecho”, de tal manera, se puede descartar el contar con un título jurídico que sustente la posesión ya que ésta es una manifestación de actos sobre un objeto y dichos actos se reflejan en un escenario externo.

1.2.6 Diferencias

1. Detentación y posesión

Como bien se ha remarcado en el párrafo antecesor, la posesión, el hecho de tener la calidad de poseionario, otorga tutela posesoria, la cual sirve para que, el poseedor, sea mediato o inmediato defienda dicha tutela, ante terceros; ésta es la vital diferencia entre la posesión y la detentación; el detentador no posee tutela posesoria, ya que su condición no es la misma; para entender mejor las condiciones de éstas figuras, Gonzales Barrón Gunther (2017) hace mención de dos sujetos: “el mero tolerado” y el “poseedor tolerado”, detentador y poseedor respectivamente.

El mero tolerado, vendría a ser, aquel que tiene contacto físico con el bien, pero no tiene autonomía sobre el control del bien, además que el uso o tenencia del bien es transitoria o intermitente, no cuenta con estabilidad; por ejemplo, al amigo que se le permite dormir una noche en la casa, porque no tiene dónde quedarse; el sujeto tiene contacto directo con el bien, pero no tiene ningún tipo de control sobre éste, por tal motivo, no existe posesión. Y el poseedor tiene completa facultad de desalojar al detentador de manera unilateral. En otras palabras, la detentación vendría a ser la “no posesión”.

Figura distinta es la del poseedor tolerado, que es aquel amigo al cual se le permite vivir en una casa que no se encuentra habitada, por dos noches, pero éste permanece en la misma por un plazo mayor; tomando control del bien, en éste caso, estaríamos hablando de lo que se conoce en nuestro código civil, artículo 911º, como un poseedor precario; calidad que le otorga protección en el derecho moderno y, la cual, impide al poseedor principal despojarlo del bien sin un proceso previo.

1.2.7 Clasificación de la posesión

1. Posesión mediata e inmediata

Para tener un ejemplo sobre estos tipos de posesión, se puede decir que, un sujeto X entrega el bien a un sujeto Y, con la finalidad que éste último haga uso o disfrute de la cosa por un tiempo limitado, en virtud a una relación jurídica, como también puede ser social; entendiéndose por “tiempo limitado” a que, una vez cumplido el plazo, el sujeto Y tendrá que devolver el bien a X. En el presente ejemplo, X es el poseedor mediato, ya que es él quien cede el uso del bien, o sea, quien tiene el poder y control sobre las decisiones que se toman sobre la cosa, siendo así, quien puede exigir la devolución de la misma; mientras que Y, vendría a ser el poseedor inmediato, ya que tendrá contacto directo con el bien, haciendo uso y disfrute de ella, pudiendo tomar la figura de arrendatario, usufructuario, comodatario, etc.

De tal manera, al ser el poseedor mediato quien en uso de sus facultades de control sobre el bien, permite la actuación de ciertas funciones al poseedor inmediato; lo pone, siempre, por encima del segundo, ya que su estado posesorio no requiere ser físico para dejar de ser superior, porque el poseedor mediato no renuncia al poder.

Según la doctrina, el derecho romano reconoce al poseedor inmediato, atribuyéndole dos caracteres, el derivado y el limitado; el primero, explica Gonzales Barrón Gunther (2017), alude a que la entrega deriva del sujeto que entregó el bien y, el segundo, en relación a que existe un derecho superior (el del poseedor mediato).

Ahora, ya que se ha mencionado la figura del arrendamiento, se puede decir que al existir un subarrendamiento del bien, la posesión mediata presenta una nueva figura, en este caso “en niveles o grados”. Teles De Meneses Leitao Luis Manuel (2009, p.130.), citando a la doctrina alemana expone que ésta figura: “consiste en añadir más grados cuanto mayor sea la distancia entre el poseedor inmediato y el mediato. Así, el subarrendatario sería, por ejemplo, poseedor inmediato, el arrendatario ocuparía la posición de poseedor mediato de primer grado, el usufructuario que arrendó sería poseedor mediato de segundo grado y, finalmente, el propietario sería el poseedor mediato de tercer grado. E incluso, cada uno podría ceder o transmitir su respectiva posición presumiéndose, según Schliewen, que solo el poseedor mediato más alejado es el poseedor propio.”

El derecho moderno, distingue estas clases de posesión con fines proteccionistas, ya que, antiguamente, en el Derecho Romano, el arrendatario era un simple detentador, no tenía protección alguna sobre las acciones del propietario, quien podía despojarlo del bien de forma impune. En la actualidad, se reconoce tanto la posesión mediata como la inmediata, para lograr la defensa de la paz social, y éstos puedan defender su derecho a través de interdictos o defensa extrajudicial.

2. Posesión de Buena fe

Prevista por el artículo 906º del Código Civil, “La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia

o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título”.

En palabras sencillas, la posesión de buena fe refiere a aquella posesión que dura de manera honesta, sobre la creencia de la legitimidad de su título.

3. Posesión de Mala fe

Nuestro Código Civil expresamente no define la posesión de mala fe, que es aquella que se ejercita cuando el poseedor tiene conocimiento que no tiene título o el que tiene padece de nulidad. La mala fe es una posesión ilegítima y viciosa sin título o con título inválido, la mala fe empieza cuando termina la creencia de la legitimidad de la posesión al descubrirse el error o vicio que invalida el título. (Rioja Bermudez Alexander, 2010)

4. Posesión Precaria

La posesión precaria está legislada en el artículo 911° de nuestro Código Civil; el cual prescribe que: “La posesión precaria es la se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido”.

La posesión precaria es una posesión ilegítima, porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes, o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó, quedando el poseedor sin título alguno que ampare su posesión. (Rioja

Bermudez Alexander, 2010).

1.2.8 Causas de la posesión

El hecho generador de la posesión puede ser lícito o ilícito, en el sentido civil y penal según se ha ya explicado. Lo que se requiere a la luz de la concepción romana de la posesión, es que el sujeto ejerza el poder de hecho con ánimo de dueño. Quien, por medio de un delito, se apodera de un bien con el propósito de conservarlo como dueño, no sólo está protegido por la Constitución y por el ordenamiento jurídico, hasta en tanto el propietario demuestre tener un mejor derecho, sino que también goza de una serie de facultades establecidas por la legislación civil, bien como presunciones, bien como derechos relativos a la producción de frutos o ejercicio de gastos. Además, ese poseedor delictivo, está facultado para adquirir el bien por usucapión, cuando es el único interesado en la obtención de los satisfactores que produce. (Alessio Robles Miguel, 2001, p. 18)

1.2.9 Efectos de la posesión

1. Efecto adquisitivo

Es discutido aún por los juristas de hoy en día, en qué momento empiezan a surtir los efectos de la usucapión, o sea, si solo basta el trascurso del tiempo, acompañado de los requisitos esenciales para que ésta esté consumada o si es obligatorio que sea reconocida por un juez o funcionario administrativo.

Tras la revisión de diversas posturas, en distintos procesos judiciales (prescripción adquisitiva de dominio y reivindicación especialmente), se concuerda con la posición de la Corte Suprema en la Cas. N° 2792-2002-Lima, sentencia del 29/03/2004, que nos lleva al artículo 927° del Código Civil, el cual dice que, “la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.”, no indica que dicha prescripción debe ser necesariamente reconocida, esto quiere decir que los efectos son automáticos e impiden que el propietario efectúe la acción reivindicatoria; si bien es cierto, el probar su existencia es más difícil sin una declaración previa, esto no quita ni impide que la usucapión pueda ser probada, defendida y sustentada para contener la procedencia de la reivindicación.

1.3 La usucapión o Prescripción adquisitiva de dominio

Según Alfaro Pinillos Roberto (2014), la prescripción adquisitiva es el modo de adquirir la propiedad de las cosas por una posesión suficientemente prolongada, siendo necesario para usucapir, apoderarse de una cosa y hacer uso de ella. 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.

De tal manera que, en referencia al tema de investigación de la

presente monografía, se puede decir que, la prescripción adquisitiva es la obligación de ordenar se le dé la titularidad del bien al usucapiente.

1.3.1 Requisitos de la Usucapión

1. Posesión Pública

Siendo la posesión un hecho que es plasmado en la realidad física, “solamente existe si el hecho se manifiesta socialmente” (Gonzales Barrón, Gunther, 2017).

Con la manifestación social, no se refiere a que haya un modo especial de comportarse frente al bien o al uso que se le da, por el contrario, éste debe ser publicitado de la manera usual y natural con la que cualquier persona que tiene contacto directo con ella, lo haría.

Lo que implica que el contacto físico no sea oculto, por ejemplo, acceder a la propiedad solo de noche, sin que nadie pueda percatarse de ello.

Otro punto importante a destacar es que, ésta publicidad, no tiene que ser conocida especialmente por el propietario, o sea, que esté explícitamente dirigida a él, basta con que un tercero (vecino) la vea, lo que denota que el poseedor no busca ocultar su acción.

2. Posesión Pacífica

La posesión pacífica hace referencia a que la adquisición de la posesión no se haya realizado de forma violenta (ya sea física o moral). Por tanto, el momento para analizar la verificación de dicho requisito es durante la adquisición de la posesión, mas no durante su permanencia.

En tal orden de ideas, si un sujeto adquiere de forma violenta la posesión del bien, arrebatándosele a su dueño por ejemplo, no podrá adquirir por usucapión la propiedad de dicho bien, pues no se cumple con el requisito de la pacificidad.

Por otro lado, se debe tener en cuenta que la violencia como concepto antitético de la pacificidad, solo se debe evaluar respecto de la posesión de hecho, es decir, respecto de la situación fáctica o poder de hecho que el poseedor ejercer sobre el bien. (Gonzales Barrón, Gunther. 2017. p.140.)

En tal sentido, la Cas. 3012-2015-Lambayeque emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema: “DÉCIMO PRIMERO.- Que, el requisito de posesión pacífica está referido a que la posesión no sea mantenida mediante violencia, por lo que la falta de pacificidad se configurará por la resistencia a la oposición planteada por el propietario a la posesión. En ese sentido, la Corte Suprema ya ha señalado en reiteradas oportunidades que el inicio de procesos judiciales en que se discuta sobre la posesión del bien rompe con el requisito de pacificidad; siendo el caso precisar que tal exigencia no solo comprende los procesos que puedan haberse

instaurado por el actual propietario a quien se demanda, sino también por los anteriores o posteriores a este o por aquellos con quienes pueda presentarse un conflicto respecto a la titularidad del dominio o posesión, pues por pacificidad deberá comprenderse la ausencia de oposición por quien entiende le asiste algún derecho”.

3. Posesión Continua

La posesión continua significa mantener en forma constante el control sobre el bien, por lo menos de modo potencial, sin que los terceros interfieran sobre este. La continuidad del hecho posesorio deberá extenderse por el tiempo establecido por ley para la consumación de la usucapión.

La continuidad de la posesión no implica que el uso del bien deba ser igual durante todo el periodo de la usucapión, ya que este concepto no se entiende en forma rígida. Por tanto, no se impide que el poseedor pueda variar la modalidad de disfrute de la cosa, según las exigencias de una normal gestión económica. (Gonzales Barrón, Gunther citando a Pola, Paola. 2017. p.146.)

1.3.2 Modalidades de Usucapión

Cuando hablamos de derechos reales, inevitablemente encontraremos la regla lógica del *nemo plus iuris*, que significa, nadie puede transmitir lo que no tiene. Los juristas romanos, resolvieron que tal figura iba a ser imposible en la

práctica, ya que todos los bienes deberían tener ya un propietario para recién ser transferidos, además que con el paso del tiempo y de propietarios, seguir la secuencia de los mismos para conocer el modo de adquisición del último propietario podría llevar a la inviabilidad del tráfico de bienes, especialmente de los bienes inmuebles.

Es a razón de lo expuesto, que nace la usucapión, un modo de adquisición no derivativo, sino, originario.

De las clases de posesión descritas en el ítem anterior podemos desprender la forma en la que contribuyen a la usucapión en sus dos modalidades:

1. Usucapión ordinaria

Conforme a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 920° del Código Civil, la prescripción adquisitiva de dominio, en la modalidad de usucapión ordinaria, puede darse cuando además de poseer de manera continua, pacífica, pública y en concepto de propietario durante cinco años, se le agregan dos requisitos de carácter concurrente y específico, que son el justo título y la buena fe.

Para un mejor entendimiento de lo descrito, cabe definir lo que es el justo título, éste es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, por ejemplo, compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc., que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 del C.C. para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo al título), pero que no produce efectos transmitivos de

propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerla. Es decir, es un acto válido pero ineficaz. (Berastain Quevedo Claudio, 2008, p. 303)

Teves Sanca Gianmarco (2017) citando a Gonzales Barrón Gunther (2010), se precisa que, la buena fe no es solo la creencia psicológica del poseedor de creer en su legitimidad sino también es un actuar diligente, por ello se exige que “el poseedor ostente el título de adquisición de la propiedad, en el cual pueda sustentar su creencia honesta”.

Cabe recalcar que el adquirente por usucapión no adquiere el bien por un modo de adquisición derivativo, tal como uno podría confundirse a razón de la existencia del justo título; el modo de adquisición para éstos casos en particular es originario, pues el negocio jurídico (compra venta, donación, etc.) no es la causa de transmisión, sino, es solo un elemento, al igual que la buena fe, que dan apariencia de legitimidad; siendo así el camino a abreviar el plazo de la usucapión.

2. Usucapión extraordinaria

Se encuentra amparada en el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil Peruano vigente, a comparación de la usucapión ordinaria, ésta tiene un plazo más largo, que consta de 10 años, pero, no tiene requisitos excepcionales, para acceder a ella se requiere las ya conocidas condiciones poseer de manera continua, pacífica, pública y en concepto de propietario; plazo que, cabe mencionar, se ha ido recortando con el

paso del tiempo, atribuyéndole ésta rebaja al avance de las comunicaciones, ya que, de tal manera el propietario ha podido tener mayor y mejor contacto con el bien.

La usucapión extraordinaria es el último círculo del sistema patrimonial de las cosas, por la cual la titularidad se identifica con la realidad material continua y antigua, por lo que deja de tener importancia la buena fe del poseedor o los títulos del propietario. (Gonzales Barrón Gunther, 2017, p.191)

El tiempo es un factor valioso para ésta figura, se puede simplificar en una oración dicha por mi buen docente Beltrán Leyton Alfonso Jaime, 2013, clase de derechos reales, la prescripción adquisitiva pone en una balanza la situación de un propietario, que por un largo plazo de años, no hizo uso ni disfrute, no invirtió dinero ni tiempo en su predio, lo mantuvo en la absoluta improductividad, frente a un poseedor, que no solo invierte su tiempo, sino también su capital, en mantener el bien, en su uso y funcionamiento activo, reinsertándolo a la economía.

Entonces, la forma, el medio o la existencia o no de la mala fe, es irrelevante; ya que el dominio se justifica en el esfuerzo, en que la riqueza que emana los derechos reales sea siempre productiva. Es por ésta razón que el inactivo propietario, es “castigado”, ya que su omisión e interés, perjudica a la economía.

1.3.3 Prescripción Adquisitiva de Dominio vía Notarial

Hasta el año 1999, solamente se podía reclamar el reconocimiento de la propiedad por prescripción por la vía judicial, es decir, hasta esa fecha la única autoridad competente para reconocer la propiedad por prescripción era el juez. Sin embargo, el mismo año se promulgó la ley 27157, que estipulaba que el proceso de prescripción adquisitiva también se podía tramitar utilizando la vía notarial, es decir, la nueva ley señalaba que un notario también era competente para reconocer la propiedad por prescripción, siempre y cuando, se cumplan con los requisitos señalados por la ley.

Bajo estas premisas, podemos señalar que la prescripción adquisitiva de dominio notarial es aquel proceso, por el cual una persona que ha poseído un bien inmueble de manera pública, pacífica, continua y en concepto de dueño, por 5 o 10 años, puede reclamar el título de propiedad del bien ante un notario.

Mosquera Rojas, Nikolay (2013, p.5) señala como aspectos procedimentales de la prescripción notarial que, la Ley N° 27157 sostiene que el notario puede conocer del procedimiento de prescripción adquisitiva independientemente si el predio se encuentra inscrito o no.

El trámite se inicia por petición escrita de los interesados o sus representantes, señalando nombre, identificación y dirección de todos los interesados, el motivo de la solicitud, el derecho que los asiste y el fundamento legal. Se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la Provincia en donde se ubica el inmueble. Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal

Civil, para los efectos del trámite.

Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.

Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.

En referencia a los testigos, suscribirán la solicitud indicando conocer al peticionario y precisando su tiempo de posesión (art. 5 inc. b) de la Ley N° 27333). Se acompañarán sus documentos de identidad para verificar edad y si domicilian en la provincia, precisando su domicilio para efecto de notificaciones. Asimismo, se ofrecerá la declaración testimonial de no menos de tres testigos ni más de seis mayores de 25 años de preferencia que sean vecinos (colindantes del predio). Si el notario lo considera necesario puede llamarlos a su despacho para tener mayor elemento de convicción o si desea puede tomar la manifestación de estos cuando se elabora el acta de presencia sin perjuicio de que estos suscriban la solicitud para mayor seguridad del trámite.

(Mosquera Rojas, Nikolay, 2013, p. 6.)

1.3.4 Prescripción Adquisitiva de Dominio vía Administrativa

La usucapión administrativa hace referencia a un modo de tramitar la usucapión. Específicamente refiere a cuando la usucapión se solicita ante una entidad de la administración pública.

Esta figura existía en nuestro país anteriormente, cuando el marco de políticas de formalización de viviendas. COFOPRI tenía la facultad de declarar la propiedad por prescripción, en determinadas circunstancias. Sin embargo, posteriormente se le quitó esta facultad y dicha regulación fue dejada de lado.

Romero Miranda, Carolina (2011), explica de qué manera se le otorgan facultades a las municipalidades provinciales a realizar la prescripción adquisitiva en la vía administrativa, de la siguiente manera: La Ley 28687 “Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos” conjuntamente con sus reglamentos el D.S. 006-2006-VIVIENDA modificado por el D.S. 030-2008-VIVIENDA faculta a las Municipalidades Provinciales a llevar a cabo el saneamiento físico legal en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumiendo de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad de predios en uso al 31 de Diciembre del año 2004.

Mediante esta norma se trató de regular en forma

complementaria el desarrollo del proceso de formalización de la propiedad informal, el acceso al suelo para uso de vivienda de interés social orientado a los sectores de menores recursos económicos y se estableció además el procedimiento para la ejecución de obras de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad en las áreas consolidadas y en proceso de formalización.

Pues bien, queda entonces claro que el Estado le confiere facultades a las Municipalidades Provinciales para declarar la prescripción de manera administrativa, resaltando sobremanera que el “Título Formal” en este caso el Certificado de Formalización de la Propiedad Informal otorgado por la Municipalidad Provincial servirá para acceder a los Registros Públicos, ya que el “Título Material” existe desde el momento mismo del cumplimiento del plazo de posesión pacífica, pública y a título de propietario. Es decir, la inscripción no es constitutiva ni obligatoria. Es declarativa, pues sus efectos se limitan a exteriorizar la existencia de un derecho real, sin que la inscripción constituya un requisito para la validez del acto o contrato o el acto de la inscripción sanee el título, aun cuando se realiza previa calificación. Facultativa en tanto los titulares no se encuentran obligados a inscribir sus derechos, sino que lo hacen como garantía jurídica.

En este orden de ideas la Prescripción Adquisitiva de Dominio es un mecanismo que permite al poseedor transformarse en propietario con el transcurso del tiempo y su posesión deviene en inatacable, es decir una vez adquirida la propiedad a través de la usucapión (prescripción adquisitiva), el nuevo propietario no

puede ser despojado de su derecho.

En consecuencia la prescripción desde el punto de vista jurídico permitirá a las personas tener un título formal que acredite su propiedad, adquirida con el transcurso del tiempo y desde el punto de vista económico, con la prescripción adquisitiva de dominio se logra incorporar los bienes al mercado para su circulación y generación de riqueza.

1.3.5 Legislación Nacional

Constitución Política Del Perú

- **Artículo 2°.-** Toda persona tiene derecho:
16. A la propiedad y a la herencia.
- **Artículo 60°.-** El Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa.
- **Artículo 70°.-** El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar

el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

Código Civil Peruano

- **Noción de posesión**

Artículo 896°.- La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

- **Servidor de la posesión**

Artículo 897°.- No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.

- **Adquisición de la posesión**

Artículo 900°.- La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley.

- **Posesión inmediata y mediata**

Artículo 905°.- Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.

- **Posesión ilegítima de buena fe**

Artículo 906°.- La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.

- **Posesión precaria**

Artículo 911°.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

- **Acción reivindicatoria**

Artículo 927°.- La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.

- **Prescripción adquisitiva**

Artículo 950°.- 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.

- **Declaración judicial de prescripción adquisitiva**

Artículo 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.

1.3.6 Derecho Comparado

Como ya se ha señalado, para que se pueda dar la usucapión, ésta debe estar acompañada de la posesión pacífica, continua y en condición de propietario, a través de cierto periodo de tiempo, veamos, en el derecho comparado, cuánto varía éste plazo a comparación del

nuestro que son 5 años para la usucapión ordinaria y 10 para la extraordinaria.

a. Italia

Según el Código Civil italiano, la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles opera con la posesión continuada por el plazo de veinte años (art. 1158, Código Civil Italiano, 1942); mientras que, de existir justo título, éste plazo se reduce a diez años (art. 1159, Código Civil Italiano, 1942).

b. Francia

En el derecho francés, el plazo para lograr la usucapión extraordinaria es de treinta años, puede ser reducida a veinte o diez años, según la ubicación del propietario, si este residiera o no, en el lugar o cerca a la ubicación del inmueble; esto se da por los problemas de comunicación que existieron cuando se dictó el Código Civil Francés, en 1804. (Mazeaud Henri, 1960, p. 199).

c. Portugal

El Código portugués nos muestra cuatro tipos de plazos para adquirir bienes inmuebles mediante usucapión; 1. En caso de existir registro de la posesión sobre la cosa pública y buena fe, son cinco años (art. 1295-1, Código Civil Portugués, 1967); 2. En caso de existir registro de la posesión sobre cosa pública y mala fe; o título de adquisición registrado de buena fe, son 10 años (art. 1294-a, Código Civil Portugués, 1967); 3. En caso de existir título de adquisición registrado y mala fe; con título de adquisición y buena fe, son quince años (art. 1294-b, Código Civil Portugués, 1967); y

4. Sin título de adquisición 20 años (art. 1296, Código Civil Portugués, 1967).

d. Argentina

Según el Código Civil Argentino; usucapión puede darse con justo título y buena fe, en diez años (art. 3999, Código Civil Argentino, 1869); mientras que sin título o buena fe, en el plazo de veinte años (art. 4015 del Código Civil Argentino, modificado por la Ley N° 17.711 de 1968).

e. Colombia

En el vecino del norte, gracias a la Ley 791 del año 2012, se señala como plazos de prescripción extraordinaria de bienes inmuebles a diez años y a cinco años los de la prescripción ordinaria; tal como se puede notar, la legislación colombiana y la peruana coinciden en los plazos de usucapión en ambas modalidades respectivamente.

f. Chile

En el país sureño, con la modificatoria del artículo 2508 del Código Civil Chileno de 1855, mediante Ley 6.162 de 1938, se determina que para la prescripción ordinaria de bienes inmuebles el plazo establecido es de cinco años; mientras que, en el caso de la prescripción extraordinaria es de diez años, según el artículo 2511 del Código Civil Chileno de 1855, y también modificado mediante Ley 6.162 de 1938. Como se puede apreciar, tanto en Perú, Colombia y Chile se manejan los mismos plazos para adquirir por usucapión ordinaria y extraordinaria.

CAPITULO II

JURISPRUDENCIAS, PRECEDENTES VINCULANTES Y PLENOS JURISDICCIONALES

2.1 Jurisprudencias

1. **Quien dice ya ser propietario del bien en virtud de una compraventa - ¿puede pedir la prescripción adquisitiva?**

Puede reclamar la prescripción adquisitiva quien se considere propietario por tener un contrato de compraventa, pero puede ignorar que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. **Cas. N° 672-2001-Lima.**

2. ¿Es igual poseer como propietario que poseer con justo título?

No debe confundirse el requisito de la prescripción adquisitiva ordinaria de poseer el bien como propietario, con el requisito de la prescripción extraordinaria de poseer el bien con justo título. El primero supone que el poseedor se comporta como propietario; en cambio en el segundo debe existir un título o documento de por medio. **Cas. Nº 3810-2000-Huaura.**

3. El propietario que extravió la documentación que acreditaba su derecho ¿puede demandar la prescripción adquisitiva?

El propietario de un inmueble cuya documentación relativa a su transferencia se ha extraviado y que viene poseyendo por más de diez años; y que sin embargo, en su demanda no solicita el reconocimiento de su propiedad, sino que se le declare propietario por prescripción adquisitiva, es declarado como tal. **Cas. Nº 3121-2000-Callao.**

4. La sentencia que declara la prescripción adquisitiva ¿es susceptible de ejecución?

La acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa, pues busca el reconocimiento de un derecho, a partir de una situación de hecho determinada, o un pronunciamiento de contenido probatorio, que adquirirá certidumbre mediante la sentencia, de tal forma que la norma abstracta de la ley se convierte en una decisión concreta, estableciendo una relación

de derecho entre las partes, limitándose la sentencia a declarar o negar la existencia de una situación jurídica, vale decir que no es susceptible de ejecución, pues la declaración judicial basta para satisfacer el interés del actor. **Cas. Nº 2092-1999-Lambayeque.**

5. ¿La sola interposición de la acción reivindicatoria interrumpe la prescripción adquisitiva?

Cuando se ejerce la posesión de un bien que se pretende adquirir por prescripción adquisitiva, se deben cumplir los requisitos de la posesión, por lo que al entablarse una acción reivindicatoria se interrumpe la posesión, sin que sea necesario esclarecer si quien la interpone es propietario del bien o no. **Cas. Nº 453-2003-Lima Norte.**

6. ¿La remisión de cartas notariales o inicio de proceso judicial afecta la posesión pacífica?

La pacificidad no se afecta por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza. Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad; son, en cambio, actos de interrupción de la prescripción, y así deben ser entendidos. **Cas. Nº 2434-2014-Cusco.**

7. El órgano de mérito, ampara la demandada, el razonamiento sobre el cual sustenta su decisión resulta incongruente ya que sostiene por un lado que la propiedad invocada se sustenta en la copia de la minuta de fecha diecisiete de agosto de dos mil, para luego señalar que la sola presentación de la misma, no le genera suficiente convicción a fin de

acreditar la propiedad, máxime si dicho medio probatorio no ha sido admitido como tal en la audiencia única, sin tener en cuenta, que en un proceso como este y conforme a los alcances establecidos en la Casación número 2195-2011-Ucayali-Cuarto Pleno Casatorio, y por el Artículo 911° del Código Civil, lo que es materia de dilucidación es la posesión que ejerce la demandada sobre el bien sublitis y si la misma cuenta con un título que justifique su posesión en el mismo, más no su derecho de propiedad, ya que de existir medios probatorios que evidencien tal circunstancia, la Sala de mérito debió disponer que sea materia de discusión y pronunciamiento en el proceso respectivo, y no proceder declarar fundada la demanda. Se transgrede también el Artículo 194° del Código acotado por cuanto la Sala Superior inobserva que la recurrente al momento de apersonarse al proceso, señala que viene ejerciendo la posesión del mismo, en mérito al contrato de compraventa de fecha diecisiete de agosto de dos mil, documento que apareja a su escrito de apersonamiento, el cual resulta relevante a fin de determinar si la impugnante tiene o no la condición de precaria en el presente caso. **Cas. N° 1798-2016-Lima.**

8. La prescripción adquisitiva de dominio constituye un modo de adquirir la propiedad de un bien ajeno mediante la posesión ejercida sobre dicho bien durante un plazo previamente fijado por ley, es en este contexto que el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción adquisitiva mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (prescripción larga o extraordinaria), en tanto que el segundo párrafo de la citada norma establece que si media justo título y buena a fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (prescripción corta u ordinaria). **Cas. N° 4963-2015-Lima.**

9. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. **Cas. Nº 666-2016-Loreto.**
10. En el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio corresponde identificar el inmueble materia de litis, así como analizar en principio, el inicio del decurso prescriptorio y los elementos exigidos para acceder a la declaración de propiedad al ser esenciales y determinantes, como son la posesión continua, pacífica, pública y como propietario”. **Cas. Nº 2712-2015-San Martín.**
11. La prescripción adquisitiva de dominio, no se origina con la mera posesión, sino que ésta debe ser pública, pacífica, continua y a título de propietario, por más de cinco o diez años, según corresponda. **Cas. Nº 3164-2015-Del Santa.**
12. Que, el instituto de la prescripción adquisitiva cumple una finalidad importante de consolidación de una situación jurídica vacilante, de modo tal que además de ser una institución jurídica por medio del cual se adquiere la propiedad es una institución que permite consolidarla. De lo que se desprende que no existe inconveniente alguno para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción, pueda demandar judicialmente la prescripción. **Cas. Nº 2571-2009-Huánuco.**
13. Teniendo en cuenta que el actor interpone la presente demanda en calidad de propietario, lo cual fue cuestionado por la demandada, señalando que

el demandante fue inquilino de su difunto hermano, habiéndole hecho conocer su calidad de propietaria respecto al inmueble *sub litis*, se concluye que el *animus dominio* no ha sido debidamente acreditado por el demandante. **Cas. Nº 4257-2012-Lima.**

- 14.** El derecho real de posesión contiene, efectivamente, un ámbito fáctico o eminentemente material, constituido por el denominado en doctrina como “ius possessionis” que se trata del simple o mero hecho posesorio que ejerce el poseedor sin la titularidad del derecho subjetivo real. Sin embargo, la interpretación del derecho real de posesión no se agota en este simple sustrato material, pues, no es simplemente un hecho sino que, en su concepción más amplia se trata, además, de un interés jurídicamente protegido que tiene por objeto a un determinado bien y que surge a partir del ejercicio de diversos actos de posesión (no sólo físicos) del bien, sino más bien, actos que demuestran un control efectivo de aquel, incluyéndolo dentro de la esfera jurídica y patrimonial del poseionario. **Cas. Nº 995-2013-Lima.**

- 15.** El reconocimiento de la condición de propietario, en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, no constituye un acto contrario al *animus domini*, por cuanto éste se determina cuando el poseedor mantiene un comportamiento que suscita en los demás la apariencia de que es dueño. **Cas. Nº 1730-2013 Del Santa.**

2.2 Precedentes vinculantes de la Corte Suprema

Debe agregarse que el artículo 952 del Código Civil, establece que es posible para el que adquiere un bien por prescripción entablar un juicio para que s

e le declare propietario, esto es, que cuando el propietario de un bien carezca de un título eficaz que lo acredite como tal, puede emplear la acción de prescripción adquisitiva para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad del bien. **Cas. N°3247-2014-Junín.**

2.3 Plenos Jurisdiccionales y Ejecutorias

1. Pleno Jurisdiccional Distrital Civil – La Libertad

¿Resulta jurídicamente posible que quien adquirió un bien inmueble mediante título privado (incluso del titular registral), como la compraventa, pretenda también la declaración de la propiedad mediante prescripción adquisitiva?

El Pleno acordó por mayoría que “El propietario que adquirió un bien inmueble mediante título privado traslativo de dominio, como la compra venta, no puede adquirirlo también mediante prescripción adquisitiva, por cuanto, por un lado ya es propietario; y de otro lado no es jurídicamente posible tener dos títulos de dominio”.

2. II Pleno Casatorio Civil

Considera necesario precisar que la correcta interpretación del artículo 950 del Código Civil debe hacerse en el sentido que nada obsta para que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir, puesto que el resultado sería una copropiedad, figura jurídica que está prevista en nuestra legislación.

3. IV Pleno Casatorio Civil

La Corte Suprema acoge un concepto amplio del precario y citando de manera textual el presente pleno; a efectos de englobar todas las variables, que en la casuística se viene planteando a la Jurisdicción, de tal manera que se atiendan estas variables y se reduzcan ostensiblemente los casos de improcedencia, no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro la use y se la devuelva cuando lo reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno) que la ampare, o cuando sobreviene un cambio de la causa, por cesar la vigencia de un acto jurídico o variar los efectos de los actos o hechos antes existentes, situación que justificaban, al demandado al ejercicio del disfrute del derecho a poseer. En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya nacido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario en el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante, sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc., pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello, una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.

ANÁLISIS DEL PROBLEMA

1. El principal problema frente a éste caso en concreto, es netamente, la desinformación que acarrea a la informalidad; informalidad en la cual se ven sumergidos gran parte de los peruanos, al no realizar la documentación debida sobre sus bienes inmuebles, al no realizar uso sobre los mismos, generando inactividad económica.
2. La desinformación nos lleva a mil y un errores, provocando conflictos judiciales innecesarios, que se podrían resumir en procesos sencillos conciliatorios.
Si los peruanos tuviésemos cultura sobre la adquisición y mantenimiento de nuestras riquezas, no acudiríamos a mecanismos que atentan sobre el derecho como un hecho ante la realidad de nuestro país.
3. De todos los tipos de derechos reales que se encuentran en nuestro ordenamiento jurídico, la posesión es uno de los más complejos, siendo utilizada de forma inmediata o mediata en diferentes grados; además de ser el principal factor que nos lleva a crear una nueva forma de adquisición, como es la originaria; éste modo de adquisición se encuentra con nosotros desde tiempos tan antiguos como los mismos Romanos, quienes resolvieron que, para la existencia de dinamismo en la adquisición y transferencia de propiedades, no solo se podía contar con el tracto sucesivo, ya que esto nos llevaría a una serie de revisiones constantes de cuál fue el dueño primigenio, para así, corroborar si un título era fehaciente.
4. La posesión, es sin duda alguna la columna vertebral de la prescripción

adquisitiva de dominio y ha ido evolucionando con el paso del tiempo, no solo para nosotros, sino también en legislaciones extranjeras, algunos hermanos sudamericanos, como Colombia y Chile, coinciden con nosotros, respecto a los plazos prescriptorios; otros países, en cambio, tienen periodos más extensos, como los del continente europeo.

5. Nuestra jurisprudencia, plenos y demás precedentes, nos ayudan a comprender de mejor manera, el desenvolvimiento de éste derecho, para saber no solo cómo actuar frente a él, sino, a saber defenderlo.

CONCLUSIONES

1. A través del tiempo y los cambios tecnológicos en referencia a las comunicaciones, nuestro Código Civil ha ido evolucionando y por ende, reduciendo el plazo a prescribir un determinado bien; desde los cuarenta años que estipulaba el Código de 1852, hasta los actuales diez años, que se encuentran en nuestro Código vigente, desde 1984; dicho plazo, siempre acompañado de requisitos específicos.
2. La posesión puede darse de manera mediata e inmediata; de la misma manera, la posesión mediata puede darse en grados, existiendo más de una persona entre el poseedor titular y el inmediato; estos casos suelen darse en el subarrendamiento.
3. Los poseedores y tenedores no son lo mismo; el primero posee en beneficio propio, para sí; mientras que el segundo tiene contacto directo con el bien, pero, en beneficio de un ente superior, que es el poseedor titular, o sea, la persona que le permitió el ingreso.
4. La prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquisición originario, nunca es derivativo, pues no proviene de un tracto sucesivo.

RECOMENDACIONES

1. Que es necesario inculcar el conocimiento y la diferencia de las diversas formas de posesión y sobretodo de las que no se constituyen como la misma, esto con el fin que el individuo que tiene contacto directo con el bien, sepa si cuenta o no con tutela posesoria y pueda hacer uso de ella para defender sus derechos para sí o para quien corresponda; esto, lamentablemente es una triste realidad en el país; pues muchos viven con la idea de arrendar un inmueble por diez a más años los convertirá en propietarios; mientras que otros, quienes no tienen animus domini, creen que por el hecho de no ser propietarios, pero sí posesionarios inmediatos, no tienen forma de protegerse frente a terceros y son vulnerados en su derecho.
2. Generar conciencia en los propietarios, enseñándoles que los bienes están hechos para generar riqueza, para crear dinamismo en la economía. Los derechos reales no deben ser estáticos, ese no es su fin. Es por ello, que el titular que no explota su propiedad, se le es “castigado” otorgando la misma mediante usucapión a quien sí la ingrese en el sistema económico.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y ELECTRÓNICAS

Libros

Alfaro Pinillos Roberto. (2014). *Diccionario Práctico de Derecho Civil y Derecho Procesal Civil*. Primera edición. Tomo I y II. Lima: Editor Motivensa SRL.

Avendaño Valdez, Jorge. (2009). *El Principio de la Fe Pública Registral*. Lima: Palestra Editores.

Código Civil. (2015). Décimo sexta edición. Lima: Litho & Arte SAC.

Gonzales Barrón Gunther. (2003). *Curso de Derechos Reales*. Primera edición. Lima: Jurista Editores.

Gonzales Barrón Gunther. (2017). *La Usucapión Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*. Cuarta edición. Lima: Editorial El Búho.

Ledesma Narváez Marianella. (2015). *Comentarios al Código Civil*. Quinta edición. Tomo V. Lima: Editorial Gaceta Jurídica

Pasco Arauco Alan. (2017). *Derechos Reales Análisis de la Jurisprudencia de la Corte Suprema*. Primera edición. Lima: Editorial El búho.

Ramírez Cruz, Eugenio. (2004). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo I y II. Segunda Edición. Lima: Editorial Rodhas.

Páginas virtuales

Alessio Robles, Miguel. (2001). *Posesión*. Recuperado de:

<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/mexder/cont/3/cnt/cnt2.pdf>

Jurisprudencia Sistematizada. Recuperado de:

https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij-juris/s_cij_jurisprudencia_nuevo/as_jurisprudencia_sistematizada/

Mosquera Rojas, Nikolay. (2013). *La Prescripción Adquisitiva De Dominio Notarial En El Derecho Peruano*. Recuperado de:

http://www.derechoycambiosocial.com/revista033/la_prescripci%c3%93n_adquisitiva_de_dominio_notarial.pdf

Rioja Bermudez, Alexander. (2010) *Clases de Posesión en el Perú*. Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2010/10/14/las-clases-de-posesion-en-el-peru/>

Romero Miranda, Carolina. (2011). *La Prescripción Adquisitiva de Dominio Administrativa a Nivel Municipal*. (2011). Recuperado de:

<https://plandet.wordpress.com/2011/01/12/la-prescripcion-adquisitiva-de-dominio-administrativa-a-nivel-municipal-2/>