

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS



ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

La prescripción adquisitiva de dominio: mejor derecho de posesión

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

MEDINA CHOQUE, FARKIN EDGAR
(ORCID: 0000-0003-2289-8651)

ASESOR:

Mg. CASTRO EGUAVIL, JOSE CARLOS
(ORCID: 0000-0002-6548-0100)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO PENAL, CIVIL Y CORPORATIVO

LIMA, PERÚ

ENERO, 2022

TABLA DE CONTENIDO

Caratula.....	i
Tabla de contenido.....	ii
Resumen.....	3
Abstract.....	4
Introducción.....	5
CAPITULO I: MARCO TEORICO.....	6
1.1 Antecedentes de la investigación.....	6
1.1.2 Antecedentes nacionales.....	6
1.1.3 Antecedentes internacionales.....	7
1.2 Bases teóricas.....	9
1.2.1 La prescripción adquisitiva de dominio.....	9
1.2.2 Naturaleza de la prescripción adquisitiva.....	9
1.2.3 Elementos de la prescripción adquisitiva.....	10
1.2.4 Presupuestos: corta y larga.....	13
1.2.5 ¿La posesión pacífica requisito para adquirir posesión?.....	13
CONCLUSIONES.....	16
APORTES DE LA INVESTIGACION.....	17
RECOMENDACIONES.....	18
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	19

RESUMEN

Haciendo un breve repaso a nuestro ordenamiento civil, podemos apreciar de manera contundente cuales son las bondades y carencias de la prescripción adquisitiva respecto a la posesión. Es evidente que, a pesar de las deficiencias de nuestro ordenamiento jurídico, encontraremos que existe un marcado desacuerdo entre el poseedor del bien, que requiere ser declarado propietario por usucapión y el propietario mediato que exige tener mejor derecho, sobre lo mismo. En atención a estos requerimientos, nuestro código civil contempla diferentes parámetros y requisitos, los cuales deberán ser concedidos para debatir y absolver los diferentes casos que se vienen ventilando en nuestro país.

Por lo tanto, el presente trabajo no tiene mejor intención que aportar con el mejor desarrollo del órgano jurisdiccional de nuestro sistema judicial, así mismo, encontrar un punto de equilibrio al momento de aplicar las normas y si fuera posible realizar algunas reformas, que ya estén caducas. con miras a un proceso justo, donde podamos estar a la par con los demás países del mundo. Con ello se busca que los justiciables encuentren adecuada solución a sus controversias.

Palabras clave: La prescripción adquisitiva de dominio, mejor derecho de posesión y reforma al código civil.

ABSTRACT

Making a brief review of our civil system, we can convincingly appreciate what are the benefits and shortcomings of the acquisitive prescription regarding possession. It is evident that, despite the deficiencies of our legal system, we will find that there is a marked disagreement between the owner of the property, who needs to be declared owner by usucapion, and the mediate owner who demands to have a better right, on the same. In response to these requirements, our civil code contemplates different parameters and requirements, which must be granted to debate and acquit the different cases that have been aired in our country.

Therefore, the present work has no better intention than to contribute with the best development of the jurisdictional body of our judicial system, likewise, to find a point of balance when applying the norms and if it were possible to carry out some reforms, which are already expire. with a view to a fair process, where we can be on a par with the other countries of the world. With this, it is sought that the defendants find an adequate solution to their controversies.

Keywords: Acquisitive domain prescription, better right of possession and reform of the civil code.

INTRODUCCIÓN

En la actualidad, existen diversas posiciones respecto a la prescripción adquisitiva y sus alcances, respecto a quien tiene mejor derecho de posesión, en tal sentido analizaremos algunos aspectos positivos y negativos, para luego dilucidar cuáles son sus alcances y el papel que cumple la usucapión. Por otro lado, es necesario reconocer que la prescripción adquisitiva en nuestro país, no ha podido tener mejores avances, respecto a otros en el exterior, y la respuesta es única nos conlleva a la falta de voluntad, es así que en los últimos tiempos solo se han concentrado en analizar la debida interpretación del artículo 950 del código civil que regula a la prescripción adquisitiva. Debido a los denodados esfuerzos que pone el poder judicial, al momento de resolver los diversos casos de prescripción adquisitiva, nos encontramos con la imperiosa necesidad de proponer se regule y modifique algunos artículos del código civil.

La presente tesis, ha encontrado varios temas relevantes y controvertidos, respecto a cómo y en qué momento aplicar la prescripción adquisitiva, si se aplica la prescripción corta, larga o extensa. En estos supuesto cabe analizar si efectivamente la prescripción de viene de un justo título o si en caso contrario no proviene de un justo título, en tal sentido se deberá desarrollar si aplica a prescripción extensa o larga.

Para mejor entender sobre estos procesos de prescripción, se ha visto por conveniente, entender ampliamente en que consiste la prescripción, y su aplicabilidad en los diversos casos. Nos referiremos a las audiencias de saneamiento y conciliación, donde se analizará toda la demanda, es ahí donde realmente se conoce la magnitud del caso. Por estas consideraciones, la intención de la presente tesis es conocer las bondades de la prescripción adquisitiva sus formas y requisitos. Esperando que los aportes vertidos nos ayuden a tener una idea más amplia del tema.

CAPITULO I: MARCO TEORICO

1.1 Antecedentes de la investigación

1.1.2 Antecedentes nacionales.

El derecho a la posesión es una realidad palpable en nuestro país, la única forma de encontrar justicia frente a la necesidad de mejor posesión, comienza con un buen sistema de legal que consiste en regular, sanear la posesión inscrita en los organismos correspondientes.

Si nos remontamos a los años de 1852, donde la prescripción adquisitiva había sido dividida en dos partes. Una parte de disposiciones generales y otra de normas especiales, según estas directivas la prescripción adquisitiva la encontrábamos dentro de lo que es las normas especiales, en aquellos tiempos la prescripción estaba reconocida al poseedor de buena fe al que estaba en posesión el bien, los requisitos en ese entonces eran, si el poseedor de buena fe demostraba 10 años de tenencia del bien. Para el caso de tenencia de mala fe, debía acreditar 40 años de posesión del bien, en esos tiempos tenía valor la palabra empeñada, había conciencia social, no existían los registros públicos, todos los asuntos los realizaba el escribano público,

Recién en 1888, aparecieron los registros públicos, y con ello empezaron los problemas, tenía mayor validez aquel que adquiría un bien por prescripción, aún no había experiencia sobre protección de terceros. Según el código civil de 1936, el cual pide de 10 años con justo título y buena fe, luego en 1852 para los casos de prescripción larga o mala fe, los plazos se reducen de 40 a 30 años.

El código de 1984, hubo algunas mejoras, pero la ansiada comisión de reforma nunca logro terminarse, el artículo 950 del código vigente expresa que los plazos se recortaron significativamente mediante el saneamiento de títulos, esto a su vez sirve para probar la propiedad. Los aportes más significativos de este nuevo código civil son, la prescripción adquisitiva para bienes inmuebles que está regulado en el artículo 950, la posesión adquisitiva se mantiene, aunque en su ejercicio sea impedido de hacerlo, según el artículo 904, no se pierde la posesión por intervención de terceros. Así el código de 1984 recoge el artículo 952 de 1936 pero no se vinculo al tercero adquirente de buena fe con el adquirente por prescripción.

1.1.3 Antecedentes internacionales

La prescripción adquisitiva en México, tiene requisitos bastante similares al nuestro, según el pleno judicial, la prescripción adquisitiva, que responde a que el título es válido cuando se acredite adecuadamente que la posesión fue adquirida de manera pacífica, sin haber despojado de su bien a nadie, así como también cumplir con el tiempo exigido por ley, tales como las pruebas necesarias que acrediten la posesión. Artículo 40, una vez cumplido con todos los requisitos de forma y de fondo, y levantada todas las probables observaciones, podrá continuar con el procedimiento de prescripción y saneamiento legal.

Para el caso de usucapión, a través de esta institución toda persona puede reclamar ser propietario de una cosa, por la fortaleza del simple hecho de haber transcurrido el tiempo, el artículo 1136 del de su código civil lo define así, " la adquisición de un bien es reciproco a la posesión" este procedimiento podría parecer bastante sencillo pero para ellos se deberá cumplir con una serie de requisitos de carácter legal, toda persona que requiera sanear un bien deberá conocer perfectamente, el artículo 1152, del código civil mexicano,

que a la letra dice, la posesión debe ser en formas pacífica, los bienes prescriben en 5 años mediante posesión pacífica y buena fe, 10 años si se posee de mala fe, la posesión producto de un delito será considerada como de mala fe, la posesión es un elemento para considerar la prescripción.

La prescripción adquisitiva en Uruguay, según la ley 19889 también llamada, ley de Urgente Consideración LUC, según este código contempla disminuir los plazos para la prescripción de la siguiente manera: según el código civil anterior los plazos para sanear bienes inmuebles eran de 10 años, si el poseedor tuviera justo título y buena fe, y de 20 años si la posesión lo había logrado de mala fe, así mismo el plazo de 30 años en los casos de que el poseedor no pudiera demostrar la posesión pacífica.

Ahora bien, con la nueva reforma judicial los plazos han cambiado de la siguiente manera se eliminan los plazos de 10 y 20 años de posesión, ya no se acudir al poder judicial para deliberar estos casos sino más bien, será suficiente con demostrar el justo título y buena fe, a su vez el plazo de 30 años se reduce a 20 años, para los casos que no existiera el justo título y buena fe. De esta manera se da facilidades a las personas que hayan tomado posesión de un bien y obrado de manera pacífica como si fueran dueños del bien, podrán acogerse a la prescripción adquisitiva en un menor espacio de tiempo. Así mismo en su parte final el artículo 467, establece que la prescripción inicia partir de la vigencia de la mencionada ley.

1.2 Bases teóricas

1.2.1 La prescripción adquisitiva de dominio

En la mayoría de casos, versa sobre asuntos de tierras, donde los justiciables tienen la necesidad de adquirir un derecho de propiedad, así mismo la necesidad de sanear un bien. Antiguamente había bastante interés en la adquisición de derechos mediante la prescripción, porque aparentemente tenían la intención de promover la extinción gradual de los derechos feudales, pero han pasado los tiempos y las necesidades son otras. A esta modalidad también se le conoce como usucapión, que viene a ser la adquisición misma del bien inmueble, siempre en cuando que el poseedor este actuado de buena fe, esto quiere decir, que el beneficiario crea efectivamente que la propiedad es suya. La prescripción adquisitiva, también es una forma de corregir títulos en papeles y aplicarlos a los costos de la transacción final, este factor mejora abundantemente y no colisiona con el sistema jurídico de propiedades. (Themis 48, p. 67)

De acuerdo a nuestro código civil, para acogerse a la prescripción adquisitiva, debe cumplir ciertos requisitos de fondo y de forma, tales como, ejercer la posesión del bien de forma continua, pacífica y publica, asumiéndose propietario, en el tiempo que corresponda de acuerdo a ley.

1.2.2 Naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva

Ferrer (2015) La bondad jurídica de la prescripción adquisitiva, se basa naturalmente en las formalidades que se requiere para adquirir una propiedad, puede constar de diferentes modalidades, requisitos y condiciones.

La usucapión en nuestros tiempos, es una herramienta necesaria para conseguir la propiedad mediante una posesión pacífica, continua y de acuerdo a lo que estipule la ley.

En efecto, en la usucapión encontraremos un factor que se repite casi siempre, el cual presupone la ausencia del legítimo propietario en aparente abandono del bien.

1.2.3 Elementos de la prescripción adquisitiva

La prescripción adquisitiva y sus elementos pueden variar de acuerdo al país de origen, a este modo de adquirir la propiedad también se le llama usucapión.

- a) **Sobre la posesión pacífica:** Que no tenga ningún tipo de conflicto con otras personas, sobre el bien inmueble. No aplica para el caso de los asentamientos humanos, porque se trata de invasiones de terrenos donde todos los participantes se beneficiaron de la posesión de un determinado espacio de terreno.

Los pobladores del asentamiento humano Cun Can del valle de Casma, vienen detentando la posesión del inmueble de manera pacífica, continua y pública, más allá del plazo legal de 10 años, según el artículo 2002 del código civil, sobre cumplimiento de plazos, este ya se habría vencido en consecuencia queda consentida la prescripción a favor de la asociación (Recurso de casación N°2536-2011-del Santa).

Tenemos otro caso cuando el accionante no superaba los diez años para usucapir el bien, donde el demandado alega que se encuentra poseyendo el bien materia de litis, por un espacio de tiempo que no es el suficiente como para acogerse a la prescripción, que, al desarrollarse el control de pruebas ante el juez, queda demostrado que no existió posesión pacífica (Recurso de casación N°2153-2014-Huanuco).

- b) **Sobre la posesión pública:** Que otras personas presencien que vives en el lugar, es decir que sea de público conocimiento la posesión del bien. También se refiere a

que todos los actos que realice el usucapiente, ya sea transacciones, compra venta y otros, deban ser de dominio público.

- c) **Sobre la posesión continua:** Poseer el bien de forma constante y permanente, es decir que durante la posesión del bien no haya existido interrupciones, y que, si lo hubiera, es necesario estar en la posesión del bien al momento de interponer la demanda, esto es un elemento importante para realizar la usucapión.

Al respecto tenemos un caso, donde se establece que la continuidad es la que se ejerce sin interrupciones, aunque nuestro marco jurídico exija la posesión continua esto no quiere decir, que se cumpla a pie puntillas. Nuestro código civil en los artículos 904 y 953, ampara ciertas excepciones según sean los casos, esto quiere decir que la posesión continua sobre la cosa, se llevara a cabo en los tiempos establecidos de acuerdo a ley (Recurso de casación N°2229-2008-Lambayeque).

- d) **Sobre justo título** (prescripción corta 5 años): Es todo acto jurídico en el cual se dispone la transferencia de un bien inmueble, ya sea a título gratuito o a título oneroso.
- Es a título gratuito, porque en ningún momento se emplea dinero, es decir no existe retribución económica (donación)
 - Es a título oneroso, si existe retribución económica (contratos de compra-venta, de usufructo, de alquiler, de dación de pago)

- e) **Sobre prescripción larga** (10 años): Requisito principal, es que el individuo viva en el inmueble por mas de 10 años de forma pacífica, publica y constante.
La prescripción adquisitiva corta, fortalece la necesidad del poseedor de considerarse propietario del bien, porque así lo considera el de mutuo propio

- f) **Prescripción adquisitiva con justo título.** Implica haber ingresado al bien de forma autorizada y mediante un documento que lo acredite. Ejemplo un contrato de transferencia de posesión, una donación

- g) **Prescripción adquisitiva buen con buena fe.** Implica que no haya interrumpido, despojado a nadie de su posesión

- h) **Mediante justo título y buena fe.** Que acredite por lo menos 5 años de posesión

- i) **Sin justo título sin buena fe.** Que acredite 10 años en la posesión de bien inmueble

1.2.4. Presupuestos para la prescripción adquisitiva, Corta y Larga

- **Prescripción corta**, no se considera justo título, cuando el contrato de compraventa, se ha celebrado con una persona que no es el verdadero propietario. Esto implicaría que no existió buena fe, porque el verdadero propietario no autorizo el ingreso al bien.
- **Prescripción larga**, según este presupuesto la persona debe poseer el inmueble por mas de 10 años, de forma pacífica, de no cumplir con este presupuesto el ocupante es pasible de un proceso de desalojo.

1.2.5 ¿Es la posesión pacífica un requisito para adquirir una propiedad por usucapión?

Casación N°2434-cusco, “La pacificidad no se afecta por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ello no constituyen actos de violencia.”

Según esta resolución de la corte suprema, evidencia que las cartas notariales dirigidas del propietario al poseedor no interrumpen el carácter pacífico del poseedor, pero si más bien la usucapión.

En efecto es un avance positivo el que realiza la corte suprema, cuando resuelve casos, es bastante flexibilidad al momento de dictar sentencia. En tal sentido podremos decir que, si una persona emplea la violencia al momento de adquirir un bien, evidentemente no podrá acogerse a la usucapión por no cumplir el presupuesto de pacificidad.

Por otro lado, el hecho que el demandante active su derecho de restituir su bien, no debe afectar el carácter pacífico de la posesión porque solo estaría ejerciendo su derecho

de tutela. En ese sentido una persona que está en posesión pacífica del bien no tiene porque verse afectada por una demanda planteada por el propietario. Porque el valor de su posesión seguirá siendo la misma que la de antes del proceso.

Cabe señalar que la posesión pacífica y la violenta, casi siempre van de la mano. Por ejemplo, si una persona, posee un bien de forma pacífica y continua, luego es demandado por el propietario, según esta casación no afectaría en nada el gozar de esta situación. Lo que realmente se afectaría con la iniciación de una demanda por parte del propietario, es que se vea interrumpida la usucapión.

Por lo tanto, entre iniciar una demanda o acogerse a la usucapión, son acciones preferentes que buscan recuperar el bien.

En el terreno del derecho comparado, no se tiene experiencia que, en otros lugares del orbe, una demanda interpuesta por el propietario afecte tácitamente la posesión pacífica, si no más bien todo lo contrario

Casación N°3012-2015-Lambayeque, “Que, el requerimiento de posesión pacífica está referido a que la posesión no sea mantenida mediante violencia, por lo que la falta de pacificidad se configura como la resistencia a la oposición planteada por el propietario respecto a la posesión”.

De acuerdo a este enunciado, nueva mente la corte suprema se pronuncia sobre los casos en la que se haya iniciado procesos judiciales sobre la posesión, el cual indica que interrumpe el carácter pacífico de la posesión, con la diferencia que esto alcanza a los antiguos o nuevos, dado a que los mismos podrían colisionar, frente a demostrar cual de ellos tiene mejor derechos

Por lo tanto, si al momento de adquirir la posesión del bien no se ha ejercido con violencia de ninguna índole, el requisito será evaluado durante la adquisición de la posesión, no así durante la permanencia. Sin embargo, debemos tener en cuenta, que para evitar que nos declaren infundado una pretensión en primera instancia, es importante tener en cuenta, que los posesionarios puedan acreditar que viven en el lugar de manera pacífica, constante y libre por más de 5 años. Así mismo en este caso, no aplicara la prescripción adquisitiva corta, de justo titulo y buena fe, porque no estuvieron en posesión de manera constante y permanente.

CONCLUSIONES

El presente trabajo, comprende un notable acercamiento tangencial a la prescripción adquisitiva en sus diversas modalidades, donde llegamos a la conclusión, de que existe una profunda necesidad de hacer cambios a nuestro ordenamiento jurídico, con la finalidad de que los justiciables puedan encontrar soluciones mas acordes a sus necesidades

De ello se desprende, que, a lo largo del análisis, se llevo a la deducción, que la Sala Suprema al momento de resolver los casos solamente se limitó en declarar infundado los recursos de casación (sentencia), que a su vez eran emitidas por la sala civil corporativa especializada, en procesos abreviados y de conocimiento.

Frente a estos escenarios la sala podría declarar infundada la sentencia. Porque: En primer lugar, el juzgado no considera el contrato de compra venta como prueba ni como justo título, por que posiblemente no se ha abría celebrado directamente con los verdaderos propietarios, si no mas bien con un tercero.

En segundo lugar, cuando de todos los demandantes solo a uno se le ha podido constatar, que venía ejerciendo la posesión por más de cinco años. Así mismo establecer si los demandantes cedieron el inmueble en calidad de propietarios y según el lapso de tiempo señalado y establecer, si los demandantes han venido poseyendo el inmueble de manera pacífica y pública.

APORTES DE LA INVESTIGACION

La intención del presente trabajo, no es otra que investigar la prescripción adquisitiva de dominio, respecto al mejor derecho de posesión, también tiene por finalidad analizar las diversas alternativas de solución, partiendo de regular ciertos requisitos en la normativa vigente y comparar los diferentes casos.

Respecto a las dos sentencias casatorias de prescripción adquisitiva que se analizó, encontramos algunos puntos a tomar en consideración. Es de público conocimiento que cuando el magistrado resuelve una sentencia normalmente no se basa en el desarrollo avanzado del proceso, si no mas bien ocupa su tiempo en cuestionar como ha interpretado la sentencia, lo cual en mi opinión me parece que esta actitud debería cambiar en bien del mejor desenvolvimiento del proceso.

Es bastante común encontrar sentencias de casación, donde se evidencia un profundo análisis de fondo y de los puntos controvertidos, lo cual evidencia que el abogado de la parte demandada si ha cumplido bien su tarea, desarrollando y aportando con muchas pruebas, esta iniciativa ayuda a sostener en el tiempo el mejor desenvolvimiento del proceso, todo esto en beneficio de los justiciables.

RECOMENDACIONES

Debemos reconocer, que existen marcadas opiniones sobre la prescripción adquisitiva dominio, respecto a quien tiene mejor derecho de posesión, según el nuevo código procesal civil, nos damos con la sorpresa que, al momento de interponer recurso de casación, se comete el craso error, de no interpretar bien la normativa, por que como es sabido, en casación solamente se discuten temas de aspecto jurídico, mas no así el aspecto factico de los hechos.

Según nuestra normativa existen varias modalidades de prescripción adquisitiva, para lo cual se sugiere que los operadores de justicia, hagan un es fuerzo al momento de impartir justicia y tengan en cuenta que la prescripción adquisitiva corta, puede contener varias pretensiones, que no solamente deba considerar las pretensiones que el justiciable pide, sino que mas bien, las diferentes posibilidades.

Por otro lado, existe sesgada interpretación del código civil en perjuicio del justiciable. Cuando, el propietario que desea recuperar su bien y recurre a la prescripción adquisitiva, con la finalidad de que se le reconozca el titulo de propiedad en el ámbito judicial, para luego ser inscrita en los registros públicos, y finalmente ser reconocidos como legítimos propietarios con capacidad de vender, alquilar o donar.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Álvarez, J. (2018). *Derecho de sucesiones*. Lima: Instituto Pacifico.
- Álvarez, J. (2017). *Derechos Reales*. Lima: Instituto Pacifico.
- Avendaño, J. & Avendaño, F. (2019). *Derechos Reales*. Lima: pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.
- Blasco. C. (2015). *Derechos Reales*. Madrid: Madrid.
- Beraund, J. (2016). *Libro de Ponencias del XI Congreso Nacional de Derecho Civil*.
- Gaceta jurídica. (2015). *Manual del Proceso Civil*. Lima.
- Gonzales, G. (2018). *La Usucapión*. Lima: Juristas Editores.
- Gonzales, G. (2018). *Proceso de Desalojo y Posesión Precaria*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Mutsios, M. (2018). *¿Quién Robo mi Propiedad?* Themis 74. Lima.
- Pasco, A. (2017). *Derechos Reales, Análisis de la Jurisprudencia de la Corte Suprema*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Pozo, J. (2017). *Reivindicación, Accesión, Usucapión*. Lima: Instituto Pacifico.
- Ramírez Cruz, E. (2017). *Tratado de los derechos Reales*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Torres, A. (2019). *Introducción al Derecho Civil*. Teoría General del Derecho. Lima: Instituto Pacifico.
- Vidal, F. (2011). *Prescripción Extintiva y Caducidad*, Lima: Editorial Moreno.