

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS**



**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN**

**LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO,  
2022.**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR:**

**HUGO ENRIQUE HUERTAS SALAS**

**(ORCID: 0000-0001-6312-501X)**

**ASESOR:**

**LUIS HERNANDO BEGAZO DE BEDOYA**

**(ORCID: 0000-0001-8916-5079)**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

**DERECHO PENAL, CIVIL Y CORPORATIVO**

**LIMA, PERÚ**

**ENERO, 2022**



### **Resumen**

Todo individuo que tenga como propósito la adquisición de la titularidad de un bien por el camino o vía de la usucapión, se debe enfatizar cumplir el código civil, probando por medio de testigos u otro medio que pruebe la posesión legítima del mencionado bien, también se puede mostrar en el juicio recibos de luz, agua, cualquier medio de manera escrita que pueda probar la ocupación del mencionado bien en los plazos señalados, es valioso indicar que la usucapión no se ejecuta cuando los individuos no se comportaron en la posesión como propietario, como puede ser el caso de un arrendatario porque aun cuando posea cien años que ocupe de manera precaria un bien no puede hacer uso de la usucapión porque depende de un derecho superior donde es de propiedad del titular del bien.

**Palabras clave:** Prescripción de adquisición de dominio, buena fe, propiedad.

### **Abstract**

That any individual whose purpose is the acquisition of ownership of a property by way of usucapion, it should be emphasized to comply with the civil code, proving through witnesses or other means that prove possession. legitimacy of the aforementioned property, receipts for electricity, water, any means in writing that can prove the occupation of the aforementioned property within the indicated periods can also be shown in the trial, it is valuable to indicate that the usucapion is not executed when the individuals do not behaved in the possession as an owner, as can be the case of a tenant because even if he has a hundred years who precariously occupies an asset, he cannot make use of usucapion because it depends on a superior right where it is owned by the owner of the asset.

**Keywords:** Domain acquisition prescription, good faith, property.

## Tabla de contenidos

<b>Resumen</b> .....	iii
<b>Abstract</b> .....	iv
<b>Tabla de contenidos</b> .....	v
<b>Introducción</b> .....	1
<b>Antecedentes nacionales e internacionales</b> .....	2
<b>Nacionales</b> .....	2
<b>Desarrollo del tema Bases teóricas</b> .....	4
<b>Aporte de la investigación</b> .....	9
<b>Recomendaciones</b> .....	10
<b>Referencias</b> .....	11

## **Introducción**

Defender una propiedad es un tema muy recurrente que es abordado en el derecho civil. Como consecuencia, la Prescripción Adquisitiva de Dominio permite consolidar y unificar el derecho a la propiedad, con un saneamiento de los cuestionamientos que deban hallarse en una discusión en relación al derecho real.

A pesar, que varios especialistas en derecho y la propia ley se encargó del desarrollo del concepto de la usucapión y su vinculación con el derecho, pero aun existe disparidad en la doctrina sobre aspectos que permite la configuración sobre la prescripción adquisitiva de dominio.

En México, regular la prescripción adquisitiva es un mecanismo de adquirir la propiedad que no se tiene limitación jurídica importante. Pero hoy ya no es suficiente para la sustentación de su utilización reiterada, el proceder de este tema ya no posee la vigencia en la actualidad (Nava, 2018).

En Nicaragua, en la prescripción se puede tener la adquisición de la propiedad en el bien mueble y inmueble en el lapso de tiempo y parámetros que en la norma se establece, cabe agregar la aprensión de carácter físico del mismo (Flores, 2019).

La informalidad de la tenencia de la propiedad urbana y rural especialmente, en Colombia ha sido uno de los problemas que sigue estando a la fecha aún vigente, más allá de contar con instituciones con el objetivo de contribuir a la legalización de este problema (Garavito, 2021).

## **Antecedentes nacionales e internacionales**

### **Internacionales**

(Anderson, 2020) señala que, es común que un sistema legal permita a una persona, en ciertas circunstancias, obtener la propiedad de la tierra al poseerla por un período de tiempo. Esto es ciertamente cierto tanto en Escocia como en Inglaterra, aunque lo que se requiere precisamente para que se establezca la posesión puede diferir en puntos particulares entre los dos. Un punto en el que los dos pueden diferir es el efecto de un permiso unilateral para ocupar que se otorga a alguien que actualmente ocupa la tierra sin ningún derecho a estar allí. Este punto ha sido considerado más recientemente.

(Coello, 2020) concluye en caso de un heredero desconocido, en conformidad a las normas, constituye una obligación para el juez que se haya como un garante en el proceso, la verificación de todos los requisitos es con la finalidad de efectuar la citación de acuerdo a la ley.

### **Nacionales**

(Ataucusi, 2018), señala que en el artículo 950 del código civil, se considera como parámetros hacia la prescripción adquisitiva de dominio, donde la posesión sea de forma continua, y abierta al público, pero existe casaciones que valora y no el presupuesto subjetivo del animus domini, que es componente importante en la PA del inmueble, y la jurisprudencia queda a opinión del juez, porque su criterio no se vincula, agregando que genera confusiones en la motivación de una sentencia.

(Mesía, 2018) señala que no es constitucional para efectos de la prescripción adquisitiva y no para otro efecto, por vulnerar el derecho que es adquirido en la propiedad del

prescribiente que adquiere ejerciendo el derecho de dominio en concordancia con los intereses sociales, el bien en común y con un adecuado debido proceso.

(García, 2018) en su investigación concluye que el juez especializado en derecho civil a nivel nacional, debe realizar el cumplimiento del plazo legal en el Know – how judicial de PA de dominio, de manera especial en el caso que el demandante de forma previa recurre al servicio de un notario de PA de dominio, se valora no solo el menoscabo del tiempo, por oposición que no posee sustento alguno y que solo optar por meta dando por fin el proceso.



## **Desarrollo del tema Bases teóricas**

### **Teoría de la personalidad**

Se considera que la tutela posesoria proviene en la primera instancia de proteger la personalidad del poseedor. Puede ser bajo la visión histórica, pero hoy no existe una llave para abrir la cerradura del orden jurídico de la tutela posesoria (Jordano, 1986).

### **Animus domini**

La posesión en el territorio peruano es originada por medio del corpus y el animus, el contactar físicamente con el individuo que está ocupando el bien, y que ocupa de forma continua y pacífica.

(Levitan, 1979), indica que el propósito del quien posee, de tal forma que se declare y sea reconocida como el único dueño o propietario del bien, por la utilización del lugar en una forma del propio derecho, como el dueño o propietario original.

### **Definición de prescripción adquisitiva de dominio**

Permite adquirir un bien, por medio de un plazo de tiempo por medio de los parámetros según la legislación. Solo la usucapión mediante el notario solo puede proceder en el predio urbano, no debe existir litis entre dos o más personas (Contreras & Rubio, 2021).

(Avendaño & Avendaño, 2017) citado por (Muro, 2019) señala que dice la prescripción adquisitiva es la modalidad de adquirir un derecho a la propiedad, por medio de la posesión de un bien en un lapso de tiempo de forma tranquila y pública.

Para el autor referente Savigny, los componentes de la posesión son dos: el corpus y el animus, donde la carencia de alguno de ellos tiene como consecuencia que no exista una verdadera posesión (Avendaño & Avendaño, 2017).

La prescripción adquisitiva en el derecho civil produce efectos jurídicos particularmente fuertes, ya que son medios por los cuales se puede adquirir la propiedad a

través del transcurso del tiempo. La buena fe juega un papel relativamente modesto en la prescripción adquisitiva/adquisición, lo que no significa necesariamente que la prescripción adquisitiva o el usufructo sean inmorales (Emerich, 2016).

### **Naturaleza jurídica**

Según (Cuadros, 1995 citado por Quispe et al., 2020), es un derecho de naturaleza mixta, y cuando es tratado de la prescripción larga no tiene necesidad del justo título, por consecuencia puede ser originaria la posesión para la prescripción. Para la prescripción ordinaria es importante contar con el título adquisitivo que involucra la transmisión del derecho.

### **Propósito de la usucapión**

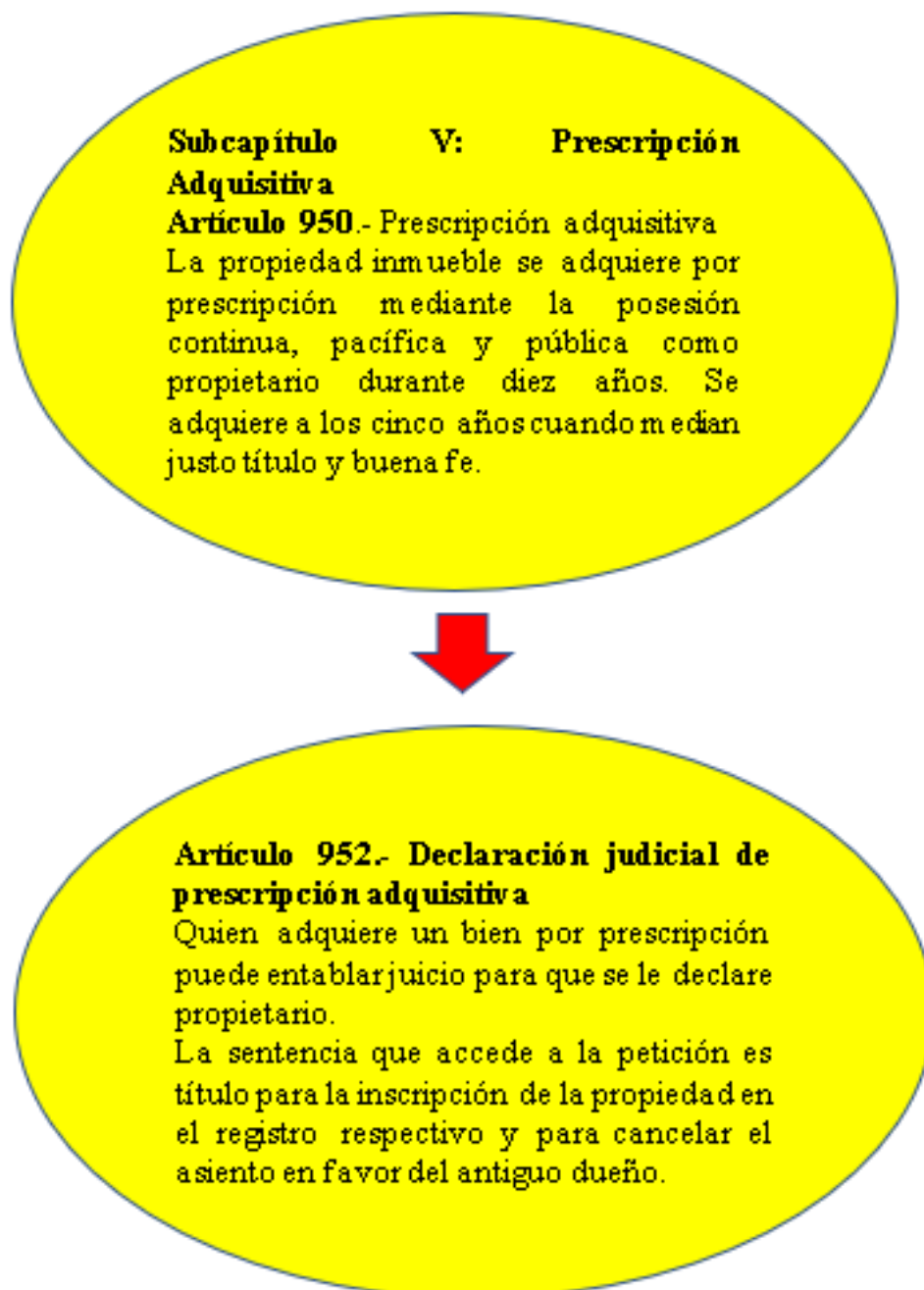
Es la conversión de la posesión en el derecho de la propiedad, que otorga la seguridad jurídica al negocio de bienes y la obtención de un título válido para poder lograr la inscripción del derecho en el registro público y que sea opuesto a cualquier individuo que pretenda la adquisición del mismo bien, teniendo en cuenta el fin del registro es otorgar la seguridad en el tema judicial (Llontop, 2019).

## La prescripción adquisitiva en el Código civil vigente

El (Codigo Civil , 2020), señala lo siguiente:

### Figura 1

*Prescripción adquisitiva en el Código civil vigente*



Fuente: (Codigo Civil , 2020)

### **La prescripción de quien adquirió el bien con documento privado**

Cuando el individuo realice la adquisición de un bien por una operación de compra y venta, se convierte en un propietario por el título de la compra y venta. De manera, jurídica no hay posibilidad que se convierta en propietario de nuevo por los años, porque ya es propietario por su título de compra y venta. Si fuera factible, se llega a un absurdo jurídico que el propietario tenga dos títulos de propiedad: el contrato de compra y venta, aunado a la prescripción adquisitiva que este declarado por un juez (Avendaño F. , 2012).

### **Conclusiones**

Existen casos en los órganos jurisdiccionales, donde se califica las demandas por la prescripción adquisitiva de dominio si se encuentra procediendo de manera errónea. Si el bien que es motivo de la demanda, no se halla inscrito en el registro público, dicha demanda se rechaza de forma categórica y se declara inadmisibile o no procede, porque existe el supuesto que hace falta un requisito para poder proceder.

Además, como el bien inmueble que es tema de Litis, debe inscribirse en el registro público, porque existe aún en la actualidad un error en poder interpretar y aplicar la norma, se da en caso algún juez interprete de manera literal la normativa y no tenga en cuenta la profundidad de la ley.

### **Aporte de la investigación**

Todo individuo que tenga como propósito la adquisición de la titularidad de un bien por el camino o vía de la usucapión, se debe enfatizar cumplir el código civil, probando por medio de testigos u otro medio que pruebe la posesión legítima del mencionado bien, también se puede mostrar en el juicio recibos de luz, agua, cualquier medio de manera escrita que pueda probar la ocupación del mencionado bien en los plazos señalados, es valioso indicar que la usucapión no se ejecuta cuando los individuos no se comportaron en la posesión como propietario, como puede ser el caso de un arrendatario porque aun cuando posea cien años que ocupe de manera precaria un bien no puede hacer uso de la usucapión porque depende de un derecho superior donde es de propiedad del titular del bien.

### **Recomendaciones**

Se necesita la incorporación en el Código Civil sobre una norma que expresamente regule el supuesto de hecho materia de estudio, es decir, que permita o deseche la posibilidad de que el propietario de inmueble pueda prescribir el mismo bien.

Finalmente, existiendo decisiones de carácter contrario a nivel de la Corte Suprema de Justicia amerita un pleno casatorio con la finalidad de abordar el tema planteado, toda vez que los órganos jurisdiccionales de inferior grado reparan en lo resuelto a nivel de dicha Corte para fundamentar sus decisiones, y mientras surja esa discrepancia a ese nivel lo habrá sin duda en todos los demás, lo que se ha visto reflejado también en los Plenos jurisdiccionales como son (distrital, regional y nacional).

## Referencias

- Anderson, C. (2020). *Unilateral permission and prescriptive acquisition: a Scottish perspective*. *Legal studies*, 477-493. from: <https://doi.org/10.1017/lst.2020.3>.
- Ataucusi, J. (2018). *El animus domini como presupuesto de la prescripción adquisitiva de dominio en el distrito de Los Olivos 2017*. (Tesis de grado), Lima, Perú: Universidad Cesar Vallejo.
- Avendaño, F. (2012). *Los Derechos Reales en la Jurisprudencia*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Avendaño, J., & Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial.
- Codigo Civil . (09 de Diciembre de 2020). Obtenido de <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>
- Coello, P. (2020). *El derecho a la seguridad jurídica respecto a los bienes inmuebles en los procesos de prescripción extraordinaria de dominio*. (Tesis de maestría), Ambato, Ecuador: Universidad Tecnica de Ambato.
- Contreras, M., & Rubio, N. (2021). *La usucapión en la vía notarial y la nulidad del título de propiedad en el Juzgado Civil de Jaén 2020*. (Tesis de grado), Moyobamba, Perú: Universidad Cesar Vallejo.
- Emerich, Y. (2016). *Comparative Overview on the Transformative Effect of Acquisitive Prescription and Adverse Possession: Morality, Legitimacy, Justice*. *Revue Internationale de Droit Compare*, 1-38. [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2724600](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2724600).
- Flores, K. (2019). *Analisis de la interrupción de prescripción de los bienes inmuebles: Usucapión*. (Tesis de pregrado), Managua, Nicaragua: Universidad Centroamericana.



- Garavito, D. (2021). *Proyección a una doble salida socio-jurídica al problema histórico de bienes inmuebles en Colombia por la figura de la prescripción adquisitiva de dominio*. Obtenido de <https://repository.unilibre.edu.co/handle/10901/20496>
- García, C. (2018). *Influencia de la Oposición Notarial respecto al deceso de Prescripciones Adquisitivas de Dominio tramitadas en Notarias de la Provincia de San Martín, año 2017*. (Tesis de grado), Tarapoto, Perú: Universidad Cesar Vallejo.
- Jordano, J. (1986). *Una reelección sobre la posesión*. Anuario de derecho civil, 1035-1058. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=46664>.
- Levitan, J. (1979). *Prescripción adquisitiva de dominio*. Buenos Aires: Editorial Astrea.
- Llontop, E. (2019). *La adquisición del poseedor por contrato de compraventa como criterio de interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva*. (Tesis de pregrado), Lambayeque, Perú: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.
- Mesía, R. (2018). *Efectos Jurídicos de la Excepción de Prescripción Extintiva de la Acción, Derivada de las Acciones de Prescripción Adquisitiva de Dominio, y de Reivindicación Positivo para el Propietario y Negativo para el Prescribiente Adquiriente en la Facultad de Dere.* (Tesis de doctorado), Lima, Perú: Universidad Cesar Vallejo.
- Muro, P. (2019). *La limitación jurídica de la posesión precaria de los bienes de dominio privado del estado frente a la prescripción adquisitiva de dominio en el asentamiento Humano Micaela Bastidas - 2019*. (Tesis de grado), Lima, Perú: Universidad Peruana los Andes.
- Nava, D. (2018). *Prescripción adquisitiva: necesidad de su correcta regulación en el derecho positivo civil Morelense*. (Tesis de maestría), Cuernavaca, México: Universidad Autónoma del Estado de Morelos.

Quispe, A., Quispe, M., & Rivera, A. (2020). *La usucapión frente a la reivindicación como formas de adquirir y/o recuperar la propiedad y su injerencia en los justiciables en la provincia de coronel Portillo 2015 -2017*. (Tesis de pregrado), Huacho, Perú : Universidad San Pedro.