



# UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
METODO DE CASO JURÍDICO

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO”  
CASACION N° 1670-2017 LIMA NORTE.

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:  
ABOGADO

**AUTORAS** : PEÑAHERRERA ROMAINA, Robin Javier.

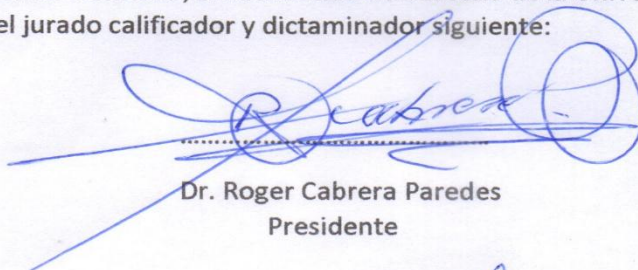
SANCHEZ TOLEDO, Italo Patricio

**ASESOR** : TUESTA GÓMEZ, Martín

Iquitos –Perú.

## PÁGINA DE APROBACIÓN

Trabajo De Suficiencia profesional (Método De Caso Jurídico) sustentado en acto público el día Jueves 12 De Diciembre de 2019, en la facultad de Derecho de la Universidad Científica Del Perú, identificado por el jurado calificador y dictaminador siguiente:



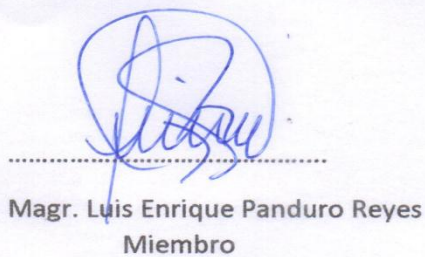
.....

Dr. Roger Cabrera Paredes  
Presidente



.....

Magr. Thamer López Macedo  
Miembro



.....

Magr. Luis Enrique Panduro Reyes  
Miembro



.....

Magr. Martin Tuesta Gomez  
Asesor

## **DEDICATORIA**

Este trabajo esta dedicados en primer lugar a Dios todo poderoso, ya que gracias a él hemos logrado todos nuestros logros, entre ellos poder terminar nuestra carrera, estamos agradecidos.

A nuestros padres por haber confiado en nosotros en todo momento, por sus consejos y su gran apoyo incondicional

Este trabajo de investigación llego a su culminación, gracias a la guía del Asesor – Dr. MARTIN TUESTA GOMEZ, profesional de gran experiencia en el campo de Derecho, que con su apoyo incondicional supo orientarnos e impulsó este trabajo hasta culminarlo, estamos infinitamente agradecidos.

A nuestros profesores a quienes les debemos gran parte de nuestros conocimientos, gracias a su paciencia y enseñanza.

Finalmente un eterno agradecimiento a esta prestigiosa Universidad la cual abre sus puertas a jóvenes como nosotros para que de esa manera podamos formarnos en las diferentes ciencias que nos ofrece.

**Los Autores**

## **AGRADECIMIENTO**

**Expresamos nuestra gratitud y agradecimiento a la Universidad Científica del Perú por permitirnos formar como excelentes profesionales y alcanzar nuestras metas.**

**Los Autores**

## ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Con Resolución Decanal N° 287 del 10 de diciembre de 2019, la FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP designa como Jurado Evaluador y Dictaminador de la Sustentación de Trabajo de Suficiencia Profesional a los Señores:

- Dr. Roger Alberto Cabrera Paredes Presidente
- Mag. Thamer Lopez Macedo Miembro
- Mag. Luis Enrique Panduro Reyes Miembro

Como Asesor: **Mag. Martin Tuesta Gomez**

En la ciudad de Iquitos, siendo las 09:00 horas del día **Jueves 12 de Diciembre del 2019** en las instalaciones de la UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP, se constituyó el Jurado para escuchar la sustentación y defensa del Trabajo de Suficiencia Profesional – Analisis de Metodo del Caso: "**Prescripción Adquisitiva de Dominio. Casación N° 1670-2017-Lima Norte**"

Presentado por los sustentantes:

**ROBIN JAVIER PEÑAHERRERA ROMAINA  
ITALO PATRICIO SANCHEZ TOLEDO**

Como requisito para optar el título profesional de: **Abogado**

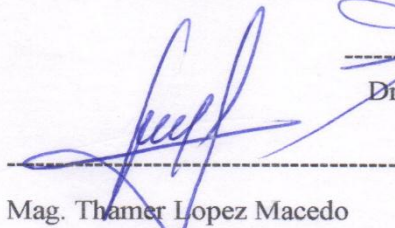
Luego de escuchar la Sustentación y formuladas las preguntas las que fueron respondidas de forma: *Satisfactorio*

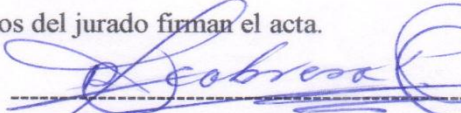
El jurado después de la deliberación en privado llegó a la siguiente conclusión:

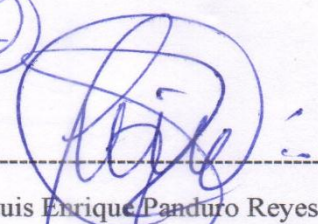
La Sustentación es:

*Aprobado por unanimidad.*

En fe de lo cual los miembros del jurado firman el acta.

  
Mag. Thamer Lopez Macedo  
Miembro

  
Dr. Roger Alberto Cabrera Paredes  
Presidente

  
Mag. Luis Enrique Panduro Reyes  
Miembro

CALIFICACIÓN: Aprobado (a) Excelencia : 19 - 20  
Aprobado (a) Unanimidad : 16 - 18  
Aprobado (a) Mayoría : 13 - 15  
Desaprobado (a) : 00 - 12

## CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP

El presidente del Comité de Ética de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

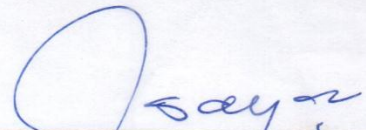
El Trabajo de Suficiencia Profesional titulado:

**"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO CASACION N°1670-2017 LIMA NORTE."**

De los alumnos: **PEÑAHERRERA ROMAINA ROBIN JAVIER Y SANCHEZ TOLEDO ITALO PATRICIO** pasó satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de **13% de similitud**.

Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que estime conveniente.

San Juan, 9 de diciembre del 2019.



Dr. César J. Ramal Asayag  
Presidente del Comité de Ética - UCP

## Urkund Analysis Result

Analysed Document: UCP\_DER\_2019\_TSP\_ITALOSANCHEZ\_JAVIERPEÑAHERRERA\_V1.pdf  
(D60662795)  
Submitted: 12/9/2019 11:40:00 PM  
Submitted By: revision.antiplagio@ucp.edu.pe  
Significance: 13 %

### Sources included in the report:

UCP\_DER\_2019\_TSP\_STEPHANNYORTIZ\_MICHELRAMIREZ\_V1.pdf (D60662798)  
UCP\_DER\_2019\_TSP\_HECTORCORDOVA\_MELITAPEREA\_V1.pdf (D60662794)  
MONTALVO CARHUAJULCA JESUS ALBERTO - TESIS.docx (D44344180)  
<https://www.noticierocontable.com/dominio-de-bienes-inmuebles>  
[https://scc.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/59a0e2004630f28a8a3cfeca390e0080/ANALISIS\\_JURIDICO\\_DESCRIPTIVO\\_PROPOSITIVO\\_DE\\_LA\\_INTERPOSICION.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59a0e2004630f28a8a3cfeca390e0080](https://scc.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/59a0e2004630f28a8a3cfeca390e0080/ANALISIS_JURIDICO_DESCRIPTIVO_PROPOSITIVO_DE_LA_INTERPOSICION.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59a0e2004630f28a8a3cfeca390e0080)  
<https://www.slideshare.net/lucilagiovanncyigue/la-prescripcin-adquisitiva-de-dominio-en-bienes-inmuebles>  
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5110601.pdf>  
<https://docplayer.es/amp/91650464-Universidad-inca-garcilaso-de-la-vega.html>  
<https://fideley.es.ti/SEGUNDO-PLENO-CASATORIO.htm>  
<https://es.slideshare.net/royereu/prescripcion-42845577>

### Instances where selected sources appear:

## RESUMEN

El presente caso la ratio decidendi descansa en el reconocimiento del derecho de propiedad, por lo cual el titular de un bien puede adquirir por prescripción adquisitiva el mismo. Viendo afectado su derecho la demandante Beatriz Violeta Sánchez Domínguez, interpone recurso de casación, al haber sido negada en instancias anteriores su demanda de prescripción adquisitiva de dominio, dicho recurso sirvió para que se dilucide el bastante discutido tema sobre si la procedencia de la prescripción adquisitiva de un propietario es un imposible jurídico o una forma de consolidación del derecho de propiedad. **Objetivos:** el objetivo general, es el de analizar la Casación, a fin de conocer cuáles son las implicancias del razonamiento jurídico que la Corte emplea para resolver esta incertidumbre jurídica. **Material y Métodos** se empleó una ficha de análisis de documentos, analizando una muestra de estudio consistente en la Casación N° 1610-2017 LIMA NORTE “Prescripción Adquisitiva de Dominio”, a través del Método Descriptivo Explicativo. El diseño fue no experimental ex post facto. **Resultados,** se declaró **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Beatriz Violeta Sánchez Domínguez contra la Sentencia de Vista, en razón a los siguientes fundamentos: Que el recurso de casación se fundamenta en la aplicación indebida del artículo 427° inciso 6 del Código Procesal Civil: sustentando que, las instancias de mérito consideran que por contar con título otorgado por los propietarios registrales, éste no puede calificarse como justo título, y que por lo tanto la pretensión es jurídicamente imposible y en la infracción del artículo 950° del Código Civil: alegando que la Sala de manera errada considera que el justo título es aquel otorgado por un no propietario, lo cual constituye una interpretación restrictiva. La Corte señala que, en ese sentido, el sujeto que señala ser propietario de un bien y que ahora desea adquirirlo por prescripción, puede hacerlo válidamente. Por ello, verificándose que se ha afectado el debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, y que dicha circunstancia se refleja desde la sentencia de primera instancia, corresponde declarar nula la recurrida e insubsistente la apelada a fin que se emita nuevo fallo y así lograr los fines del proceso. **Conclusión,** se determina la procedencia de la demanda prescripción adquisitiva para quién ya cuenta con la condición de propietario, consolidando de ésta manera su situación jurídica de titular, sin embargo, ello implica que, de adquirirse por prescripción adquisitiva, se funda una nueva situación jurídica, por lo que los títulos con los que se contaba anteriormente pierden relevancia.

**PALABRAS CLAVES:** derecho de propiedad, prescripción adquisitiva de dominio-usucapion., justo título, imposible jurídico,

# CAPITULO I

## INTRODUCCIÓN

La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio fue heredada del derecho romano, el justo título y la buena fe fueron presupuestos indispensables en el derecho romano clásico para adquirir la propiedad por usucapión y así se mantuvo hasta el derecho Justiniano. Dichos presupuestos dejaron de ser prescindibles con el paso de los años, pues en los ordenamientos jurídicos actuales, es posible usucapir sin justo título y con mala fe, surgiendo entonces la clasificación actual que todos conocemos de usucapión ordinaria (justo título y buena fe) y usucapión extraordinaria.

La prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que se encuentra regulada en el Libro V del Código Civil Peruano, era un modo de adquisición de tipo originaria, por el cual un poseedor que cumple con los requisitos de posesión pública, pacífica y continua que estipula la ley puede adquirir por **prescripción adquisitiva** la propiedad tanto ordinaria como extraordinaria de un bien mueble o inmueble. Es común asumir que ésta figura jurídica solo sirve a quien no es propietario del bien, pues usualmente es por ello que se acude a los órganos jurisdiccionales. El **Segundo Pleno Casatorio**, define a la usucapión de la siguiente manera:

*(...) la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley, el acto de posesión, como propietario, debe ser de manera exclusiva y con el carácter de excluyente.*

Sin embargo, tenemos como **antecedentes**, parte de la doctrina y la jurisprudencia ha señalado la posibilidad de que el propietario de un bien también puede adquirir por usucapión el mismo bien. Esto para algunos, parece no ser posible, por lo cual se suscita una problemática.

**La importancia** de éste trabajo radica en la discrepancia que existe al respecto no permite crear un criterio uniforme en éste tema en particular, pues los operadores del derecho no tienen claro si el poseedor propietario puede

demandar por prescripción adquisitiva o no, pues la práctica del derecho ha llegado a cuestionar las funciones de ésta institución jurídica.

**La razón** que nos motivó a realizar el presente estudio es la importancia de responder a la siguiente interrogante: ¿Es un imposible jurídico la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio del titular del bien o una causa jurídica de adquisición que reafirma y consolida la situación jurídica del titular?

**El objetivo del presente trabajo** es analizar la Casación 1670-2017 LIMA NORTE, a fin de conocer cuáles son las implicancias del razonamiento jurídico que la Sala Suprema emplea para el caso, la cual abordamos en el presente trabajo de investigación de manera en la que podamos profundizar, analizar y precisar si el criterio adoptado por la Sala es el adecuado, en ella se decide la procedencia de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por la demandante Beatriz Violeta Sánchez Domínguez, al habersele negado su demanda en instancias inferiores. Precizando además que procede la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por el titular de un predio, pero ello va a implicar una ruptura con el pasado y va a fundar una situación jurídica actual y válida, siendo irrelevante la situación jurídica anterior.

En este breve trabajo, esbozaremos algunos aspectos que consideramos importantes tener en cuenta a la hora analizar el tema de la Casación en cuestión.

## CAPITULO II

### 2.1. MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

#### 2.1.1. ANTECEDENTES:

No existe ni jurisprudencial, ni doctrinariamente de acuerdo o criterio uniforme respecto de la procedencia o no procedencia de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por quien es poseedor propietario. Tomaremos en cuenta a las diversas casaciones que no sólo nos ayudan a definir la figura jurídica de la prescripción adquisitiva, su función y algunos supuestos necesarios para la admisión de las mismas, sino que además reflejan las dos posiciones adoptadas por los operadores de justicia en nuestro país en sus resoluciones, tanto de aquellas sentencias que se encuentran de acuerdo sobre la procedencia del petitorio del poseedor propietario, como las que no.

#### A. RESOLUCIONES QUE DEFINEN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y SUS REQUISITOS:

➤ **Expediente N° 1178-1998. 17-12-1998.**

*"La prescripción es un modo de adquirir la propiedad de un bien ajeno, mediante la posesión ejercida sobre dicho bien. Para ello se requiere que la parte demandante pruebe plenamente la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. La sentencia que acceda a dicha petición, es título tanto para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo, como para cancelar simultáneamente el asiento que figura inscrito a favor del antiguo dueño.*

➤ **Casación N° 0772-1999. Ica. "El Peruano": 02-01-2002.**

*"Además de los requisitos generales que contempla nuestro ordenamiento procesal, la demanda de prescripción adquisitiva de dominio debe cumplir con otros requisitos especiales como son: indicar la fecha y forma de adquisición de los bienes y la persona que tenga*

*inscritos derechos sobre el bien. Todo ello en razón a que dirigiendo la demanda de prescripción adquisitiva de dominio al demandado, propietario del predio materia de litis, se le asegura el ejercicio de su derecho de defensa.*

➤ **Casación N° 1454-2002. Chincha. "El Peruano": 31-01-2003.**

*"La prescripción adquisitiva de dominio implica la confluencia de varios requisitos, entre los que se encuentran, el que la posesión sea pacífica, esto es, que la posesión no se haya adquirido por la fuerza, que no esté afectada por la violencia y que no sea objetada, judicialmente, en su origen. Otro requisito sustancial, para la adquisición de la propiedad, por el transcurso del tiempo, es que la posesión sobre el bien inmueble, sea continua, esto es, que se ejercite sin solución de continuidad en el tiempo o habiendo tenido interrupciones, se recupere la posesión dentro del año de haber sido despojado de ella; esto significa que para la configuración de este requisito no sólo debe tenerse en cuenta el factor tiempo, sino que ésta, la posesión, debe tenerse al momento de la interposición de la demanda, al constituir un presupuesto indispensable para la usucapión".*

**B. RESOLUCIONES A FAVOR DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE QUIEN POSEE TÍTULO**

➤ **Casación N° 2092-1999. Lambayeque. Lima:13-01-2000.**

*"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.*

➤ **Casación N° 3121-2000. Callao. Lima: 03-09-2001.**

*"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.*

➤ **Casación N° 2750-2003. La Libertad. "El Peruano": 30-03-2005.**

*"El propietario de un bien con título extraviado, perdido o deteriorado, no está obligado a interponer única y exclusivamente la pretensión de título supletorio, toda vez que, siendo el fin defender, cautelar o preservar el derecho de propiedad, el titular del derecho puede hacer uso de todos los mecanismos que le franquee la Constitución y la ley para la obtención de dicho fin. Para ello, si una persona que se considera propietaria de un inmueble ha extraviado su título de propiedad, ésta se encuentra perfectamente legitimada para optar por interponer demanda de prescripción adquisitiva de dominio"*

**C. RESOLUCIONES EN CONTRA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE AQUEL QUE POSEE TÍTULO**

➤ **Exp. N° 3992-97, Resolución del 23/04/98, Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Lima.**

*"Resulta jurídicamente imposible solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva si se afirma haber adquirido esta por contrato de compraventa"*

➤ **Expediente N° 3992-1997. Lima: 23-04-1998. En igual sentido:  
Expediente N° 2774-1997. Sala N° 3. Lima. Lima: 20-05-1998.**

*"Resulta jurídicamente imposible solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva si se afirma haber adquirido ésta por compraventa.*

➤ **Cas. N° 135-1998. Explorador Jurisprudencial. Gaceta Jurídica.**

*"El fundamento de esta institución (prescripción adquisitiva) radica en que ante la existencia de relaciones jurídicas inestables se debe otorgar seguridad a la propiedad misma, por lo que existiendo certeza de este (sic -léase esta-) sobre el predio (...), no procede la adquisición por prescripción".*

- **PLENO JURISDICCIONAL REGIONAL CIVIL Arequipa, 28 y 29 de marzo de 2008. TEMA N° 02: EL JUSTO TÍTULO EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*El Pleno adoptó por MAYORÍA la segunda ponencia que enuncia lo siguiente: Los contratos de compra venta y similares sí constituyen "justo título", siendo admisible a trámite las demandas de prescripción adquisitiva corta, existiendo pronunciamientos favorables al respecto. Justo Título es todo contrato traslativo de propiedad otorgado por un no propietario.*

## **2.2. DEFINICIONES TÉCNICAS**

### **2.2.1. DERECHO REAL**

El concepto tradicional de Derechos Reales parte de la noción de Patrimonio, la cual, normalmente, se refiere a la totalidad de sus relaciones jurídicas estimables en dinero. Su titular no tiene un Derecho único sobre el conjunto de derechos; la persona tiene tantos derechos como las relaciones comprendidas en el Patrimonio<sup>1</sup>.

Según González Linares<sup>2</sup>, "es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes".

---

<sup>1</sup> Mantilla Espinosa, F; Terner Barrios, F; (2006). El concepto de derechos reales. Revista de Derecho Privado. p.119. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=360033184003>

<sup>2</sup> González Linares, N. (2012). Derecho Civil Patrimonial. Derechos reales. Lima: Jurista. p. 332

Un derecho real es el poder jurídico que permite a su titular tener poder y obtener ventajas económicas de una cosa frente a todos. Es decir, el resto de personas no debe hacer uso ni disfrute de esa cosa. Los derechos reales tratan, por lo tanto, las relaciones jurídicas que se crean entre las personas y los bienes.

Hablamos de un derecho Real cuando el poder del titular se encuentra íntima y directamente conectado con el bien, de forma tal que el derecho está adherido al bien.

El derecho Real está conformado por la facultad de goce o aprovechamiento del bien, implica la posibilidad de extraer una determinada utilidad del bien, y la facultad de la realización directa del interés del titular, que se traduce en que tal utilidad será obtenida, sin la necesidad de la intervención de otro sujeto. La satisfacción del titular del bien, no recae sobre la voluntad de otro sujeto, está claro que dicho aprovechamiento o utilidad, es una actividad propia. En los derechos reales prima la ley o las normas imperativas.

#### **a. Los derechos reales en nuestro código civil:**

El Derecho Real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una personay una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real, el cual se encuentra ampliamente regulado en el Libro V de nuestro Código Civil, refiriéndose en el Título II de dicho Libro a la Propiedad.

#### **b. Características de los derechos reales:**

Parvina Hernández<sup>3</sup>, sostiene que los derechos reales tienen las siguientes

características:

---

<sup>3</sup> PARVINA HERNÁNDEZ, Luis Enrique. (2017). Tesis: “La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencias de órganos jurisdiccionales del año 2010 al 2015”, pág. 13.

- Son un Derecho sobre la cosa.
- Son un Derecho Absoluto, pues goza de eficacia erga omnes.
- Gozan de defensa judicial absoluta, tanto el propietario como los titulares de Derechos Reales sobre cosa ajena disponen de acción en juicio contra cualquiera que no reconozca o perturbe su Derecho.
- Se pueden poseer y, por tanto, son susceptibles de adquisición a título originario.

### **c. Clasificación de los Derechos Reales:**

Si bien se tiene conocimiento de la clasificación de los Derechos Reales en Principales y de Garantía, seguidamente se mostrará otra clasificación de los mismos<sup>4</sup>:

➤ Según el titular de los Bienes sobre los cuales recae:

✓ Derechos Reales sobre Bienes Propios:

- Derecho de Propiedad
- Derecho de copropiedad

✓ Derechos Reales sobre Bienes Ajenos:

- Derecho de posesión
- Derecho de usufructo
- Derecho de servidumbre
- Derecho de uso
- Derecho de habitación
- Derecho de superficie

---

<sup>4</sup> Material de estudio de la Universidad Peruana Los Andes. Derecho Civil: Reales.  
[http://distancia.upla.edu.pe/libros/Derecho/04/DERECHO\\_CIVIL\\_III\\_REALES.pdf](http://distancia.upla.edu.pe/libros/Derecho/04/DERECHO_CIVIL_III_REALES.pdf)

- Por su importancia con la relación jurídica:
  - ✓ Derechos Reales Principales: Son aquellos derechos que tienen una vida autónoma e independiente y por tanto no requieren de otros derechos:
    - Derecho de Propiedad
    - Derecho de uso
    - Derecho de posesión
  - ✓ Derechos Reales Accesorios: Estos necesitan de otro Derecho real para poder surgir:
    - Ley de Garantía Mobiliaria
    - Hipoteca
    - Retención
    - Anticresis
- Según los Bienes en que recae:
  - ✓ Los Derechos Reales Inmobiliarios; recaen en Bienes inmuebles.
  - ✓ Los Derechos Reales Mobiliarios; recaen sobre Bienes muebles.

## **2.2.2. DERECHO DE PROPIEDAD**

### **2.2.2.1. Concepto**

El art. 923º del Código Civil, define a la propiedad, señalando en primer lugar, que es un poder jurídico, es decir, que nace del derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales (cosas) o incorporales (derechos). Teniendo cuatro atributos o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

El derecho de propiedad o *dominio de propiedad* es la capacidad jurídica directa e inmediata que tiene una persona respecto a un objeto o una propiedad determinados, lo cual le permite disponer de ellos libremente dentro del marco establecido por la ley.

En otras palabras, se trata del poder que los sujetos jurídicos tienen sobre los objetos y las propiedades para hacer con ellos lo que quieran, sin violentar la ley ni causar daños a terceros.

El derecho de propiedad aplica sobre todos los objetos susceptibles de apropiación, lo cual está determinado por tres características principales:

- Que sean útiles, pues de no serlo no tendría sentido su apropiación;
- Que sean limitados, pues de ser infinitos tampoco haría falta apropiárselos;
- Que puedan ser ocupados o poseídos, pues de otro modo no habría cómo actuar el poder del derecho de propiedad sobre ellos.

Se trata de un derecho real, el más completo de todos los derechos reales, porque faculta a su titular el pleno ejercicio de todos los poderes jurídicos que la ley confiere.

El artículo 923 del Código Civil establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

#### **2.2.2.2. Características del derecho de propiedad**

Para VARSA ROSPIGLIOSI<sup>5</sup>, la propiedad presenta las siguientes características:

##### **✓ Derecho real**

Es el principal derecho real frente a los demás. Es el derecho real por excelencia. El más completo y amplio de todos, el señorío total sobre la cosa que se vincula con la plenitud de la propiedad o principio de la universalidad del que nos habla Valencia Zea<sup>6</sup>.

La propiedad es un derecho real típico, el primero de todos, aunque cronológicamente, como hemos indicado, surgió primero la posesión. La

---

<sup>5</sup> VARSA ROSPIGLIOSI, Enrique. (2019). Las características del derecho de propiedad. GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL N° 68. ISSN 2305-3259. Pág. 71-79

<sup>6</sup> Valencia Zea, A. y Ortiz Monsalve, A. (2012). Derecho civil. Derechos reales. (11ª ed., Vol. II). Bogotá: Temis. p. 152

propiedad se vincula con la posesión como factum. La posesión es el contenido económico de la propiedad, es lo que permite el pleno ejercicio de sus facultades<sup>7</sup>.

✓ **Exclusiva**

También denominada excluyente. Dos personas no pueden tener en el todo el dominio de una cosa <sup>8</sup>.

Esta característica se da en razón de que un bien solo puede pertenecer exclusiva y simultáneamente a una sola persona. Los terceros no pueden ejercer dominios que no le corresponden.

La propiedad de un bien es de una sola persona, no puede pertenecer a más de una; en todo caso, cuando es de varias, le corresponde a cada cual una parte alícuota, dado que no pueden identificar de forma material su derecho sobre el objeto, todo no puede pertenecer a uno.

✓ **Absoluta**

Algunos la llaman ilimitada, indeterminada o soberana. Esta característica debe ser entendida no en el sentido literal de la palabra – absoluto–, sino como aquello que permite:

**a) Un señorío pleno sobre el bien.** El titular goza de “todos” los atributos sobre el bien, el *summum facultatis*: usar, disfrutar, disponer y reivindicar, lo que hace de la propiedad un derecho pleno, a diferencia de los derechos reales desmembrados, en los que se ejerce solo un señorío parcial sobre la cosa. La propiedad otorga al titular el mayor número posible de facultades<sup>9</sup>. La propiedad es el único derecho real que atribuye al titular todas las facultades sobre el bien, *summum in re potestad*. Ningún otro derecho real es igual a este, el resto son limitados o relativos en cuanto a las facultades que confiere.

---

<sup>7</sup> Ramírez Cruz, E. (2004). Tratado de derechos reales. (2ª ed., Vol. I). Rhodas. Pág. 88

<sup>8</sup> Mariani de Vidal, M. (2009). Derechos reales. (Vol. 1). Zavalia. Pág. 298

<sup>9</sup> Musto, N. (2000). Derechos reales. (Vol. 1). Astrea. Pág. 388

**b) Lo absoluto determina su carácter erga omnes (oponible a terceros) y el ius perseguendi (perseguir el bien dónde y con quién esté).** Es un derecho oponible a terceros. Todos deben respetar la propiedad, correspondiéndole al propietario accionar la defensa de sus intereses. Contiene un aspecto personal, de relación del sujeto con el objeto, lo cual permite ejercer el ius prohibendi, limitando que terceros ejerzan sobre la cosa actos no deseados por el titular.

Gutiérrez<sup>10</sup> nos dice que la propiedad, como cualquier otro derecho, no puede ser absoluta, estando sujeta a innumerables limitaciones desde su nacimiento y en su ejercicio.

✓ **Inviolable**

García Toma<sup>11</sup> afirma que el derecho de propiedad es inviolable (art. 70° Constitución), no puede ser quebrantada, vulnerada o infringida en sus aspectos de uso, goce y disposición.

Gonzales Barrón<sup>12</sup> destaca que la inviolabilidad de la propiedad es para todos, sea el Estado, terceros o acreedores, constituyéndose así en una garantía de indemnidad. Entonces, dicha inviolabilidad significa que ni el Estado ni los particulares pueden dañarla, turbarla, desconocerla o desintegrarla, ya que esto configuraría una anulación o alteración del derecho de propiedad.

✓ **Perpetua**

Como derecho real principal, la propiedad es imperecedera, perenne, eterna. “El dominio perfecto no reconoce limitación en el tiempo”<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup> GUTIERREZ CAMACHO, W. (2007). La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo. (Vol. II). Lima: Gaceta Jurídica. p. 142.

<sup>11</sup> GARCÍA TOMA, V. (1998). Análisis sistemático de la Constitución peruana de 1993. (Tomo II, Vol. II). Lima: Universidad de Lima. p. 133.

<sup>12</sup> GONZALES BARRÓN, G. (2015). Derecho de propiedad y expropiación. p. 3.

<sup>13</sup> ROJINA VILLEGAS, R. (2012). Derecho Civil mexicano. Bienes, derechos reales y posesión. (15ª ed., Vol. II). Porrúa. p. 263.

“La propiedad es perpetua porque la cosa le pertenece a su titular indefinidamente, salvo que él mismo, en ejercicio de su facultad de disposición, decida deshacerse de ella o que un tercero, ante la falta de uso, la adquiera”<sup>14</sup>.

Cambian los titulares, pero la cosa permanece y el derecho de propiedad, como tal, conserva su naturaleza jurídica. Nos dice Velásquez Jaramillo<sup>15</sup> y Peñailillo Arévalo<sup>16</sup> que debe entenderse la propiedad en dos sentidos: la propiedad dura tanto como dure la cosa y no se extingue por el transcurso del tiempo ni por el no uso.

### **2.2.2.3. Transferencia de la Propiedad**

Roger Vidal<sup>17</sup> establece frente a la transferencia de Propiedad que nuestro sistema es de influencia francesa, por lo cual adopta su sistema espiritualista o declarativo. Menciona además que:

“El antecedente del artículo 949 del Código Civil de 1984 lo ubicamos en el artículo del Código Civil de 1936 que a la letra regulaba “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario”, norma que también estaba contenida en el Código Civil de 1852 en sus artículos 574° y 1306°.

Todos los artículos mencionados abandonan el sistema del Derecho Romano del título (el consentimiento) y el modo (la tradición), adoptando el sistema espiritualista francés para la transmisión de Propiedad de Bienes inmuebles determinados”

### **2.2.2.4. Formas de Adquirir la Propiedad**

---

<sup>14</sup> MORALES ACOSTA, G. (1994). La multipropiedad inmobiliaria. El tiempo compartido. Una alternativa para la inversión privada. Lima: Asesorandina. p. 34.

<sup>15</sup> VELÁSQUEZ JARAMILLO, L. (2014). Bienes. (13ª ed.). Bogotá: Temis. p. 204.

<sup>16</sup> PEÑAILILLO ARÉVALO, D. (2014). Los bienes. La propiedad y otros derechos reales. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile. p. 131.

<sup>17</sup> Tribunal Constitucional. Sentencia N° 1873-2007-PA/TC, de 13 de Noviembre de 2007.

De acuerdo con el Derecho se puede adquirir la Propiedad de las siguientes formas<sup>18</sup>:

- Compra – Venta
- Donación
- Permuta
- Adjudicación
- Sucesión Intestada
- Testamento
- Prescripción Adquisitiva de Dominio
- Título Supletorio
- Otros

#### **2.2.2.5. Evolucion Normativa- La Propiedad en el Código Civil Peruano**

- **Artículo 923º.- Derecho de propiedad: Atribuciones**

La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. (\*)

- **Artículo 925º.- Restricciones legales de la propiedad**

Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico.

- **Artículo 927º.- Acción reivindicatoria**

La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción. (\*)

#### **Adquisición de la propiedad**

---

<sup>18</sup> ORTIZ, Iván (2010) El Derecho de propiedad y la posesión informal. Pág.20-21 Lima: PUCP. [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/D727273F42FEA38505257C3F005480B5/\\$FILE/Material\\_2\\_Derecho\\_de\\_Propiedad.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/D727273F42FEA38505257C3F005480B5/$FILE/Material_2_Derecho_de_Propiedad.pdf)

## **- Trasmisión de la propiedad**

- **Artículo 947º.- Transferencia de propiedad de bien mueble**

La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente.

- **Artículo 948º.- Adquisición a non dominus de bienes muebles**

Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo. Se exceptúan de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal.

- **Artículo 949º.- Transferencia de propiedad de bien inmueble**

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

## **2.2.3. LA POSESIÓN**

### **2.2.3.1. Definición:**

Definir la posesión no es una tarea fácil. Su condición de hecho y también de derecho positivizado en la norma, acarrea que su conceptualización sea en realidad un largo proceso inductivo condenado a renovarse permanentemente.

El Código Civil Peruano, en el Artículo 896º, define de manera defectuosa la posesión señalando lo siguiente: “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”

Esta definición principia concibiendo a la posesión como un espejismo del derecho de propiedad, como si nuestro ordenamiento hubiese acogido abiertamente la posición del histórico Savigny quien, como ya sabemos, reconoce la calidad de poseedor solo a quien posee con el ánimo de propietario

(*animus domini*). Y es que la posesión para Savigny es la que se ejerce en concepto de dueño, reuniendo el poder directo que se ejerce sobre un bien (*corpus*) y la intención (*animus domini*) por parte del sujeto, de tener la cosa como propia.

Morales Hervias critica al concepto de posesión establecido en nuestra norma civil, pues considera equivocada referencia al término “poder”, el mismo que ha sido empleado por el legislador en ejercicio de una pretensión distinta. En realidad, la definición legal emplea el término “poderes” como si se hiciera referencia a los diversos atributos o facultades que atañen a cada titularidad real. En cambio, “poder jurídico” según la doctrina más competente es “la genérica posibilidad de operar sobre la realidad jurídica a fin de obtener un resultado útil derivado de la modificación de dicha realidad”<sup>19</sup>, un concepto que nada tienen que ver con las potencialidades de actuación que nos otorga un derecho sobre bienes.

Finalmente, el ejercicio de alguna de las facultades que corresponden a un titular del derecho de propiedad no necesariamente convierte a una persona en poseedor.

Por esta razón, creemos que debemos delinear otro concepto de posesión que involucre la descripción de una situación jurídica más compleja y acorde con los alcances prácticos de la figura. En este sentido y siguiendo autorizada doctrina nacional<sup>20</sup> podemos decir que la posesión se caracteriza por el ejercicio de un control voluntario y autónomo (que excluye cualquier injerencia externa) sobre un bien, para tenerlo en favor del poseedor de manera que su destino (lo que pase o suceda con el bien) también se encuentre ligado a él. Esta posesión se ejerce para que su titular se beneficie de alguna forma y, lo que es un rasgo sustancial, con relativa permanencia y estabilidad (no existen posesiones fugaces). Finalmente, la posesión permite básicamente usar y disfrutar del bien, sin configurar un usufructo, aunque sea de forma potencial.

---

<sup>19</sup> MORALES HERVIAS, Rómulo. (2011). Patologías y remedios del contrato, Lima: Jurista. Pág.113.

<sup>20</sup> GONZALES BARRON, Gunther.(2015) La usucapión. Lima: Jurista. Pág.118.

### 2.2.3.2. Sujetos de la Posesión

Se contempla en el artículo 905° del Código Civil: “Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título”.

- **El Poseedor Mediato:**

El poseedor mediato es aquel quien transmitió el Derecho en favor del poseedor inmediato, es el titular del Derecho; por ejemplo, el propietario, es aquel que cede la posesión, es decir, quien confirió el título<sup>21</sup>.

No posee por sí solo, requiere el concurso de un mediador posesorio, que es el poseedor inmediato<sup>22</sup>.

- **El Poseedor Inmediato:**

Es el poseedor temporal, posee en nombre de otro quien le cedió la posesión en virtud de un título y de Buena Fe; por ejemplo, el inquilino que posee para el Propietario<sup>23</sup>.

Aunque el poseedor inmediato tiene unos poderes directos sobre la cosa, su posición jurídica dentro de la mediación posesoria viene determinada por otro u otros poseedores.

### 2.2.3.3. Formas de adquirir la posesión

La posesión se puede adquirir tanto a título originario como a título derivativo. En el primer caso se da cuando se funda en el solo acto de la voluntad unilateral del

---

<sup>21</sup> RIOJA BERMUDEZ, Alexander (2010). Las clases de posesión en el Perú. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2010/10/14/las-clases-de-posesion-en-el-peru/>

<sup>22</sup> Corte Suprema de Justicia de la República, Pleno Casatorio Civil. 23 de octubre de 2008. Casación N°2229-2008-Lambayeque. p.29.

<sup>23</sup> RIOJA BERMUDEZ, Alexander, Op.cit.

adquiriente; en el segundo, cuando se produce una doble intervención activa, tanto del adquiriente como del precedente poseedor.

Nuestro ordenamiento jurídico, en el artículo 900° del Código Civil, señala que la posesión se adquiere de manera derivativa (usa el término tradición) u originaria. Esta última se sustentará en el solo acto volitivo del adquiriente, en tanto que la primera requerirá la existencia de un poseedor que entregue la posesión y un segundo que la reciba.

#### **2.2.3.4. La graduación de la posesión**

Para García Valdecasas<sup>24</sup> la posesión se ejerce de diversas formas o intensidades. Respecto al bien la conducta del poseedor puede ser sumamente intrincada y depende necesariamente de los intereses que este quiera satisfacer. Por esto es importante reconocer que la posesión admite diversas gradaciones, al compás de la mayor o menor amplitud de sus manifestaciones externas.

Así, el poseedor puede tener la intención (*animus*) de:

- Dominar la cosa en todas sus relaciones, ejerciendo todos los atributos y facultades posibles para un derecho real y con exclusividad, como si fuera propia (*animus domini*);
- Poseer la cosa solo como si fuese titular de un derecho real limitado sobre ella como el usufructo, uso y habitación, servidumbre, etc. (*animus iure in re utendi*).
- Poseer la cosa como si, en virtud de una relación personal y obligatoria de provecho propio, se estuviese facultado para ello (como en el caso de los contratos de arrendamiento, depósito y comodato) o con la sola intención de cumplir una obligación (como en el caso del secuestro o de quien encontró una cosa perdida y tiene la intención de restituirla).

En estos últimos supuestos no existe un *animus domini*, ni *iure in re utendi*, sino simplemente la intención de poseer (*animus possidendi*) en su más amplia acepción.

---

<sup>24</sup> GARCIA VALDECASAS, Guillermo. (1987). La posesión. Granada: Comares, p 13.

### **2.2.3.5. La posesión en el Código Civil Peruano:**

#### **Disposiciones generales**

- **Artículo 896º.- Noción de posesión**

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

- **Artículo 898º.- Adición del plazo posesorio**

El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien.

- **Artículo 899º.- Coposición**

Existe coposición cuando dos o más personas poseen un mismo bien conjuntamente. Cada poseedor puede ejercer sobre el bien actos posesorios, con tal que no signifiquen la exclusión de los demás.

#### **Adquisición y conservación de la posesión**

- **Artículo 900º.- Adquisición de la posesión**

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

- **Artículo 904º.- Conservación de la posesión**

Se conserva la posesión, aunque su ejercicio este impedido por hechos de naturaleza pasajera.

#### **Clases de posesión y sus efectos**

- **Artículo 905º.- Posesión inmediata y mediata**

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

- **Artículo 912º.- Presunción de propiedad**

El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito.

- **Artículo 914º.- Presunción de buena fe del poseedor**

Se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario. La presunción a que se refiere este artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona.

- **Artículo 915º.- Presunción de posesión continua**

Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

### **Defensa posesoria**

- **Artículo 920º.- Defensa posesoria extrajudicial**

El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra el y recobrar el bien, sin intervalo de tiempo, si fuere desposeído, pero en ambos casos debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias.

- **Artículo 921º.- Defensa posesoria judicial**

Todo poseedor de muebles inscritos y de inmuebles puede utilizar las acciones posesorias y los interdictos. Si su posesión es de más de un año puede rechazar los interdictos que se promuevan contra él.

### **Extinción de la posesión**

- **Artículo 922º.- Causales de extinción de la posesión**

**La posesión se extingue por:**

1.- Tradición

- 2.- Abandono
- 3.- Ejecución de resolución judicial
- 4.- Destrucción total o pérdida del bien.

#### 2.2.4. Diferencia entre posesión y propiedad

Previo a desarrollar el tema de la Prescripción adquisitiva de dominio, es necesario desmenuzar de manera práctica las diferencias que existen entre el termino: **posesión y propiedad**, ya que este servirá para diferenciar los contenidos que se desarrollaran en el presente artículo <sup>25</sup>:

Posesión	Propiedad
Def: Es un hecho jurídico que consiste que una persona tiene en su poder una cosa con o sin dueño.	Def: Es un poder directo e inmediato que ejerce una persona sobre un bien u objeto, ya que ejerce su respectiva titularidad y tiene poder de disponerlo.
Nace como un poder de hecho	Nace como un poder de derecho
Es previo al nacimiento de la Propiedad	Depende de la constitución de la posesión
Es un derecho provisional	Es un derecho definitivo
Existe actos posesorios	Existe un titulo

#### 2.2.5. Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión.

##### 2.2.5.1. Definición:

En el Perú se encuentra regulado en el Código Civil, en su artículo 950°, en el que se señala: “*La Propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la*

<sup>25</sup> TORRES, John. (2018). Prescripción Adquisitiva de Dominio de Bienes Inmuebles: Medio Formal para Adquirir Propiedad . <https://www.noticierocontable.com/dominio-de-bienes-inmuebles>

*posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y Buena Fe”.*

Según Álvarez Caperochipi, citado por Marín José<sup>26</sup>:

“La Usucapión puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en Propiedad. Es, pues, algo más que un nuevo medio de prueba de la Propiedad, o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la Propiedad como investidura final ligada a la posesión.” Es un modo originario de adquirir la Propiedad y otros Derechos Reales (por ejemplo la servidumbre, regulada en el art. 1040° del Código Civil), por el cual la posesión continua, pacífica, pública y, como propietario, durante el tiempo que exige la Ley, lo cual convierte al poseedor en Propietario de un Bien. La doctrina considera que la Prescripción Adquisitiva de Dominio, al igual que la apropiación, es un modo originario de adquirir la Propiedad, pues el Bien no se recibe de otra persona, a diferencia de otros modos derivados como es, por ejemplo, la compraventa, donde el Bien sí se recibe de otra persona, esto es, el vendedor<sup>27</sup>.

### **2.2.5.2. Fundamento y Finalidad:**

#### **¿Cuál es el fundamento de la Prescripción Adquisitiva de Dominio?**

La prescripción adquisitiva es una institución jurídica-social que busca la equidad y la seguridad del dominio. De dicha forma, descarta todo tipo de incertidumbre e indecisión que se puede generar en torno a la propiedad.

#### **¿Cuál es la finalidad de la Prescripción Adquisitiva de Dominio?**

La finalidad de la Prescripción adquisitiva es la de traer paz social, evitar conflictos por tierras y causar seguridad jurídica entre las partes<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> MARÍN, José. (2011). Adquiriente por Prescripción Adquisitiva de Dominio versus tercero de Buena Fe ¿Quién es el propietario del bien?. Lima: Gaceta Jurídica. p.282.

<sup>27</sup> SOLÍS, César, Op.Cit p.34.

<sup>28</sup> TORRES, John. (2018). Prescripción Adquisitiva de Dominio de Bienes Inmuebles: Medio Formal para Adquirir la Propiedad. <https://www.noticierocontable.com/dominio-de-bienes-inmuebles>

### 2.2.5.3. Clases de Prescripción Adquisitiva:

#### A. Prescripción Adquisitiva Ordinaria

“Es la adquisición de la propiedad de un bien inmueble mediante la posesión durante 5 años por un periodo continuo, pacífico y público, además de tener justo título y de buena fe”.

➤ **Requisitos:**

- **Posesión Continua**

Para que se cumpla este requisito no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de posesión sobre el Bien, basta que se comporte como cualquier propietario lo haría.

La posesión debe ser continua, sin interrupciones de carácter natural o civil. El artículo 915° del Código Civil libera a la persona que pretenda ser declarada propietario de un Bien en virtud a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de probar a cada instante que ha estado en posesión del Bien, estableciendo una presunción *iuris tantum* de continuidad. Efectivamente, el poseedor deberá probar su posesión actual y haber poseído anteriormente, presumiéndose que poseyó en el tiempo intermedio<sup>29</sup>.

La posesión continua no significa una injerencia asidua o permanente sobre el Bien, ya que ello en la práctica es imposible. De seguirse un criterio estricto, el solo hecho que el poseedor se aleje temporalmente del Bien, o porque éste duerma -al excluirse aquí la voluntariedad-, daría lugar a la pérdida de la posesión. Por ello, el art. 904° del Código Civil señala con toda claridad que la posesión se conserva aunque su ejercicio esté impedido por hechos pasajeros<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> BERASTAIN QUEVEDO, Claudio (2010) Prescripción Adquisitiva de Dominio. Código Civil Comentado. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica (p.319)

<sup>30</sup> GONZALES BARRON, Gunther (2005) La prueba de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. En: [http://www.gunthergonzalesb.com/GGB.%2017.05.2011/articulos\\_juridicos\\_GGB/la-prueba-prescripcion.pdf](http://www.gunthergonzalesb.com/GGB.%2017.05.2011/articulos_juridicos_GGB/la-prueba-prescripcion.pdf)

Sobre esta idea, el Dr. Berastain Quevedo<sup>31</sup> nos expresa que para que se cumpla este requisito no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de posesión sobre el bien, basta que se comporte como cualquier propietario lo haría. Y que para determinar si una persona tiene la posesión de un bien, debemos de preguntarnos ¿cómo usualmente se posee ese bien?, por ejemplo, si una persona que vive sola en un departamento, lo usual es que cuando salga a trabajar, a estudiar, hacer deporte o se vaya de viaje, cierre la puerta con llave, y cuando llegue volverá a realizar los diversos actos de goce sobre ese bien. Ese comportamiento demuestra cuidado, diligencia, como lo tendría cualquier dueño de un departamento, y expresa que este bien se encuentra dentro de su esfera jurídica, por lo que conserva la posesión del inmueble a pesar de no tener un contacto permanente sobre él.

- **Posesión Pacífica**

Posesión pacífica no es la que se adquiere sin violencia sino la que se ejerce sin ella durante todo el periodo previsto para que opere la usucapión. El artículo 920° del Código Civil trata al respecto. Permite la autocomposición unilateral del conflicto, que no afecta a la posesión pacífica, por el cual el poseedor puede ejercitar la defensa posesoria repeliendo los actos violentos que se empleen contra él y recuperar el Bien, siempre que dicha defensa cumpla con el requisito de inmediatez y racionalidad.

Asimismo, la existencia de procesos judiciales previos entre las partes o con terceros no afecta a la posesión pacífica (podrá ser causal de interrupción del plazo para prescribir), pero existe jurisprudencia en contra, criticable por cierto, ya que los procesos son la forma más pacífica de resolver los conflictos.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Varios Autores. (2003) CÓDIGO CIVIL COMENTADO, Tomo V, Primera Edición. Lima. Pág. 308.

<sup>32</sup> BERASTAIN QUEVEDO, Claudio. (2010). Prescripción Adquisitiva de Dominio. Código Civil Comentado. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica. Pág.320.

Sobre el particular el maestro **Guillermo Borda**<sup>33</sup>, nos explica que hay que descartar el supuesto de lo que en doctrina se conoce por violencia pasiva, o sea, cuando el poseedor es objeto de coacciones de hecho, sin cometerlas él. No sería admisible, pues, que pueda depender de un tercero convertir en viciosa su posesión realizando actos perturbadores contra aquél.

Distinto es el caso de que la violencia o fuerza ejercidas por el propietario o por un tercero se haya traducido en una interrupción de usucapión, pero aquí la usucapión no se operará, ya no porque no fuera pacífica la posesión, sino porque ésta ha sido interrumpida.

Concluye el maestro **Borda**, sosteniendo que **la pacificidad de la posesión no es un requisito de la usucapión**. Bien entendido, sin embargo, que nos referimos al mantenimiento de la posesión; pero si ésta se ha tomado con violencia, el término de la prescripción no empieza a correr sino desde que la violencia ha cesado.

- **Posesión Pública**

Gonzales Barrón<sup>34</sup>, citando a Hernández Gil, menciona que la posesión sólo puede ser reconocida jurídicamente en cuanto se manifiesta de manera social por ser hecho propio de la realidad física. La posesión pública implica exteriorización natural y ordinaria, no forzada, de los actos de control sobre el Bien de acuerdo con los cánones sociales. Una posesión “forzada” y no natural, sería aquella que sólo se manifiesta en horas en las que normalmente no hay testigos, por ejemplo, la noche, o que no pueda advertirse en situaciones ordinarias, como los trabajos subterráneos, siempre que ambas se realicen exclusivamente en esos momentos o lugares.

---

<sup>33</sup> BORDA, Guillermo. (1992). Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Tomo I. Editorial: Abeledo-Perrot. Pág. 371.

<sup>34</sup> GONZALES BARRON, Gunther. (2015). La usucapión. Lima: Jurista. Pág.31

**Guillermo Borda**<sup>35</sup>, respecto a la posesión pública nos dice, (...) que es necesario reconocer que el requisito de que la posesión sea pública es plenamente lógico, porque lo que verdaderamente caracteriza el ejercicio del derecho de propiedad es su ejercicio público *erga omnes*. Apenas se puede concebir una posesión no ejercida públicamente, sobre todo en materia de inmuebles. Por lo demás, el poseedor que oculta la posesión hace imposible que los interesados conozcan la pretensión que tiene sobre el bien y, por lo tanto, están excusados de no haberse opuesto.

Por su parte, **Berastain Quevedo**<sup>36</sup> citando a PAPAÑO, KIPER, DILLON y CAUSSE, nos refiere que la posesión es pública cuando exista una exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un derecho. "El usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior.

Por eso, es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono, y la posesión del usucapiente se consolida".

**Berastain Quevedo**, indica que lo contrario a la posesión pública es la posesión clandestina, que carece de eficacia posesoria, por ejemplo, una persona que ingresa por las noches a un inmueble por un pequeño hueco en la pared del lindero del fondo, y que antes que amanezca se retira del inmueble. Este individuo no podrá adquirir la propiedad por prescripción, ya que su posesión ha sido clandestina. La prueba de la publicidad de la posesión se da a través de las testimoniales de los vecinos, que son las personas idóneas para atestiguar si la persona que invoca la prescripción ha ejercido una posesión de público conocimiento.

---

<sup>35</sup> BORDA, Guillermo. (1992) Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Tomo I. Editorial: Abeledo-Perrot. Página 370.

<sup>36</sup> Varios (2003): CÓDIGO CIVIL COMENTADO, tomo V, primera edición. Pág. 310.

- **Como Propietario**

Se entiende que el poseedor debe actuar sobre el Bien materia de Usucapión con *animus domini*, rescata el Segundo Pleno Casatorio Civil<sup>37</sup> de Toribio Pacheco. Asimismo, citando a Hernández Gil, precisa que:

*“La posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño de la cosa como titular de un Derecho susceptible de posesión, que son los Derechos Reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aun siendo reales, permiten su uso continuado.”*

Se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien, **pero no se trata creerse propietario, sino comportarse como tal**. El poseedor pleno y el mediato pueden prescribir un bien. Sin embargo, el poseedor inmediato (artículo 905 del C.C.), y el servidor de la posesión (artículo 897 del C.C.), no lo pueden hacer. "No cabe usucapir, por mucho que sea el tiempo que transcurra, si posee en concepto distinto del de dueño (...)"<sup>38</sup>.

El Dr. Arias Schreiber Pezet<sup>39</sup>, con buen pulso nos ilustra que la posesión debe ser a título de propietario. Quedan por consiguiente excluidos aquellos poseedores que gocen de la llamada posesión inmediata, como son los arrendatarios, usufructuarios, comodatarios, anticresistas, retenedores y depositarios. Así lo establece el artículo 873<sup>o</sup> del Código Civil derogado de 1936, inexplicablemente excluido del Código vigente. Prosigue el autor citado, "si es atendible, en cambio, la supresión del artículo 874<sup>o</sup> del Código derogado que establecía un plazo especial de prescripción, pues los herederos de las personas impedidas de adquirir por prescripción los bienes poseídos en forma inmediata no podía

---

<sup>37</sup> Corte Suprema de Justicia de la República, Pleno Casatorio Civil. (23 de octubre de 2008) Casación N°2229-2008-Lambayeque. pp.37-38.

<sup>38</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, citado por BERAISTAIN QUEVEDO, en Comentarios Al Código Civil.

<sup>39</sup> SCHREIBER PEZET, Max Arias y CARLOS CARDENAS, Carlos. Op. Cit. Página 17.

esgrimir un título distinto del que tuvo su sucesor. Se quedó que sólo cabe que estén sujetos a las reglas generales que existen sobre esta materia y que en estos casos no quepa la suma de posesiones.

La doctrina ha ideado una noción más amplia que la de "poseedor en concepto de propietario", y por ello que actualmente se habla también del **"poseedor en concepto propio"** o en **nombre propio**. Este tipo de poseedor se caracteriza por contar con el poder de hecho sobre el bien en calidad de propietario o de titular de cualquier derecho real. Por tanto, "el poseedor en nombre propio" abarca a quien posee como propietario, o como usufructuario, o como titular de una servidumbre activa, etc. Sin importar que tenga o no el derecho en cuestión Esta categoría tiene como fin exclusivo unificar a todos los poseedores que se hallan habilitados para ganar por usucapión el derecho real simétrico en caso de posesión continua. Verbigracia, el poseedor como propietario puede adquirir la propiedad por usucapión (artículo 950º C.C.), el poseedor como usufructuario puede adquirir el usufructo por usucapión (aunque el Código no contempla expresamente esta hipótesis), el poseedor como titular de una servidumbre, puede adquirir la servidumbre por usucapión (artículo 1040º C.C.). En este caso estaríamos en presencia de lo que también se ha denominado "posesión civil", es decir aquella que se ejerce como si correspondiese al titular de un derecho real<sup>40</sup>

Para el caso de la prescripción ordinaria (o Prescripción Adquisitiva de Dominio corta), como se mencionó anteriormente, se tienen dos requisitos especiales:

❖ **Justo Título:**

El justo título -para el profesor Castañeda- no es el instrumento sino el negocio jurídico que sirve de causa a la transferencia del dominio; sin embargo, como ese negocio jurídico deberá acreditarse, la prueba más sólida es la instrumental. Debe tenerse en cuenta que en este caso quien transfiere no es el propietario, pues, obviamente, si lo fuera la

---

<sup>40</sup> GONZALES BARRON, Gunther. (2015). La usucapión. Lima: Jurista. Página. 515-516.

transferencia se hubiera producido y estaríamos frente a la posesión del nuevo propietario, y no se requeriría de la Usucapión para adquirir la Propiedad del Bien.

Guillermo Borda<sup>41</sup>, nos ilustra que se llama justo título aquel que es suficiente para la transmisión del dominio y que realmente lo hubiera transmitido de haber sido el transmitente el verdadero propietario del inmueble. Es decir, se trata de un título que está rodeado de todas las formalidades y demás requisitos indispensables para la transmisión del dominio, a punto tal que de haber emanado del verdadero propietario, la transmisión sería perfecta y no se plantearía ya la cuestión de la prescripción porque bastaría con ese título para adquirir el dominio. Su defecto emana que quien ha transmitido el dominio no era el verdadero dueño; por eso no sirve para transmitirlo. Pero la ley ampara a quien, procediendo de buena fe, confió en este título, concediéndole un plazo de prescripción breve de diez años.

Efectivamente, el justo título 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.

Nuestro Código Civil, a diferencia de otros, no define lo qué es el justo título; por tanto, será necesario recurrir a la doctrina. Así pues, el justo título implica que el poseedor ha tomado control sobre el bien en base a una "causa de adquisición", es decir, a un acto jurídico válido y verdadero, con virtualidad transmisiva de dominio. Si se tiene que con la usucapión ordinaria se pretende subsanar la irregularidad de un transmitente que no es propietario del bien, entonces el "justo título" será aquel que, estructuralmente, corresponda a un acto jurídico válido con finalidad

---

<sup>41</sup> BORDA, Guillermo. (1992). Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Tomo I. Editorial: Abeledo-Perrot. Pág. 284.

transmisiva (como el caso del contrato de Compraventa, Permuta, Donación, aporte en sociedad, legado), y cuyo único defecto sea la falta de titularidad del transmitente<sup>42</sup>.

Si no hubiese este defecto, entonces el titular lo sería suficiente para transferir la propiedad, y no se requeriría la presencia adicional de la posesión; pero existiendo ese defecto, el título (y la buena fe) requerirá ser subsanado a través de la posesión por el plazo legal correspondiente. Es pues en buena cuenta, el título debe ser justo, es decir, legalmente suficiente para transmitir la propiedad con el único defecto de la falta de titularidad.

### ❖ **Buena Fe**

El Derecho toma en cuenta diversas intenciones y actitudes internas para calificar la conducta humana. La evidencia más precisa de esto se encuentra en el Derecho Penal, para distinguir infracciones dolosas y culposas; sin embargo, dentro del Derecho Civil juegan también un papel fundamental la rectitud, la honestidad, en sí, la Buena Fe (Barroso 1981:395)<sup>43</sup>. El principio de la Buena Fe subyace en el universo de las relaciones jurídicas de los sujetos de Derecho: Basta dar una somera lectura al Código Civil para encontrarlo en el Libro de Acto Jurídico, en Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones, Contratos e incluso en el Libro de Registros Públicos. El esfuerzo de clasificación de este principio no debe generar un entendimiento fragmentado del mismo: se trata de un principio único en su esencia y que se materializa o se presenta en diversas manifestaciones, como diverso es el actuar del hombre en el Derecho.

*“(…) La Buena Fe es entendida como una “exigencia de la convivencia y de la solidaridad social” que se presenta bajo un doble aspecto: a) Bajo un aspecto puramente negativo: aspecto que está impreso en la máxima*

---

<sup>42</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIROZ, Manuel. (1999). Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Dos Tomos. Centro de Estudios Registrales. Madrid. Pág. 132-133.

<sup>43</sup> BARROSO, José (1981) El Principio de la Buena Fe en el Derecho Civil. <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/facdermx/cont/119/dtr/dtr2.pdf>

*romana del “alterum non laedere” y que lleva a exigir un comportamiento de respeto, de conservación de la esfera del interés ajeno. B) Bajo un aspecto positivo, que impone no simplemente un comportamiento de respeto sino una comprometida colaboración con otros sujetos, dirigido a promover su interés”<sup>44</sup>*

## **B. Prescripción Adquisitiva Extraordinaria**

“Es la adquisición de la propiedad de un bien inmueble mediante la posesión durante 10 años por un periodo continuo, pacífico y público” explicados anteriormente con la diferencia que no existe justo título y de buena fe.

### **2.2.5.4. Funciones de la prescripción adquisitiva**

- a) ***La primera función de la prescripción adquisitiva o usucapión***, se desprende de la propia definición que desde el Derecho romano se le ha dado a esta institución. Para los romanos "la usucapión era la agregación del dominio (a su patrimonio) mediante la continuación de la posesión por todo el tiempo determinado en la ley".

En doctrina, coinciden mayoritariamente los autores respecto a la definición de la institución en comentario; por ejemplo, recordando lo señalado por Albaladejo, que la prescripción adquisitiva "es la adquisición de dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley como un modo de adquirir propiedad". Por su lado, Peña Bernaldo de Quirós menciona que la prescripción adquisitiva "es la adquisición del dominio (o de un derecho real), mediante la posesión en un concepto de dueño (o titular) continuada por el tiempo determinado por la ley".

De igual forma, casi unánimemente se acepta que mediante la prescripción adquisitiva puede adquirirse otro derecho real aparte del de propiedad, como por ejemplo el usufructo. Sin embargo, se afirma que de una revisión sistemática de nuestro ordenamiento jurídico, esto no sería factible, ya que

---

<sup>44</sup> ESPINOZA, Juan (sin fecha) El Principio de la Buena Fe.

<http://justiciayderecho.org.pe/revista8/articulos/EL%20PRINCIPIO%20DE%20LA%20BUENA%20FE%20-%20JUAN%20ESPINOZA%20ESPINOZA.pdf>

de manera taxativa se ha dispuesto que solo se puede adquirir por prescripción el derecho de propiedad (artículo 950 del C.C.) y el derecho de servidumbres aparentes (artículo 1040 del C.C. Tan así es que el artículo 1000 del C.C. señala que solo se puede constituir usufructo por ley, por contrato o acto unilateral y por testamento.

- b) *La prescripción adquisitiva tiene también como función la de **servir como medio de prueba de la propiedad**, siendo esta función la que más se utiliza.* Avendaño dice al respecto, "En efecto, la doctrina clásica concibió la prescripción como un modo de adquirir la propiedad, es decir, de convertir al poseedor ilegítimo en propietario. Actualmente, sin embargo, se le considera un medio de prueba de la propiedad. Su verdadera naturaleza jurídica es esta última porque así se utiliza en prácticamente todos los casos. Muy excepcionalmente la prescripción convierte al poseedor en propietario. Lo usual y frecuente es que ella sirva para que el propietario pruebe o acredite su derecho de propiedad. Si no hubiese la prescripción adquisitiva, la prueba del derecho de propiedad de los inmuebles sería imposible. Estaríamos frente a la famosa prueba diabólica de la cual hablaban los romanos"<sup>45</sup>.

Esta función de la prescripción adquisitiva responde a la pregunta ¿cómo probar la propiedad? Considerándose que dicha prueba debe consistir en la demostración de un hecho considerado por la ley como suficiente para adquirir la propiedad, de un modo de adquirir que estará constituido por un título de propiedad, esto es, por un acto jurídico de enajenación otorgado por el propietario anterior a favor del nuevo propietario. Pero tal título solo será un título de propiedad si quien lo otorgó era propietario y lo mismo podría decirse del título que pudiera exhibirse respecto de este último y así sucesivamente, con lo cual la probanza de la propiedad se tomaría en un cometido casi imposible de lograr. Frente a tales inconvenientes la única respuesta certera será la de considerar propietario a aquel que pueda demostrar que la titulación que ostenta (lo que incluye no solo su propio título sino el de sus antecesores) constituye una cadena ininterrumpida y concatenada de "transmisiones válidas" que se proyecta en el tiempo por un

---

<sup>45</sup> AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. El Registro Predial y La Seguridad Jurídica en los predios rústicos". En Themis. Revista de Derecho, N° 26. Página. 65.

plazo igual o mayor que el exigido por la ley para la prescripción adquisitiva, a condición obviamente, de que dicha titulación sea la causa y sustento de la posesión que como propietario deben tener el actual poseedor y sus antecesores. Como se puede advertir, la prescripción adquisitiva, lejos de ser un medio de expoliación del derecho del propietario es, por el contrario y cotidianamente, el medio de prueba fehaciente de esa misma propiedad porque permite ponerle un punto final a la investigación de los títulos de propiedad.

Lo antes sostenido es válido tanto para bienes muebles e inmuebles, registrados y no registrados. Pudiera pensarse que quien pueda probar una adquisición bajo las condiciones previstas por los artículos 948 y 2014 del C.C. estará probando propiedad, y si bien tal conclusión es cierta para el adquirente, no podemos dejar de tener en cuenta que ello será así no porque el transferente haya a su vez probado propiedad, ni siquiera porque se considere que la publicidad posesoria o la publicidad registral constituyen en sí mismas la prueba de esa propiedad, sino porque como consecuencia del juego, entre otros factores, de la apariencia de derecho generada por esa publicidad y la buena fe del adquirente, se puede decir que por mandato de la ley, dichos factores han actuado como sucedáneos de la prueba de la propiedad.

- c) **La tercera función de la prescripción adquisitiva** es la de actuar como medio de defensa. El artículo 927 del C.C señala que la acción reivindicatoria no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción. En este sentido, la persona que haya adquirido un bien por prescripción adquisitiva podrá invocar como medio de defensa que el derecho de propiedad del demandante se extinguió, en el momento en que se cumplió el plazo prescriptorio. Cabe señalar, que en la práctica los órganos jurisdiccionales no suelen admitir la invocación de la prescripción adquisitiva como medio de defensa del demandado destinado a demostrar que el derecho invocado por el demandante se habría extinguido, confundiendo la función defensiva, cuyos resultados no trascenderán a las partes en conflicto, con la función de modo de adquirir, siendo común que en las sentencias se señale que el demandado nada puede hacer para evitar dicha reivindicación, pero que puede iniciar, en otra vía, el proceso de declaración de prescripción

adquisitiva que le permitirá obtener un pronunciamiento judicial susceptible de valer, una vez inscrito, como un derecho oponible *erga omnes*. El resultado de esta práctica es contrario a los fines de una recta administración de justicia, el proceso de reivindicación no solucionará el conflicto de intereses y el proceso de prescripción adquisitiva no evitará la restitución del bien ni la necesidad de un tercer proceso que el prescribiente deberá seguir para recuperar la posesión de aquello que ya era suyo desde el inicio del conflicto.

#### **2.2.5.5. Sujetos y Objetos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Berastain Quevedo <sup>46</sup>, afirma que toda persona natural o jurídica, e incluso las llamadas uniones sin personalidad, pueden ser sujeto activo de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, necesitando solo capacidad de goce para obtener la misma.

En el caso de Personas Naturales con incapacidad de ejercicio, éstas poseen a través de sus representantes. Respecto a la capacidad de legitimación necesarias para usucapir, basta afirmar que es precisa la aptitud para poseer en concepto de dueño o titular del Derecho que se usucape.

*“Las prohibiciones a las personas que no pueden prescribir son excepcionales, Albaladejo pone como ejemplo no podrá usucapir un extranjero (porque no puede poseerlas como dueño) cosas que no puedan pertenecerle: así ciertos inmuebles por razones de seguridad nacional”<sup>47</sup>.*

#### **2.2.5.6. LA EVOLUCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN EL PERÚ**

Guillermo Rivas y Erick Lau<sup>48</sup>, desarrollan la evolución a través del tiempo de la figura de la prescripción adquisitiva en el Código Civil de los años 1852, el de 1936 y el de 1984.

---

<sup>46</sup> BERASTAIN QUEVEDO, Claudio. (2010). Prescripción Adquisitiva de Dominio. Código Civil Comentado. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica. Pág.320.

<sup>47</sup> BERASTAIN QUEVEDO, Claudio, (2010). Prescripción Adquisitiva de Dominio. Código Civil Comentado. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica. Pág.320.

<sup>48</sup> ARRIBAS I., Guillermo y LAU G., Erick. ACERCA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: ¿SALIENDO DE LA CAVERNA?. Revista THEMIS. Edición 60, Pág. 164-168.

- **Código Civil de 1852**

En el Código Civil de 1852 la prescripción adquisitiva de dominio y la prescripción extintiva estaban reguladas bajo el mismo título, habiendo una sección de disposiciones generales y luego, por separado, las normas especiales para cada tipología. Dentro de las normas especiales sobre prescripción adquisitiva, se indicaba que el poseedor de buena y mala fe podía hacerse propietario del bien inmueble. En el caso del poseedor de buena fe, se debía tener 10 años de posesión; mientras que el poseedor de mala fe debía poseer el bien por 40 años. Para la prescripción corta, se necesitaba tener, además, posesión continua y justo título; mientras que para la larga solo era necesario la posesión continua por el plazo señalado.

A pesar de ya encontrarse regulada la institución bajo comentario, todavía no existía un Registro Público unificado. Como se desprende del articulado, cada escribano público tenía su propio registro de escrituras públicas. Siendo así, aún no se presentaba el problema de la prescripción adquisitiva de dominio contra tabulas per se, ni el conflicto con el adquirente registral de buena fe adquisitiva en el Código Civil Peruano:

Solo a partir de 1888, con la creación de los Registros Públicos, nace el problema. En este primer momento, el derecho preponderante era el de aquél que adquiría por prescripción, pues aún no existía protección para el tercero adquirente apoyado en la información registral. En este momento aún no había mayores dudas sobre el tema.

- **Código Civil de 1936**

Para adquirir por prescripción adquisitiva, el Código Civil de 1936 requería poseer por 10 años si se tenía justo título y buena fe, al igual que el Código Civil de 1852; pero en el caso de la prescripción larga o de mala fe, donde no es necesario el justo título, se redujo el plazo de 40 a 30 años.

El gran cambio legislativo aquí estuvo en incluir en el Código Civil el Registro Público tal como lo conocemos hoy en día. Este sistema se incluyó en la Sección Quinta del Libro de los Derechos Reales, y con este elemento nació la controversia entre el tercero que adquiere del propietario registral y aquél que lo hace por prescripción. Esta disyuntiva parte entonces del antecedente de los artículos 952 y 2014 del Código Civil vigente. El artículo 872 del Código Civil de 1936, al igual que el actual artículo 952, daba al sujeto que adquiriría por prescripción la facultad de recurrir al juez a pedir que se declare y se inscriba su derecho. La inscripción, además, cancelaría los asientos del antiguo propietario registral.

El artículo 1052, equivalente al actual 2014, por su parte, manifestaba que aquél que adquiriera derecho fiándose de la información del Registro, mantendría su derecho, aunque se anulare el derecho del enajenante por título anterior no inscrito o por inexactitud imperceptible de la información registral. Este artículo introducía en el sistema peruano la figura de la fe pública registral, al respecto Romero Romaña<sup>49</sup> manifiesta: “(...) que da garantía al tercero que contrata amparado bajo la fe del registro, lo que confirma este artículo, desde que el tercero no tiene por qué sufrir las consecuencias si ha contratado de buena fe sobre la base de lo que aparece en registro.”

Nuestro problema, como se verá en detalle más adelante, es quién deberá mantener la propiedad cuando se genera un conflicto entre un tercero adquirente de buena fe con derecho inscrito en el Registro y aquel que adquiere por prescripción y solicita que se inscriba su derecho, cancelándose el título del anterior propietario. Parecería que el que debe primar, solo por aplicación normativa, es el que adquiere por prescripción, pues el artículo 872 da la facultad de cancelar el derecho de los antiguos propietarios. Como veremos en el siguiente apartado, esta controversia no fue resuelta por el Código Civil de 1984.

---

<sup>49</sup> ROMERO ROMAÑA, Eleodoro. “Derecho Civil. Derechos Reales.”. Lima: PTCM. 1947. p. 429

- **Código Civil de 1984**

La prescripción en el Código Civil de 1984 siguió en mucho los pasos dejados por el Código Civil de 1936; si bien hubo mejoras, muy a pesar de la Comisión Reformadora de aquel entonces, el conflicto entre el sujeto que adquiere por prescripción y el tercero adquirente de buena fe se mantuvo inconcluso.

La prescripción adquisitiva de dominio para los bienes inmuebles está regulada en el artículo 950 del Código Civil vigente. Los plazos fueron recortados ampliamente, cambio concordante con la función esbozada al inicio de este ensayo referente al saneamiento de títulos y prueba de propiedad. La prescripción de mala fe, o larga, requiere la posesión continua, pacífica, pública y como propietario por diez años. En el caso de la prescripción de buena fe, o corta, operará a los 5 años; se necesitan los mismos elementos que la larga, pero se agrega la exigencia de la buena fe y el justo título.

Brevemente, pasaremos a describir los requisitos esenciales para que se pueda adquirir la propiedad de un inmueble por prescripción adquisitiva cuando no existe justo título ni buena fe comprendidos en el Código Civil:

- **Posesión continua por diez años:** Es necesario que el poseedor se comporte como cualquier otro propietario lo haría, durante ese lapso de tiempo. Por ello, de acuerdo al artículo 904 de Código Civil, la posesión se conserva, aunque su ejercicio esté impedido por hechos pasajeros. Asimismo, el artículo 915 del Código Civil establece que la prueba de la posesión actual y la de un momento anterior genera que se presuma, *iuris tantum*, que durante ese lapso existió posesión.

De otro lado, de acuerdo al artículo 953 de Código Civil, se interrumpirá el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, a menos que la interrupción sea menor a un año o que se restituya por sentencia.

- **Posesión pacífica:** Se refiere a aquella posesión libre o exenta de violencia. En caso la posesión se haya obtenido de manera violenta, el

plazo para invocar la prescripción adquisitiva se contabilizará desde el momento en que cese el estado de violencia o el conflicto.

El Pleno Jurisdiccional Civil llevado a cabo el 27 de marzo de 2010 ha establecido que, para que este reclamo judicial interrumpa la pacificidad y, por tanto, el plazo de prescripción, debe darse antes de haber transcurrido el plazo exigido para la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción adquisitiva.

- **Posesión pública:** Es la posesión conocida socialmente. El poseedor debe conducir su posesión de forma tal que sea conocida por todos y, además, debe conducirse con la naturalidad que le daría tener un derecho legítimo.

- **Como propietario:** Hablar de posesión como propietario significa que debe ser en nombre propio y a título de dueño, el poseedor conserva el bien solo en interés propio. No es necesario que posea en virtud de un título que lo legitime.

En virtud de lo señalado en los artículos 897 y 905 del Código Civil, aquellos que posean como arrendatarios, comodatarios, depositarios, etc. no podrán adquirir la propiedad por prescripción, puesto que no tienen animus domini.

Por otro lado, el Código Civil de 1984 recoge el artículo 952 sobre la sentencia de prescripción que, como se indicó, recoge casi el mismo texto que el artículo 872 del Código Civil de 1936. Lo mismo se puede decir respecto del artículo 2014, sobre tercero adquirente de buena fe, en relación al artículo 1052 del Código Civil de 1936. En el caso del 2014, el cambio se dio en una redacción más clara del supuesto de hecho y una mención expresa a la necesidad de tener también buena fe subjetiva (no conocer la inexactitud del registro).

### 2.2.5.7. Bienes Prescribibles e Imprescribibles

- ¿Cuáles son los bienes prescribibles mediante prescripción adquisitiva de dominio?

Son todos los bienes muebles e inmuebles. En el caso de los bienes muebles su campo es más limitado.

- ¿Cuáles son los bienes imprescribibles mediante prescripción adquisitiva de dominio?

- Los bienes de dominio público.
- Los recursos naturales.
- Los yacimiento y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales. Todos ellos son patrimonio cultural de la Nacional, independientemente de su condición de propiedad privada o pública.

### 2.2.5.8. Efectos de la Prescripción

El efecto que causa la prescripción adquisitiva de dominio es otorgar el derecho de propiedad sobre el bien prescrito sin título y perfeccionar el “título justo” del bien adquirido. Para que suceda ello, es necesaria una sentencia judicial, la que debe de ser inscrita en SUNARP para que surta sus efectos. (Dichos efectos son como medio para ocasionar la respectiva seguridad jurídica)

De manera resumida podemos especificarlos de la siguiente manera:

- Otorga seguridad jurídica a los derechos patrimoniales.
- Consolida la posesión de hecho transformándola en propiedad de derecho
- Remedia la carencia de prueba respecto del derecho de propiedad
- Sanciona la negligencia y el desinterés del verdadero propietario, ya que no ejercita su derecho.

### 2.2.5.9. Proceso Civil de Prescripción Adquisitiva de Dominio

Previo a la explicación del proceso judicial que se lleva a cabo para lograr la respectiva Declaración Judicial de la Prescripción, es necesario mencionar para que una persona logre ser propietario de un bien inmueble en base a los requisitos de la prescripción, solamente se lograra mediante su cumplimiento; ya que con el simple hecho de poseer y dar cumplimiento a las reglas dispuestas por la ley, omite la necesidad de una declaración judicial para que se constituya el respectivo derecho de propiedad.

En el caso de la Declaración Judicial de la prescripción solamente se sustenta en reconocer una situación de hecho, sin alterar el fondo del asunto.

Entonces, ¿Cuál es la utilidad de la declaración judicial de prescripción adquisitiva de dominio?

La declaración es útil, ya que con dicha sentencia puede dirigirse a la SUNARP e inscribir formalmente el derecho de propiedad, el que lo hará PUBLICO y será oponible a terceros interesados. Sin dicha declaración, el propietario o poseedor puede tener problemas con el antiguo dueño del inmueble u otros interesados en el bien.

#### ❖ Requisitos especiales que debe contener la demanda del proceso de prescripción:

- Se deberá indicar el tiempo de la posesión del demandante y de sus causantes; la fecha y forma de adquisición, así como la persona que tenga inscritos derechos sobre el bien; y cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.
- Se deberá describir el bien con la mayor exactitud posible.  
Inmueble: Planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por un ingeniero y arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o

administrativa correspondiente; y tener certificado municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

- Cuando se trate de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inscribibles en registros, se deberá acompañar copia literal de los asientos respectivos de los últimos 10 años (bienes inmuebles urbanos); o de 5 años (bienes inmuebles rústicos); o certificación que acredite que los bienes no se encuentren inscritos.
- Es necesario ofrecer la prueba de declaración testimonial de no menos de 3 ni más 6 personas, mayores de 25 años, sin perjuicio de los demás medios probatorios pertinentes.

Se ofrece como prueba la inspección judicial del predio.

❖ **Proceso judicial:**

**A) Demanda**

- Interpuesta ante el Juez competente (Cuantía y territorio)
- Se tramita en Vía Proceso Abreviado
- Se dirige al Juzgado Civil
- Debe tener los fundamentos de hechos del caso concreto (Se debe indicar que se solicita la **DECLARACION JUDICIAL DE PRESCRIPCION ADQUISITVA DE DOMINIO**)
- Debe tener los fundamentos de derecho
- Debe adjuntar los medios probatorios pertinentes
- Firmado por un abogado

**B) Admisorio**

Luego de presentada la demanda, el Juez correspondiente emitirá un Auto Admisorio o de Inadmisibilidad (En este caso subsanable en un plazo determinado), luego de evaluar todos los requisitos de validez. Además, se dispondrá que se publique un extracto del proceso judicial, por tres veces, con intervalo de tres días en un diario de mayor circulación.

### **C) Notificación**

El Admisorio se notificará a la parte demandada correspondiente para que en un plazo de 10 días formule la contestación correspondiente.

### **D) Audiencia**

Admitida la demanda y con/sin contestación, el Juez dispondrá en el plazo correspondiente la realización de una audiencia.

### **E) Resolución de Declaratoria de Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Luego de emitida la Resolución de declaratoria de prescripción adquisitiva y consentida o ejecutoriada, se procederá a inscribir obligatoriamente en el Registro Público.

## **DEFINICIÓN DE TÉRMINOS:**

- **Derecho real**

Derecho que tiene una persona sobre una cosa en virtud de una determinada relación jurídica. Los derechos reales se caracterizan por dos notas fundamentales: el carácter inmediato del poder que otorgan a su titular sobre la cosa, y la oponibilidad erga omnes o facultad de ejercitarlo imite a todos.

- **Derecho de Propiedad**

Es la situación jurídica subjetiva compuesta por una serie de poderes, facultades, cargas, deberes y obligaciones que componen una relación jurídica compleja, caracterizada por la perpetuidad y exclusividad. Se tiene como objeto una cosa que debe ser usada, disfrutada y dispuesta por el propietario en atención a los intereses individuales, de manera compatible con los intereses de los no propietarios, colectivos, sociales y difusos.

- **Prescripción Adquisitiva de Dominio**

El tiempo es un hecho natural y tiene una serie de efectos en las relaciones jurídicas como la prescripción. La prescripción es la consolidación de una situación jurídica por el transcurso del tiempo. La Prescripción Adquisitiva de Dominio (Usucapión) es considerada un modo de adquirir la titularidad de un Derecho real mediante la posesión prolongada, y bajo determinadas condiciones, de un Bien. Por otro lado, la prescripción extintiva o liberatoria consiste en el transcurso de un determinado lapso de tiempo que aunado a la falta de ejercicio de un Derecho da lugar a la extinción de la acción correspondiente a ese Derecho, sin afectar el Derecho mismo que se mantiene vigente, pero sin acción que permita hacerlo efectivo.

- **Justo Título**

El justo título es "el acto transmitivo en su conjunto, título y modo, que causa y legitima la posesión del adquirente y la hace aparecer como ejercicio del derecho de propiedad: como posesión en concepto de dueño y no *nomine alieno*. El justo título implica que el poseedor ha tomado control sobre el bien en base a una "causa de adquisición", es decir, a un acto jurídico válido y verdadero, con virtualidad transmisiva de dominio.

## **2.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **2.3.2 Problema General**

- ¿La Casación N° 1610-2017- ¿LIMA NORTE, hace una correcta interpretación respecto de la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio por parte del propietario del bien a usucapir?

### **2.3.3 Problemas Específicos**

- ¿Procede amparar la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio a favor del propietario del bien?
- ¿Cuáles son los requisitos para amparar el derecho del titular de un inmueble que pretende la prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Constituye un imposible jurídico para pretender la prescripción adquisitiva de dominio si el demandante tiene título de propiedad?

## **2.4 OBJETIVOS.**

### **2.4.2 OBJETIVO GENERAL:**

- Analizar si la Casación N° 1610-2017-LIMA NORTE hace una correcta interpretación de derecho respecto de la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio por parte del propietario del bien a usucapir.

### **2.4.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

- Determinar si procede amparar la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio a favor del propietario del bien.
- Determinar cuáles son los requisitos para amparar el derecho del titular de un inmueble que pretende la prescripción adquisitiva de dominio.

- Determinar si constituye un imposible jurídico para pretender la prescripción adquisitiva de dominio si el demandante tiene título de propiedad.

## **2.5 VARIABLES.**

### **2.5.1. Identificación de las variables**

#### **- VARIABLE INDEPENDIENTE**

- Bien a usucapir.

#### **- VARIABLE DEPENDIENTE:**

- Adquisición por prescripción por el propietario del bien.

## **2.6 SUPUESTOS**

### **2.6.1. SUPUESTO GENERAL:**

- La Casación N° 1610-2017 LIMA NORTE, hace una correcta interpretación respecto de la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio por parte del propietario del bien a usucapir

### **2.6.2. SUPUESTOS ESPECÍFICOS:**

- Procede amparar la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio a favor del propietario del bien.
- Los requisitos para amparar el derecho del titular de un inmueble que pretende la prescripción adquisitiva de dominio están previstos en el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil.
- No constituye un imposible jurídico para pretender la prescripción adquisitiva de dominio si el demandante tiene título de propiedad.

**CAPÍTULO III**  
**METODOLOGÍA**

**3.1. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.**

La presente investigación se enmarca dentro del nivel de investigación Descriptiva – Explicativo de tipo socio-jurídico.

**3.2. MUESTRA.**

La muestra de estudio estuvo constituida por la Sentencia recaída en la Casación N° 1610-2017 Lima Norte, “Prescripción Adquisitiva”.

**3.3. TÉCNICA E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS.**

**3.3.1.** La técnica a utilizarse en el presente trabajo de investigación son las que a continuación se detallan:

**ANÁLISIS DOCUMENTAL**, con esta técnica se obtendrá la información sobre la Casación N° 1610-2017 Lima Norte, “Prescripción Adquisitiva”.

**3.3.2.** El instrumento utilizado fue:

FICHA DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

**3.4. PROCEDIMIENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS.**

Para la recolección de datos se realizó las siguientes actividades:

1. Se solicitó la Casación de la Corte Supremo al Catedrático responsable del Programa de titulación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la UCP.
2. Se procedió al análisis casación N° 1610-2017 Lima Norte, “Prescripción Adquisitiva”, desde el punto de vista normativo y legal mediante el método deductivo partiendo desde el marco legal general.
3. Se realizó a la elaboración de los resultados encontrados.
4. La recolección de información estuvo a cargo de las autoras del método de caso.
5. El procesamiento de la información se realizó mediante el uso de la constitución política del Perú (1993), Código Civil Peruano (1984), Código Procesal Civil y la Casación N° 1610-2017 Lima Norte, “Prescripción Adquisitiva”.
6. Durante toda la recolección de información se aplicaron los principios éticos y valores.

### **3.5. VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DEL ESTUDIO.**

1. Los instrumentos utilizados no fueron sometidos a validez y confiabilidad, por tratarse de instrumentos documentarios, exentos de mediciones y por tratarse de una investigación de tipo descriptivo con la casación N° 1610-2017 Lima Norte, “Prescripción Adquisitiva”.

### **3.6. PLAN DE ANÁLISIS, RIGOR Y ÉTICA.**

En todo momento de la ejecución del anteproyecto, se aplicó los principios de la ética, así como los valores de la puntualidad, orden y se tuvo en cuenta la confidencialidad, anonimato y privacidad.

## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS**

1. En la Casación N° 1670-2017 LIMA NORTE, la ratio decidendi descansa en que el propietario de un bien puede adquirir por prescripción adquisitiva el mismo. Teniendo en cuenta que el demandante sí es un verdadero propietario, ya que cuenta con título es eficaz, y no uno que solo se cree propietario.
2. En el recurso de Casación interpuesto, la impugnante denuncia que la Sala de mérito no ha precisado que en ninguna parte de la sentencia las normas que le sirven de fundamento para asegurar que la pretensión sea jurídicamente imposible, remitiéndose a una apreciación subjetiva.
3. Al analizar la materia de fondo, el Supremo Tribunal precisa que la doctrina en general reconoce a la usucapión como un modo de adquisición de la propiedad y de los demás derechos reales, por medio de la posesión en concepto de dueño durante un tiempo determinado por la ley; respecto de que los elementos de la prescripción adquisitiva son: el tiempo y la posesión, siendo esta última el contenido esencial de la usucapión; para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna determinados requisitos como que ésta se pública, pacífica y continua, con ello se construye una verdadera categoría de posesión.
4. El Supremo Tribunal considera que existen diversas funciones que cumple la usucapión (de hecho, no son todas, tenemos también a la usucapión como medio de prueba o medio extintivo de un derecho).
5. El Supremo Tribunal coincide con el sector de la doctrina que acepta la idea que sí es posible la adquisición de la propiedad mediante usucapión a pesar de ya ser propietario. Así refiere que “cuando un comprador con título pretende la declaración de usucapión no busca «probar la propiedad», y menos la peregrina idea de «aproximar el registro hacia la realidad», sino, contar con una nueva causa jurídica de adquisición que reafirma o consolida la situación jurídica del

titular, lo que elimina dudas o incertidumbres”. Es decir, si un propietario desea adquirir mediante prescripción adquisitiva, este lo podrá hacer perfectamente, pero ello va a implicar una ruptura con el pasado y va a fundar una situación jurídica actual y válida, siendo irrelevante la situación jurídica anterior (hecho preclusivo). Ergo, si se adquiere por usucapión, los títulos con los que contaba pierden relevancia.

6. Verificándose que se ha afectado el debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, y que dicha circunstancia se refleja desde la sentencia de primera instancia, la Sala decide declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Beatriz Violeta Sánchez Domínguez; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha tres de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos dos, emitida por la Sala Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada; **ORDENARON** que el A quo emita nuevo pronunciamiento cumpliendo con fundamentar adecuadamente su decisión con arreglo a ley

## CAPITULO V

### DISCUSIÓN

- Ricardo Geldres Campos, en su artículo: “La prescripción adquisitiva del propietario. A propósito de la Casación N° 3247-2014-JUNÍN”, considera que:

*“Al parecer, nuestros jueces están influenciados notablemente por esta idea, toda vez que en diversa jurisprudencia han negado que un sujeto que adquirió la propiedad de un bien en virtud de un contrato de compraventa pueda pretender la prescripción adquisitiva de dominio sobre ese mismo bien<sup>1</sup>. Al respecto, debo señalar que no me refiero aquí a los supuestos en los cuales el sujeto que invoca la usucapión a su favor, ostenta un título nulo, anulable o ineficaz por cualquier causa, sino más bien a los supuestos en los cuales el título que se invoca es uno válido y eficaz.*

*De hecho, para nuestros jueces, carece de interés para obrar o constituye un imposible jurídico que un sujeto que ya adquirió un bien en virtud de una compraventa demande la prescripción adquisitiva de dominio sobre ese mismo bien, por lo que la demanda debería ser declarada improcedente”.*

Señala además que existe jurisprudencia discordante que señala dos posiciones distintas sobre el tema: una primera posición señala que no es posible la prescripción adquisitiva del propietario, por lo que la demanda debería ser declarada improcedente. Una segunda posición señala que si es posible la prescripción adquisitiva de dominio del propietario.

Desde el punto de vista del autor, la primera posición es errada toda vez que sí es posible que un propietario pretenda la prescripción adquisitiva.

La usucapión, se suele pensar, se ubica entre los modos de adquisición originaria y que la adquisición del derecho no deriva del titular anterior. De hecho, la adquisición de la propiedad mediante la usucapión no guarda ninguna relación con el titular precedente, por lo que se trata de un modo de adquisición originaria. Sin embargo el autor considera que dicha afirmación es parcialmente verdadera. De hecho, la usucapión es originaria pero no porque ella no deriva su derecho del titular precedente, sino más bien porque constituye un supuesto de hecho preclusivo, toda vez que cierra cualquier hecho pasado vinculado al mismo.

Considera que: “El modo en que opera la usucapión –y que la diferencia de otras *fattispecies* de adquisición de derechos subjetivos– es por tanto ambivalente: constituye el derecho que antes no existía, conserva el derecho que ya existía. La consideración aislada de cualquiera de las dos hipótesis conduciría a definir la usucapión como hecho constitutivo o, respectivamente, como hecho conservativo. Perfeccionada la usucapión, la situación jurídica anterior cesa de ser relevante y queda absorbida la alternativa posible de la constitución o de la conservación del derecho del derecho subjetivo.

Concluye su artículo considerando que el juzgador al momento de evaluar la consumación de la usucapión solo debe limitarse a verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en la ley para tal finalidad, nos referimos a la verificación de la posesión pacífica, pública, continua y como propietario. Si el que invoca la usucapión es propietario, es decir cuenta con un título o no, es un hecho irrelevante toda vez que con la usucapión se elimina esa situación pasada y se crea una nueva.

- Alfredo Bullard G., en su artículo titulado: “La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble”, señala que:

La prescripción parecería a una institución de uso excepcional. Difícilmente la negligencia de un propietario llegará a niveles tales que permitan a un usurpador poseer sus bienes por períodos tan largos (en este caso treinta años) sabiendo que ello puede implicar la pérdida del bien. En todo caso la posibilidad existe.

Ante esto parecería difícil comprender el por qué de la existencia de la prescripción adquisitiva, y que no aparecería sino como un premio a la usurpación, como un incentivo, remoto pero alcanzable, para poseer lo ajeno.

Sin embargo, la prescripción responde a un interés distinto, y que no solo le da un carácter no excepcional, sino que la convierte en uno de los fundamentos esenciales de todo el sistema y de la seguridad jurídica que dicho sistema debe conferir a las personas. La prescripción adquisitiva se convierte en la medida de la prueba de la propiedad, nos señala sus límites, y la saca de la esfera de lo "kakiano" para traerlo a la esfera de la realidad. Se adquiere propiedad por acto jurídico, por sucesión, por accesión, por tradición basada en un título, etc. Para probar que somos propietarios demostrar que adquirimos bien, es decir que nuestro derecho procede de un hecho adquisitivo válido. Para ello, el sistema

jurídico nos presta los más variados medios probatorios. Sin embargo, la prueba del hecho adquisitivo válido. Para ello, el sistema jurídico nos presta los más variados medios probatorios. Sin embargo, la prueba del hecho adquisitivo propio no es suficiente, pues debemos probar que el anterior propietario a su vez había adquirido bien, es decir que derivaba su derecho de otro hecho adquisitivo válido, y así hasta que llegáramos a encontrar un modo de adquirir originario, es decir el génesis verdadero y último del derecho de propiedad que alegamos.

Para evitar tener que recurrir a esta cadena interminable el Derecho nos concede una vía alternativa de prueba: la prescripción. Por ello debemos entender que se gana por prescripción un bien cuando este efectivamente se posee no siendo necesario tener una cadena de títulos de propiedad válidos. El autor considera entonces que ambos instrumentos, tanto el título como la posesión son complementarios uno del otro y no excluyentes.

## **CAPITULO VI**

## CONCLUSIONES

1. La figura de la prescripción adquisitiva la cual es discutida en la Casación que desarrollamos en el presente trabajo, se encuentra regulado en el Código Civil, en su artículo 950°, el cual señala: “*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*”. Entendiéndose ésta como una forma de adquisición de la propiedad mediante la posesión por un determinado tiempo, según el tipo de bien a adquirir (mueble o inmueble), y del tipo de prescripción adquisitiva al que se intenta acceder (ordinaria o extraordinaria).
  
2. De acuerdo al desarrollo del trabajo, distinguimos los dos tipos de prescripción adquisitiva ya mencionados. Siendo necesario para adquirir un bien mediante prescripción adquisitiva de tipo ordinaria, encontrarse en posesión del bien inmueble durante 5 años por un periodo continuo, pacífico y público, además de tener justo título y de buena fe. Sin embargo, para la prescripción adquisitiva extraordinaria la posesión debe durar 10 años por un periodo continuo, pacífico y público” explicados anteriormente con la diferencia que no existe justo título y de buena fe.
  
3. A criterio de la Sala, existen diversas funciones que cumple la prescripción adquisitiva de dominio además de la de adquirir un bien mediante la posesión, tenemos también a la usucapión como medio de prueba o medio extintivo de un derecho. Admitiendo entonces que, el título de propietario que posee el demandante cumple la función de medio de prueba, y su petitorio no constituye entonces un imposible jurídico, como fue determinado en las sentencias de primera y segunda instancia.
  
4. Del estudio y desarrollo del presente trabajo, concluimos que la Sala Suprema adoptó un criterio adecuado al admitir que aun cuando se adquiere el bien inmueble mediante contrato de compra venta, es amparable la demanda de prescripción adquisitiva, de manera tal que se consolida la condición de propietario del demandante. Estableciendo que, sin embargo, si un propietario

desea adquirir mediante prescripción adquisitiva, este lo podrá hacer perfectamente, pero ello va a implicar una ruptura con el pasado y va a fundar una situación jurídica actual y válida, siendo irrelevante la situación jurídica anterior. Es decir, si se adquiere por usucapión, los títulos con los que contaba pierden relevancia. Evitándose así, que de ello derive un nuevo conflicto jurídico.

MATRIZ DE CONSISTENCIA

METODO DEL CASO: “Prescripción Adquisitiva. Casación 1610-2017, Lima Norte. ¿Propietario de un inmueble puede adquirir por prescripción adquisitiva el mismo bien?”

PROBLEMA	OBJETIVOS	SUPUESTOS	VARIABLE	INDICADORES	METODOLOGIA
<p><b>General:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ¿La Casación N° 1610-2017-LIMA NORTE, hace una correcta interpretación respecto de la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio por parte del propietario del bien a usucapir?</li> </ul> <p><b>Específicos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ¿Procede amparar la pretensión de prescripción</li> </ul>	<p><b>General:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Analizar si la Casación N° 1610-2017-LIMA NORTE hace una correcta interpretación de derecho respecto de la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio por parte del propietario del bien a usucapir</li> </ul> <p><b>Específicos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Determinar si procede amparar la pretensión de prescripción adquisitiva de</li> </ul>	<p><b>General:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La Casación N° 1610-2017-LIMA NORTE, hace una correcta interpretación respecto de la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio por parte del propietario del bien a usucapir</li> </ul> <p><b>Específicos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Procede amparar la pretensión de prescripción</li> </ul>	<p><b>Variable Independiente:</b> Bien a usucapir</p> <p><b>Variable Dependiente:</b> Adquisición por prescripción por el propietario del bien</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bienes ocupados por terceros.</li> <li>➤ Propietarios que tienen título imperfecto.</li> <li>➤ Títulos de propiedad que no tienen acceso a Registros Públicos.</li> <li>➤ Demandas sobre prescripción adquisitiva de dominio</li> </ul>	<p><b>TIPO DE INVESTIGACIÓN</b> Descriptivo explicativo</p> <p><b>DISEÑO</b> No Experimental</p> <p><b>MUESTRA</b> Casación N° 1610-2017-LIMA NORTE</p> <p><b>TECNICA</b> Análisis Documental</p> <p><b>INSTRUMENTO</b> Ficha de recolección de datos.</p>

<p>adquisitiva de dominio a favor del propietario del bien?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ¿Cuáles son los requisitos para amparar el derecho del titular de un inmueble que pretende la prescripción adquisitiva de dominio?</li> <li>➤ ¿Constituye un imposible jurídico para pretender la prescripción adquisitiva de dominio si el demandante tiene título de propiedad?</li> </ul>	<p>dominio a favor del propietario del bien.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Determinar cuáles son los requisitos para amparar el derecho del titular de un inmueble que pretende la prescripción adquisitiva de dominio.</li> <li>➤ Determinar si constituye un imposible jurídico para pretender la prescripción adquisitiva de dominio si el demandante tiene título de propiedad.</li> </ul>	<p>adquisitiva de dominio a favor del propietario del bien.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Los requisitos para amparar el derecho del titular de un inmueble que pretende la prescripción adquisitiva de dominio están previstos en el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil.</li> <li>➤ No constituye un imposible jurídico para pretender la prescripción adquisitiva de dominio si el demandante tiene título de propiedad.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sentencias de prescripción adquisitiva que amparan la pretensión del titular de un</li> </ul>	
---	---	---	--	--	--

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**  
**CASACIÓN 1610-2017, LIMA NORTE**

Lima, trece de julio de dos mil dieciocho.-

**SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista en la presente fecha la causa número mil seiscientos diez – dos mil diecisiete; de conformidad con lo opinado por la Fiscal Suprema en lo Civil, producida la votación conforme a ley, se procede a emitir la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Beatriz Violeta Sánchez Domínguez** a fojas setecientos quince, contra la sentencia contenida en la Resolución número diecinueve, de fecha tres de enero de dos mil diecisiete de fojas setecientos dos, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada de fecha treinta y uno de octubre de dos mil trece, que declara improcedente la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha veintitrés de mayo del dos mil diecisiete declaró la procedencia del recurso de casación por las siguientes causales:

**a) Aplicación indebida del artículo 427° inciso 6 del Código Procesal Civil:**

Sustentando que, las instancias de mérito consideran que por contar con título otorgado por los propietarios registrales, éste no puede calificarse como justo título, y que por lo tanto la pretensión es jurídicamente imposible; sin embargo, ello es errado, por cuanto dicha causal de improcedencia se da cuando el petitorio concreto no es reconocido por el ordenamiento legal por considerar que responde a un interés irrelevante o por no ser tolerado por dicho ordenamiento. Precisa que, lo que es jurídicamente imposible así varíen las circunstancias, seguirá siendo imposible, lo cual no ocurre en el caso de autos, en tanto si volviera a plantear la demanda invocando únicamente su posesión por diez años como propietaria, sin adjuntar el contrato de Compra Venta, obtendrá sin lugar a

dudas una sentencia estimatoria, evidenciándose que su pretensión es jurídicamente posible. Agrega que, la Sala no ha señalado cuál es la norma que sustenta que la pretensión sea jurídicamente imposible, remitiéndose a una apreciación subjetiva.

**b) Infracción del artículo 950° del Código Civil:** Alegando que la Sala de manera errada considera que el justo título es aquel otorgado por un no propietario, lo cual constituye una interpretación restrictiva. Precisa que, se ha declarado litisconsorte necesaria a Martha Ramos Cueto viuda de Valverde y se dispuso se adjunte la Escritura Pública de inventario y partición de bienes, por considerar que del contrato de compra venta que adjunta a la demanda surge una disimilitud entre lo adquirido que es derechos y acciones; mientras que en la demanda se señala que dicho porcentaje corresponde al departamento «B», que habría surgido en mérito a la partición de bienes en el que, además, se refiere que el departamento «A» corresponde a dicha litisconsorte. De lo que se colige, que el contrato de compra venta que ostenta, no fue suficiente para que el A Quo tenga certeza respecto de cuál era el bien inmueble que fue objeto de traslación, por lo que dicho título cae dentro de lo que se entiende como un documento imperfecto de traslación de dominio, que la legitimaba plenamente a buscar la formalización y protección de su derecho de propiedad acudiendo a la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Finalmente, precisa que las infracciones denunciadas inciden en el fallo por cuanto, de no haberse infringido las normas en los términos denunciados, se habría estimado la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

### **III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Debemos indicar que la «Casación» es un recurso impugnativo extraordinario cuya finalidad es la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo previsto por el artículo 384° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364 por tanto, resulta importante además destacar que el recurso de Casación no tiene por finalidad el reexamen del proceso, como tampoco la revaloración de los medios probatorios. En resumen los fines de la casación, según se desprende del artículo procesal citado, es la nomofilaquia, la predictibilidad, la dikelogia, y la Hermenéutica jurídica.

**SEGUNDO:** Habiéndose admitido a trámite el Recurso de Casación por causal procesal, la misma que de sus fundamentos cuestiona la falta de motivación de las resoluciones, sobre el particular, debe señalarse que sobre el deber de motivación, el Tribunal

Constitucional, máximo intérprete de la Constitución, ha señalado lo siguiente: «(...) el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión (...). El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o todos los que se derivan del caso».

**TERCERO:** De la misma manera en la sentencia emitida en el Expediente número 04348-2005-AA/TC, el citado Tribunal sostiene que el contenido constitucional del derecho a la motivación de resoluciones judiciales se respeta, prima facie, siempre que exista: «a) Fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de porqué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) Congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresaran la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y, c) Que por sí mismas exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión».

**CUARTO:** Ahora bien, a fin de establecer si en el presente caso se ha configurado la infracción procesal invocada, resulta necesario precisar cuál ha sido la pretensión demandada. Así tenemos que según la demanda, Beatriz Violeta Sánchez Domínguez solicita se declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en el departamento “B”, de la Manzana «Q», Lote número «9», o su equivalente en el jirón Brasil números 160-164, de la Urbanización Huaquillay, del distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, cuya área es de ochenta y nueve punto diez metros cuadrados (89.10 m<sup>2</sup>), el cual obra inscrito como acciones y derechos en la Partida Electrónica N°42633941 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima. La demandante refiere que con fecha veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y siete adquirió la propiedad por contrato de compra venta celebrado con los demandados, cuyas firmas fueron legalizadas el siete de noviembre de mil novecientos noventa y siete, por lo que refiere contar con justo título. Asimismo, sostiene que hasta la fecha los demandados no tienen interés para inscribir su adquisición ante el Registro Público, e incluso al no haberse pactado expresamente que el contrato sea por escritura pública, adolece de un defecto para inscribirlo en el Registro

Público. En ese sentido, lo que corresponde dilucidar es si la usucapión de la propietaria es un imposible jurídico o si la consideramos como una forma de consolidación del derecho de propiedad y por ende, totalmente posible.

**CUARTO:** Del contenido de la sentencia de vista, se aprecia que el fallo adoptado por el Colegiado Superior así como del Juez de decisión se ha ceñido en afirmar que el título otorgado en favor de la demandante ha sido efectuado por sus propietarios registrales, según se desprende del contrato de compraventa privado de fecha veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y siete (fojas dieciséis y diecisiete), el testimonio de escritura pública sobre Inventario y Partición de Bienes, de fecha veinte de febrero de mil novecientos noventa y cinco (fojas quinientos veintitrés a quinientos treinta y tres) y de la Partida número 42633941 (fojas trece); por lo que habiendo la demandante adquirido la propiedad del inmueble sub litis de parte de sus propietarios registrales, la actora no cuenta con obstáculo legal alguno para solicitar, primero, el otorgamiento de la escritura pública, y luego la independización correspondiente, a fin de inscribir su título en el Registro Público de Propiedad Inmueble; máxime, estando al principio de buena fe, contenido en el artículo 1362° del Código Civil, en concordancia con el artículo 1412° del mismo cuerpo normativo, la demandante no cuenta con impedimento alguno para solicitar a sus vendedores que le otorguen la escritura pública del inmueble sub litis.

**SEXTO:** Al respecto, debemos precisar que existe unanimidad en la doctrina respecto de que los elementos de la prescripción adquisitiva son: el tiempo y la posesión, siendo esta última el contenido esencial de la usucapión; para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna determinados requisitos con los que se construye una verdadera categoría de posesión. Los artículos 950° y 951° del Código Civil distinguen dos clases de prescripción, la ordinaria (corta) y la extraordinaria (larga), necesitando en ambas clases lo siguiente: **(i)** la posesión, que debe ser continua, pacífica, pública y como propietario; y, **(ii)** el tiempo, pero este no es igual para ambas clases ya que para la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se necesitan diez años y para bienes muebles, cuatro años. En cambio, para la prescripción ordinaria de bienes inmuebles se necesitan cinco años y para bienes muebles, dos años. Los plazos son menores para los bienes muebles debido a la celeridad de su tráfico y a la idea de que suelen ser menos valiosos. La prescripción ordinaria sea de bienes muebles o inmuebles, necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y como propietario, dos requisitos especiales que son el justo título y la buena fe. La prescripción extraordinaria en cambio no necesita estos dos últimos requisitos, ya que por ilegítima

que sea la posesión (útil) vale para prescribir, siempre que se cumplan los plazos previstos en los artículos antes mencionados.

**SÉPTIMO:** Sin embargo, tal como se ha precisado la impugnante ha denunciado que la Sala de mérito no ha precisado que en ninguna parte de la sentencia las normas que le sirven de fundamento para asegurar que la pretensión sea jurídicamente imposible, remitiéndose a una apreciación subjetiva. Efectivamente, este Supremo Tribunal aprecia que las cuestionadas de mérito carecen del sustento jurídico exigido para asuntos como el presente caso, en el cual la controversia jurídica exige rigurosidad en la aplicación del derecho objetivo, conforme a la situación fáctica establecida en sede de instancia, medios de pruebas obrantes en autos, y la línea jurisprudencial de la Corte Suprema de la República, por lo que este extremo deviene en fundado.

**OCTAVO:** No obstante ello, a efectos de encontrar una interpretación adecuada es importante recordar que la doctrina en general reconoce a la usucapión como un modo de adquisición de la propiedad[7] y de los demás derechos reales, por medio de la posesión en concepto de dueño durante un tiempo determinado por la ley[8]. El **Segundo Pleno Casatorio**, al parecer, se inclina en esta línea. Sin embargo, también se puede reconocer a la usucapión la función de sanear un título. Es decir, como en el Derecho Romano clásico, que la usucapión corrige la precariedad de los efectos del título y que en vista de ello se convierte uno en propietario. Por ello, Josserrand expresa que más que un modo de adquirir la propiedad es un modo de consolidarla[9]. Todo ello implica descartar que la usucapión tenga como función principal la de atribuir propiedad, sino que más bien está función la cumpliría el título una vez saneado. Ello puede resultar totalmente correcto, solo si nos referimos a la usucapión ordinaria; aquella que necesita, además de la posesión y el tiempo, de un justo título y buena fe.

**NOVENO:** Del considerando anterior se desprende que existen diversas funciones que cumple la usucapión (de hecho no son todas, tenemos también a la usucapión como medio de prueba o medio extintivo de un derecho). Pues, si consideramos a la usucapión como un simple modo de adquisición de la propiedad, no sería posible señalar que un propietario pueda adquirir por prescripción ya que este cuenta con el derecho que pretende atribuirse; sería un «imposible jurídico». Un sector de la doctrina nacional, señala justamente lo anterior, «cuando una persona adquiere un bien por compraventa, se convierte en propietaria por el título de compraventa. No es jurídicamente posible que se convierta en propietario nuevamente por el paso del tiempo, porque ya lo era en mérito del título de compraventa.

**DÉCIMO:** Otro sector es de la idea que sí es posible la adquisición de la propiedad mediante usucapión a pesar de ya ser propietario. Así refiere que «cuando un comprador con título pretende la declaración de usucapión no busca «probar la propiedad», y menos la peregrina idea de «aproximar el registro hacia la realidad», sino, contar con una nueva causa jurídica de adquisición que reafirma o consolida la situación jurídica del titular, lo que elimina dudas o incertidumbres”[11]. En efecto, esta Sala Suprema está de acuerdo con que el propietario puede adquirir por usucapión cuando este no conserva los títulos anteriores (por ejemplo, compraventa). Es decir, si un propietario desea adquirir mediante prescripción adquisitiva, este lo podrá hacer perfectamente pero ello va a implicar una ruptura con el pasado y va a fundar una situación jurídica actual y válida, siendo irrelevante la situación jurídica anterior (hecho preclusivo). Ergo, si se adquiere por usucapión, los títulos con los que contaba pierden relevancia.

**DÉCIMO PRIMERO:** En ese sentido, el sujeto que señala ser propietario de un bien y que ahora desea adquirirlo por prescripción, puede hacerlo válidamente. Y no se diga que es un imposible jurídico, pues si el sujeto en un determinado momento señala ser propietario es porque quiere demostrar que ha poseído en concepto de propietario, justamente para obtener la declaración de la usucapión. Pues, qué mejor que un título de propiedad para decir que posee en tal concepto.

**DÉCIMO SEGUNDO:** En efecto, si compartimos la tesis que la usucapión del propietario es una forma de consolidación del derecho de propiedad y por ende, totalmente posible; no debemos perder de vista que en anteriores pronunciamientos de esta misma Corte Suprema, en la Casación N° 3247-2014, Junín, también ha optado por señalar que el propietario sí puede adquirir por prescripción adquisitiva (sin confundirse con la usucapión ordinaria, como la mayoría de casaciones) el mismo bien del cual ya es propietario: «**Octavo.-** 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 se 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.

***DÉCIMO TERCERO: Como se observa en esta casación la ratio decidendi descansa en que el propietario de un bien puede adquirir por prescripción adquisitiva el mismo. Véase que aquí el demandante sí es un verdadero propietario, ya que cuenta con título es eficaz, y no uno que solo se cree propietario. Entonces, queda sentado el precedente de que ser propietario de un bien no es impedimento para que este pueda adquirir por prescripción el mismo bien. En consecuencia, el***

*argumento que despliega el Juez A quo como Tribunal Ad quem es errado al considerar que la demandante tiene la condición de propietaria del bien inmueble sub materia en virtud de haberlo adquirido de forma derivativa, por lo que no puede pretender se le declara como tal de forma originaria, ello no puede ser motivo para declarar improcedente la demanda afectando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, sino que ante la singularidad de los hechos justificaban entrar a las fuentes de derecho como son la doctrina y la jurisprudencia.*

**DÉCIMO CUARTO:** Por ello, verificándose que se ha afectado el debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, y que dicha circunstancia se refleja desde la sentencia de primera instancia, corresponde declarar nula la recurrida e insubsistente la apelada a fin que se emita nuevo fallo y así lograr los fines del proceso; debiendo ampararse el recurso de casación y proceder conforme a lo dispuesto en el artículo 396° inciso 1 del Código Procesal Civil; siendo innecesario emitir pronunciamiento sobre las alegaciones referidas en el punto b) del recurso de casación.

Por estos fundamentos, y en aplicación del artículo 396° inciso 3 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Beatriz Violeta Sánchez Domínguez; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha tres de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas setecientos dos, emitida por la Sala Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada; **ORDENARON** que el A quo emita nuevo pronunciamiento cumpliendo con fundamentar adecuadamente su decisión con arreglo a ley; y observando las consideraciones que se desprende de este pronunciamiento; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial «El Peruano», bajo responsabilidad; en los seguidos por Beatriz Violeta Sánchez Domínguez contra Jorge Luis Valverde López y otras, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; y los devolvieron. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia de la Jueza Suprema Señora Cabello Matamala. Ponente **Romero Díaz**, Juez Supremo.-

S.S.

**ROMERO DÍAZ**

CALDERÓN PUERTAS

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

TRABAJO DE  
SUFICIENCIA  

---

PROFESIONAL

Casación N° 1670-2017 LIMA  
NORTE

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

---

**AUTORES:**

- SÁCHEZ TOLEDO, Italo Patricio
- PEÑAHERRERA ROMAINA, Robin Javier.

## ANTECEDENTES

- **Expediente N° 3992-97, Resolución del 23/04/98, Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Lima.**

*"Resulta jurídicamente imposible solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva si se afirma haber adquirido esta por contrato de compraventa"*

- **Casación N° 3247-2014 JUNÍN. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.**

"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 se 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."

## CASACIÓN 1610-2017 LIMA NORTE

- Demandante: Beatriz Violeta Sánchez Dominguez.
- Recurso de Casación: contra la sentencia contenida en la Resolución número diecinueve, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada, que declara improcedente la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.
- Fundamentos del recurso:
  - a) Aplicación indebida del artículo 427° inciso 6 del Código Procesal Civil.
  - b) Infracción del artículo 950° del Código Civil.

## CONSIDERANDOS:

SÉPTIMO: (...) como se ha precisado la impugnante ha denunciado que la Sala de mérito no ha precisado que en ninguna parte de la sentencia las normas que le sirven de fundamento para asegurar que la pretensión sea jurídicamente imposible, remitiéndose a una apreciación subjetiva.

DÉCIMO: (...) Así refiere que “cuando un comprador con título pretende la declaración de usucapión no busca «probar la propiedad», y menos la peregrina idea de «aproximar el registro hacia la realidad», sino, contar con una nueva causa jurídica de adquisición que reafirma o consolida la situación jurídica del titular, lo que elimina dudas o incertidumbres”

DÉCIMO TERCERO: Como se observa en esta casación la ratio decidendi descansa en que el propietario de un bien puede adquirir por prescripción adquisitiva el mismo. Véase que aquí el demandante sí es un verdadero propietario, ya que cuenta con título es eficaz, y no uno que solo se cree propietario.

Por estos fundamentos, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Beatriz Violeta Sánchez Domínguez; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista .

## PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE

### PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA CORTA

#### REQUISITOS:

- POSESIÓN PACÍFICA
- POSESIÓN PÚBLICA
- POSESIÓN CONTINUA (por 5 años)
- JUSTO TÍTULO
- BUENA FE

### PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LARGA

#### REQUISITOS:

- POSESIÓN PACÍFICA
- POSESIÓN PÚBLICA
- POSESIÓN CONTINUA (por 5 años)



**Modo de adquirir la propiedad de un bien ajeno**



**Es necesaria la posesion**



**Debe de ser continua, pacífica y publica**



**Plazo Maximo de Posesion: 10 años**

## Funciones de la prescripción adquisitiva

- a) La primera función de la prescripción adquisitiva o usucapión, Para los romanos "la usucapión era la agregación del dominio mediante la continuación de la posesión por todo el tiempo determinado en la ley".
- b) La prescripción adquisitiva tiene también como función la de servir como medio de prueba de la propiedad, siendo esta función la que más se utiliza. Lo usual y frecuente es que ella sirva para que el propietario pruebe o acredite su derecho de propiedad. Si no hubiese la prescripción adquisitiva, la prueba del derecho de propiedad de los inmuebles sería imposible. Estaríamos frente a la famosa prueba diabólica de la cual hablaban los romanos".
- c) La tercera función de la prescripción adquisitiva es la de actuar como medio de defensa. La acción reivindicatoria no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción.

### REQUISITOS ESPECIALES DE LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN

- Se deberá indicar el tiempo de la posesión del demandante y de sus causantes.
- Se deberá describir el bien con la mayor exactitud posible.
- Cuando se trate de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inscribibles en registros, se deberá acompañar copia literal de los asientos respectivos de los últimos 10 años
- Es necesario ofrecer la prueba de declaración testimonial de no menos de 3 ni más 6 personas

### EFFECTO DE LA PRESCRIPCIÓN

El efecto que causa la prescripción adquisitiva de dominio es otorgar el derecho de propiedad sobre el bien prescrito sin título y perfeccionar el "título justo" del bien adquirido. Para que suceda ello, es necesaria una sentencia judicial, la que debe de ser inscrita en SUNARP para que surta sus efectos.

## CONCLUSIONES

1. La figura de la prescripción adquisitiva la cual es discutida en la Casación que desarrollamos en el presente trabajo, se encuentra regulado en el Código Civil, en su artículo 950°, el cual señala: "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". Entendiéndose ésta como una forma de adquisición de la propiedad mediante la posesión por un determinado tiempo, según el tipo de bien a adquirir (mueble o inmueble), y del tipo de prescripción adquisitiva al que se intenta acceder (ordinaria o extraordinaria).
2. De acuerdo al desarrollo del trabajo, distinguimos los dos tipos de prescripción adquisitiva ya mencionados. Siendo necesario para adquirir un bien mediante prescripción adquisitiva de tipo ordinaria, encontrarse en posesión del bien inmueble durante 5 años por un periodo continuo, pacífico y público, además de tener justo título y de buena fe. Sin embargo, para la prescripción adquisitiva extraordinaria la posesión debe durar 10 años por un periodo continuo, pacífico y público" explicados anteriormente con la diferencia que no existe justo título y de buena fe.

## CONCLUSIONES

---

- 3. A criterio de la Sala, existen diversas funciones que cumple la prescripción adquisitiva de dominio además de la de adquirir un bien mediante la posesión, tenemos también a la usucapión como medio de prueba o medio extintivo de un derecho. Admitiendo entonces que, el título de propietario que posee el demandante cumple la función de medio de prueba, y su petitorio no constituye entonces un imposible jurídico, como fue determinado en las sentencias de primera y segunda instancia.
- 4. Del estudio y desarrollo del presente trabajo, concluimos que la Sala Suprema adoptó un criterio adecuado al admitir que aun cuando se adquiere el bien inmueble mediante contrato de compra venta, es amparable la demanda de prescripción adquisitiva, de manera tal que se consolida la condición de propietario del demandante. Estableciendo que, sin embargo, si un propietario desea adquirir mediante prescripción adquisitiva, este lo podrá hacer perfectamente, pero ello va a implicar una ruptura con el pasado y va a fundar una situación jurídica actual y válida, siendo irrelevante la situación jurídica anterior.

## RECOMENDACIONES

---

1. Si bien respaldamos y coincidimos la decisión emitida por la Sala Suprema, de considerar procedente la demanda de prescripción adquisitiva del poseedor que cuenta con título es eficaz, pues éste sí es un verdadero propietario y no uno que solo se cree propietario, consolidando así su condición como propietario, a nuestro parecer si bien dicho criterio es acorde al derecho, consideramos necesaria la posibilidad de declarar dicha titularidad desde otra instancia (como por ejemplo la administrativa), además de la judicial con la finalidad no sólo de buscar una alternativa más corta, eficiente y satisfactoria de dicha pretensión.
2. Ante la marcada diferencia de posturas adoptadas en las instancias judiciales ante éste mismo conflicto jurídico (como notamos en las casaciones mencionadas en el presentadas en éste trabajo), encontramos adecuado, la emisión de un precedente vinculante que uniformice el criterio que deben adoptar los jueces respecto de la procedencia de dicha pretensión.



**GRACIAS**