

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA DE DERECHO



**LA FUNCIÓN DE LA USUCAPIÓN: LA POSIBILIDAD QUE EL
PROPIETARIO PUEDA INVOCAR O HACER VALER LA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ABOGADO**

**AUTOR
NEYLA JULISSA MEDINA LLATAS**

**ASESOR
MANUEL ALEJANDRO MALLQUI LUZQUIÑOS**

<https://orcid.org/0000-0003-2236-0464>

Chiclayo, 2022

**LA FUNCIÓN DE LA USUCAPIÓN: LA POSIBILIDAD QUE
EL PROPIETARIO PUEDA INVOCAR O HACER VALER LA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

PRESENTADA POR:

NEYLA JULISSA MEDINA LLATAS

A la Facultad de Derecho de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

ABOGADO

APROBADA POR:

Manuel Jesús Bulnes Tello
PRESIDENTE

Ulises Nilson Damián Paredes
SECRETARIO

Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños
VOCAL

Dedicatoria

A mi madre, Estefanía Llatas Tapia, por su apoyo y constante motivación, por enseñarme que a pesar de las dificultades, con esfuerzo y dedicación se puede lograr todo lo que uno se propone, este logro es gracias a ella.

A mi tía Faustina Cubas Tapia en el cielo, por ser ejemplo de lucha y optimismo, por enseñarme a sonreírle siempre a la vida.

Agradecimientos

A Dios, por protegerme y guiarme por el camino correcto.

Al Dr. Manuel Malqui Luzquiños, por su paciencia y constante apoyo durante la elaboración del presente artículo.

A mi hermana, Rubi Yullana Medina Llatas, por su apoyo moral y por acompañarme durante estos 6 años en todas las amanecidas de estudio.

Índice

| | |
|---|-----------|
| Resumen | 5 |
| Abstract | 6 |
| Introducción..... | 7 |
| 1. Revisión de literatura..... | 10 |
| 1.1. Antecedentes: | 10 |
| 1.2. Bases teóricas conceptuales: | 11 |
| 2. Materiales y métodos | 21 |
| 3. Resultados y discusión | 22 |
| 3.1. Prescripción adquisitiva de dominio del propietario | 22 |
| 3.1.1 Análisis jurisprudencial y doctrinario del caso en concreto..... | 22 |
| 3.1.2 La compra del bien por el prescribiente no determina el cambio de su concepto posesorio: | 27 |
| 3.1.3 La compra del bien por el prescribiente no interrumpe su plazo posesorio: | 30 |
| 3.1.4 Rol saneador de prescripción adquisitiva de dominio:..... | 31 |
| 3.1.5 Resultado de la investigación: | 32 |
| 4. Conclusiones: | 33 |
| 5. Recomendaciones | 34 |
| 6. Referencias..... | 35 |

Resumen

La prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir la propiedad, que para su configuración exige el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en la ley. Esta institución, en la práctica ha presentado algunos inconvenientes relativos a su interpretación y aplicación, tal es el caso del propietario que pretende adquirir por prescripción su mismo bien, dando origen a pronunciamientos jurisprudenciales contradictorios que enervan la seguridad jurídica por cuanto no existe una línea jurisprudencial definida a la cual seguir. En tal sentido, en este orden de ideas el objetivo fundamental de esta investigación es determinar los fundamentos para establecer la no variación de la causa posesoria si el prescribiente adquiere el bien, toda vez que se ha advertido que los magistrados al analizar las causas no hacen un análisis de los requisitos de la usucapión relacionados con el caso en concreto, sino, por el contrario se limitan a estudiar aspectos externos de la misma. Para alcanzar dicho fin se va a analizar doctrinaria y jurisprudencialmente el caso en concreto y si la adquisición de la propiedad por el prescribiente origina el cambio del concepto posesorio y la interrupción de la misma, con la finalidad de delimitar los alcances de la usucapión en su rol de sanear la propiedad en nuestro país y la uniformización de la jurisprudencia.

Palabras clave: Prescripción adquisitiva de dominio- Posesión- Posesión como propietario-interrupción de la posesión.

Abstract

The domain acquisition prescription is an original way of acquiring property, which for its configuration requires the fulfillment of certain requirements established by law. This institution, in practice, has presented some inconveniences related to its interpretation and application, such is the case of the owner who intends to acquire by prescription his same property, giving rise to contradictory jurisprudential pronouncements that enervate the legal security because there is no defined jurisprudential line to follow. In this sense, the fundamental objective of this research is to determine the grounds for establishing that there will be no variation in the possessory cause if the owner acquires the property, since it has been noted that the judges, when analyzing the cases, do not analyze the requirements of usucapion related to the specific case, but rather limit themselves to studying external aspects of it. To this end, the case will be analyzed in terms of doctrine and jurisprudence, and whether the acquisition of the property by the prescriber causes a change in the concept of possession and the interruption of the same, in order to delimit the scope of usucapion in its role of cleaning up the property in our country and the standardization of jurisprudence.

Keywords: Acquisitive domain prescription- Possession- Possession as an owner- interruption of possession.

Introducción

La prescripción adquisitiva de dominio es una institución importante en nuestro ordenamiento jurídico que no ha dejado de presentar posiciones discordantes ya sea en la doctrina como en la jurisprudencia, tales como los casos relacionados con la pacificidad de la posesión, en el que los fallos emitidos por la Corte Suprema han originado el debate en la doctrina acerca de, si la existencia de procesos judiciales en torno al bien que se pretende prescribir afectan la posesión pacífica, teniéndose así, la Casación N° 2434- 2014, Cusco, la cual en su fundamento 4.3 señala que la pacificidad no se afecta por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza; sin embargo, otra ejecutoria suprema señala que si la posesión ha sido objeto de reclamaciones de hecho o a través de procedimientos judiciales o administrativos, no servirá para la prescripción (Casación N° 2153-2014, Huánuco, fundamento noveno). Por otro lado, tenemos el caso de un propietario que en virtud de un contrato de compraventa plantea la prescripción adquisitiva de dominio con el fin de inscribir su propiedad en el registro. Tal supuesto, ha originado posturas divididas en la jurisprudencia, presentándose así tres tipos de interpretaciones diferentes que buscan dar solución al caso planteado.

En tal sentido, un primer grupo de jurisprudencias, tales como la Casación N° 1273-2010, Casación N° 2030-2006-Puno y la sentencia emitida por el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, signado con el Expediente N° 1712- 2011 niegan dicha posibilidad, cuya ratio decidendi gira entorno a considerar dicha pretensión como un imposible jurídico pues habiendo el demandante adquirido el bien sublitis válidamente, ya detenta un título de propiedad, el mismo que no es imperfecto por haberlo otorgado quien en ese entonces era su legítimo propietario; en consecuencia, no es posible que el propietario acuda a otra causa de dominio, no pudiendo invocar por lo tanto un segundo título, como la usucapión.

Por otro lado, en una posición contraria a la manifestada anteriormente, otro sector de la jurisprudencia ha encauzado su decisión en virtud del análisis de la finalidad de esta institución, pues centran su decisión en el hecho de considerar que el instituto de la prescripción adquisitiva cumple una finalidad importante de consolidación de una situación jurídica vacilante, de modo tal que además de ser una institución jurídica por medio del cual se adquiere la propiedad de un bien, es una institución que permite consolidarla, quedando sentado así el precedente de que ser propietario de un bien no es impedimento para que este pueda adquirir por prescripción el mismo bien (Casación N° 2571- 2009-Huánuco, Casación N° 3247-2014-Junín y Casación N° 1610-2017- Lima Norte).

Por último, un tercer grupo equipara al título que le otorga la calidad de propietario al sujeto que pretende prescribir su mismo bien, al de justo título declarándolo propietario a través de la prescripción adquisitiva ordinaria o corta, tal es el caso de la Casación N° 672-2001, Lima y la Casación N° 2784-2009, Lima.

Esta situación antes descrita demuestra la falta de unidad jurisprudencial originando inseguridad jurídica, pues no existe una sola línea definida que resuelva tales controversias, situación que ha conducido a la formulación del siguiente problema: ¿cuáles son los fundamentos para determinar la no variación de la causa posesoria si el prescribiente adquiere el bien por compraventa?

Al respecto, para esta investigación y de acuerdo a los fines que se persigue, se ha tenido por conveniente establecer como objetivo general: Identificar cuáles serán los fundamentos para determinar la no variación de la causa posesoria, si el prescribiente adquiere el bien a través de una compraventa, a fin de establecer si dicha adquisición implica que este deje de poseer como propietario. Para lograr este objetivo general se ha establecido dos objetivos específicos: Analizar doctrinaria y jurisprudencialmente si la compra del bien por parte del prescribiente determina el cambio del concepto posesorio; y, analizar si la compra del bien por parte del prescribiente afecta su continuidad y su concepto posesorio.

El análisis y desarrollo de los objetivos antes mencionados, contribuyen con la solución al problema planteado, por lo que preliminarmente se ha establecido como hipótesis de trabajo lo siguiente: Si el prescribiente que posee en condición de propietario y adquiere mediante compraventa el bien, entonces no varía la causa que dio origen a su posesión por cuanto, el sujeto al señalar su posesión en concepto de propietario, quiere demostrar que posee como tal. Por tanto, la usucapión del propietario es una forma de consolidación del derecho de propiedad, por ende, el título de adquisición de la propiedad no afecta su posesión como propietario, pues la finalidad de dicha institución es corregir la precariedad del título y que en vista de ello se convierte uno en propietario, entendida esta desde su rol saneador de la usucapión.

Por lo tanto, la presente investigación se realiza con la finalidad de buscar uniformizar el criterio jurisprudencial; pues, si bien nuestro ordenamiento jurídico recoge la figura de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en su artículo 950 del Código Civil, el que contempla dos modos de adquirir la propiedad por prescripción. El primero de ellos refiriéndose a la Prescripción adquisitiva extraordinaria, mediante el cual la propiedad de un inmueble se adquiere mediante la posesión continua, pacífica, pública, como propietario durante diez años; y, el segundo referido a la prescripción ordinaria a través del cual se adquiere la propiedad a los 5 años cuando medien justo título y buena fe, constituyendo la prescripción adquisitiva o Usucapión, en un medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro. Sin embargo, nuestra realidad nos presenta situaciones diversas que muchas veces el derecho no alcanza a regular con precisión, tal es el caso de una persona que demanda Prescripción Adquisitiva de un bien del que ya es propietario mediante un contrato de compraventa, con la particularidad que dicho contrato tiene ciertas deficiencias que lo vuelven imperfecto y le impide llegar al registro. En este sentido, aquella posesión autónoma, no se configura plenamente, pues, la situación mencionada nos sitúa en una posesión en virtud del contrato de compraventa.

Es esta situación, la que ha conducido a una división y confrontación en la jurisprudencia, tal como se señala en la descripción de la realidad problemática realizada líneas arriba. He ahí, la necesidad de uniformizar el criterio jurisprudencial y otorgar una correcta interpretación acerca del alcance de las funciones de la Usucapión, pues al no existir una regulación específica que trate este supuesto, todo queda a discrecionalidad del operador jurídico, surgiendo las opiniones discordantes, las cuales se busca unificar a fin de determinar si esta constituye un imposible jurídico, o por el contrario la usucapión además de ser un modo originario de adquirir la propiedad es también un medio que permite sanear la propiedad ya adquirida.

Asimismo, se pretende examinar la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio con el objetivo de determinar si está abarca dentro de su finalidad el que un propietario adquiera vía prescripción la propiedad del mismo bien, o solo está destinada para aquel poseedor que sin título alguno o el que tiene no proviene del verdadero dueño del bien, cumple

con los requisitos de una posesión pacífica, pública como propietario por un periodo de 10 años, o 5 años si este cuenta con justo título y buena fe.

En definitiva, el aporte principal de la investigación es la de contribuir con la seguridad jurídica, buscando proteger el derecho que cada persona pueda tener sobre un bien sin llegar a su desnaturalización, pues tiene como relevancia teórica delimitar los alcances de la usucapión en su rol de sanear la propiedad en nuestro país y como relevancia práctica la uniformización de la jurisprudencia.

1. Revisión de literatura

En el presente capítulo se desarrollará los antecedentes de la presente investigación, así como también el marco teórico y bases conceptuales, con la finalidad de dar a conocer los antecedentes sobre este estudio, que nos permiten cumplir con los objetivos propuestos. Empezaremos en revisar las diferentes fuentes escritas de tesis relacionada con el tema.

1.1. Antecedentes:

Los antecedentes que se detallan en el presente apartado comprenden fuentes que profundizan el desarrollo del tema de las figuras jurídicas que son de interés para nuestra investigación.

En tal sentido, LLONTOP (2018), aborda en su trabajo titulado “La adquisición del poseedor por contrato de compraventa como criterio de interrupción del plazo de la Prescripción Adquisitiva” la tesis de que la adquisición del poseedor por contrato de compraventa no altera la continuidad de la posesión y por tanto esta no se interrumpe, toda vez que el contrato por cual adquiere el bien servirá para demostrar que viene poseyendo y comportándose como propietario, otorgándole de este modo a la prescripción adquisitiva de dominio un carácter de prevalencia frente a otros modos de adquirir la propiedad.

Asimismo Banda, et al (2019), en su tesis titulada “La interpretación judicial del Artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N° 295, respecto a las teorías declarativa y constitutiva en el Perú” tienen como objetivo determinar la naturaleza a la que están dirigidos los artículos 950 y 952 del Código Civil, llegando a la conclusión que:

la prescripción adquisitiva como forma o modo de adquisición de la propiedad no se requiere contar con una sentencia que reconozca el derecho adquirido por el paso del tiempo donde el sujeto es posesionario, más si solo, basta con el cumplimiento de los requisitos legales plasmados en la disposición 950, 951 Y 952, ya que esta institución, mata cualquier derecho, por más absoluto que sea este. (p. 91)

Sigue esta misma línea de pensamiento, Florian (2016), quien aborda en su tesis titulada “La Prescripción Adquisitiva de Propiedad Frente al último adquirente” hace referencia a la teoría de la usucapión como un hecho preclusivo, toda vez que, pone fin a los debates interminables sobre la legalidad de las adquisiciones, pues dentro de un razonable marco de tiempo transcurrido el Derecho legítimamente deduce que del pasado remoto no sobrevive ningún interés jurídico que solicite su garantía; y más bien se manifiesta como preferente el interés encarnado por la situación de hecho presente. Para superar este conflicto, el ordenamiento estableció un mecanismo de prueba absoluta de la propiedad poniendo así fin a todos los debates potenciales o reales sobre la propiedad. (p. 51)

Por su parte Yangua (2017) en su tesis titulada “La Prescripción Adquisitiva de Dominio como forma de extinción de la hipoteca” al realizar el análisis de la usucapión señala que: “pone fin a la incertidumbre o apariencia del derecho, puesto que es la realidad misma” (p. 25) citando a Ramírez Cruz “la usucapión constituye uno de los soportes fundamentales de todo sistema jurídico. Además de otorgar seguridad jurídica a las personas, contribuye a la paz social, a la justicia, estabiliza las relaciones entre las personas” (ibídem) quedando la usucapión catalogada como hecho jurídico preclusivo, esto es, que pone fin a los debates interminables sobre la legalidad de las adquisiciones quedando concluidos la titularidad de los bienes.

Por otro lado, MORALES (2015), en su tesis de postgrado titulada “La posesión que conduce a la usucapión en el Código Civil Español”, estudia íntegramente la figura de la posesión apta para la usucapión, en la que se desarrolla como es que se adquiere la posesión ad usucapionem, haciendo una diferenciación entre una posesión obtenida por la ocupación y otra obtenida a través de un título de dominio.

En suma, estas investigaciones sirven como antecedentes para fundamentar la teoría de la usucapión como un hecho preclusivo (sustento de la no variación de la causa posesoria) y su función de sanear la propiedad con la finalidad de contribuir a la paz social y a la seguridad jurídica.

1.2. Bases teóricas conceptuales:

1.2.1 Prescripción adquisitiva de dominio

A) Definición de la usucapión:

La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquirir originario la propiedad por la concurrencia de dos elementos: la posesión y el tiempo, tal como señala Álvarez (2017) “la usucapión es la transformación de la posesión continuada en propiedad” (p. 133), por cuanto uno de sus elementos esenciales lo constituye la necesidad de proteger la producción y el trabajo.

Del mismo modo Papaño citado por Baique (2019) define a la usucapión como:

El instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley. Es decir que si los actos posesorios, por todo el término legal, fueron hechos con intención de someter la cosa al ejercicio del derecho de propiedad, en ese caso se podrá adquirir el dominio por usucapión, pero si los actos posesorios sólo tuvieron el alcance de someter la cosa a un derecho de usufructo, de uso, de habitación o de servidumbre, solamente se habrán adquirido estos derechos, pero no el dominio. (p. 16)

De lo mencionado, se infiere que la usucapión es una figura clara en teoría; empero, en la práctica presenta algunos inconvenientes referentes a su interpretación, sobre todo acerca de quiénes pueden prescribir. Al respecto, el código civil en su artículo 950 se refiere al poseedor en concepto de dueño, sin embargo en la jurisprudencia se ha presentado el caso de una persona que posee un título que acredita la propiedad del bien con la particularidad que dicho documento resulta insuficiente en aras de una posterior inscripción, surgiendo la controversia sobre la posibilidad que esta persona adquiriera el bien por prescripción con la finalidad que un juez en virtud de una sentencia ordene su inscripción.

En virtud de lo mencionado, Corona (2015) sostiene que por la usucapión se puede adquirir la titularidad de un derecho que ya se había adquirido cuando indica que:

A pesar de que la usucapión es un modo de adquirir, hemos de tener en cuenta que, muchas veces, su función será la de ser un medio de “prueba” o de “consolidación” de un derecho que ya se había adquirido previamente por otro título. Así, por ejemplo, es posible que el propietario no pueda probar su verdadero título, pero sí que ha estado poseyendo la cosa como amo durante el tiempo requerido para usucapir el bien. En este aspecto, la usucapión es un elemento esencial para la seguridad del tráfico jurídico. (p. 54)

Por su parte Avendaño (2017) define a la Prescripción Adquisitiva de Dominio como:

Una forma de adquirir el dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley, sirviendo además como medio de prueba de la propiedad, teniendo por objeto transformar una situación de hecho (la posesión) en una de derecho (reconocimiento de la titularidad) a favor del poseedor que no ha sido interrumpido durante el tiempo que poseyó. (p. 16)

Es clara su definición al señalar que transforma una situación de hecho a una de derecho, por ello su carácter originario de esta figura, es decir un modo de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo. Por su parte Cesare (2005) al definir esta institución agrega a lo ya antes mencionado que la prescripción encuentra su justificación: “en un carácter de seguridad del derecho y la necesidad de establecer el origen de la propiedad, en la utilización del bien y su servicio social y en el perfeccionamiento del título del adquirente, el cual no es solo el que se concede al poseedor sino al propio dueño” (p.27) en esta definición aparece una particularidad, el perfeccionamiento del título dirigido tanto al poseedor como al propio dueño, lo que podría interpretarse que la Prescripción Adquisitiva está dirigida tanto a quien no posee título alguno más que su posesión, como a aquel que posee un título que ya lo hace propietario, sin embargo es insuficiente para ser oponible ante los demás.

En definitiva, se define a la Prescripción Adquisitiva de Dominio como aquel modo originario de adquirir la propiedad mediante la posesión continuada e ininterrumpida a título de dueño durante un periodo determinado de tiempo fijado por la ley, la misma que al tener una existencia comprobable y cierta constituye la realidad misma de la propiedad al encontrar en la posesión uno de sus elementos configurativos por excelencia, a través del cual se evidencia el aprovechamiento y la utilización material que realiza un sujeto sobre un bien, de ahí la consideración a la Usucapión como el medio de prueba por excelencia de la propiedad.

B) Sujeto titular de la usucapión:

En el fenómeno jurídico de la usucapión se contemplan dos perspectivas, una activa y otra pasiva. Es decir, de un lado se tiene a un sujeto que posee de manera pública e ininterrumpida por el tiempo establecido en la ley (artículo 950 CC) con el fin de adquirir un derecho a su favor al que calificamos como sujeto activo y, del lado contrario se ubica aquel sujeto que por su actuar negligente pierde o ve afectado su derecho debiendo soportar los efectos que este produce, ergo, frente a la adquisición de la propiedad por el usucapiente se encuentra la pérdida del derecho real del propietario precedente (sujeto pasivo).

De lo mencionado, se evidencia la necesidad de la existencia de un sujeto protagonista de un hecho jurídico, en este caso el rol protagónico lo ocupa el usucapiente quien en virtud de su posesión adquiere el dominio de un bien, constituyéndose por ende en titular de la usucapión, aquel sujeto calificado como poseedor, cuya cualidad según el artículo 896 del Código Civil no se encuentra restringida comprendiendo por tanto a personas naturales y jurídicas, esta última puede usucapir de acuerdo a lo desarrollado por la Corte Suprema.

• Personas naturales:

La posesión se relaciona a la capacidad, en este sentido Valencia Zea y Monsalve (2012) al referirse a la capacidad posesoria señalan que:

La misma es de grado inferior a la requerida por los negocios jurídicos, tomando en cuenta que la relación posesoria se constituye por un simple poder de hecho, a diferencia

de los otros actos jurídicos, que requieren una o varias declaraciones de voluntad y entre sus efectos se encuentran los actos de disposición. (p. 58)

Por ende, para poseer se necesita ser sujeto de derecho con capacidad de goce y para disponer se necesita la capacidad de ejercicio. Ello conduce, que al ser la posesión un poder de hecho se reconoce a menores e incapaces la capacidad de poseer siempre que tengan capacidad natural de conocer y querer, en tal sentido, el artículo 3 del Código Civil señala que toda persona tiene la capacidad jurídica para el goce y ejercicio de sus derechos, y aunque la posesión es un “Hecho jurídico voluntario”, no cabe duda que ese precepto no solo comprende a los derechos sino también a los hechos, ello en razón al principio jurídico de “quien puede lo más, puede lo menos”, lo que significa que si una persona puede ser titular derechos, aún más puede ser protagonista de hechos jurídicos voluntarios (Gonzales Barrón, 2017).

Sin embargo, en la usucapión se requiere de una posesión cualificada (*possessio ad usucapionem*) en virtud de la cual se adquiere el dominio con la posesión en ánimo de propietario, así pues, se debe diferenciar gozar y ejercer la posesión, pues un incapaz puede pretender una cosa y hacerla suya, pero solo el sujeto capaz puede transferir válidamente la posesión (Varsi, 2019). En tal sentido, puede usucapir aquel sujeto con capacidad de ejercicio y en el caso de los sujetos menores de edad (incapaces) ejercen la posesión que les corresponde a través de sus representantes legales.

- **Personas Jurídicas:**

La Corte Suprema señala que los sujetos para que puedan ejercer la posesión, deben tener personalidad jurídica, conocimiento y voluntad del ejercicio de la posesión, por su parte Espinoza Arias (2017) indica que la persona jurídica a pesar de no tener la corporeidad propia de una persona natural, esta cuenta con personalidad jurídica y goza de derechos especialmente de derechos patrimoniales, lo que la faculta a ejercer la posesión a través de sus órganos representantes, por cuanto del contenido normativo de los artículos 950 y 78 del Código Civil no se desprende prohibición o condicionamiento alguno para que una persona jurídica, pueda adquirir la propiedad del bien a través de un proceso de prescripción adquisitiva (fundamento 3.7 de la Casación 11026-2014-Piura).

En suma los sujetos titulares de la usucapión son aquellos que pueden ser protagonistas de hechos jurídicos voluntarios como lo es la posesión, constituyendo a nivel doctrinario y jurisprudencial los sujetos capaces de ejercer la misma y las personas jurídicas por medio de sus representantes.

C) Fundamentos de la usucapión:

La prescripción adquisitiva de dominio encuentra su razón de ser, en contribuir con dar certeza a las diversas situaciones que puedan presentarse en el devenir jurídico. En tal sentido, la usucapión encontraría su fundamento en dos vertientes: una positiva, dirigida a poner límite a la incertidumbre de los derechos; y, una vertiente negativa, entendida como sancionadora de la conducta negligente del sujeto que abandona el bien de su propiedad. En este sentido, el aprovechamiento tanto material, como económico toma especial relevancia, por cuanto determina que el sujeto que realiza tales actos sobre el bien puede hacerse del derecho así este no sea el titular del mismo, por ello es que Hernández (1980) califica a “la usucapión como la superposición del hecho sobre el derecho”, toda vez, que la omisión del titular de ejercer actos

tendientes al disfrute o restitución de su posesión es sancionado, favoreciéndose a quien realmente ejerció derecho sobre ella.

Al respecto, Baique citando a Saravia refiere que:

El fundamento de la usucapión radica como factor primordial en los hechos humanos: por un lado, la posesión y el trabajo del hombre que procura aprovechar la cosa para sí y con ello beneficiar la colectividad y, por otro, la negligencia u omisión del verdadero propietario que no reclama a aquel la posesión para usar y hacer producir la cosa en igual forma. A esto se añade el factor tiempo, pero solo en función de establecer hasta cuándo puede ser tolerable la omisión o negligencia. (2019, p.22)

De lo mencionado, se desprende una especial protección al poseedor, al hacer este con su actividad, que los bienes cumplan la función social de productividad al cual están destinados y que su titular no ejercita, por tanto, al establecer la sanción como fundamento de la usucapión, tenemos que sobre la base de presunción de abandono se fija la regla que los demás puedan adquirir usándolos como si fueran suyos los derechos que sus titulares han abandonado.

Dicho criterio es seguido por la Corte Suprema al señalar en el II Pleno Casatorio Civil en su fundamento 41 y 42 lo siguiente:

Se considera que el real fundamento de la usucapión es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad. “La usucapión es algo más que un medio de prueba de la propiedad o un instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma (la única realidad) de la propiedad (...).

(...) la usucapión es una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. Esta normalmente se sacrifica ante la propiedad u otro derecho real. Pero cuando, de una parte, la propiedad o el derecho real de que se trate se alían con el abandono y, en cambio, la posesión se alía con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real.

La Corte Suprema, además de considerar a la usucapión como sanción, también la califica como medio de prueba de la propiedad frente al antiguo propietario, y también para acreditarla frente a aquellos terceros que interesados en adquirir el bien, no cuentan con otros mecanismos de publicidad que no sean la mentada posesión (Gonzales, et al, 2014, p.179). En efecto, al ser la usucapión un modo de adquirir originario, se justifica que el abandono unido con el tiempo y el hecho mismo de la posesión, configuren una apariencia que transforma en jurídicos los hechos, hasta convertirlos en derechos mismos. Sin embargo, considero que instituciones tan importantes como la usucapión deben ser interpretadas de acuerdo a la realidad imperante en cada época y al régimen constitucional vigente.

Al respecto, no debe perderse de vista que el derecho de propiedad es uno de los pilares más importantes de la economía de nuestro país, en virtud de ello, nuestra constitución de 1993, construye su régimen económico sobre la base del respeto a la propiedad privada, pues establece que la misma es inviolable (artículo 70), brindándole de este modo una especial protección. Asimismo, añade también una cláusula social dirigida al bien común, que permite la intervención del legislador sobre el derecho de propiedad, ya sea para moldearlo, configurarlo, reglamentarlo, restringirlo y también extinguirlo cuando se produzcan hipótesis que atentan contra el interés general (Gonzales, 2017), toda vez, que dicho derecho según la teoría de la unidad del contrato adoptado por nuestro sistema jurídico, se transfiere a través del solo consenso en el que la simple voluntad de enajenar hace a una persona propietaria de un bien; empero, dada nuestra realidad ello no es suficiente para que un sujeto tenga asegurado su

derecho, por cuanto se puede ver afectado por el surgimiento de inconvenientes posteriores a la transferencia que causen perjuicio al sujeto que adquirió. Ante esta situación se ha emprendido una ardua tarea de saneamiento otorgándole a múltiples instituciones de distintos niveles del estado competencias regulatorias sobre temas prediales.

En tal sentido debe concebirse que hoy en día, la usucapión sin dejar de ser un modo originario de adquirir la propiedad, ejerce un importante fundamento saneador de la misma, al ser una institución de mucha utilidad para solucionar conflictos relativos a las adquisiciones de propiedad, los títulos de propiedad y la validez de los contratos. Por lo tanto, el verdadero fundamento de la usucapión en la actualidad, se encuentra en su rol saneador y probatorio de la propiedad, toda vez, que la misma está destinada a dar una mayor seguridad a las situaciones de hecho convirtiéndolas en jurídicas, más no en sancionar al dueño de la cosa.

D) Finalidad de la usucapión:

A nivel doctrinario se han establecido dos finalidades relacionadas con el orden social y el tráfico económico, de este modo tenemos:

- **Seguridad jurídica:** orientada a brindar certidumbre a los derechos dando fijeza a las situaciones jurídicas, toda vez, que nuestra realidad nos presenta innumerables situaciones conflictivas, tales como falta de titularidad, doble venta, superposiciones de áreas, ventas de bienes ajenos, etc, que generan zozobra en la sociedad, a los que el derecho debe hacer frente, encontrando en la usucapión una solución a dicha incertidumbre.

Al respecto Gonzales (2017) refiere que:

(...) No importa ya el origen de la propiedad, ni la validez y legalidad de los actos sucesivos de transmisión, ni la capacidad de los otorgantes o la formalidad de los títulos. Todo ello se reemplaza con un mecanismo dogmático y absoluto de prueba de la propiedad, basado en el hecho de la posesión extendida por un largo periodo de tiempo. (pág. 246)

De lo mencionado, se destaca el fundamento probatorio de la usucapión como la realidad de la propiedad persé. En definitiva, la prescripción adquisitiva de dominio persigue conceder firmeza a las relaciones jurídicas, eliminar la incertidumbre, con el fin de satisfacer la necesidad social de verdad acerca de las titularidades, contribuyendo de esta manera con la paz social y lo más importante otorgando seguridad en el dominio de los bienes.

- **Generación de riqueza:** referida a la gestión productiva de los bienes, aprovechamiento económico, destinado no solo al beneficio particular sino al de toda la colectividad (conocida como función social de la posesión), toda vez que al grupo social le interesa que los bienes sean utilizados de manera provechosa.

E) Efectos de la usucapión:

La usucapión presenta como principal efecto la adquisición de la propiedad, no obstante, también presenta otros efectos particulares, que merecen un estudio por separado.

- **Efecto adquisitivo:** la usucapión está dirigida a adquirir la propiedad, por ello la exigencia de aquella posesión cualificada, que unida con el tiempo logre atribuir al sujeto el

derecho sobre el bien. Al respecto, existía una discusión en la jurisprudencia acerca de si los efectos de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio son constitutivos o declarativos, lo cual ha quedado resuelto al determinarse que no es necesario la existencia de una sentencia para que una persona sea declarada propietaria de un bien, sino, el hecho de haber ejercido los actos de aprovechamiento sobre el mismo durante el tiempo exigido por la ley, tal como lo establece el artículo 952 del Código Civil, en donde claramente señala que quien adquiera el bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. Dicho artículo señala un efecto y una acción, es decir, ya se tiene la propiedad (efecto), sin embargo debe oponerse la misma hacia los terceros y al titular anterior, recurriendo a la función jurisdiccional para que otorgue publicidad a lo ya adquirido (acción).

- **Efecto retroactivo:** dicho efecto deriva de la naturaleza declarativa de la sentencia que proclama la adquisición por usucapión, por cuanto, la misma tiene una eficacia regresiva, convalidando de este modo los actos realizados por el poseedor durante el plazo de la prescripción.

- **Efecto preclusivo:** considera a la Usucapión como una FATTISPECIE PRECLUSIVA en la que se señala que: “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” (Gelbres, 2017, pp.90-91). En ese mismo sentido, el mencionado autor citando a Falzea (2017) señala que un hecho preclusivo es aquel que se presenta cuando: “la situación jurídica establecida por la norma surge independientemente de la conformidad o disconformidad con la situación jurídica preexistente” (p. 91), así pues la situación pasada se torna irrelevante, deja de existir subsistiendo únicamente la situación futura.

Cabe resaltar que esta teoría no aleja a la Prescripción Adquisitiva de su esencia de ser un modo originario de adquirir la propiedad al ser:

Un fenómeno sui generis adquisitivo originario en el que lo único que debería verificarse es la concurrencia de sus elementos poco importando que el que la alega tenga otro título de adquisición del derecho, pues a fin de cuentas la usucapión es la única fuente del efecto que ella produce. (Ariano, p. 615)

En consecuencia, la usucapión es una institución de vital importancia en nuestro ordenamiento, por cuanto a través de los efectos mencionados, se pone fin a la incertidumbre y se otorga seguridad a las situaciones jurídicas.

1.2.2 Posesión

A) Concepto de posesión

El diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define a la posesión como “fl. Acto de poseer o tener una cosa corporal con ánimo de conservarla para sí o para otro”, y en efecto, la posesión al ser un derecho real consiste en el aprovechamiento de una cosa, que puede ser de hecho o de derecho, es la exteriorización del actuar del sujeto en relación con la cosa a través de la realización de los actos materiales, la manifestación del señorío del sujeto sobre el objeto. En suma, la posesión se origina en el comportamiento del sujeto.

Por su parte, nuestro Código Civil define a la posesión como “el ejercicio fáctico de uno o más de los poderes inherentes a la propiedad” (artículo 896), estos poderes se encuentran

regulados en el artículo 923 del citado cuerpo normativo, consistentes en usar, disfrutar, disponer y reivindicar. Sobre este último, es imposible que se de en la posesión, por cuanto está destinado exclusivamente para el propietario, pues el poseedor tiene a su favor las defensas posesorias como los interdictos, por lo tanto los efectos de la posesión solo alcanzan a los poderes de usar, disfrutar y disponer.

En tal sentido, al referirse nuestro Código Civil al ejercicio fáctico, nos indica que la posesión es una situación de hecho y ello conlleva a que la misma pueda ser ejercida tanto por una persona que es propietaria como también por un invasor, pues ambos pueden ejercer efectivamente los poderes inherentes a la propiedad, de este modo, Avendaño (2019) señala que el artículo 896 del CC nos está diciendo dos cosas:

En primer lugar, que la posesión no es necesariamente legítima. Puede ser ilegítima, esto es contraria al derecho, por cuanto tan poseedor es el propietario como el ladrón. En segundo lugar, que para que haya posesión no basta un ejercicio de derecho, es decir, no es suficiente que se le atribuya la posesión, si no es indispensable que se la ejercite. (p.32)

B) Posesión que conduce a la usucapión

- **Posesión Pública:** la posesión como hecho tendrá existencia si la misma es manifestada socialmente, es decir, que los actos posesorios sean de público conocimiento de tal manera que la sociedad en su conjunto lo reconozcan como propietario. Cuando se hace referencia a la sociedad, ello no quiere decir que todos deberían conocer la posesión que determinado sujeto ejerce sobre un bien, sino, que cualquier persona empleando una diligencia mínima pueda enterarse de la misma. En este sentido, Morales (2015) indica que:

La publicidad se exterioriza positivamente en el uso normal de la cosa, uso espontáneo con arreglo a la naturaleza de la misma (...) porque basta el uso que normalmente hace el poseedor que no intenta ocultar a nadie su posesión (...) la publicidad es connatural al hecho de la posesión. (p.206)

Por lo tanto, no configura para efectos de la usucapión, aquella posesión clandestina u oculta, en el que el poseedor se esconde temerariamente de manera artificiosa del conocimiento público, restringiendo la posibilidad de que el propietario del bien pueda tomar conocimiento del hecho y así poder ejercer los mecanismos que a ley le concede para recuperar su derecho, toda vez que “el usucapiante es siempre un contradictor del propietario o del poseedor anterior” (Molina, p. 568).

En consecuencia, según Gonzales, et al (2010, p.32) la publicidad se pierde en los siguientes casos:

- **Contacto físico oculto:** el detentador del bien se limita a tener contacto físico con el bien, pero sin llamar la atención externa de nadie, pues busca mantener este hecho en la esfera de la clandestinidad. Ejemplo de ello, es un invasor que llega a una casa de playa porque sus dueños no están en invierno y realiza un aprovechamiento individual del bien que solo él conoce.
- **Contacto físico equívoco:** el sujeto mantiene contactos poco significativos con el bien, que no denotan con claridad la intención de apropiarse para sí; por ejemplo, el propietario de una finca que permite la entrada todos los días a su vecino para

contemplar las flores, este hecho ni siquiera califica como un acto de mera tolerancia, por cuanto ni siquiera existe una mínima posesión del bien.

- **Posesión Pacífica:** además del carácter público de la posesión, esta también debe ser pacífica, entendiéndose como aquella posesión que se ejerce sin violencia, es decir que no se haya adquirido mediante el empleo de la fuerza física, toda vez que la violencia es considerada como un concepto antagónico al convertir la posesión pacífica en una no pacífica. En este sentido, “se entiende por pacífica a toda posesión que ha sido adquirida sin contrariar la voluntad del poseedor, bien porque se cuente con su consentimiento, o bien porque esta no esté poseída (cosa abandonada)” (Morales, 2015, p. 208), lo que quiere decir, que la adquisición de la posesión debería efectuarse de acuerdo a derecho.

Siguiendo esta misma línea de pensamiento, Moisset de Espanés citado por Ramírez (2016) señala que “el requisito de la posesión pacífica, se vincula con la necesidad de que no haya sido violenta en su origen” (p.97). sin embargo, no puede pensarse que la posesión pacífica es aquella que no lesiona la situación jurídica de otra persona, por cuanto en la realidad es imposible que un titular de un derecho no muestre oposición contra aquel que pretende ejercer una posesión cualificada sobre su bien, en tal sentido, en una noción moderna de la pacificidad de la posesión se tiene que aun habiéndose adquirido la posesión de manera violenta, pero luego se transforma en pacífica, a partir del momento de esa conversión se contará el tiempo para usucapir (Levitan, 1979).

De este modo, aquel sujeto que toma posesión de un bien de manera violenta como es el caso del usurpador o el invasor, en un principio se ejercerá una posesión no pacífica, convirtiéndose esta en pacífica pasado el plazo de 1 año, tiempo que nuestra legislación establece para que el titular del derecho violentado pueda accionar alguna defensa posesoria como es el caso de los interdictos, de este modo, pasado dicho periodo, la posesión que un inicio se adquirió de forma violenta se consolida convirtiéndose en una posesión pacífica y por ende admisible para la usucapición.

Por otro lado, la pacificidad de la posesión no se mide solo por cómo fue esta adquirida, pues dicho carácter también puede ser evaluado de acuerdo a como se ejerce la misma después de la adquisición, de modo tal, que aun habiéndose adquirido de manera violenta, se ejerza sin violencia durante todo el tiempo previsto para que opere la usucapición. Sin embargo, nuestra jurisprudencia ha tenido posturas discordantes al establecer que “se perturba la pacificidad de la posesión cuando ha sido objeto de reclamaciones de hecho o través de procedimientos judiciales o administrativos no sirviendo para la prescripción” (Casación 2553-2014), dicha sentencia señala que no solo basta la no violencia, sino además, que la misma sea incontrovertible.

Al respecto, comparto la opinión de diversos doctrinarios al señalar, que los actos realizados por el propietario dirigidos a la restitución del bien no afectan a la posesión pacífica persé, pues se trata de dos planos totalmente distintos, toda vez que de un lado se tiene a la posesión como situación de hecho; y, de otro lado se presenta la discusión de quien tiene el derecho sobre el bien. Por tanto, no se debe perder de vista que la pacificidad de la posesión está relacionada al hecho y no al derecho, y es en este plano en donde se tiene que verificar los requisitos de la usucapición (Gelbres, 2017).

- **Posesión Continua:** aquella posesión durante el tiempo establecido en la ley, sin intermitencias, ni lagunas; dicho de otro modo, la continuidad en la posesión es la concatenación o encadenamiento de los actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno

(Molina, p.571). Sin embargo, para calificar a la posesión como tal, no es requisito que el sujeto se encuentre de manera constante en contacto con el bien, de este modo, para la permanencia o continuidad de la misma no es exigible que de momento a momento, día a día, se ejecuten actos que denoten una posesión, sino que los mismos deben ser reiterados, de tal manera que se evidencie siempre el deseo de ejercer continuamente la posesión.

Al respecto, nuestro Código Civil establece en su artículo 904 “la conservación de la posesión aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera”, en tal sentido la posesión sigue siendo continua así el sujeto temporalmente no pueda ejercer dominio sobre el bien, tal es el caso de aquel que deja su auto en el estacionamiento de la universidad mientras va a dictar clases, o de aquella persona que tiene un terreno y acude a sembrar en época de verano, por cuanto en el invierno este es improductivo por cuestiones climáticas, en tales casos la posesión se mantiene mientras dure el hecho que lo haga inidóneo de aprovechamiento material, de tal modo, si bien la posesión se adquiere con el corpus y el ánimos, esta puede ejercerse solo en animus y el corpus será entendido como la potencialidad de volver a retomar la injerencia sobre el bien. En tal sentido, “la posesión continua significa mantener en forma constante el control sobre el bien, por lo menos de modo potencial, sin que los terceros interfieran sobre este” (Gonzales, 2014, p.976).

Asimismo, la posesión seguirá siendo continua si está a pesar de ser interrumpida se recupera antes del plazo de un año (artículo 921 del Código Civil), fijado para ejercer la acción interdictal y recuperar la posesión despojada, superado dicho plazo se rechaza cualquier defensa posesoria que se promueva. Del mismo modo el artículo 953 de dicho código sustantivo establece que habiendo durado la interrupción de la posesión más de un año, esta le es restituida a través de una sentencia. Por lo tanto, de una lectura sistemática del Código Civil se tiene que habrá continuidad en la posesión en tres casos: I) cuando esta se ejerce sin interrupciones, II) cuando la interrupción se da por un tiempo menor a un año y III) cuando la posesión es restituida mediante una sentencia.

Por otro lado, al ser la posesión un hecho, se presentaba la dificultad de probar la continuidad de la misma, pues bajo el criterio de que el poseedor para adquirir el dominio debía acreditar una continuidad, se le exigía una prueba muy rigurosa que muy difícilmente se lograba alcanzar (Rojina, 2008). Ante tal circunstancia diversas legislaciones se han visto en la necesidad de establecer presunciones que faciliten la prueba del estado posesorio, sobre el particular nuestro legislador en el artículo 915 del Código Civil recoge una presunción de continuidad de la siguiente forma: “Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario”, que ha sido desarrollada por la Casación N° 6026-2014-Lima, donde señala que:

Probada la posesión de los extremos, se presume la del tiempo intermedio. Se trata de una presunción iuris tantum, esto es, que admite prueba en contrario, por lo que el demandado tendrá que probar que sí existió interrupción en la posesión, y que, por lo tanto, el demandante no ha poseído en el tiempo intermedio, o en todo caso que no ha poseído o bien en el tiempo inicial o el tiempo final. La finalidad de la presunción de posesión intermedia es que el poseedor no tenga que probar su propiedad a cada momento respecto del bien, por lo que el poseedor puede haberse distanciado del bien por lapsos de tiempo cortos en los cuales haya continuado teniendo control sobre el mismo. (Considerando Decimoquinto)

De lo mencionado, se tiene que la corte suprema establece de un lado, la obligación del poseedor de probar el concepto que da origen a su posesión inicial; y, por otro lado traslada al

propietario del bien la carga de probar que dicho concepto ha sido interrumpido durante el tiempo intermedio. En tal sentido, el artículo 915 recoge dos variantes a favor del poseedor, “la presunción de la posesión en la etapa intermedia y la presunción de la continuidad de la causa posesoria” (Gonzales, 2014).

- **Posesión Como propietario:** se refiere a la posesión en concepto de dueño o llamado también *animus domini*, a lo que Diez Picazo (1997) califica como “la intención de haber la cosa o derecho como dueño, sin reconocer en otro un señorío superior sobre la cosa” (p.105), es decir el poseedor debe comportarse como realmente lo haría un verdadero propietario. En tal sentido, el ánimo al ser un aspecto subjetivo, debe exteriorizarse de forma inequívoca, para no ser susceptible de ser calificado como la conducta que podría desarrollar un tenedor, o la consecuencia de actos de tolerancia por parte del titular del dominio (Molina, p.568).

En efecto, de cara a la usucapión nuestro Código Civil exige una posesión cualificada, la misma que genera un doble efecto, ya que, de un lado la prescripción actúa como premio al prescribiente; y, por otro lado, sanciona al propietario negligente, originándose así lo que se conoce como la fase subjetiva y objetiva de la posesión en concepto de dueño.

En virtud de lo expuesto, el aspecto subjetivo, lo constituye la intención del agente de poseer como propietario (*animus domini*), el cual al ser de tendencia interna dificulta su prueba, por lo que necesita se adicione un plano que lo saque del subjetivismo y se exteriorice en actos objetivos que sitúe al poseedor en un actuar “según el modelo o el estándar de comportamiento dominical cuyo sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscita en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño” (Diez Picazo, 1997, pág. 564). Es por ello, que:

Se exige al prescribiente actuar como un propietario, lo cual implica ejercer de manera fáctica los atributos de la propiedad. Por ejemplo: no pagar renta, no recibir órdenes, no actuar de manera dependiente, abonar los impuestos municipales, realizar construcciones en el bien, establecerse en el mismo con toda la familia, etc. (Pasco, 2017, p.82)

De tal manera que, estos actos antes mencionados unidos con el ánimo de poseer para sí, justifican el premio al prescribiente y la sanción al propietario quién permitió que la usucapión se consumara, pues carecería de sentido quitarle la propiedad a una persona que no estuvo en condiciones de saber que alguien estaba tratando de prescribirlo, como es el caso de un arrendatario quien posee por más de 10 años y durante dicho periodo de tiempo el propietario permitió que ejerza sin ningún obstáculo o impedimento la posesión, en este caso existe un contrato de mediación posesoria que otorga al propietario la confianza de que el poseedor en algún momento le restituirá la posesión, ergo, pese a cumplir el arrendatario con el aspecto objetivo ello no es suficiente para cambiar su situación jurídica a una de propietario, toda vez, que la posesión como propietario va muy ligado con el hecho de que el prescribiente no haya reconocido que otra persona tiene un derecho superior sobre el bien que posee (Pasco, 2017).

Al respecto, se tiene que un poseedor inmediato conoce a alguien más como propietario del bien, sin embargo, surge la interrogante sobre si un poseedor que adquiere la propiedad ¿deja de poseer como propietario? ¿Cambia su concepto posesorio?, dichas interrogantes serán absueltas más adelante.

Por otro lado, al tratar la posesión en concepto de dueño en su plano objetivo y subjetivo, se debe tener en cuenta que ambos tienen su punto de partida en la causa que dio origen a la posesión, la cual se desarrollará a continuación.

a) **Causa Posesoria:** se entiende por causa posesoria a la que da origen a la posesión y mediante la cual se puede distinguir la posesión como propietario requerida para la usucapión. En tal sentido, la resolución número 5 recaída en el expediente N° 14272-2008-0-1801-JR-CI-02 señala que:

La causa posesoria es el antecedente; mientras el concepto posesorio es el consecuente. Uno es la partida de nacimiento del otro, por tanto, se impone la concordancia entre ambos. La preponderancia de la intención en la construcción teórica de la posesión en concepto de dueño, puede hacer pensar que el comportamiento es intrascendente. Esa apresurada conclusión es falsa. (Considerando vigésimo sexto)

De este modo, las conductas sirven para aclarar y distinguir una posesión con animus domini en su doble aspecto, en el que a partir de la base de la causa que da el inicio a la posesión se va a desarrollar los aspectos subjetivos y objetivos de la posesión en concepto de dueño, en el que además, “no solo basta la voluntad o la intención interna de apropiarse del bien en el momento de acceder a la posesión o en un momento posterior, sino que exige que ese animus domini se manifieste externamente en actos propios de dominio” (Sancinena, 2009, pág. 67).

En definitiva, el comportamiento del poseedor tiene un rol complementario, pues lo único que hace es ratificar la causa posesoria, siendo esta última la que decide el concepto posesorio en la gran mayoría de los casos, de tal manera que si la posesión se inicia en virtud de algún contrato de mediación posesoria (antecedente), los comportamientos y conductas que se desprendan de él no generan la posesión cualificada de la usucapión (consecuente).

2. Materiales y métodos

La metodología empleada se enmarca dentro del tipo de investigaciones documentales, teóricas o bibliográficas, porque tiene en cuenta el análisis de su objeto de estudio a la luz de las bases teóricas y las bases conceptuales, las cuales profundizan en los contenidos encontrados en fuentes bibliográficas, tanto en físico como en virtual, ya sea libros, revistas académicas y/o científicas y otros tipos de publicaciones periódicas, tesis y otros materiales escritos, utilizados en las investigaciones cualitativas.

Asimismo, la revisión de la información se llevó a cabo a través de la técnica del fichaje, utilizándose como instrumentos las fichas textuales, de comentario y bibliográficas. En suma, el instrumento utilizado es la ficha, que consiste en un registro, que puede ser físico o digitalizado, de los datos bibliográficos, conceptos, ideas principales, comentarios o resúmenes sobre un determinado tema, así pues, en este elemento se plasmará la identificación de cada una de las fuentes aludidas en este trabajo.

En consecuencia, teniendo en cuenta lo que persigue esta investigación, para la redacción de esta se ha tomado en consideración los siguientes procedimientos:

- Observación, descripción y redacción de la realidad problemática de la que se desea investigar. - Planteamiento y análisis del problema

- _ Planteamiento de los objetivos, general y específico según el planteamiento del problema.
- _ Recopilación y selección de documentos afines al trabajo de investigación, especialmente del autor para el cual seguimos como referente principal.
- _ Lectura analítica aplicando la técnica del fichaje.
- _ Redacción del informe final.

3. Resultados y discusión

3.1. Prescripción adquisitiva de dominio del propietario

Tal como se ha detallado, la prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquirir originario que data desde el derecho romano, en cuyo origen la adquisición de propiedad se daba por la posesión (usus) continuada del bien durante un cierto tiempo, que superada la distinción de adquisiciones formales y no formales, la usucapio tiene por fin único el de dar existencia a la situación jurídica aparente del que adquiere, produciéndose una suerte de castigo al abandono del predio por el propietario, lo que unido a la posesión del usucapiente, lo convertía a este en dominus (Quirós, 2008).

En tal sentido, partiendo de lo expuesto se hace imposible que una persona que ya es propietaria de un bien pueda adquirir el mismo bien por prescripción, y más aún si se tiene que en nuestra legislación la adquisición de la propiedad se da a través del solo consenso (artículo 949 del código civil), no obstante, nuestra jurisprudencia ha emitido pronunciamientos al respecto, de los cuales se efectuará una análisis a continuación.

3.1.1 Análisis jurisprudencial y doctrinario del caso en concreto

Si partimos de un análisis cronológico de las sentencias emitidas por la corte suprema tenemos como primer antecedente a la Casación N° 672-2001, Lima, la misma que señala en su considerando Quinto y sexto:

Que, el artículo novecientos cincuenta del Código Civil no contiene ninguna limitación para adquirir por prescripción a quien se considere propietario del inmueble y además de acuerdo con el artículo novecientos cincuenta y uno del mismo Código, la posesión tiene que ser continua, pacífica, pública como propietario (...) Que, de acuerdo con el criterio de la sentencia de vista de que resulta jurídicamente imposible solicitar la prescripción adquisitiva si se afirma ser propietario al haber adquirido la propiedad por contrato de compraventa, no se establecería en la parte final del artículo novecientos cincuenta al referirse a la prescripción corta que se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Mediante esta primera aproximación por parte de la corte suprema al supuesto de la invocación de prescripción adquisitiva por parte de quien ya es propietario, se advierte la equiparación del contrato de compraventa al justo título (requisito de la usucapion ordinaria), pronunciamiento que posteriormente es seguido por la Casación N° 2784-2009, Lima.

Por su parte, en una posición contraria y siguiendo la naturaleza de la prescripción como modo de adquirir originario, los jueces civiles optaron por declarar improcedente de plano la demanda, tal es el caso del expediente N° 1712-2011 seguido ante el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, quien tomando como

base lo señalado por la casación N° 2030-2006-Puno y la Casación N° 1273-2010 calificaban como:

Un imposible jurídico la solicitud de la propiedad por prescripción al haber adquirido el bien sub litis por compraventa, pues el Supremo Tribunal considera pertinente indicar que la prescripción adquisitiva es el mecanismo por el cual se pretende adquirir un bien a contrario sensu, no es factible que quien ha adquirido el bien mediante contrato de compraventa solicite se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio.

Hasta aquí, aparentemente ya se tenía una línea jurisprudencial definida; sin embargo, recientemente se han publicado casaciones que han traído de nuevo el tema a debate, pues a diferencia de las ejecutorias citadas anteriormente, nuestros magistrados se han decantado por establecer la factibilidad de la declaración de prescripción a una persona que ya es propietaria, basando sus fundamentos en una función consolidadora de la usucapión, teniéndose así-solo para citar algunas- a la Casación N° 3247-2014-Junín, publicada el 2 de mayo de 2016 en El Peruano cuyo octavo considerando señala que:

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.

Asimismo, siguiendo esta misma línea de pensamiento, la Casación N° 1610-2017- Lima Norte en su considerando décimo tercero señala que:

(...) 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 declare como tal de forma originaria, ello no puede ser motivo para declarar improcedente la demanda (..)

En tal sentido, de los pronunciamientos antes citados, se desprenden tres situaciones:

- I.** La equiparación del contrato de compraventa al de justo título y por medio del cual se accionaría la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria o corta,
- II.** La adquisición de la propiedad a través de un contrato de compraventa pero insuficiente para efectos de registrar la propiedad y oponerla a terceros; y,
- III.** La posesión por un periodo considerable de tiempo y posterior a ello se adquiere la propiedad por compraventa (siempre con un título insuficiente para efectos de la inscripción)

En todos estos casos operaría perfectamente la prescripción adquisitiva de dominio, sin embargo resulta necesario efectuar algunas precisiones al respecto:

En principio, en la primera situación, donde se equipara al contrato de compraventa con el justo título de la usucapión ordinaria, debe delimitarse primero ¿Qué se entiende por justo título y con qué finalidad ha sido pensada la adopción de este término en nuestra legislación?, teniéndose en cuenta que la usucapión ordinaria opera en un periodo mucho menor de tiempo (5 años). Al respecto, Lama More señala que:

el justo título es en esencia un acto traslativo de dominio -adquirido de buena fe de quien no es propietario- que permite al poseedor adquirir por prescripción corta el bien que tiene en su poder, de este modo, aun cuando nuestro Código Civil no ha establecido las características que deba tener tal título posesorio, la doctrina nacional y la que se expone en el derecho comparado, es uniforme al considerar que se trata de un título suficiente para adquirir el dominio de los bienes que se posee, según los modos y formas prescritas en la ley. (2008, p.9)

Por consiguiente, se trata de un acto jurídico perfectamente válido y verdadero, con todas las formalidades y requisitos que la ley establece para que opere la transferencia de dominio, que de haber sido emitido por el verdadero titular, esta sería perfecta. Por lo tanto, el justo título para que sea considerado como tal, debe cumplir con las siguientes características:

- **Ser transmisivo o traslativo:** cuya finalidad debe ser la salida de un bien del patrimonio del transferente con el correlativo ingreso al patrimonio del adquirente (acto jurídico a título particular), cuya finalidad sea la transferencia de la propiedad, siendo su único defecto la falta de poder de disposición del transferente (Gonzales Barrón, 2017).
- **Título Verdadero:** el acto jurídico debe ser real, no simulado, ni aparente, de ello se desprende que cuando un sujeto está convencido que posee en virtud de un título, pero en la realidad dicho título es falso o no existe (título putativo), el mismo no es válido para la usucapión.
- **Título válido:** el título no debe encontrarse afectado por alguna causa de nulidad o ineficacia, por cuanto el justo título como ya se ha señalado debe tener el efecto traslativo, lo que implica que este debe cumplir con todos los requisitos de forma establecidos en el Código Civil, es decir, dicho título debe bastar para transferir el derecho si el transmitente fuera propietario.

Asimismo, para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria, el justo título va de la mano con la buena fe, en cuyo artículo 906 de nuestro Código Civil se advierte una suerte de definición de la misma al indicar que el poseedor ilegítimo de buena fe cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida el título, dicha creencia no solo está fundada en el aspecto psicológico de la persona que posee (ámbito interno), pues también debe responder al actuar con honradez, transparencia y diligencia, alejándose de este modo del criterio de considerar buena fe a toda deducción o razonamiento lógico que se produzca en el aspecto interno del sujeto de creer en base al error o la ignorancia, para dar paso a un criterio jurídico más real basado en los valores, con un sentido práctico sustentado en el actuar razonable y honrado del sujeto, dicho de otro modo, se pasa de una creencia fundada en el error, a una creencia honesta. En este caso, la buena fe se mantiene mientras duren las circunstancias que permitan al poseedor creer que posee legítimamente -creencia honesta- (artículo 907 CC), por tanto, de sobrevenir la mala fe se modifica la calificación de la posesión y por ende ya no procedería la Usucapión ordinaria.

En tal sentido, no se puede equiparar un contrato de compraventa otorgado por quien es propietario del bien, al de justo título, pues éste solo opera para aquellas adquisiciones conocidas como "a non domino". Por consiguiente, la buena fe al igual que el justo título es un elemento fundamental para que pueda operar la prescripción corta, al ser estos elementos quienes le otorgan una formalidad a aquella posesión pública, pacífica, continua, como propietario y que justifica además, un recorte del plazo posesorio. De este modo, la buena fe y el justo título caminan juntos de la mano, existiendo este último mientras se mantenga la buena fe, de lo contrario dejará de ser título justificativo de adquisición, convirtiéndose a la posesión en

una sin título, en este caso la adquisición de propiedad se efectuaría por medio de la usucapión extraordinaria.

Por otro lado, con respecto a las dos situaciones restantes en la doctrina existen posturas a favor y en contra y cuyos fundamentos han sido tomados por los magistrados al momento de resolver cada caso en concreto. Por el lado de quienes niegan dicha posibilidad, tenemos al maestro Gonzales (2017) quien señala que dicha adquisición constituye un imposible jurídico, pues refiere que:

El propietario con título adquisitivo (contrato, sucesión) no puede invocar un segundo título, como la usucapión. La razón es simple: un comprador, por ejemplo adquiere el derecho con todos los gravámenes que pesan sobre el bien, pues se trata de un modo de adquisición derivado, en el que se cede el activo y el pasivo; por tanto, el adquirente recibe el derecho, pleno o limitado, con el que contaba el transmitente. En tal contexto, ese comprador no puede adquirir por usucapión, que constituye un modo originario, sin que le afecten los gravámenes; en consecuencia, una misma persona no puede convertirse en propietario por modo derivado, y, simultáneamente, por modo originario, pues los efectos son diferentes e incompatibles. (pág. 58)

Por tal motivo, en virtud de lo señalado se tiene que la compraventa y la sucesión excluyen a la usucapión, y al tratarse el supuesto de una persona que adquirió válidamente el bien de su propietario precedente o poseyó y pasado un tiempo adquirió el bien, en ambos casos como ya se ha mencionado con un contrato insuficiente para efectos de otorgar publicidad y oponer la propiedad frente a terceros, el propietario estaría acudiendo a la prescripción únicamente para sanear los defectos de un título válido, lo cual no es posible, por cuanto existen otros medios de los cuales este propietario puede hacer provecho a fin de concretar sus planes, tales como recurrir a un proceso de formación de título supletorio o a uno de otorgamiento de escritura pública.

Al respecto, considero que si analizamos a la usucapión desde su función social y económica, a través de la cual los bienes cumplen la función social de productividad al cual están destinados y que además se satisface la necesidad de resolver la incertidumbre acerca de la titularidad de los mismos, favoreciendo así el tráfico económico, se justifica que el adquirente recurra a un medio más eficaz y seguro que declare su propiedad y que al mismo tiempo le otorgue un carácter absoluto que no conseguiría si recurre a un proceso de formación de título supletorio u otorgamiento de escritura pública.

En tal sentido, se debe tener en cuenta que la formación del título supletorio está pensada para aquel propietario que ha perdido o extraviado su título requiriendo así la formación de otro título que supla a los anteriores, sin embargo, de advertirse algún vicio en la cadena de transferencias del dominio, el título supletorio no lo podría subsanar, por cuanto su finalidad es solamente producir aquel título extraviado o perdido más no el derecho, por lo tanto, estos son susceptibles de ser impugnados en la misma forma y condiciones que un título de dominio cualquiera (Medina, 2020). Situación parecida se da con el proceso de otorgamiento de escritura pública, el cual de acuerdo a lo establecido por el IX Pleno Casatorio Civil, en dicho proceso se efectúa un análisis de la legalidad y validez del acto que se pretende formalizar, de tal manera que si del contrato presentado se advierte una nulidad manifiesta se desestimaré la demanda, lo mismo ocurre en el caso del control de eficacia del contrato.

En suma, tanto la prescripción adquisitiva de dominio, como la formación de título supletorio y el otorgamiento de escritura pública son medios factibles a los cuales el sujeto que adquirió

un bien a través de un contrato de compraventa puede accionar para sanear su propiedad, empero, solamente mediante la prescripción adquisitiva obtendrá un derecho absoluto, pues si opta por cualquiera de los otros dos procesos corre el riesgo de que se le declare infundada su demanda lo que le acarrea un perjuicio económico a su persona, puesto que tendría que iniciar otro proceso (prescripción adquisitiva), cuando pudo hacerlo desde un inicio toda vez que éste cumplía con los requisitos necesarios para que pueda operar la usucapión, evitándose así usar el aparato jurisdiccional de manera desmedida.

En tal contexto, existen doctrinarios que se muestran a favor de la prescripción del propietario, basando sus fundamentos en la noción de consolidación de la propiedad a través de la usucapión, otorgándole un carácter de medio de prueba de la propiedad más que un modo de adquirir originario, puesto que hoy en día dicha institución es utilizada con más frecuencia para que el sujeto acredite su derecho de propiedad, pues de lo contrario se tendría que recurrir a lo que se denominaba como “la prueba diabólica de la propiedad (Probatio diabólica) lo cual aludía a un mecanismo de probar muy difícil o imposible de alcanzar” (Nicolliello, 2004, pág.240).

Esta línea es seguida por Ariano Decho quien señala que:

(...) cuando los jueces ven un “imposible jurídico” en la adquisición del derecho real por usucapión cuando el propio actor afirma haber “comprado” (y lo mismo valdría si alegaran otro título de adquisición) el bien de “su anterior propietario” no solo se crean un falso problema, sino que neutralizan la función del instituto, es decir, mantienen la situación posesoria en la incertidumbre, sin dejar de decir que por lo general cuando un actor afirma que “compró” el bien es para dejar sentado que su posesión fue, durante todo el plazo legal, como propietario, es decir, a efectos, justamente, de poder obtener la declaración de usucapión. (p.5)

En tal sentido, según lo expuesto se debe tener en cuenta que la usucapión es una de las instituciones cuyo objetivo estriba en dar certeza a las situaciones jurídicas que se han prolongado a lo largo del tiempo, y es precisamente este elemento de la usucapión (tiempo-10 años para el caso de la extraordinaria) el que justifica que un sujeto (con un título o sin él) pueda adquirir por prescripción, toda vez, que esta encuentra en el tiempo su mejor aliado, por cuanto éste todo lo vence, todo lo supera, tal como señaló Windscheid citado por Díez Picazo (1995) “el tiempo es un poder al cual ningún ser humano puede sustraerse; lo que ha existido largo tiempo nos aparece, solo por eso, como algo firme e inmovible y es un mal defraudar las expectativas que crea” (p. 699). Por lo tanto, el tiempo precluye situaciones jurídicas existentes, extingue derechos, y nos otorga un mejor título para consolidar situaciones con contenido jurídico surgidas en ese transcurso así se tenga que desconocer las primigenias.

Por lo tanto, en el caso de usucapión el tiempo requerido produce dos efectos distintos, es decir, en el caso del poseedor se necesita el tiempo para que el propietario pueda equiparar nuevamente las cosas a su favor y restituirla a su poder a través de diversos métodos de recuperación de la posesión como la reivindicación; y, del lado del que tiene un título de adquisición este tiempo sirve para consolidar y sanear cualquier defecto que este pudiera tener, he ahí, el efecto preclusivo de la usucapión, pues mediante ella se pone fin a cualquier hecho pasado vinculado al mismo, dando paso a una nueva historia a una nueva situación jurídica del propietario respecto del bien.

En consecuencia, de lo expuesto hasta aquí se tiene que tanto la jurisprudencia como la doctrina han desarrollado importantes aspectos tales como la función preclusiva y saneadora de

la usucapión, sin embargo, no se han detenido a analizar la posesión en concepto de propietario (animus domini) elemento más importante de esta institución jurídica, toda vez que para su configuración es necesaria la concurrencia de una posesión cualificada sobre la cual se asientan sus demás elementos. De este modo, no se observa un análisis acerca de si la adquisición de la propiedad por parte del prescribiente produce un cambio en el concepto posesorio, o mejor dicho, si dicha situación trae consigo que el prescribiente deje de poseer como propietario, y por último si esta adquisición de la propiedad interrumpe el plazo posesorio, cuestiones que se desarrollaran a continuación.

3.1.2 La compra del bien por el prescribiente no determina el cambio de su concepto posesorio:

Tal como se ha detallado al desarrollar la posesión en concepto de propietario (animus domini) esta para ser considerada como tal, está compuesta por un doble aspecto: por un lado tenemos la fase objetiva, la cual implica ejercer de manera fáctica los atributos de la propiedad, justificando así la adquisición de la misma por el prescribiente; y, por otro, la fase subjetiva basada en no reconocer a otro como propietario, de tal manera que dicho no reconocimiento unido al actuar del sujeto como lo haría un verdadero propietario origina aquella posesión cualificada requerida para la usucapión, justificándose así que de este doble aspecto se derive una suerte de premio al prescribiente y una sanción al propietario por permitir que otro sujeto ejerza las facultades de la propiedad que a él en principio le correspondían.

En virtud de lo mencionado, antes de adentrarnos al análisis del porqué la adquisición de la propiedad por parte del prescribiente no determina el cambio de su concepto posesorio, creo conveniente delimitar quienes expresamente bajo ninguna circunstancia ejercerán una posesión ad usucapionem y por ende están prohibidos de usucapir. En tal sentido, tal como se ha detallado en el acápite referente a los sujetos titulares de la usucapión, toda persona natural o jurídica puede adquirir por prescripción, empero, existen prohibiciones a las que Albaladejo (1994) considera como excepcionales al indicar por ejemplo: “no podrá usucapir un extranjero cosas que no puedan pertenecerle por razones de seguridad nacional (porque no puede poseerlas como dueño)”. Al respecto, nuestro texto constitucional establece en el artículo 71 la prohibición de adquirir y poseer de los extranjeros dentro de los cincuenta kilómetros de las fronteras. Del mismo modo, el Código Civil en su artículo 985 de manera expresa prohíbe que los copropietarios puedan adquirir por prescripción.

Dicha prohibición encuentra sustento, en que la copropiedad se forma por un grupo de personas que persiguen un interés común, por lo que la posesión de uno debe favorecer a todos al encontrarse dentro en una comunidad de intereses en virtud del título que les confiere dicha calidad, usando y disfrutando de los bienes comunes en función de sus cuotas ideales, constituyendo por tanto una obligación del copropietario el no perjudicar el interés de los demás (artículo 974 CC).

Ahora bien, habiendo delimitado quienes se encuentran prohibidos de usucapir, porque no les alcanza el concepto de poseer como propietario, y partiendo de la regla de que poseer en concepto de dueño implica no reconocer en otra persona un derecho superior sobre el bien que posee; dicho de otro modo, no reconocer a otro como propietario, se tiene que el ejemplo típico utilizado en estos casos para identificar a quien posee en un concepto distinto al de propietario lo constituye el poseedor inmediato definido de acuerdo al artículo 905 del Código Civil como aquel poseedor temporal en virtud de un título, es decir, su posesión se justifica por el título

conferido por el propietario, de tal manera que mientras dicho título envuelva su relación posesoria, este estará imposibilitado de prescribir.

Esta imposibilidad de prescribir que atañe a la posesión inmediata se justifica en dos razones dependientes entre sí:

- En principio, al suscribirse un contrato de mediación posesoria, sea arrendamiento, usufructo, etc, el poseedor inmediato reconoce en otro sujeto un derecho superior al suyo, que lleva implícito el compromiso de éste de devolver el bien a su verdadero dueño, siendo dicho compromiso en esencia el verdadero mensaje que se busca dar al propietario. En buena cuenta, el mensaje que se quiere transmitir es de tranquilidad, tratándose de reforzar así esa confianza brindada por el titular al ceder su bien.

En tal sentido, en este caso si bien se presenta el aspecto objetivo de la usucapión, ese compromiso asumido por el poseedor inmediato evita que se configure el aspecto subjetivo de la misma, pues esta “está pensada para la contraparte del prescribiente: el propietario que otorga el bien en arrendamiento o en usufructo o que simplemente permite (tolera) el uso del bien por parte del prescribiente” (Pasco, 2017), de modo tal que el doble efecto de la usucapión de premio al prescribiente y castigo al propietario negligente resulta imposible de aplicar por cuanto se está ante un supuesto de una relación jurídica surgida en la autonomía privada de los sujetos que intervienen y en la que sostener lo contrario, implicaría defraudar a la ya referida confianza depositada en el propietario de que el bien regresará a su esfera de dominio.

- Por lo tanto, en virtud de lo mencionado la posesión inmediata y mediata encuentra su fundamento en la necesidad del ser humano de asegurar el aprovechamiento de los bienes. Sin embargo, no todas las personas pueden acceder a la propiedad por lo que nuestro ordenamiento ha recurrido al otorgamiento de títulos temporales que garanticen el uso de un bien por un determinado periodo de tiempo, de tal manera que quienes no puedan acceder a un título de propiedad, ya sea porque sus condiciones económicas no son suficientes o, las circunstancias del caso lo ameriten, celebren contratos de arrendamiento, usufructo, entre otros.

Bajo este razonamiento, si nuestro ordenamiento permitiera que el poseedor inmediato pudiera de un momento a otro desconocer la posesión mediata, y pretender prescribir, ello traería consigo, en principio que transcurrido el plazo de 10 años cualquier arrendatario, usufructuario, etc pueda hacerse de la propiedad invocando la prescripción adquisitiva, lo cual desencadenaría un efecto mucho más perjudicial al mercado inmobiliario; puesto que, los propietarios de los predios no suscribirían ningún contrato que implique la mediación de la posesión sin antes buscar resguardar en lo más posible el retorno de su bien cedido a su esfera de dominio, pues de permitirse dicha posibilidad el propietario que cede su bien estaría con la constante incertidumbre que en cualquier momento el sujeto que tiene la posesión del mismo le saque la vuelta y por otro lado esté contando el plazo posesorio para prescribir, añadiendo así, un problema más a los ya existentes en torno al arrendamiento, efecto que sin duda alguna, va en contra de la finalidad perseguida por la usucapión.

Ahora bien, teniendo que el poseedor inmediato no puede recurrir a la prescripción adquisitiva, cabe preguntarnos ¿Qué pasaría en el caso que el poseedor adquiriera el bien? ¿Dejaría de poseer como propietario? ¿Cambia su concepto posesorio?

Al respecto, partiendo del análisis efectuado al poseedor inmediato, si bien el sujeto que adquiere reconoce que alguien más es propietario del bien y en virtud de ello este le está transfiriendo, “dicho reconocimiento no implica, frente a su contraparte, un compromiso de devolución del bien, por lo que no hay ninguna confianza que proteger, y ello genera que la prescripción siga siendo perfectamente posible” (Pasco 2017, p.84). En tal sentido, según lo sostiene el referido autor, en el caso del propietario, este si bien al momento de adquirir el bien reconoce en alguien más la propiedad, correlativamente del lado de transferente se evidencia la renuncia de este a su derecho, de modo tal que el mensaje de seguridad, de compromiso que se busca instaurar en el caso de la celebración de un contrato de mediación posesoria ya no se presenta, por lo tanto no hay una confianza que proteger y más aún no se estaría defraudando al propietario del bien, pues este en ningún momento se obliga a efectuar la devolución del mismo.

Asimismo, es necesario mencionar el efecto que produce el título adquisitivo respecto a la posesión del bien, sin evitar hacer un símil de lo que ocurre cuando dicho título es uno de mediación posesoria; en este sentido, comparto lo señalado por el maestro Pasco (2017) antes citado, quien refiere que hay que descartar que:

La compra del bien determine que el prescribiente deje de poseer como propietario: la compraventa “tiñe” favorablemente la posesión del prescribiente. Si el prescribiente suscribe un contrato de arrendamiento, entonces queda obligado a restituir la posesión. Podrá mantenerse en posesión del bien pero el contrato celebrado “tiñe” la forma en que ejerce posesión. Por el contrario, cuando el prescribiente compra el bien no asume ninguna obligación de devolución frente a nadie. Luego de haber comprado el bien el prescribiente asume más que nunca una condición de “poseedor como propietario”. (p.85)

En definitiva, en virtud de lo expuesto se tiene que la posesión cualificada exigida para usucapir en el caso del sujeto que ya es propietario cumple con los dos aspectos ya mencionados, tanto el objetivo, como el subjetivo, debiendo de estudiarse estos aspectos desde los dos efectos de la usucapión, es decir, como modo de adquirir originario y como mecanismo de saneamiento de la propiedad, para determinar la no variación del concepto posesorio.

- Como modo de adquirir originario el aspecto subjetivo lo constituye al *animus domini*, es decir posee como propietario por dos razones: quiere ser propietario y desconoce la propiedad del otro (no respeta su derecho de propiedad). Este *animus* se exterioriza con el comportamiento del poseedor como lo haría un verdadero propietario (aspecto objetivo), produciéndose el efecto adquisitivo de la usucapión con la verificación de estos dos aspectos sumados con la concurrencia de sus demás elementos exigidos. Justificándose así aquel premio con la propiedad al prescribiente, por cuanto es quien ejerce la utilización económica del bien, y por otro lado el castigo-sanción al propietario negligente por permitir que otro ejerza la funciones propias de la propiedad que en principio le correspondían, solo así se justifica que la ley arranque forzosamente la propiedad de su esfera jurídica y lo transfiera a la esfera del prescribiente.
- Como mecanismo de saneamiento de la propiedad, el aspecto objetivo al igual que en la usucapión como medio de adquirir originario lo constituye el comportamiento como un propietario, en el aspecto subjetivo a la intención del sujeto de querer ser propietario se encuentra implícita que no exista un compromiso de devolver el bien al transferente y a su vez que dicho transferente no haya celebrado el acto basado en la confianza de

que cumplido un cierto tiempo este bien va a ser devuelto a su esfera jurídica; a contrario sensu, en este caso uno deja de poseer como propietario cuando se compromete a devolver el bien, en virtud de haber reconocido en otro la propiedad.

En consecuencia, se debe tener claro que el propietario del bien puede prescribir su mismo bien si se enfoca a la usucapión desde su rol saneador (que más adelante se desarrollará), solo así se justifica que el concepto posesorio de la posesión como propietario no varíe y se mantenga como tal.

3.1.3 La compra del bien por el prescribiente no interrumpe su plazo posesorio:

Uno de los requisitos esenciales para que opere la usucapión lo constituye la posesión del bien durante un determinado periodo de tiempo y que correlativamente a ello, dicha posesión se alié con la inacción del propietario durante todo ese transcurso de tiempo requerido. De lo señalado, se desprende que la interrupción implica ponerle fin a esa posesión haciendo que la usucapión ya no prospere, pues se estaría afectando directamente el requisito de la continuidad.

Al respecto, nuestro Código Civil en su artículo 953 señala que la usucapión se interrumpe cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella y ante la ambigüedad de dicho artículo de regular todas las situaciones que puedan presentarse se aplica por analogía las reglas contenidas en el artículo 1996 del referido cuerpo normativo referentes a la prescripción extintiva.

En tal sentido, teniéndose que en principio, según lo establecido en nuestro Código civil, la interrupción se produce cuando se pierde la posesión o se es privado de ella, y que pese al ser situaciones que van en contra de la voluntad del sujeto que posee, “la misma no se considera efectuada si el poseedor primigenio recupera el bien antes de un año de producida la pérdida, o si por sentencia se ordena la restitución a su favor” (Gonzales, 2017, p. 172); cabe preguntarse si ¿la adquisición de la propiedad por parte del prescribiente trae como consecuencia la interrupción de su posesión afectado así su continuidad misma?

Para responder dicha interrogante creo conveniente efectuar primero un análisis de lo establecido por el propio artículo 953 antes citado (el mismo que recoge la interrupción natural de la posesión), en el que ante la ausencia de nuestro ordenamiento civil de un tratamiento mucho más amplio respecto del tema, surge la pregunta ¿Qué se entiende por pérdida de la posesión? ¿Es igual a pérdida del bien?

Al respecto, nuestro código civil asocia la pérdida del bien a su destrucción, al establecer ambos hechos como sinónimos en su artículo 922, por tanto en este aspecto no puede considerarse la pérdida de la posesión con la pérdida del bien, pues este al haber sido destruido se vuelve inutilizable, perderá su finalidad económica para el cual está destinado y sobre todo, ello no es causal de interrupción de la posesión, si no de extinción, pues una vez destruido el bien ya no queda posesión alguna que se pueda recuperar. Por lo tanto debe entenderse, que cuando nos estamos refiriendo a la pérdida de la posesión esta se produce por acción de un tercero, es decir, es un tercero quien despoja al poseedor primigenio del bien, por ello el propio artículo en comentario (953 CC) coloca junto con pérdida, la privación de la posesión, pensar lo contrario implicaría desnaturalizar el sentido propio de la interrupción, pues tanto la pérdida del bien, como el abandono de la posesión extinguen la misma, toda vez que no resulta posible que el propio prescribiente interrumpa su propia posesión ya que es el principal interesado en que esta se concrete.

En este orden de ideas, se advierte que la adquisición de la propiedad por parte del prescribiente no es una causal de interrupción del plazo posesorio, por cuanto nuestro código civil no la contempla como tal al establecer que la interrupción natural se produce por obra de un tercero al ser este quien despoja de la posesión. Sin embargo, existen quienes argumentan que a la regla establecida por el artículo 953 del código Civil, se puede aplicar analógicamente las reglas para la prescripción extintiva contempladas en el artículo 1996 del referido código sustantivo en cuanto le fueran aplicables, de tal manera que al establecer el reconocimiento de la obligación en el inciso 1 del referido artículo, efectuando una interpretación analógica con los artículos referentes a la prescripción adquisitiva de dominio, dicho reconocimiento implicaría aceptar que la propiedad recae sobre alguien más, que existe un derecho superior al que se tiene y por ende se interrumpe la usucapión.

No obstante, del análisis de la naturaleza misma de ambas figuras y los efectos que el reconocimiento produce en cada una de ellas, se desprende una marcada diferencia. En tal sentido, tenemos que en el caso de la prescripción extintiva el reconocimiento de la obligación en efecto interrumpe su cómputo del plazo prescriptorio; empero, en el caso de la prescripción adquisitiva dicho reconocimiento, tal como se ha detallado en el acápite anterior produce el cambio del concepto posesorio, es decir, afecta al requisito de la posesión como propietario para el caso del poseedor persé (sin ningún título que lo respalde-Invasor), sin embargo ello no implica que se afecta la continuidad de la posesión, por cuanto al configurarse a la usucapión como un mecanismo utilizado para sanear la propiedad, al contrato suscrito por el prescribiente no le alcanzarían tales efectos, toda vez que, en el caso de la prescripción extintiva el tiempo busca extinguir una obligación, por lo tanto a contrario sensu, el reconocer por una de las partes la existencia de esa obligación implícitamente trae consigo el deseo de mantener su vigencia con el objeto de extinguir la misma siguiendo otros medios.

Por otro lado, en el caso de la prescripción adquisitiva de dominio el efecto que se busca alcanzar es el de adquirir la propiedad o sanear cualquier defecto que esta pudiera tener, por lo que en este caso, reconocer la propiedad de alguien más con la suscripción del contrato, no genera la interrupción de la posesión, por el contrario afianza esa idea de poseer como propietario que los jueces deben evaluar al momento de resolver las controversias.

3.1.4 Rol saneador de prescripción adquisitiva de dominio:

Tal como se ha venido detallando a lo largo de la presente investigación, la prescripción adquisitiva de dominio ha desempeñado un importante rol en el proceso de formalización de la propiedad predial en nuestro país, pues ha contribuido con la solución de conflictos derivados del título con que se realizó la adquisición, el derecho que se transmite o no, han quedado solucionados mediante esta institución proveniente de origen romano y cuya finalidad ha ido evolucionando de acuerdo a las situaciones existentes.

Tal afirmación, se corrobora con la actuación del Estado, pues en su afán por formalizar la propiedad predial, ha establecido diversos mecanismos de formalización y otorgado competencias a otras entidades diferentes al poder judicial para que coadyuven a la consecución de tal fin.

En tal sentido, mediante ley N° 27157 y 27333 se ha otorgado facultades a los notarios para declarar la prescripción adquisitiva de dominio en la vía no contenciosa, siempre que no haya voluntad de oposición por parte de un tercero. Asimismo, antes de facultar a los notarios

tramitar procedimientos de prescripción adquisitiva en sus despachos notariales, el Estado había cedido estas facultades a entidades administrativas con la dación de leyes de formalización de la propiedad urbana de competencia de las municipalidades y COFOPRI, cuya norma matriz es el Decreto Legislativo N° 803, y de propiedad rural (gobiernos regionales) mediante Decreto Legislativo N° 1089, previéndose así, que entidades de la administración pública puedan declarar la prescripción adquisitiva de dominio previo un procedimiento contencioso de corte administrativo.

Lo mencionado, nos conduce a inferir la función que la prescripción adquisitiva de dominio está desempeñando en la actualidad, es decir, se le está otorgando un rol saneador de la propiedad, y sobre este rol es que se sustentan la dación de las leyes antes mencionadas.

En tal sentido, siguiendo esta línea de pensamiento es que se justifica la procedencia de la declaración de prescripción de una persona con un título de dominio, pues en este caso en concreto, la usucapión con su rol saneador, subsanará cualquier defecto de la adquisición lo que unido al tiempo, tornan completamente viable que este propietario pueda sanear su propiedad a través de esta institución jurídica, máxime, si se tiene en cuenta que el derecho de propiedad es uno de los pilares más importantes de nuestro país y dado que en nuestra realidad impera la informalidad predial es que se ha emprendido una ardua tarea de saneamiento otorgándole a múltiples instituciones de distintos niveles del estado competencias regulatorias sobre un tema predial, razonamiento que también debería ser trasladado al Poder Judicial, donde los jueces al revisar las causas deben interpretar esta figura desde sus dos funcionalidades: modo de adquirir originario y mecanismo de saneamiento de la propiedad.

3.1.5 Resultado de la investigación:

En virtud de todo lo expuesto, considerando a la prescripción adquisitiva de dominio como una institución de mucha utilidad para solucionar conflictos relativos a las adquisiciones de propiedad, los títulos de propiedad y la validez de los contratos, en el supuesto del poseedor que adquiere la propiedad del bien, se ha determinado a lo largo de toda la investigación que esta adquisición no origina que varíe la causa de la posesión, pues la misma no afecta el concepto posesorio, ni mucho menos lo interrumpe, por el contrario acentúa aún más aquella posesión cualificada requerida para su configuración, determinándose así que la no variación de la causa posesoria se da por los siguientes fundamentos:

- La prescripción adquisitiva de dominio ha dejado de ser solo un modo de adquirir la propiedad y sin dejar de serlo se ha convertido en un mecanismo de saneamiento de la misma, ello ha quedado demostrado al determinarse que la adquisición de la propiedad por parte del prescribiente no cambia el concepto posesorio, ni mucho menos la interrumpe.
- La prescripción adquisitiva, asiste a la seguridad jurídica en la medida que mediante esta institución se resuelve la controversia de las titularidades y sana la propiedad ya adquirida, lo que a su vez contribuye con la generación de riqueza, toda vez que tener saneada la titularidad de los bienes vuelve más atractivo el mercado inmobiliario lo que se traduce en mayores ingresos para los particulares y el Estado.

Por lo tanto, en virtud de todo lo expuesto en el presente artículo de investigación, se tiene que la causa posesoria no se vería afectada si el prescribiente adquiere el bien, si se estudia a la

Usucapión desde su rol saneador de la propiedad, unido con su función económica, pues de acuerdo a nuestro régimen constitucional vigente en el que se protege a la propiedad como un derecho fundamental, se debe buscar mecanismos que contribuyan a tal fin y coadyuven a sanearla, una de ellas es la prescripción adquisitiva de dominio. De esta manera, se valida la hipótesis planteada preliminarmente, referida a la no variación de la causa posesoria del prescribiente que posee en condición de propietario, toda vez que el sujeto al señalar su posesión en concepto de propietario, quiere demostrar que posee como tal. En consecuencia, la usucapión del propietario es una forma de consolidación del derecho de propiedad, por ende el título de adquisición de la propiedad no afecta su posesión como propietario, ya que la finalidad de dicha institución es corregir la precariedad del título y que en vista de ello se convierte uno en propietario, entendida esta desde su rol saneador de la Usucapión.

4. Conclusiones:

1. Nuestra jurisprudencia en sus pronunciamientos relacionados a la prescripción adquisitiva del propietario, erróneamente ha equiparado el título adquisitivo (contrato de compraventa) al justo título requerido para la prescripción ordinaria, pues este, si bien en teoría constituye estructuralmente una transferencia válida, esta no se produce por cuanto quien transfirió no es el verdadero propietario. Por otro lado, quienes niegan la viabilidad de la usucapión del propietario, sostienen, que la misma, constituye un imposible jurídico por cuanto nuestro ordenamiento jurídico franquea otras vías para poder acceder al registro, como la formación de título supletorio y el otorgamiento de escritura pública, siendo estos medios factibles a los cuales el sujeto que adquirió un bien a través de un contrato de compraventa puede accionar para sanear su propiedad, empero, solamente mediante la prescripción adquisitiva obtendrá un derecho absoluto libre de futuras impugnaciones.

2. La adquisición de la propiedad por parte del prescribiente no produce la variación del concepto posesorio, por cuanto atendiendo a los elementos subjetivo y objetivo de la usucapión, el poseer como propietario (aspecto subjetivo) en el caso de la usucapión en su rol saneador, es entendido como el no haber asumido el compromiso de restituir el bien a su propietario, por lo tanto en la compraventa al no existir tal compromiso, el concepto posesorio se mantiene igual. Asimismo, reconocer la propiedad de alguien más con la suscripción del contrato, no genera la interrupción de la posesión, por el contrario afianza esa idea de poseer como propietario que los jueces deben evaluar al momento de resolver las controversias.

3. La no variación de la causa posesoria del propietario prescribiente encuentra sustento en los fundamentos de considerar a la prescripción adquisitiva de dominio desde su rol saneador, la seguridad jurídica y la generación de riqueza, los mismos que configuran a la usucapión del propietario como una forma de consolidación del derecho de propiedad, por ende el título de adquisición de la propiedad no afecta su posesión como propietario, por cuanto su finalidad de dicha institución es corregir la precariedad del título y que en vista de ello se convierte uno en propietario, entendida esta desde su rol saneador de la Usucapión.

5. Recomendaciones

Se recomienda a los juzgadores interpretar a la prescripción adquisitiva de dominio desde su rol saneador, de tal manera que cuando se presenten casos como el que ha sido objeto de estudio, no sea declarado improcedente de plano, por ser un imposible jurídico, si no sea objeto de análisis y de acuerdo a lo actuado dentro del proceso se determine si se declara la prescripción o no.

Se recomienda fijar los criterios expuestos en el presente artículo a través de un pleno casatorio o a través de la fijación de doctrina jurisprudencial vinculante.

6. Referencias

1. ÁLVAREZ, J (2017). Derechos Reales, Primera Edición, Pacifico Editores SAC, Lima-Perú.
2. ALBALADEJO, M. (1994) Derecho Civil, Tomo 111, octava edición, Barcelona: Bosch.
3. ARIANO DECHO, E. Imposibilidad de pretender la declaración de usucapión del bien adquirido previamente por compraventa, https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/e98e3f804c9d03488572bd7ee8aa914d/Tema+N%C2%B0+4.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e98e3f804c9d03488572bd7ee8aa914d&fbclid=IwAR1K_cT5qH6niV2CBcGu6lVZU9OxZuYtucLgXgAJib5QkPOvpqQztULU5KA
4. AVENDAÑO, F (2017). “La Prescripción Adquisitiva según la Corte Suprema”. Gaceta Jurídica. Primera Edición. Lima- Perú.
5. AVENDAÑO, F (2019). Derechos Reales, Colección lo esencial del Derecho N° 1, Fondo Editorial PUCP, 1° Edición.
6. BAIQUE TIMANÁ, M (2019). Causales de interrupción y suspensión de la prescripción adquisitiva de dominio y la falta de unanimidad en la interpretación de la posesión pacífica como elemento constitutivo de la usucapión, [tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio institucional USAT. <http://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/2286>
7. Banda Valdivia, M; Llanos Flores, D; Vásquez Barrientos, A (2019), La interpretación judicial del Artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N° 295, [tesis de pre-grado, Universidad Tecnológica del Perú]. Repositorio Institucional UTP. http://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/UTP/2050/1/Diana%20Llanos_Abdias%20Vasquez_Tesis_Titulo%20Profesional_2019.pdf
8. CÉSARE, J (2005). “Prescripción Adquisitiva de Dominio Doctrina y Jurisprudencia”. Revista Peruana de Jurisprudencia, Volumen 3. Trujillo- Perú.
9. CORONA QUESADA GONZALES, M (2015). “La regulación de la Usucapión en el Derecho Catalán”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 747.
10. DÍEZ PICAZO, L (1997). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Sexta Edición, Vol. III, Editorial Tecnos SA, Madrid.
11. ESPINOZA ARIAS, V (2017, 9 de febrero). Todo lo que debes saber sobre la posesión parte II. Consultado el 25 de junio 2020. <https://lpderecho.pe/lo-debes-saber-la-posesion-ordenamiento-peruano-parte-ii/>

12. FLORIAN, O (2016), La Prescripción Adquisitiva de Propiedad Frente al último adquirente, [tesis de pregrado, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio Institucional UPAO. <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/1814>
13. GELBRES, R (2017). “La Prescripción Adquisitiva del Propietario: A propósito de la Casación N° 3247-2014-JUNIN”. Revista Diálogo con la Jurisprudencia N° 221. Pp 85-92.
14. GELBRES CAMPOS, R (2017). ¿Qué significa que la posesión sea pacífica a fin de adquirir la propiedad por usucapión?, consultado el 10 de agosto de 2020 <https://laley.pe/art/3793/-que-significa-que-la-posesion-sea-pacifica-a-fin-de-adquirir-la-propiedad-por-usucapion->
15. GONZALES, G (2017). La Usucapión: Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, cuarta edición, Gaceta Jurídica, Lima-Perú.
16. GONZALEZ, G, LAMA, H, MEJORADA, M, & OTROS (2014). La Propiedad, Mecanismos de defensa, Primera Edición, Gaceta Jurídica.
17. GONZALES, G, LEDEZMA, M y BUSTAMENTE, E (2010). La prueba en el proceso civil, Primera Edición, Gaceta Jurídica.
18. GONZALES BARRÓN, G (2014). Derecho Urbanístico, Primera Edición, Vol. N° 2, Legales Ediciones.
19. HERNÁNDEZ GIL, A (1980). La Posesión, Editorial Civita, Madrid.
20. J. PAPAÑO, R; M. KIPER, G; A. DILLON, G & otros (2004). Derecho Civil, Derechos Reales, Tomo 2, 2da edición actualizada y ampliada, Buenos Aires, Editorial Astrea.
21. LAMA MORE, H (2008). El Título Posesorio en el derecho Civil Peruano, Revista Oficial del Poder Judicial, <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/fb777b0043eb7ba1a80beb4684c6236a/8.+Doctrina+Nacional+-+Magistrados+-+H%C3%A9ctor+Lama+More.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fb777b0043eb7ba1a80beb4684c6236a>
22. LLONTOP BALDERA, M (2018). La adquisición del poseedor por contrato de compraventa como criterio de interrupción del plazo de la Prescripción Adquisitiva, [tesis de pregrado, Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo]. Repositorio Institucional UNPRG. <http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/3417/BC-TES-TMP-2251.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

23. MEDINA, N (2020). Principales diferencias del título supletorio y la prescripción adquisitiva de dominio. Consultado el 8 de diciembre de 2020. <https://lpderecho.pe/principales-diferencias-titulo-supletorio-prescripcion-adquisitiva-dominio/#:~:text=En%20definitiva%2C%20tanto%20la%20prescripci%C3%B3n,de%20dominio%20supone%20la%20posesi%C3%B3n.>
24. MOLINA QUIROGA, E (2011). Que se necesita para adquirir por usucapión un inmueble. <http://www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/salagr/index/assoc/HASH01fd.dir/doc.pdf>
25. MORALES MORENO, A (2015). La posesión que conduce a la usucapión en el Código Civil Español, [tesis de doctorado, Universidad Complutense de Madrid]. Repositorio Institucional UCM. <https://eprints.ucm.es/54409/>
26. NICOLLIELO, N (2004). Diccionario del Latín Jurídico, Euros Editores SRL, Buenos Aires.
27. PASCO, A (2017), Derechos Reales: Análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema, Primera Edición, Gaceta Jurídica.
28. QUIRÓS, G (2008), Discrepancia o discusión en torno al tema del título en la usucapión, [Tesis de licenciatura, Universidad de Costa Rica]. Repositorio Kerwá. <http://www.kerwa.ucr.ac.cr/handle/10669/74963>
29. RAMÍREZ, E (2016). Prescripción Adquisitiva de Dominio: Los conceptos de justo título y la posesión, y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional, Primera Edición, Editorial Rodhas, Lima.
30. Real Academia Española (2019), Diccionario de la lengua Española, consultado el 18 de julio 2020, <https://dle.rae.es/posesi%C3%B3n>
31. ROJINA, R (2008). Compendio de Derecho Civil: bienes, derechos reales y sucesiones, Cuadragésimo Primera Edición, Editorial Porrúa, México.
32. SANCIÑENA, C (2009). La usucapión inmobiliaria, Editorial Aranzadi- Thomson Reuters.
33. VALENCIA, A. y ORTIZ, A. (2012). Derecho civil. Derechos reales, 11 Edición, Tomo II. Bogotá: Temis.
34. VARSÍ, E (2019). Tratado de Derechos Reales: Posesión y Propiedad. Tomo II, Universidad de Lima- Fondo Editorial.
35. Casación 11026-2014-Piura
36. Casación 2750-2003, La Libertad

37. Casación 2553-2014

38. expediente N° 14272-2008-0-1801-JR-CI-02 Primera sala civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

39. Casación N° 6026-2014-Lima

40. Casación N° 672-2001

41. Casación N° 2784-2009, Lima

42. Expediente N° 1712-2011 seguido ante el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad

43. Casación N° 2030-2006-Puno

44. Casación N° 1273-2010

45. Casación N° 3247-2014-Junín

46. Casación N° 1610-2017- Lima Norte