



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
Escuela Académico Profesional De Derecho

TESIS

**“LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA
COMO FORMA DE CONCRETIZAR LA PROPIEDAD DE BIENES
INMUEBLES EN LIMA, 2020”**

PRESENTADO POR:

Bach. CESAR EDUARDO RODAS MINAYA

ASESORES:

**DR. EDWIN BARRIOS VALER
MG. PABLO FELIPE MIRANDA MIRANDA**

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

LIMA, PERÚ

2021

Dedicatoria

A mis padres amados.

Agradecimientos

A mi familia querida siempre apoyándome

Reconocimientos

A mis profesores de mi Alma Mater.

RESUMEN

La presente investigación, se realizó con el fin de desacreditar el empleo de la mala fe dentro de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, lo que dejaría sin efecto su regulación dentro del código civil, asimismo reforzar como única practica a la buena fe y el empleo del justo título dentro de la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, esto se deberá a que es necesario seguir con una idea lógica dentro de la naturaleza y figura que representa la buena fe, ya que en otros articulados de distintos código peruano, la mala fe representa ser una práctica deshonesto, anti ética y hasta punible, por lo cual no existe razón alguna para que siga siendo tratada como una figura valida en la adquisición del derecho de propiedad. Hoy en día ante la necesidad de regular dicha práctica posesoria es indispensable, si bien la prescripción extraordinaria no representa una posesión honesta, ésta por otra parte solo incrementa el tráfico del derecho, esto se debe a que su derecho no estaría respaldado por la falta de título, pero si por la constancia, tiempo y la publicidad, así como el *animus domini*, requisitos básicos para la prescripción. Es necesario estudiar los puntos de vista del empleo de la buena fe, como lo sería su aplicación o en qué momento nace la buena fe que el sujeto afirma tener. Dentro de esta investigación se emplea como metodología será una en base a un diseño no experimental, en donde se aplican los métodos hipotético y deductivo, esto conlleva a que sea orientada como una investigación cuantitativa, por lo que su aplicación es dentro de un espacio temporal transversal, empleando un tipo básico dentro de la investigación, en cuanto a la técnica es la encuesta y como instrumento el cuestionario, lo cual ser relativo la realidad problemática que se muestra así como a las variables, objeto de la investigación, esto con lleva a la siguiente conclusión: Es eficaz la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria como forma de concretización de la propiedad de bienes inmuebles en comparación a la usucapión extraordinaria, Lima 2019.

PALABRAS CLAVE: Acción, pretensión, buena fe, posesión, prescripción adquisitiva de dominio.

ABSTRACT

The present investigation has been carried out with the aim of discrediting the use of bad faith within the acquisitive prescription of extraordinary domain, which would render its regulation within the civil code ineffective, also reinforcing good faith and employment as the only practice. of the just title within the ordinary domain acquisitive prescription, this will be because it is necessary to continue with a logical idea within nature and a figure that represents good faith, since in other articles of different Peruvian codes, bad faith represents Being a dishonest, unethical and even punishable practice, for which there is no reason to continue being treated as a valid figure in the acquisition of property rights. Nowadays, given the need to regulate this possessive practice, it is essential, although the extraordinary prescription does not represent honest possession, on the other hand, it only increases the traffic of the law, this is because your right would not be backed by the lack of title, but if for the constancy, time and publicity, basic requirements for the prescription. It is necessary to study the points of view of the use of good faith, such as its application or when the good faith that the subject claims to have is born. Within this research, a methodology based on a non-experimental design will be used, where observational, analytical and descriptive methods will be applied, this will lead to it being oriented as a quantitative research, so its application is within a transverse temporal space, using a basic type within the investigation, the method that is applied is a hypothetical one, regarding the technique is the interview and as an instrument the survey, which is relative to the problematic reality that is shown as well as To the variables, object of the investigation, this leads to the following conclusion: The acquisitive prescription of ordinary domain is effective as a way of concretizing the ownership of real estate compared to the extraordinary usucapión, Lima 2020.

KEY WORDS: Action, pretense, good faith, possession, acquisitive prescription of domain.

ÍNDICE

Dedicatoria	ii
Agradecimientos	iii
Reconocimientos.....	iv
RESUMEN	v
ABSTRACT	vii
INTRODUCCIÓN	xi
CAPÍTULO I.....	14
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	14
1.1 Descripción de la realidad problemática	14
1.2. Delimitaciones del problema	17
a) Espacial.....	17
b) Social.....	17
c) Temporal	17
d) Conceptual.....	17
1.3 Problema de investigación	19
1.3.1 Problema general	19
1.3.2. Problemas específicos.....	19
1.4. Objetivos de la investigación	20
1.4.1. Objetivo general.....	20
1.4.2. Objetivos específicos	20
1.5 Hipótesis de investigación.....	21
1.5.1 Hipótesis general.....	21
1.5.3. Variables y dimensiones	22
1.5.4 Operacionalización de variables y dimensiones e indicadores .	24
1.6 Metodología de la Investigación.....	25
1.6.1 Tipo y nivel de investigación	25
a) Tipo.....	25

b) Nivel	25
1.6.2 Método y Diseño de investigación	26
a) Método	26
b) Diseño	27
1.6.3 Población y Muestra	27
a) Población	27
b) Muestra	28
Criterio de inclusión y exclusión	29
1.6.4 Técnicas e Instrumentos de Recolección de datos	29
a) Técnicas	29
b) Instrumentos.....	30
1.7 Justificación importancia y limitaciones	31
a. Justificación.....	31
b. Importancia	32
c. Limitaciones.....	33
CAPÍTULO II.....	35
MARCO TEÓRICO.....	35
2.1 Antecedentes de investigación	35
Internacionales	35
Nacionales	37
2.2 Bases legales	39
Nacionales	39
Internacionales	40
2.3 Bases teóricas.....	42
2.4. Definición de términos básicos.....	72
CAPÍTULO III.....	74
ANÁLISIS, PROCESAMIENTO E INTERPRETACIÓN DE DATOS	74
3.1 Criterios de validación del cuestionario	74

3.2 Análisis de Tablas y Gráficos	76
3.3 Discusión de resultados.....	87
CONCLUSIONES	89
RECOMENDACIONES	91
Bibliografía	92
ANEXOS	96
Anexo 1: Matriz De Consistencia	97
Anexo1-B: Matriz de Operacionalización	98
Anexo 2: Instrumentos.....	99
Cuestionario sobre Variable independiente.....	99
Cuestionario sobre Variable Dependiente.....	102
Anexo 3: Anteproyecto de Ley.....	105
Anexo 4: Sábana de datos recolectados.....	113

INTRODUCCIÓN

Esta presente investigación tendrá como título “La prescripción adquisitiva de dominio ordinaria como forma de concretizar la propiedad de bienes inmuebles en Lima, 2020”, la finalidad por la que nace esta investigación es en razón del empleo de la mala fe dentro de la prescripción adquisitiva de dominio, puesto que esta práctica es mal vista en distintos ordenamientos nacionales y supranacionales, lo cual no fundamenta o respalda su regulación dentro del código civil, desde una perspectiva jurídica no guardaría un sentido lógico, por lo que dentro del mismo cuerpo normativo la mala fe se regula con la invalidación o disolución de cualquier acto jurídico celebrado entre dos a más partes y en algunos casos con la indemnización por daños y perjuicios.

Dentro de este contexto se intenta demostrar que la única forma de adquirir el derecho de propiedad de los bienes será por medio de la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria cumpliendo los requisitos ordinarios como son; la posesión continua, pacífica, pública como propietario durante cinco años y los requisitos especiales de justo título y la buena fe, esto conlleva a que se realice una modificación dentro del código civil, con el fin que la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria sea derogada del código civil peruano, en razón que para su amparo sólo requiere el cumplimiento de los requisitos ordinarios como; la posesión continua, pacífica, pública como propietario durante diez años. Es decir, permite en forma subrepticia y soslayada el empleo de la mala fe para usucapir.

Lo precitado líneas arriba, tendrá como efecto la generación de una serie de beneficios tanto para el Estado como para el proceso, siendo que para el primero será la falta de tráfico del derecho y para el segundo será la mayor celeridad ante el deber de cumplir con la buena fe. La utilidad que se demuestra en esta tesis será la necesidad de derogar la prescripción adquisitiva extraordinaria, en razón que dentro de su práctica se admite la mala fe que conlleva al empleo de dicha práctica deshonesto con el fin de adquirir el derecho de propiedad, puesto que el derecho a la posesión que se alega no es

respaldado con un justo título o la buena fe, por el contrario, su ingreso y permanencia dentro del inmueble se debe sólo al cumplimiento de los requisitos ordinarios. Para llegar a respaldar la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, se emplea una serie de herramientas, tanto metodológicas, intelectuales y prácticas con el fin de exponer tal propuesta, para ello se organiza el siguiente estudio en tres capítulos los cuales permitirán al investigador exponer de forma ordenada la presente tesis.

Capítulo I –

Dentro del presente apartado, el investigador plantea la realidad problemática basado en los hechos evidenciados dentro de su entorno, lo cual lo ha llevado a asegurar la idea sobre la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria como una práctica jurídica que implica la deshonestidad y falta de principio jurídico (buena fe), puesto que la mala fe dentro del mismo ordenamiento no es premiada con un derecho sino consecuencia negativa para los intervinientes.

En este apartado se toma tanto los fundamentos expuestos y de manera conjunta la realidad problemática planteada, con la finalidad de poder generar una posible solución tanto del objetivo general como de los específicos, ello dará origen a la hipótesis, aquel planteamiento destinado a dar solución al error existente que la investigación busca dar respuesta, esto permitirá demostrar un grado de veracidad sobre la investigación realizada.

Dentro de este capítulo se emplea una metodología la cual permite desarrollar la investigación, en donde se emplea un estudio cuantitativo basándose en un diseño no experimental, el empleo de este permite seguir la rigurosidad científica deseada, a razón de demostrar la existencia tanto de validez como de confiabilidad que se presenta en la siguiente investigación, al igual que el proyecto de ley buscara la derogación de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria.

Capítulo II - Marco Teórico:

Dentro de este capítulo se toma como respaldo investigativo, la práctica, conocimiento e investigaciones de doctrinarios, juristas, jurisprudencia, entre otros, con el fin de alcanzar el convencimiento del jurado sobre la investigación desarrollada, ello nace con el fin de fundamentar en base a un sustento teórico y práctico de diversos estudios que se realizaron, para lo cual acompañara el fundamento expuesto en la tesis desarrollada.

Capítulo III –

En este capítulo se expresan las aplicaciones de instrumentos que miden las dos variables, así como de herramientas físicas y electrónicas para lograr los objetivos deseados. Una vez analizados y procesados, se interpretaron y se muestran en cuadros estadísticos descriptivos e inferenciales.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

Si bien dentro de la Constitución Política del Perú en el artículo 2 inciso 8 y 16 se establece que la propiedad es un derecho subjetivo constitucional y una garantía institucional o instituto constitucionalmente protegido que el Estado está obligado a garantizar, así como en el capítulo III (de la propiedad) artículo 70 de la Constitución Política se establece la inviolabilidad que debe existir sobre el derecho de propiedad, esto sentara una base dentro de las demás regulación, facultándola de derechos tanto de defensa como de acción contra quienes intente hacerse suyo el bien ajeno, pero dentro del mismo existen excepciones que si bien justifican la privación de este derecho, estará limitadas dentro de la necesidades públicas o por razones de seguridad nacional. Ahora la duda que nace sobre la perdida de este derecho, estará limitada por la Constitución o por un criterio de productividad económica que el estado tiene ante la necesidad de la sociedad peruana, puesto que la prescripción adquisitiva de dominio permite conceder tal derecho a quien desee ser reconocido como tal ante el cumplimiento de una serie de requisitos ordinario o especiales, pero estos ultimo será cumplidos según las características que presenta la prescripción por una parte la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria se configurara con el cumplimiento de los requisitos ordinarios (continua, pacífica y publica) y especiales (justo título y buena fe) durante cinco años, asimismo se tendrá que demostrar que existió el *animus domini* por parte del posesionario, en dicha

práctica, la prescripción tendrá un respaldo fundado en derecho sobre la posesión que alega ser legítima, ello será un beneficio tanto legal como temporal.

A diferencia de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria que sólo se requiere el cumplimiento de requisitos ordinarios que constituyen la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, pero con la excepción de no recurrir a requisitos especiales para configurar la adquisición originaria de la propiedad, por lo que su derecho sólo se funda dentro de los parámetros del tiempo de posesión en el bien, pero esta práctica será evidenciada como deshonesto o antiética, por cuanto se aplica la mala fe para poder usucapir, en consecuencia, la posesión que ostenta será ilegítima al carecer de buena fe y un justo título —que presenta un vicio o error—.

En razón de lo antes expuesto, existe un problema social que es necesario aclarar por medio del poder legislativo y, ante el poco interés que los padres de la patria tiene con respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, para el investigador es necesario poder plantear la derogación de dicho artículo que mansilla la práctica, en razón que la mala fe dentro del ordenamiento jurídico nacionales sigue un sentido lógico, el cual no es aplicado en este artículo, puesto que en otros articulados la mala fe trae consigo consecuencias jurídicas como lo será la sanción (administrativa y judicial), la disolución de un acto (no necesariamente jurídico), la imposición de indemnización por daños y perjuicios, entre otros, por lo que la única forma que se puede plantear una prescripción adquisitiva de dominio será mediante vía ordinaria.

Esto incluirá a su vez a la buena fe de creencia y diligencia, en razón que no sólo se podrá asumir la buena fe de creencia dentro del ejercicio del posesionario, puesto que es necesario la toma de conciencia ante la premisa de que no puede existir ignorancia o desconocimiento cuando el poseedor en el ejercicio de sus facultades pueda subsanar este error en base a la indagación o investigación sobre el derecho que alega tener el vendedor de dicho título. Hoy en día con los avances tecnológicos, es casi imposible no poder adquirir la información deseada o por defecto un asesoramiento sobre dicha materia, por lo cual es necesario el comportamiento del poseedor, esto será tomado como la

buena fe de diligencia. Puesto que el poseedor no solo puede respaldar su posesión de buena fe ante la ignorancia o el desconocimiento ya que existen muchos recursos tanto físicos, virtuales y humanos que permitan dar a conocer la identidad del titular del bien, lo cual se puede concluir en que el poseedor ante la negativa de investigación confirma el conocimiento del vicio u error que presenta dicho título adquirido.

“Las Lomas de Amancaes abarcan 237.45 hectáreas, en los distritos de Rímac, Independencia y San Juan de Lurigancho, en Lima y, en octubre de 2013, fueron incluidas en la Lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego [...]” (Mongabay, 2018)

La necesidad no puede ser considerada como una justificación válida para delinquir u obrar mal, en razón que dentro de la conducta de todos los hombres estará regulada, la interacción y los límites de la libertad. Este caso se aplicará de igual manera a las invasiones que se realizaron en las Lomas de Amancaes, puesto que personas inescrupulosas intentan lucrar en base a la necesidad de otros, como lo sería la de una vivienda propia, intentando invadir terrenos que son considerados zonas ecológicas y de propiedad del estado.

Por lo general dichos lugares donde se ubican los pobladores, buscan obtener el derecho de posesión para que por medio de este y cumplimiento previamente una serie de requisitos, logren mediante la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria el reconocimiento del derecho de propiedad o realicen el comercio de estos terrenos mediante la venta de un justo título, el cual carece de todo valor, dada la naturaleza por la cual obtuvo el bien, ello no puede ser causa de justificación para quien alega ser posesionario de un bien. Por el contrario, la sola omisión de cualquier acto de parte de este adquirente, resultaría en la aceptación del vicio o error que presenta el justo título y contrario a la buena fe.

Actualmente se ha visto en el mes de abril del 2021, una situación muy característicamente peculiar en la toma de posesión de familias en terrenos de llamados “Lomo de corvina” en Villa el Salvador, que a la postre fueron desalojados por las fuerzas del orden.

1.2. Delimitaciones del problema.

a) Espacial

La presente investigación se llega a desarrollar dentro de un espacio delimitado, el cual es el distrito de Lima, esto permite la mejor recolección tanto de información como de la población y muestra, llegando a facilitar tanto los objetivos como la propuesta que es la derogación de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, mediante la modificación dentro del Código Civil.

b) Social

La realidad planteada tendrá como campo de estudio planteada a todos los futuros poseedores del distrito de Lima, siendo solo el punto primario, en cuanto al punto secundario la modificatoria abarca a todo el país. Para efectos de la aplicación de los instrumentos, fue pertinente que sean letrados, quienes sean los que respondan a los cuestionarios por la problemática jurídica que debe ser tratada legalmente.

c) Temporal

El presente estudio se lleva en el año 2020, cuya delimitación temporal permitió recolectar tanto datos como la propuesta de reforma dentro de la legislación (Código Civil), esto conlleva a la aplicación del tipo transversal dentro del estudio realizado, puesto que su aplicación estará limitada sobre un periodo de tiempo.

d) Conceptual

Variable independiente: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA

Para el vocablo romano (latín) el término usucapión está compuesto de las palabras en latín «usucapio» que significa uso o posesión y la palabra «capere» que significa adquirir o tomar la cosa u objeto, aunque llegue tener

un sentido brusco de apropiación, la prescripción adquisitiva será todo lo contrario, puesto que su amparo legal dentro del ordenamiento jurídico peruano se encuentra en el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil y la doctrina nacional es unánime en reconocerla como la adquisición originaria del dominio o el derecho real, teniendo como objetivo; transformar la posesión de hecho en derecho de propiedad y perfeccionar el título de propiedad, siendo esto posible mediante el cumplimiento de una serie de requisitos que deben cumplirse copulativamente como lo son; la posesión continua —durante 5 años, cuando exista justo título y buena fe—, pacífica —no debe concurrir violencia física o moral durante todo el tiempo de la posesión en contra del inmueble o propietario—, pública —debe ser visible a ojos de la sociedad el comportamiento del poseedor como propietario—. Por lo que, se puede entender como una institución jurídica que permite la adquisición originaria del derecho de propiedad que produce efectos de consolidación, en tanto en cuanto permite otorgar seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, en especial a la propiedad, consolida la posesión de hecho mutando en el derecho de propiedad, remedia la carencia de medios probatorios en el tracto sucesivo del derecho de propiedad.

Variable dependiente: CONCRETIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DE PREDIOS

Concretizar una propiedad estriba en que una persona que no era su titular; pueda llegar a adquirir el derecho de propiedad mediante el ejercicio del derecho a la posesión, actualmente existen dos formas de adquirirlo de manera extraordinaria y en uso de la mala fe se puede adquirir dicho derecho de propiedad mediante el ejercicio de una posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años y, la otra forma de adquirir es la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria cumpliendo los requisitos ordinarios (posesión continua, pacífica y pública como propietario durante cinco años) y los requisitos especiales de justo título y la buena fe. Ergo, en la presente investigación se propone que la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria llegue a quedar sin efecto para posteriormente derogarla del código civil peruano, máxime porque el poseedor adquiere el derecho de posesión ingresando a un predio bajo el conocimiento que dicha propiedad

cuenta con un titular, por ende, dichas acciones incurrirán en mala fe e inclusive podría constituirse un delito si es que mediase la agresión o violencia tanto con el predio como con el propietario, tipo penal titulado como usurpación, es por esa misma razón que se considera impropio e injusto y que por ende no se le deberá de conceder la titularidad al poseedor ilegítimo.

1.3 Problema de investigación

1.3.1 Problema general

¿Cuál es la eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en la consolidación de la propiedad de bienes inmuebles en Lima 2020?

1.3.2. Problemas específicos

- a) ¿Cuál es el nivel de importancia de las exigencias legales para la usucapión ordinaria en relación a la posesión vinculada a la cosa?
- b) ¿Cuál es el grado de afectación de la imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir en el derecho de propiedad sobre bien inmueble?
- c) ¿Cuál es el nivel de importancia de la posesión vinculada a la cosa en relación con la imposibilidad del uso de mala fe para usucapir?
- d) ¿Cuál es la relación entre el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y las exigencias legales para usucapión ordinaria?

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo general

Determinar la eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en la concretización de la propiedad de bienes inmuebles en Lima 2020.

1.4.2. Objetivos específicos

- a) Establecer el nivel de importancia de las exigencias legales para la usucapión ordinaria en relación a la posesión vinculada a la cosa.
- b) Establecer el grado de afectación de la imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir en el derecho de propiedad sobre bien inmueble.
- c) Establecer el nivel de importancia de la posesión vinculada a la cosa en relación con la imposibilidad del uso de mala fe para usucapir.
- d) Establecer la relación entre el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y las exigencias legales para usucapión ordinaria.

1.5 Hipótesis de investigación.

1.5.1 Hipótesis general

La prescripción adquisitiva de dominio ordinaria es la forma eficaz de concretizar la propiedad de bienes inmuebles con la ilegitimidad de la extraordinaria con su consiguiente abrogación en Lima, 2020.

1.5.2 Hipótesis específicas

- a) Es de necesidad jurídica social establecer el nivel de importancia de las exigencias legales para la usucapión ordinaria en relación con la posesión legítima vinculada a la cosa.
- b) Es de significativa necesidad social establecer el grado de afectación de la imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir en el derecho de propiedad sobre bien inmueble.
- c) Es de significativa necesidad social establecer el nivel de importancia de la posesión legítima vinculada a la cosa en relación con la imposibilidad del uso de mala fe para usucapir.
- d) Es de necesidad jurídica establecer la relación entre el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y las exigencias legales para usucapión ordinaria.

1.5.3. Variables y dimensiones

Definición conceptual: EXIGENCIAS LEGALES PARA LA USUCAPIÓN ORDINARIA

La prescripción adquisitiva ordinaria o también intitulada como adquisición de corto plazo, presentara dos tipos de elementos necesarios para su configuración, siendo el primer requisito similar a la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria (de mala fe) como lo es la posesión continua, pacífica, pública y tener comportamiento extrínseco como propietario generando la apariencia de señor del dominio ante el resto de ciudadanos, y el segundo elemento estará conformado dentro de un carácter especial; esto con el fin de diferenciar el obrar del posesionario, como se puede apreciar mediante la propia regulación que hace mención el código civil en el segundo párrafo del artículo 950, en donde se expresa la aplicación del justo título y la buena fe, los mismos que pueden ser considerados como medio probatorio idóneo al momento de otorgarle el derecho de propiedad al usucapiente.

Definición conceptual: LA IMPOSIBILIDAD DE EL USO DE LA MALA FE PARA USUCAPIR

Lo que se busca dentro de prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, como instrumento especial de transferencia, será el empleo de la buena fe del adquirente, quien al tener la creencia y el estado psicológico de actuar conforme a derecho fundándose en la ignorancia o error, es amparado por el derecho para que el usucapiente pueda usucapir. Por lo que, la intención de ser poseedor del bien inmueble será únicamente bajo la preexistencia de un derecho transmitido mediante la celebración de un acto jurídico, esto significará menos transito civil, en razón que de por medio existe un documento que acredite su ingreso o valide la aplicación correcta del principio de buena fe.

Definición conceptual: LA POSESIÓN VINCULADA A LA COSA

Se puede entender dentro de la realidad jurídica nacional que la posesión es aquel hecho ejercido por la aplicación de uno o más poderes que le son

inherentes a la propiedad, si bien gran parte de los doctrinarios afirman que la posesión no será tomada en cuenta sin un respaldo legal que garantice dicho ingreso, es decir mediante un título justo, empero, el poseedor no puede solamente ampararse en el error o la ignorancia, de ante mano la buena fe que intenta aplicar deberá estar acompañada de la buena fe de creencia y de diligencia.

Definición conceptual: DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL BIEN INMUEBLE

Desde un principio la propiedad ha sido considerada de forma tradicional como aquel derecho absoluto, perpetuo y exclusivo que tiene reconocimiento Constitucional, pero ello en miras del constante crecimiento económico de la sociedad, no considera que dicha perpetuidad siga imperando ante la falta de productividad de la riqueza, es por ello que la misma hechura del hombre posibilitó que el derecho integre a la prescripción adquisitiva de dominio como un instrumento de uso extraordinario, lo cual produjo dentro de la figura del propietario limitaciones con respecto al bien.

1.5.4 Operacionalización de variables y dimensiones e indicadores

PROBLEMAS ESPECÍFICOS	VARIABLES	DIMENSION	INDICADORES	RANGO
Establecer el nivel de importancia de las exigencias legales para la usucapión ordinaria en relación a la posesión vinculada a la cosa.	Variable Independiente	X1= EXIGENCIAS LEGALES PARA LA USUCAPIÓN ORDINARIA	La posesión continua	SI NO
			Posesión pacífica	
			Posesión Pública	
			La apariencia del propietario	
Establecer el grado de afectación de la imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir en el derecho de propiedad sobre bien inmueble.	PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA	X2= LA IMPOSIBILIDAD DE EL USO DE LA MALA FE PARA USUCAPIR	La mala fe dentro de la posesión	NO
			Condición de ocupación precaria y la posesión ilegítima	
			La buena fe dentro de la posesión	
			La necesaria existencia del justo título	
Establecer el nivel de importancia de la posesión vinculada a la cosa en relación a la imposibilidad del uso de mala fe para usucapir.	Variable Dependiente	Y1= LA POSESIÓN VINCULADA A LA COSA	Punto de vista sobre la posesión	SI NO
			Derechos atribuidos en la posesión	
			Naturaleza y objeto jurídico de la posesión	
			Elementos necesarios para la configuración de la posesión	
Establecer la relación entre el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y las exigencias legales para usucapión ordinaria.	CONCRETIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DE PREDIOS	DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL BIEN INMUEBLE	Transferencia del derecho de propiedad en la realidad peruana	NO
			Naturaleza jurídica de prescripción dentro de la propiedad	
			El derecho de propiedad en la regulación nacional	
			El título de propiedad	

1.6 Metodología de la Investigación.

1.6.1 Tipo y nivel de investigación.

a) Tipo

Dentro de esta investigación se plantea bajo una forma básica, respetando un enfoque cuantitativo y aplicando un tipo de investigación llamada también sustantiva, en este caso se tendrá como base de estudio a dos ejes investigativos, el primero es la variable independiente la cual es prescripción adquisitiva de dominio ordinaria y el segundo eje es la variable dependiente constituida por concretización de la propiedad de predios, estos ejes de estudio se van a inter relacionar causalmente y al mismo tiempo llegaran a ser producto del análisis, por ende esta investigación es una básica.

“... el propósito de los estudios básicas es conocer cómo se puede dar una variable...”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 329)

b) Nivel

Descriptivo causal “por el cómo suceden realidades sociales causalmente”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 108).

La presente tesis se desarrolla dentro de un nivel investigativo de índole causal la razón de ello es que el estudio se va a centrar en observar la realidad, describirla e inclusive analizarla, como factores dentro de un fenómeno social, el cual necesariamente deberá obtener la causa y razón del fenómeno para la búsqueda del origen de la problemática, así como de su posible solución, en una relación causal

entre las variables independiente y dependiente; lo contrario supondría no causal como las correlacionales que no es el de la presente tesis.

1.6.2 Método y Diseño de investigación.

a) Método

El presente estudio debe contemplarse bajo la rigurosidad científica necesaria para obtener la confiabilidad, respecto a la información que asevera esta investigación, para ello se hace uso de métodos investigativos para el procesamiento de dicha información, estos métodos son:

Deductivo:

“[...] cuando se detalla los supuestos de hecho modo, tiempo y lugar, los supuestos de derecho de forma precisa [...] con fundados elementos de convicción [...] el estudio se basa en la línea de hipótesis”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014).

La investigación reúne datos de diferentes fuentes para brindar un sustento a la hipótesis que se irán a plantear, el método deductivo implicara que los datos obtenidos serán procesados para buscar los diversos efectos que podrán tener respecto a la interrelación de los factores en la realidad, buscando la veracidad de los hechos, esto método ayuda a la obtención de una hipótesis viable.

El método hipotético es coadyuvante en las investigaciones cuantitativas porque es la guía para la confirmación de la investigación.

b) Diseño

No experimental “ [...] no hacemos variar en forma intencional las variables [...]” (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 205).

“En la investigación sustantiva las variables ya sucedieron...”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 324).

“[...] es observar fenómenos cómo están...”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 206).

Transversal. -

“[...] está centrada en analizar cuál es el nivel o estado de una o diversas variables en un momento dado o bien cuál es la relación entre un conjunto de variables en un punto del tiempo [...]”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 330).

Este estudio es de corte transversal por que se desarrolla dentro de un periodo conocido de tiempo, el cual en el presente caso es el año 2020, periodo en el cual se limita la investigación sobre su desarrollo y la aplicación de sus resultados.

1.6.3 Población y Muestra.

a) Población

“...conjunto definido, limitado y accesible del universo ...”. (Buendía, L., Colás, P. y Hernández, F, 1997, p. 28)

Este estudio llegara a tener como población al grupo de abogados colegiados en Lima, dado que son estos profesionales los que tienen el conocimiento y experiencia suficiente para resolver las interrogantes planteadas en el cuestionario de índole académica relativa al derecho.

Tabla: Población

LUGAR	POBLACIÓN
Distrito judicial de Lima	79, 960 Totalidad de Abogados colegiados habilitados en Lima

Fuente: Colegio de Abogados CAL

b) Muestra

“La muestra es [...] un subgrupo de la población...”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 277).

Esta se compuso de 54 unidades extrapoladas en la población quienes deberán tener las siguientes características, abogados, colegiados, habilitados para ejercer la carrera y con especialidad en derecho civil. Por la naturaleza de la población no se puede realizar aleatoriedades, por ello es una muestra intencionada no probabilística y a su vez por el distanciamiento social se han recolectado datos mediando grupos virtuales de abogados (Maestrías en Derecho y Tesis de Derecho de pre y posgrado).

Tabla: Muestra

LUGAR	Muestra no probabilística, intencionada, accidental
Lima	54 abogados Colegiados Habilitados Especialidad en Derecho Civil

Fuente: Elaboración propia

Criterio de inclusión y exclusión:

Las características muestrales en la tabla de la muestra son aquellas seleccionadas por el investigador para poder incluir a las unidades de la población dentro de la muestra investigativa, limitándose a 54 letrados que cumplan con dichos caracteres, asimismo el criterio de exclusión se ve compuesto por todos aquellos individuos que no cumplen con las características y por ende no formaran parte de la muestra.

“[...] las muestras seleccionadas obedecen criterios de investigación”. (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014, p. 236)

1.6.4 Técnicas e Instrumentos de Recolección de datos.

a) Técnicas

- **Recopilación de información:**

Para poder brindar sustento a una tesis es necesario que se junten datos verídicos y confiables con los cuales se procurara fundamentar la investigativa.

- **Técnicas de Muestreo:**

El muestreo tratara de la forma en la que se elige a la muestra, en el presente caso se hará uso de un muestreo no probabilístico accidentado intencional, por el cual se busca a la muestra producto del criterio del investigador, lo cual posibilita que la totalidad de la población pueda llegar a estar dentro de la muestra dependiendo de la voluntad del investigador.

“Toda medición o instrumento de recolección de datos debe reunir los requisitos esenciales: confiabilidad [...] y validez [...]” (Alfaro Rodríguez, 2012, p. 55)

- **La técnica de recolección de datos:**

La muestra existe para poder esclarecer las dudas que se presentan en el desarrollar de la investigación, la técnica que se utiliza es la encuesta.

- **Técnica de tabulación:**

Aquellos datos recopilados a partir de la muestra deberán ser organizados para facilitar su análisis y procesamiento, para ello se ha seleccionado el organizarlas en tablas de información donde fácilmente podrán ser comparadas las respuestas brindadas por los integrantes de la muestra.

- **Arribo de conclusiones:**

Es aquel resultado al que se llega después de aplicar el análisis, la deducción, a las respuestas dadas por los integrantes de la muestra.

b) Instrumentos

Ya que la técnica que se está usando en la investigación es la entrevista, se hará uso del instrumento el cual es el cuestionario, siendo estructurado en relación con las variables, sus dimensiones e indicadores.

1.7 Justificación importancia y limitaciones

a. Justificación

Justificación teórica:

“[...] el investigador profundiza en enfoques teóricos que tratan el problema...” (Valderrama, 2010, p. 140).

Es necesario la justificación o el respaldo en base al conocimiento previo de otros autores que presentaron estudios de naturaleza, cuyas ideas (en base al conocimiento científico) puedan llegar a presentarse como base para una posterior investigación, como lo sería el presente estudio, en donde solo se analizará la investigación respaldada e inclusive se cita a diversos autores con el fin de demostrar un alto grado de credibilidad a lo mencionado, citado y analizado. Por lo que para el mejor entendimiento de esta área se dividirá el título en dos partes la primera siendo conocida como variable independiente y la segunda como dependiente.

Justificación práctica

“...el interés de obtener el título académico, [...] para contribuir a la solución de problemas concretos [...], públicas o privadas” (Valderrama, 2010, p. 142).

Tanto la variable independiente como la dependiente serán tomadas como base indispensable que fomente la formulación de las hipótesis expuestas en la investigación es eficaz la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria como forma de concretización de la propiedad de bienes inmuebles en comparación a la usucapión extraordinaria, Lima 2020. Esto último en conjunto de otros supuestos, tendrán que pasar por un proceso de derogación, debido a que existe una necesidad de comprobar la veracidad del caso, ya que el aporte investigativo de poder ser aplicable como una solución factible.

Justificación metodológica

“[...] por el uso de metodologías que sirven de aporte a similares al investigado” (Valderrama, 2010, p. 141)

La presente tesis seguirá de forma rigurosa los presupuestos que plantea la metodología de la investigación científica y a su vez las normas que indica el manual APA, esto con el fin de cumplir el rigor científico exigido en todo los estudios de carácter científico, llegando a usar un modelo cuantitativo con un método observacional, descriptivo, permitiendo alcanzar cierto porcentaje de confiabilidad requerido, generando la veracidad dentro del jurado y los posteriores lectores que busquen una consulta sobre este campo de estudio.

Justificación legal

“[...] se pueden sugerir ideas para futuros estudios jurídicos (Hernández, 2005, p. 52).

Si bien la investigación tiene un aspecto teórico, esto no quiere decir que no se llegara a abarcar el aspecto legal, ya que es necesario a razón de que existe una necesidad de modificar el código civil (en parte) y sobre todo el motivo de la existencia de la teoría dependerá de la presencia de un precedente legal (leyes, norma, etc.) que permitirán acompañar la investigación, como se menciona líneas arriba, el planteamiento legal se basara que la única forma de concebir el reconocimiento de este derecho, de forma extraordinaria, solo será mediante la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, puesto que para lograr la configuración es necesario el cumplimiento de los requisitos ordinarios y especiales.

b. Importancia

“[...] es la finalidad de la investigación...” (Sierra Bravo, 1994, p. 12).

La importancia que motiva la realización de esta investigación proviene de la necesidad de modificar y derogar la prescripción adquisitiva de dominio

extraordinaria, que actualmente radica dentro del código civil, puesto que la buena fe y el justo título (estado de creencia y psicológico que se presenta por ignorancia o error de tener un justo título) son fundamentales para la configuración de un derecho amparado y sustentado. Por lo que actualmente existe un aprovechamiento indebido por parte de los poseedores al momento de aplicar la mala fe.

c. Limitaciones

Presupuestal

“[...]disponibilidad de los recursos financieros de investigación.” (Galan, 2008)

Es necesario limitar los gastos, ya que el investigador presenta una suma dineraria determinada, la cual le permitirá invertir en el desarrollo del presente proyecto, pero al ser determinada, será necesario una organización y administración de los egresos que se produzcan dentro de la inversión de esta investigación.

Es dentro de la investigación que se busca que exista una distribución dentro de los recursos que se necesitan, para que la construcción de la tesis sea organizada, por lo cual se da uso dentro de la adquisición de recursos físicos o materiales, así mismo se costea la asesoría tanto temática como metodológica de la investigación.

Temporal

Según (Hernández Sampieri, Fernandez, & Baptista, 2014)“[...] la relación entre un conjunto de variables en un punto del tiempo [...] que puede ocasionar demoras”. (p. 330).

Dentro de un espacio temporal, el periodo de tiempo elegido por parte del investigador será el año 2020, esto permitirá a que la indagación, recolección de datos, y posterior conclusión se pueda dar dentro de un tiempo

planteado, la singularidad del caso se deberá a que se emplea un tipo transversal.

Al ser una investigación transversal, todos los datos fueron recopilados y aplicados según la realidad social del año 2020, así mismo, se está seleccionado que la investigación transcurra en un tiempo específico ya determinado por el investigador.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de investigación

Internacionales:

Von, C., Sabaj, J. (2008), cuya investigación presenta de título “Derecho de Propiedad, Limitaciones y Expropiación”, siendo una tesis realizada en la Universidad de Chile para alcanzar el grado de titulación, cuyo objetivo en discusión será “Analizar el derecho de propiedad desde sus limitaciones y expropiaciones en un enfoque nacional”. La metodología es un estudio cualitativo con uso método descriptivo, correlativo y causal, teniendo como técnica análisis bibliográfico, evaluación documental y como instrumento las fichas bibliográficas, ficha de evaluación documental, por lo que la siguiente conclusión será que “El derecho de propiedad ha destacado por su importancia económica y social [...]”. (Von & Sabaj, 2008, p. 180)

Morán, B. (2015-2016), cuya investigación con el título como “La Prescripción Extraordinaria de Dominio de Bienes Inmuebles y su Incidencia en el Procedimiento Judicial”, siendo una tesis realizada en la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, cuya sustentación será para obtener el grado de titulación, en donde el objetivo en discusión fue el análisis y valoración de las

pruebas, equidad y de la sana crítica por los jueces ponentes encargados de administrar justicia y hacerla cumplir [...]”. La metodología empleada en este estudio será una cualitativa, con un método analítico, correlativo, teniendo como técnica el análisis bibliográfico, evaluación documental y como instrumento las fichas bibliográficas, ficha de análisis documental, llegando a la conclusión que “El estado debe reconocer y garantiza el derecho de la propiedad privada cuando cumpla con la función social que le es inherente [...]” (Moran , 2015-2016, p. 114)

Chuma, L. (2016), cuya investigación titulada como “Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador”, siendo una tesis realizada en la Universidad de Cuenca para sustentar el grado de titulación, cuyo objetivo en discusión será “determinar las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador”. La metodología es un estudio cualitativo, con un método analítico, deductivo, descriptivo, cuya técnica será el análisis bibliográfico, llegando a la conclusión de que “la usucapión, previa declaración judicial, es un modo originario de adquirir el dominio, donde el poseedor ha mantenido el bien en su poder por cierto tiempo y se convierte en su propietario”. (Chuma, 2016, p. 93)

Serrano, J. (2013), cuya investigación titulada como “La Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio en los Juicios de Ínfima Cuantía y la Reconvención en La Legislación Procesal Civil Ecuatoriana”, siendo una tesis realizada en la Universidad Regional Autónoma de los Andes para sustentar el grado de maestría, cuyo objetivo fue la “...reforma al Código de Procedimiento Civil para que en los trámites de usucapión de ínfima cuantía [...]”. Su metodología es un estudio mixto, con un método analítico, descriptivo, inductivo, teniendo como técnica el análisis documental, la observación directa, el fichaje y como instrumento la ficha bibliográfica, ficha de trabajo, cuestionario, citas, llegando a la conclusión que “reformular el Art. 407 del Código procesal Civil, en la que se determine la posibilidad de reconvenir para proceder reconvenir para la ínfima cuantía [...]” (Serrano, 2013, p. 96).

Nacionales:

Ferrer, D. (2015), cuya investigación titulada como “La Prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor”, siendo esta tesis realizada en la Universidad Privada Antenor Orrego para sustentar el grado de titulación, cuyo objeto será “determinar si las garantías reales que haya otorgado de mala fe el propietario no poseedor afectan el derecho del poseedor que no inscribe su propiedad y demanda la prescripción adquisitiva de dominio”. La metodología empleada en el presente estudio será una cualitativa, de tipo inductivo, deductivo, estético, usando como técnica el análisis documental y como instrumento la ficha documental, cuya conclusión será “El poseedor para que pueda demandar prescripción adquisitiva de dominio debe cumplir con los requisitos que exige la ley para poder ser declarado propietario”. (Ferrer, 2015, p. 142)

De la cruz, V. (2014), cuya investigación titulada como “La propiedad Adquirida por prescripción adquisitiva y su defensa a través de la reconvención en un proceso de reivindicación”, siendo esta tesis realizada en la Universidad Nacional de Cajamarca para sustentar el grado de titulación, cuyo objetivo en discusión será “Determinación de la admisión a trámite de la reconvención por la usucapion en litis de reivindicación”. La metodología empleada en el presente estudio será cualitativa con uso de un método explicativo, dogmático – jurídico, teniendo como técnica el fichaje, el análisis documental y como instrumentos las fichas de referencias, fichas bibliográficas, esto llevara a la conclusión de que “...en la usucapion no es obligatorio que el poseedor inicie un proceso judicial de prescripción [...]”. (De la cruz, 2014, p. 123)

Pacheco, V. (2015), cuya investigación será titulado como “La Intermediación Inmobiliaria como Elemento de Seguridad Jurídica en las Transferencia Inmobiliarias en el Perú, 2015”, siendo esta tesis realizada en la Universidad Peruana de las Américas para sustentar el grado de titulación, cuyo objeto será “Determinar que en las operaciones inmobiliarias influyen en el mantenimiento de la seguridad jurídica”. La metodología empleada en el presente estudio será una mixta con uso de un método descriptivo, correlativo y

causal, llegó a la conclusión que “el Agente Inmobiliario es profesionalizado”. (Pacheco, 2015, p. 47)

Llontop, E. (2018), cuya investigación titulada como “La adquisición del poseedor por contrato de compraventa como criterio de interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva”, siendo una tesis realizada en la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo para sustentar el grado de titulación, teniendo como objetivo de discusión “Analizar la usucapión por contrato de venta interrumpe la usucapion”. La metodología empleada en el presente estudio será una cualitativa con un uso del método inductivo, deductivo, teniendo como técnica el análisis documental, la encuesta y como instrumento la ficha documental, el cuestionario, cuya conclusión “La usucapión es una forma originaria de adquirir la propiedad por el tiempo prevaleciendo frente a los derivados”. (Arana, 2017, p. 113)

Neyra, C. (2016), cuya investigación será titulada como “Proyectos de Inversión Pública y Privada sobre Bienes Demaniales”, siendo esta tesis realizada en la Pontificia Universidad Católica del Perú para sustentar el grado de maestría, teniendo como objetivo “Determinar la efectividad de la inversión pública y privada sobre los bienes demaniales”. La metodología empleada en el presente estudio será cualitativo con uso de un método descriptivo, analítico, explicativo, teniendo como técnica el análisis bibliográfico, evaluación documental, y como instrumento las fichas bibliográficas, registro, llegando a la conclusión que “Por la Teoría Dominical existe propiedad administrativa entre el Estado y bienes de dominio público facilitando Proyectos de Inversión Pública - Privada sobre Bienes Demaniales [...]” (Neyra , 2016, p. 103)

2.2 Bases legales

Nacionales:

Código Civil artículo 906.-

El artículo *in comento* no expresa un concepto propio sobre la posesión, sino que recae en la categoría de buena fe cuando tiene la falsa creencia determinada por la ignorancia o el error de estar en posesión legítima del bien sobre el vicio que determina la invalidación del título, atribuyéndole la categoría de posesión ilegítima.

Código Civil artículo 907

En este punto se menciona que la buena fe tiene una vigencia dentro del tiempo condicionado, esto quiere decir que en base a ciertas circunstancias o razones que competen al poseedor, este principio acompañado al derecho de posesión puede ser perdido. La primera razón se debe a que la posesión de buena fe concluirá cuando el poseedor bajo ciertas circunstancias se entere de que su presencia dentro del bien no es de buena fe, y la segunda razón proviene cuando sea citado a juicio y este concluya con una demanda, cuyo petitorio declararían fundada con calidad de cosa juzgada.

Código Civil artículo 910.-

Si bien la redacción de este articulado es igual a la del artículo 841 de anterior código, esto demuestra el poco interés por el legislativo de tener una mayor profundidad en el análisis de la norma con la aplicación de la misma, puesto que al momento de mencionar entregar los frutos percibidos y si no existen pagar su valor; no se aclara si la forma de pago se hará en especie o en un aspecto pecuniario, o si las condiciones que generaron esos frutos fueron debido al esfuerzo del poseedor o por las condiciones del bien que generaron tales frutos. Por consiguiente, esta norma implica una sanción al poseedor de

mala fe quien deberá restituir o pagar los frutos conforme se establezca en la sentencia judicial.

Internacionales:

Artículo 3948 del Código Civil Argentino. -

Se encuentra similitud con el artículo 950 del código civil sobre los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio, con excepción de que conceptualiza de forma breve lo que implicara la prescripción adquisitiva de dominio.

Artículo 3947 del Código Civil Argentino. -

Dentro de este artículo el legislador argentino intento definir la prescripción tanto como un derecho personal como real, dentro de ellos se expone su naturaleza, por una parte, la prescripción se le denominara como un instrumento de adquisición de derechos y por otra parte es un medio de liberación de la obligación, todo ello se configurará cuando el tiempo exigido por la ley se haya cumplido.

Artículo 1930 del Código Civil Español. -

Presenta similitud con el Código Civil Argentino, pero con diferencia de la estructura que presenta la prescripción dentro de este artículo, por una parte especifica que no será el mismo artículo que establezca las condiciones por las cuales se adquiere la prescripción, si bien expresara tanto el dominio como los derechos reales, esta no presentara la lógica legislativa que expone el código civil peruano, aunque la similitud que guarda con el código Argentino será que la prescripción se adquiere tanto derechos como también la liberación de obligaciones.

Artículo 1136 del Código Civil Mexicano. -

El código civil de la Federación Mexicana hace una distinción de los tipos de prescripción, cuya relación tienen con los artículos 950, 951 y 952 del Código Civil peruano, la primera sobre la prescripción positiva a la adquisición de un

derecho mediante la posesión y la negativa se dará ante la falta de exigibilidad que tuvo el acreedor con el deudor, solo cuando el tiempo previsto por la ley se haya cumplido.

2.3 Bases teóricas

VARIABLE INDEPENDIENTE: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA

Para el vocablo romano (latín) el término usucapión proviene del uso y posterior toma de una cosa u objeto, aunque llegue tener un sentido brusco de apropiación, la prescripción adquisitiva será todo lo contrario, puesto que su amparo legal dentro del ordenamiento jurídico peruano (Código Civil art. 950) y por la misma doctrina nacional la llegaron a configurar como la adquisición del dominio o el derecho real, siendo esto posible mediante el cumplimiento de una serie de requisitos como lo sería la posesión continua (por más de 5 años en caso del empleo de la buena fe), pacífica (no concurrencia de violencia física o moral durante la posesión en contra del inmueble o propietario), pública (era visible a ojos de la sociedad su actual residencia), y como también el *animus domini*. Por lo que se puede entender como un medio extraordinario para adquirir tanto el derecho como la posesión, si bien dicha conducta, empleada por el posesionario, no es la forma típica o regular para la obtención de un bien inmueble, el código civil vigente en el libro V sobre Derechos Reales, expresara un pronunciamiento ante tales prácticas, por lo que desde este punto se puede entender que no solo tiene un significado propio por parte del código sino también que presenta una estructura jurídica para su invocación. En este apartado de la investigación se puede entender que la usucapión tiene una finalidad de desvincular los derechos como lo sería la posesión y la propiedad, puesto que el anterior propietario no ejerció la posesión, esto conllevaría a que se diera origen a la posesión por parte de un tercero y amparado ante lo estipulado en los artículos 950 al 953 del mismo código civil.

En el caso de la prescripción adquisitiva ordinaria se llega a adquirir dentro de la continuidad de cinco años, siempre y cuando pueda probar la existencia de un justo título y la buena fe como medio probatorio, siendo una garantía de credibilidad no solo para el juez sino también para el derecho en sí mismo que busca la armonía y la paz en justicia.

El empleo del justo título produce una nueva conducta dentro de los posesionarios, puesto que mediante la prescripción de mala fe (10 años) el posesionario no garantiza completamente la continuidad y el cumplimiento de las exigencias que requiere la usucapión, a diferencia de la presencia de un justo título que cataloga como superior el derecho de posesión de una persona.

X1= EXIGENCIAS LEGALES PARA LA USUCAPIÓN ORDINARIA

La prescripción adquisitiva ordinaria o la más comúnmente conocida como adquisición de corto plazo, presentara dos tipos de elementos (ordinarios y especiales) necesarios para su configuración, el primero tiene igual similitud que la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria (de mala fe) como lo es; la posesión continua, pacífica y publica como propietario —es decir con *animus domini*— comportamiento que deberá practicarse para generar la apariencia de propietario ante el resto y el segundo elemento estará conformado dentro de un carácter especial con el fin de diferenciar el obrar del posesionario, esto se puede apreciar mediante la propia regulación que hace mención el código civil en el segundo párrafo del artículo 950, en donde se expresa como requisito para su aplicación el justo título y la buena fe, esto podría considerarse medio probatorio idóneo al momento de otorgarle el derecho de propiedad, previa solicitud del nuevo adquirente. El lapso de tiempo de posesión será de cinco años para usucapión ordinaria y de dos años cuando se hable de bienes muebles donde el posesionario presente buena fe.

Para gran parte de la doctrina peruana la prescripción adquisitiva ordinaria (corta) sería la forma más idónea de adquirir el derecho de propiedad de modo originario, cuando el posesionario requiera el reconocimiento del derecho de propiedad al haber alcanzado el tiempo exigido que son de cinco años, pero previamente deberá haber cumplido con las elementos ordinarios y especiales para configurar la prescripción ordinaria. El sentido especial que llega a alcanzar esta usucapión se deberá por la existencia de un justo título (vigente) como también por la aplicación de la buena fe, ambos son fundamentales para la

procedencia de la pretensión, puesto que la falta de uno determinara la inexistencia del otro.

En tal contexto, no será relevante la utilidad por la cual se posee el bien sino la calidad del derecho que se invoca para su posterior reconocimiento, esto se debe a la existencia de elementos especiales, en razón que el tratamiento de esta prescripción se debe a que existe un menor tráfico probatorio, a diferencia de la prescripción extraordinaria que la calidad de su derecho se deberá a un lapso de tiempo mayor en presencia dentro del bien como poseedor y teniendo una conducta exteriorizada de propietario, las cuales deberán contar con medios probatorios idóneos que puedan crear convicción en el juez del cumplimiento de cada uno de sus requisitos.

LA POSESIÓN CONTINÚA

La continuidad deberá entenderse no solo como un simple requisito que configure la existencia del posesionario dentro del bien sino como aquel encargado de determinar el ejercicio permanente en el tiempo, sin interrupción o sin solución de continuidad que vinculara el derecho del posesionario con el bien inmueble, dicho comportamiento vinculatorio generara una imagen continua del poseedor, un comportamiento típico y habitual que demuestran todos los propietarios de bienes, como por ejemplo; echar llave a la puerta al momento de salir a estudiar, de viaje, hacer limpieza exterior, reuniones sociales, etc. Pero aún después de haber dejado el bien mediante un lapso de tiempo razonable, el posesionario pueda volver a ejercer el derecho posesorio sin ninguna restricción, esto se deberá a razón de la generación de apariencia que sembró en el resto de los individuos que habitan a su alrededor (vecinos), etc. Empero, el código civil permite que pueda haber actos de interrupción de la posesión como los reglados en los artículos 904 y 953 que es factual de excepción. Siendo así el conjunto de conductas por parte del mencionado posesionario solo demostrara la apariencia de propietario, pero más no en la práctica, debido a la falta de reconocimiento, será propietario, lo que la conducta quiere llegar a demostrar es que el poseedor presente un debido cuidado al momento de desarrollarse tanto

dentro como fuera del bien ocupado hasta cumplir el periodo de tiempo exigido por la ley, que para la presente investigación llegara a ser cinco años.

Por lo expuesto, en la actualidad otro tema relevante es la adición o suma de plazos posesorios establecido en el artículo 898 del código civil que para el derecho romano llego a ser conocida como accesión de posesiones, dicha práctica será vista como el favorecimiento o la transmisión valida del tiempo posesorio al nuevo poseedor, ello podrá ser perfectamente transmisible entre las partes que deseen celebrar dicho acto tal cual lo expresa el artículo 140 del código civil. Aunque esto último no garantizara la transmisión de la titularidad de dicho bien, el acto que se llegara a celebrar se dará únicamente sobre el derecho posesorio, permitiéndole al nuevo posesionario el cumplimiento de un menor tiempo debido a la existencia de uno previo. Un detalle esencial para probar la existencia de una posesión anterior será mediante la expedición de los impuestos o arbitrios que se llegó a pagar en dicho bien, otro podrá llegar a ser las refacciones del bien demostradas mediante boletas de pagos o facturas, actas de nacimiento de hijos, estados de cuenta de tiendas por departamento, notificaciones administrativas de autoridades, etc.

POSESIÓN PACIFICA

Al momento de mencionar la aptitud o el comportamiento del agente al tiempo de ingresar al bien inmueble de manera pacífica, se estará haciendo referencia a que dicho ingreso deberá estar exento de cualquier acto violento desde sus diversas modalidades como lo sería tanto física (violencia material) como moral (violencia por coacción mediante la amenaza), esto implicara que la toma de dicho bien se dará mediante el empleo de actos casuales o calmados, en donde no pueda imperar ningún tipo de acto violento por parte del poseedor con el bien e inclusive con los propietarios de dicho inmueble. Puesto que en caso no se respetará esto, dicho requisito quedaría inválido por la impureza de su ingreso. Empero, la doctrina es unánime en reconocer que aun cuando se ingrese a la posesión con violencia —vis absoluta o vis compulsiva—, se convierte

en pacífica al cesar la violencia que estableció el nuevo *status quo*, debiendo en este caso ser considerado como actos de interrupción de la usucapión.

El poseedor estará en todo su derecho de poder ejercer la fuerza, más no la violencia, para proteger su posesión conforme al derecho de la defensa posesoria, contra terceros que pretendan desposeer de la posesión sea legítima o ilegítima. Esto podrá apreciarse conforme al imperio del artículo 920 del código civil, donde se señala que; si bien tanto el ingreso como la permanencia en la posesión del bien inmueble debe ser tratada de forma pacífica, el posesionario no solo tendrá el derecho, sino también el deber de defender lo que durante ese lapso de tiempo ejerció de hecho. Por lo que la defensa posesoria permite ejercer el derecho de tutelar la posesión sea legítima o ilegítima, máxime porque el ejercicio del derecho precitado no cancela o vulnera la posesión pacífica.

Cuando de por medio existe un conflicto por el bien inmueble, como lo que comúnmente suele suceder en la prescripción extraordinaria, gran parte de la doctrina afirma que se suspenderá o inclusive se reiniciara el plazo prescriptorio debido al conflicto de derechos que surge por la posesión de dicho bien, en este caso el presente trabajo tendría un punto de vista más firme al mencionar que dichos conflictos no producirán un efecto negativo en la prescripción ordinaria ya que de por medio existe dos elementos especiales como lo es el justo título y la aplicación de la buena fe.

Esto podría resumirse en concordancia con lo dispuesto por el segundo pleno casatorio, en donde señala que la situación pacífica no se rompe ni se pierde por el inicio de procesos por ante los órganos jurisdiccionales o ante la remisión de cartas notariales.

POSESIÓN PÚBLICA

Se puede definir como la generalización de la apariencia, esta se debe a que el poseedor mediante actos o actividades exógenas en vinculación con el bien inmueble crea una figura creíble en el resto de habitantes (vecinos), esa figura resultara ser la de un propietario, siendo necesario dicho comportamiento por parte del poseedor debido a que es necesario para cumplir el requisito

público, caso contrario, si la posesión se da mediante actos endógenos no se configura dicho requisito y será considerado tal posesión como clandestina, en razón de la poca evidencia que existe entre la posesión y el bien. Para ser considerada publica es necesario un respaldo proporcionado por terceros, los cuales evidencien que la persona realiza actos o actividades en el inmueble como propietario, lo cual determinará el cumplimiento del requisito de publicidad y ulterior reconocimiento del derecho de propiedad.

Todo acto, aún sea minúsculo, que pueda generar la apariencia de propietario debe ser visible para el resto de individuos con los cuales se vive en sociedad, de esta forma el poseedor podrá conducir dicha vivencia en base al conocimiento de terceros, siendo esto socialmente imprescindible para cuidar y preservar su derecho posesorio, por ello la publicidad es fundamental no solo como un generador de apariencia sino también como un informante que permita ser conocido por el propietario o poseedor anterior para que ejerzan su derecho de oposición si fuera su voluntad, caso contrario, supondría el abandono del bien permitiendo establecer la posesión del usucapiente.

La conducción de tales actos en todo momento deberá estar inclinada a la publicidad, esto permite informar de forma pública que existe un tercero dentro del bien y que actualmente intenta ejercer posesión sobre dicho bien; aquel que exija un derecho fundado en apariencia deberá demostrarlo mediante la publicidad de este, ya que lo que no se puede desacreditar en este punto sería la buena fe y justamente acompañada de un justo título, el cual demuestra la existencia de un precedente.

LA APARIENCIA DEL PROPIETARIO

El poseedor en materia de usucapición deberá presentar una conducta con *animus domini*, esto significará que dicha conducta estará inclinada a la disposición del bien para sí mismo mediante actos endógenos y exógenos. Es decir, el *ánimo* debe ser exteriorizado y no sólo tener la creencia de ser propietario; la idea del posesionario desde el concepto de propietario presentará una doble concepción, la primera desde un sentido estricto se compondrá por el

comportamiento que presenta el poseedor como propietario, en este punto se revela la intención del poseedor por querer y por ser tratado como tal con referencia a la cosa, el segundo punto se verá reflejado en su sentido amplio, esto implicará que el poseedor tendrá ciertos derechos reales, más no garantizaran la titularidad de la propiedad, pero esto no impide un reconocimiento futuro sobre la titularidad. Ergo, la posesión del usucapiente debe ser a título de dueño —es decir, *possessio ad usucapionem*—, nunca la posesión debe realizarse expresa o tácitamente reconociendo como dueño a otra persona.

La prescripción adquisitiva de dominio ordinaria presenta una particularidad en cuanto a la existencia y regulación de requisitos especiales como lo es el justo título y la buena fe. Estos últimos presentaran un tratamiento diferente de la prescripción tanto en el empleo de la buena fe como en el lapso de tiempo exigido por la ley debido al derecho transferido, de esta forma se empieza con el justo título, el cual no será visto como un mero instrumento sino como el acto jurídico que permite la transferencia del dominio (el tiempo y el derecho), pero al ser un acto jurídico cabe la necesidad de ser acreditado, para ello la prueba considerada más sólida será la instrumental, es necesario aclarar que la persona que llega a transferir el dominio no será el propietario, ya que si fuese el mismo titular la naturaleza sería distinta y por ende los efectos distintos.

Y en cuanto a la Buena fe no se tiene una definición propia dentro del ordenamiento jurídico nacional, esto no excluye que tenga una propia regulación dentro de código civil artículo 914, en donde señala que dicho principio será presumido hasta que exista prueba contraria a dichas afirmaciones, entonces podría entenderse que tiene una prevalencia sobre todo la buena fe —subjetiva— del adquirente, para ello no debe existir duda alguna de la falta de derecho del enajenante. Esto significará, la creencia del sujeto de poseer legítimamente el derecho por la existencia de un error de hecho o derecho que el enajenante alegaba tener, ello permitirá el cumplimiento del requisito especial para la computación del plazo de cinco años.

En relación al tema tratado, es necesario hacer mención del Expediente N° 0018-2015-PI/TC, el cual acota en su fundamento N° 58, en donde toma como referencia a la casación 3098-2011-Lima de fecha 30 de julio del 2012; el

cual establece que al existir una inexactitud dentro de un registro del predio, se debe tomar en cuenta el principio de razonabilidad, en cuanto al supuesto conocimiento de los hechos del registro, debiendo ser interpretada bajo las condiciones de mínima diligencia que debería poseer el actor, ya que es deber del mismo realizar la verificación del estado del bien.

Asimismo, el expediente mencionado acota en el fundamento N° 59, en donde se toma como referencia a la casación 3187-2013, en donde se establece que el comprador de una propiedad debe ser diligente, para evitar una situación de varios propietarios o poseedores.

En el fundamento N° 60, se toma como referencia a la casación 105-2016-Del-Santa, de fecha 4 de octubre del 2017, así como la casación 1430-2016-Lima; en donde se estableció que no configura buena fe, cuando existe la posibilidad de conocer quiénes eran los poseedores del inmueble y por ende el título que justificaba su posesión. Por lo tanto, la buena fe y el título que justifica la posesión son determinantes para la existencia de una prescripción adquisitiva ordinaria.

Finalmente y como colofón de lo precitado se menciona al fundamento N° 61 en donde se cita a la casación 11620-2016-Junin, de fecha 27 de marzo del 2018; en donde se expresa que la buena fe no sólo debe acreditarse con los antecedentes registrales, el certificado de desgravamen, las indagaciones diligentes de la situación del predio, entre otros, sino que el comprador del inmueble tiene la carga de indagar la situación real del predio, sobre todo; si el que transfirió el inmueble tiene la capacidad de disponer del bien inmueble.

X2= LA IMPOSIBILIDAD DE EL USO DE LA MALA FE PARA USUCAPIR

Lo que se busca dentro de prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, como instrumento de adquisición originaria de la propiedad, será el empleo de la buena fe mediante la ignorancia o el error del adquirente, esto significara que la intención de ser poseedor del bien inmueble será únicamente bajo la preexistencia de un derecho transmitido mediante la celebración de un acto

jurídico que determinara la justa causa de la posesión, consecuentemente los órganos jurisdiccionales tendrán menos tránsito de demandas civiles, en razón de que por medio existe un documento válido que acredita el ingreso del poseedor o valide la aplicación correcta de la buena fe.

Si bien es cierto que muchos doctrinarios afirman que la prescripción adquisitiva extraordinaria será un modo de adquirir un bien (mueble o inmueble), debido a que su naturaleza jurídica responde a la de vincular a la persona con la cosa por un lapso de tiempo como poseedor, cumpliendo los requisitos de continuidad, pacificada y publicidad como propietario, pero su tratamiento resulta ser muy problemático en razón que no se considera que deba existir previamente el derecho a la posesión para que el poseedor haga suyo el predio mediante la usucapión, esto quiere decir que se permite el ingreso de mala fe y por ende el posesionario sólo tiene el derecho de posesión —ilegitima sin título alguno—, esto resultara ser una práctica deshonesta, puesto que la falta de buena fe en el obrar del posesionario generara duda en el vínculo que intenta crear con el bien, soslayando que la presencia de una propiedad garantiza la existencia de un propietario que a causa de la mala fe no pudo responder oportunamente la ocupación del bien inmueble.

En tal sentido, el derecho no debe amparar la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria al tener implícitamente como requisito la mala fe y el sólo transcurso del tiempo durante 10 años de posesión más los requisitos ordinarios (objetivos y subjetivos), siendo estos requisitos exigidos por la ley para generar el vínculo con la cosa, no obstante, de carecer de relación de causalidad.

“[...] positiva al poseedor ad *usucapionem* con justo título y buena fe, con el objeto de perfeccionar o consolidar el título, lo que evidencia que, no se trata de cualquier poseedor, sino de uno con justo título y buena fe [...]” (Arana, 2017, pág. 58)

Por lo tanto, se puede colegir que la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria cumplirá con todos los requisitos necesarios para ser considerada como la única forma extraordinaria de adquirir un bien inmueble, en razón que

en ella descansara dos requisitos especiales que garantizan el mejor derecho a la posesión en base al negocio jurídico previamente celebrado.

LA MALA FE DENTRO DE LA POSESIÓN

En el código civil peruano vigente de 1984, no se encuentra una acepción sobre la institución de la mala fe, no obstante, la doctrina nacional la define como cuando el sujeto obra con pleno conocimiento y es consciente que no tiene ningún derecho o título que respalde el derecho a la posesión. Ergo, existe un conocimiento *a priori* del poseedor que su conducta transgrede los deberes de tutela de los intereses ajenos y es cognoscible el error o vicio del título que presenta, por ello se clasifica dentro de la posesión ilegítima. El poseedor no puede argumentar tener derecho a la posesión del bien o justificar que la ostenta de buena fe, sino tiene título alguno que justifique la posesión.

En cuanto a la realidad nacional el código civil peruano dentro de sus normativas regula los efectos o consecuencias que genera la mala fe, pero esta figura es muy poco conceptualizada por el legislador, debido a ello, la mala fe sólo se encuentra regulada en los artículos siguientes: 211 sobre el dolo incidental, inciso 9 del artículo 274 sobre las causales de nulidad del matrimonio, 284 que preceptúa los efectos del matrimonio invalidado, 908 que regula la posesión de buena fe y sus frutos, 910 sobre restitución de frutos por el poseedor de mala fe, 942 sobre mala fe del propietario del suelo, 943 sobre edificación de mala fe en terreno ajeno y 945 que regula la edificación o siembra con materiales, plantas o semillas ajenas, normas precitadas que se encuentran dentro de la categoría de la mala fe punible — sanción que recae sobre la conducta desplegada contrario a la buena fe—, excluyéndose de la categoría de la mala fe no punible que se escinde en la mala fe tolerable jurídicamente —no relevante o de escasa importancia— y la mala fe recíproca —que se presenta cuando ambos sujetos actúan de mala fe—.

Dentro del sentido lógico jurídico, la mala fe podrá ser vista como un comportamiento deshonesto, antiético, sancionable y contrario a la buena fe, por ello se debe entender que dentro del código civil peruano esta práctica es tomada

como una conducta que carece del deber de tutelar los intereses ajenos que se encuentra vinculado el sujeto en el ordenamiento jurídico que busca la paz social en justicia, por consiguiente los efectos que irradiara ésta conducta será aplicar la mala fe punible que se clasifica en; la indemnización por daños y perjuicios —siendo la prevalente—, la nulidad, la privación de derechos y la mala fe simpley la mala fe viciosa.

A guisa de ejemplo, se puede citar el artículo 274 inciso 9 que precisa la causal de nulidad del matrimonio debido a la mala fe, la misma que tiene como efecto la disolución del matrimonio. Ante ello el artículo 284 refleja las consecuencias que produce dicha práctica dentro de matrimonio inválido. Asimismo, en el caso que se edifique en terreno ajeno, teniendo el pleno conocimiento que cuenta con un propietario y ésta edificación causa algún perjuicio, el propietario tiene el derecho de solicitar la demolición, además de requerir indistintamente el pago de la indemnización por daños y perjuicios o hacer suyo lo edificado sin ningún pago, al amparo del artículo 943 del código civil que establece una sanción clasificada en la mala fe punible —que para el presente caso es la indemnización por daños y perjuicios y la privación de derechos—. En consecuencia, se infiere que la mala fe dentro del código civil será una práctica negativa, antiética, contrarios a la buena fe y a los intereses ajenos, produciendo efectos jurídicos punibles y sólo es amparable para la adquisición originaria del bien por prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, a pesar que ésta conducta se encuentra proscrito por el ordenamiento jurídico nacional.

CONDICIÓN DE OCUPANTE PRECARIO Y LA POSESIÓN ILEGITIMA

In primis, es necesario esbozar que la palabra «precario» proviene del latín «preces» que significa «ruegos, súplicas», siendo la única forma de poder participar en la propiedad ajena por medio de un contrato innominado llamado «precarium», por medio del cual se otorgaba la posesión temporalmente y a título gratuito, debiendo ser devuelto cuando sea requerido, máxime porque el precario era un poseedor legítimo y podía ejercer los interdictos para defender su

posesión del bien. Empero, al ser revocado el título por el concedente que fuera otorgado mediante acto de liberalidad, el cesionario mutaba a poseedor ilegítimo. En el código civil, la posesión precaria se encuentra regulada en el artículo 911 la misma que es considerada por la doctrina mayoritaria como la posesión sin título, es decir, la tesis amplia del poseedor precario. En tal sentido, la falta de título o cuando el título es ineficaz (feneció), convertirá al poseedor en ilegítimo, la misma que se puede darse en los siguientes casos; cuando el invasor ingresa a la propiedad sin el consentimiento del propietario, cuando el poseedor ingreso a título de poseedor mediato, sin embargo, feneció el título debido al vencimiento del plazo de vigencia o se resolvió por incumplimiento o se ejerció derecho de desistimiento desvinculándose del contrato.

La posesión puede ser legítima o ilegítima, dependiendo de su conformidad o no con el derecho, siendo la posesión de buena fe y la posesión de mala fe una sub clasificación de la posesión ilegítima, la ilegitimidad de la posesión no sólo está dada por la existencia de un título viciado, es decir que adolece de alguna causal de nulidad o anulabilidad, sino que además esta se da cuando ésta se basa en un título el que el transferente carece de legitimidad para ello, es decir cuando el defecto es de fondo. (Angulo, 2016, p. 28).

Podrá entenderse que la posesión ilegítima es la consecuencia ante la falta de título o el título devino en ineficaz —ha fenecido—, por lo que los efectos jurídicos que amparaba el derecho a la posesión se extinguirán y la posesión se clasificará como ilegítima de mala fe, por consiguiente, la presencia del posesionario dentro del bien será una posesión indebida, en razón que tiene pleno conocimiento de su conducta contrario a la buena fe.

Por otra parte, es necesario aclarar que la distinción entre la posesión ilegítima de buena fe y la posesión ilegítima de mala fe, se fundamenta en la existencia del justo título y el estado intelectual o gnoseológico del conocimiento de la persona sobre el título que posee, siendo el poseedor precario una figura jurídica que se clasifica dentro de la posesión ilegítima de mala fe.

LA BUENA FE DENTRO DE LA POSESIÓN

Para la presente investigación, la buena fe será considerada como el elemento esencial e indispensable para la existencia lógica y jurídicamente exigida en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria o de corto plazo, máxime si es considerado como un principio transversal para todo el ordenamiento jurídico y del que no debe sustraerse ninguna norma jurídica aún no exista norma expresa. Así, en la usucapión, la buena fe debe ser subjetiva que estriba en la ignorancia o la falsa creencia que se materializa con el comportamiento honesto del sujeto, a diferencia del derecho de obligaciones que exige la buena fe objetiva, No obstante, el código civil peruano de 1984, regula la buena fe y el justo título como presupuestos o elementos especiales, ambos siendo diferentes deberán permanecer juntos para poder dar pase a la usucapión. Si bien el código civil en el artículo 914 no define el principio de buena fe, en el sólo se guarda la presunción del poseedor de actuar de buena fe —*iuris tantum*—, la cual permitirá favorecer a quien la invoque, debido a una situación de hecho que pueda ser considerada difícil de poder probar, máxime porque quien considere que dicho acto es obrado bajo la mala fe deberá de probar tales afirmaciones. En el segundo párrafo del artículo (914 C.C.) se señala que dicha presunción no llegara a favorecer ante la existencia de la inscripción de tal bien a nombre de otra persona, en este caso bastara como prueba suficiente la inscripción en los registros públicos para que el verdadero titular del derecho a la posesión fracture la buena fe del posesionario.

Cuando uno habla sobre la buena fe, ésta podría ser definida dentro del derecho real como el error de hecho o derecho o la falsa creencia de la existencia del derecho de propiedad o del título del enajenante, siendo la conducta desplegada por el agente mediante un comportamiento honesto, lo que podría consolidar la buena fe. La conducta que presente el poseedor debe ser honesta, si bien no dependerá sólo del elemento subjetivo de la buena fe, es necesario la materialización o exteriorización de dicho obrar, esto debe ser comprendido como un actuar diligente para el conocimiento de que el conjunto de actos por los que se encamina con respecto al bien son de buena fe.

Para ello es necesario que dicha fe invocada se pueda respaldar ante un título de adquisición en donde se sustentara dichas creencias que dieron origen a los actos honestos socialmente aceptados por la buena fe. Por lo que ante la falta de dicho título se podrá inferir la exclusión de la buena fe, mutando la posesión legítima en ilegítima de mala fe. Ergo, se puede colegir que existe una relación de causalidad entre la ignorancia o falsa creencia (subjetivo) y la conducta del poseedor al adquirir el bien de quien no era titular (objetivo). Es decir, quien adquiere una propiedad mediante un justo título se presume que lo hace de buena fe, suponiendo que lo adquiere del legítimo propietario.

Ante la falta de un título que garantice el derecho se podrá inferir la exclusión de la buena fe, esto a razón de que nadie puede alegar ser propietaria de algo sin previamente demostrar un justo título que abale tal afirmación, aunque dicho argumento puede ser contraproducente al momento de mencionar a la buena fe ligado al justo título, puesto que aun teniendo tal documento, este puede presentar algún vicio o incluso caducidad, esto produce una controversia, en razón que si bien la falta del justo título excluye la buena fe, pero este no necesariamente puede asegurar la calidad de dicho principio.

La buena fe por una parte solo se puede presumir hasta que se pruebe lo contrario y en el ejemplo anterior se puede demostrar que probar un vicio o una causal de nulidad corresponderá a un análisis minucioso de dicho título por aquel que alegue que dicho acto es de mala fe.

Regresando a la realidad nacional peruana, establecido en el código civil en su artículo 906 existirá buena fe cuando el poseedor en su creencia de ser legítimo poseedor, sea mediante el error tanto de hecho o derecho y la propia ignorancia, ante tal afirmación establecida en el código civil nacional se puede extraer tres ideas que la componen, la primera sería para que la buena fe se genere, siendo necesario que el poseedor crea en su legitimidad, la segunda idea será en que el poseedor acompañe su buena fe con la existencia de un justo título, el cual fundamenta el ejercicio del principio de buena fe, y por último la buena fe del poseedor estará ejercida ante la ignorancia, la falsa creencia o el error pudiéndose ser de hecho o derecho.

Tales ideas podrán demostrar que la buena fe no solamente es un simple acto de creencia sino también un ejercicio honesto del posesionario, esta conclusión podrá dar paso a dos figuras; siendo la primera la buena fe de creencia y la segunda la buena fe de diligencia, ambos deben ser practicados por el poseedor.

En el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria no necesita tales requisitos, solo bastará con el cumplimiento de los requisitos ordinarios, acreditar la posesión como propietario y el tiempo de diez años para poder usucapir, está figura extraordinaria sólo refleja la desesperación de una práctica deshonestas y negligente por parte del poseedor, debido a que se deja de lado las practicas honesta e inclusive éticas en el ámbito jurídico, llegando al punto de prevalecer la práctica de la mala fe sobre la buena fe.

LA NECESARIA EXISTENCIA DEL JUSTO TÍTULO

Una de las grandes dudas es establecer la necesidad de un justo título, en tanto en cuanto permite acreditar la buena fe. Es decir, presentan una relación causa efecto, donde la causa es el justo título que viene a ser el acto jurídico valido y eficaz que constituye derecho pero se encuentra viciado por la calidad del transferente y el efecto, es la buena fe subjetiva —creencia— y objetiva —comportamiento—, los que establecerán el poder de disposición para transferir el bien, los cuales permitirán adquirir de modo originario la propiedad mediante la institución de la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria o corta. En tal sentido, puede entenderse que el justo título es la causa eficiente para llegar a transmitir el derecho de propiedad del bien, a pesar de encontrarse viciado por carecer el transferente del atributo de disposición del bien, empero, el justo título no debe presentar causales de nulidad absoluta, porque dejaría de ser justo, al carecer de idoneidad y al permitir ser planteado por cualquiera, por el contrario la nulidad relativa es válido siempre que sea planteado por un tercero respecto del acto jurídico celebrado.

En tales líneas, se puede inferir que el justo título tiene como característica principal la falta de capacidad del transferente del atributo de disposición del bien

(transferencia), siempre y cuando cumpla con todos los requisitos exigidos por ley para poder realizar la transferencia de la propiedad, la misma que será subsanada por la buena fe de creencia y de comportamiento del adquirente de la posesión. Hay que entender que la transferencia del dominio se deberá a la celebración de un acto jurídico que implica la propiedad aparente, pero esto no faculta al derecho de propiedad (derecho real) tanto al disponente como al adquirente.

El justo título es un instrumento que será presentado como uno de los requisitos especiales para la configuración de la usucapión ordinaria, el cual se encuentra formalizado mediante un negocio jurídico (otros países) o un acto jurídico (realidad nacional) a título particular, pero siendo necesario el poder de disposición del transferente. Cuando se da mención de justo título, se alude a la expresión de legalmente suficiente para llegar a transmitir la propiedad, pero con el único defecto de encontrarse viciado debido a la falta de titularidad que presenta el sujeto para transmitir dicho derecho.

VARIABLE DEPENDIENTE: CONCRETIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DE PREDIOS

Concretizar el derecho de propiedad tiene sustancia, cuando una persona que no era su titular, pueda llegar adquirir el derecho de propiedad mediante el ejercicio del derecho de posesión; en la actualidad existen dos formas: la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria y la extraordinaria —mediante el uso de la mala fe—, en la primera, se puede adquirir el derecho de propiedad mediante el ejercicio de una posesión pública, pacífica y continua dentro de diez años teniendo el comportamiento de propietario, es decir, teniendo *animus domini*. Empero, se propone en esta investigación que la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria llegue a quedar sin efecto para posteriormente derogarla del código civil peruano, en razón que el poseedor puede llegar a adquirir tal derecho ingresando a un predio bajo el conocimiento de que dicha propiedad cuenta con un titular. Es decir, de mala fe, inclusive podría constituirse en delito siempre que mediase la agresión o violencia, tanto con el predio como

con el propietario, tipo penal intitulado como usurpación, es por esa misma razón que se considera impropio e injusto y que por ende no se le deberá de conceder la titularidad al poseedor ilegítimo.

Por otro lado, la segunda forma de concretizar el derecho a la propiedad es mediante la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, la misma que tiene como sustrato la buena fe y el empleo de un justo título, lo que implica que dicho poseedor tenía la creencia que la propiedad materia de discusión, donde habitaba era de su propiedad por tener un justo título y por error de hecho o derecho, en realidad no llegaría a ostentar tal derecho que lo vincule con el bien, debiendo ser amparado por el derecho al obrar con el comportamiento y en la creencia de tener un justo título, es decir, de buena fe.

Asimismo, para poder adquirir mediante la usucapión ordinaria la propiedad, se debe demostrar que se ostentaba por cinco años con todos los requisitos anteriormente mencionados (continua, pacífica y pública). En esta investigación se defiende la usucapión ordinaria, por considerarse que existe un amparo de su derecho de propiedad y que la posesión en este caso solo será un medio para demostrar su calidad de propietario. Es necesario entender que en este caso no se desplazara el derecho de un tercero o del propietario original como ocurrirá en la prescripción extraordinaria, por ende, no mella ningún derecho, por lo que no existirá la usurpación al ser actos que conlleven la posesión legítima dentro del proceso de prescripción adquisitiva de dominio ordinaria.

Y1= LA POSESIÓN VINCULADA A LA COSA

Se puede entender dentro de la realidad jurídica nacional que la posesión es el ejercicio del hecho por la aplicación de uno o más poderes que le son inherentes a la propiedad, si bien gran parte de los doctrinarios afirman que la posesión no será tomada en cuenta sin un respaldo legal que garantice dicho ingreso, justo título, por lo que el poseedor no puede solamente ampararse de un error o la ignorancia, de ante mano la buena fe que intenta aplicar deberá estar acompañada de la buena fe de creencia y de diligencia.

“[...] la posesión no sería más que una emanación del derecho que se tiene sobre una cosa. Pero la posesión adquiere una relevancia jurídica propia precisamente porque el ordenamiento jurídico contempla aquel señorío o poder de hecho sobre la cosa desvinculado del derecho”. (Díez-Picazo, 2007, pág. 97)

Si bien se ha mencionado a leves rasgos sobre la figura del sujeto precario que expresado en el código civil vigente establece hasta dos tipos que serán vistos como supuestos normativos para su configuración (artículo 911), siendo el primero la figura del posesionario sin título cuyo ejercicio no esté acompañado de este último, pero el segundo punto se verá en la posesión donde se presenta el título, aunque este ha fenecido.

Para ambos casos planteados mediante la interpretación que se deduce del presente artículo, la situación en cuanto a la posesión será definida mediante la existencia de un título, aunque el código civil no presenta una definición del título posesorio, esto demostrará el poco tratamiento por parte de los legisladores al momento de referirse acerca del título posesorio. Aun viéndose necesario dicho elemento con respecto a la calidad que presenta en la licitud, validez, entre otros que acompañaran a una posesión de buena fe. Por lo que, siendo necesario, ha llegado a ser imprudente una regulación que comprometa a dicha figura, puesto que puede darse los casos donde en un conflicto de intereses la controversia en cuestión no se base en la defensa de dicha posesión como de hecho sino por el contrario bajo una premisa de derecho. Por lo que, el título justo no solo es catalogado como una mejor condición dentro del derecho sino también una mejor posición sobre aquel que no lo presenta.

La comprensión del investigador sobre el título posesorio, efectivamente esto permitirá diferenciar entre una posesión precaria y una donde exista un justo título válido, para ello se debe entender que el título como palabra presentará una alta gama de acepciones dentro del derecho, por lo que dicha palabra podrá ser interpretada según la rama jurídica en donde se emplea, para algunos el título es aquel instrumento que pretende contener determinado derecho, para otra parte del derecho será un acto jurídico, otro punto será tomado como una posición jurídica por el cual se invoca (título de propiedad); todo ello expresará que el título es una figura empleada como objeto de un acto jurídico, dicho esto,

el código civil podría suponer que el título será entregado en mérito de un acto jurídico como lo sería una compra y venta mediante previa suscripción a un contrato, un préstamo hipotecario, un arrendamiento entre otros.

De este modo se debe entender que al momento de hablar de título posesorio será mediante acto jurídico, que producto de esto nacerá la futura posesión, en donde el punto central será el título posesorio y la adquisición de forma derivativa, dado mediante la transferencia de una persona hacia otra.

Es por ello la idea que nace acompañada del artículo 906 del código en mención, en donde la posesión ilegítima será aquella ejercida mediante un título viciado, lo cual hará referencia al previo acto jurídico celebrado que permitió el nacimiento de aquella posesión que intenta ser respaldada, cuyo título adolecerá tanto de un vicio de nulidad o permitirá la anulabilidad de dicho documento. Aun así, el mismo artículo calificara de buena fe la posesión del poseedor cuando esta crea en su legitimidad, obviamente esto involucrara la ignorancia o el error tanto de hecho como en derecho de aquel vicio que llegara a invalidar el título.

PUNTOS DE VISTA SOBRE LA POSESIÓN

Aquel que permite tanto la tenencia como el disfrute de la cosa tomada para sí mismo, dicha figura será entendida como la tenencia o por otra parte como la ostentación de la cosa misma, por lo que será vista como una situación de hecho donde el poder que ejerce el tercero será en búsqueda de ser reconocido con tal derecho sobre la cosa material, aun cuando este posea o no algún tipo de titularidad jurídica que le garantice dicho derecho.

“[...] título que disponga la tenencia o disfrute de una cosa, posesión significa la tenencia y ostentación de esta, teniendo así su configuración como un hecho, como una situación de hecho o de poder en que se halla una persona [...]”. (Parvina, 2017, pág. 19)

Desde la época del florecimiento del derecho en Roma, la posesión era vista como la integración de más de un elemento, el primero siendo uno espiritual y el segundo compuesto por un material, motivo por el cual nacieron muchas teorías acerca de dicha figura, por consiguiente, en la presente investigación se

rescatará la posesión como un derecho real. Dentro del presente código civil de 1984 se pueden notar cuatro pilares en donde se sostiene la posesión la primera se demuestra en la usucapión (*possessio ad usucapionem*), el segundo mediante la protección la apariencia que genera la propia posesión (*ad interdicta*), el tercero como la posesión legítima (función legitimadora y atribuida), el cuarto mediante el artículo 905 donde se señala el título posesorio ante el poseedor mediato y el inmediato.

En este punto se puede ver que el poseedor mediato será quien ceda la posesión al poseedor inmediato en virtud de un negocio jurídico, esto significa que ante un justo título se le permitirá dicha vivencia, por lo que el poseedor inmediato no ostenta la posesión por sí solo. Lo cual demostrara la necesidad un mediador posesorio que en efecto será el poseedor inmediato, aunque este poseedor (inmediato) ostente dicho título en forma temporal y presente más de un poder directo sobre la cosa, verbigracia el comodatario, usufructuario, acreedor prendario y el arrendamiento en donde por medio de un negocio jurídico el arrendatario poseerá el bien en nombre del poseedor mediato.

DERECHOS ATRIBUIDOS EN LA POSESIÓN

Es necesario precisar que al igual que la propiedad, la posesión se le atribuirá ciertos derechos, aunque no de igual carácter que presenta el derecho de propiedad, pero esto no significará ser menor.

Si bien dicho derecho produce el aprovechamiento como consecuencia de la posesión del bien, así como a percibir los frutos que se produzcan, aquel derecho está vinculado a la buena fe o mala fe, según sea el comportamiento (buena fe de creencia o buena fe de diligencia) que presente el poseedor, por lo que en esta presente investigación se buscara a aquellos poseedores de buena fe y justo título quienes tendrán el derecho de uso y disfrute. La posterior usufructuarían (explotación) sobre el bien, esto incluirá aquellos bienes donde se puedan aprovechar sus frutos tales como los naturales, civiles o industriales.

En otro punto de vista acerca de las atribuciones que integran como derecho del poseedor serán a las mejoras, siendo vistas como desembolsos

patrimoniales tendientes a acrecentar en valor o utilidad del bien, usualmente este ejercicio se dará a razón de impedir la destrucción, el deterioro, el embellecimiento, el incremento de fuerza de los cimientos para un mayor rendimiento e inclusive satisfacer las comodidades de quien lo habita, aunque dicha idea se aprecie como una mera justificación de la situación que conserva el poseedor, este ejercicio demostrará ser todo lo contrario, puesto que tal comportamiento con respecto al bien solo afirmara su apariencia y compromiso para ser considerado a futuro como propietarios, solo siendo aplicado en ciertas circunstancias.

En cuanto al derecho de conservar dicha posesión, distintas regulaciones nacionales ampararan dicha práctica, fundamentándola en la práctica directa del uso y disfrute que tiene el poseedor con el bien, esto le permitirá a futuro enajenar ese derecho. La siguiente atribución será el derecho de la defensa posesoria, el cual llega a ser el instrumento de lucha contra otras pretensiones dirigidas hacia el mismo bien, dicho derecho presentara una serie de normas que permiten la respuesta del poseedor cuando este se encuentre en perturbación o despojo de su derecho, pudiendo llegar a ser tanto las acciones posesorias o los interdictos, la aplicación de dichos medios procesales para el cese de la perturbación o restricción posesoria, como también la defensa extrajudicial. Y por último se tiene al derecho que se le atribuye ante la presunción legal de dicha figura, esto en base al cumplimiento de requisitos ordinarios y especiales previos como lo son el *animus domini*, la posesión publica, pacífica, continua, el manejo como propietario, el justo título y la buena fe.

NATURALEZA Y OBJETO JURÍDICA DE LA POSESIÓN

Si bien la posesión al ser tratada como una institución independiente, será necesario un debido análisis con el fin de llegar a la conclusión si realmente se tratara de un hecho o tal vez un derecho en cuanto a la naturaleza, el comportamiento en pleno ejercicio, ante dicha labor científica y técnica de los grandes doctrinarios del derecho civil, dio origen a posiciones controversiales, la cuales se posicionan dos tipos de planteamientos sobre otras, la primera siendo

la subjetiva defendida por Savigny y la segunda será la objetiva defendida por Ihering, esto llevara a un razonamiento de ambos puntos, el de «hecho» planteada por Savigny; que tiene como presupuestos a la tenencia de la cosa (corpus) y la conducta volitiva de tenerlo como propia (animus) , las cuales al tener como base la materialidad de la cosa producen consecuencias jurídicas que se determinara en «hecho jurídico», en segundo punto se verá como un «derecho» planteado por Ihering, en razón que viene a ser un interés jurídicamente protegido que tiene como fundamento la voluntad de detentar la cosa *per se* sin interesar el animus, por cuanto ésta se encuentra implícita. Es decir, con *animus possidendi* (voluntad de detentar).

Esta idea no será aceptada por la doctrina mayoritaria, en razón que existen quienes afirman que la posesión no debe ser considerada como un derecho sino más bien como el ejercicio factico de la cosa, esto apertura un estudio sobre tal figura jurídica clasificándola como de carácter factico, por lo cual concluyen que la posesión solo permite tanto una presencia como protección temporal al sujeto que posee dicho bien (mueble o inmueble), esto producirá dentro de mucho una mera importancia a dicha institución (ius real).

De esta forma nacieron muchas ideas acerca de la verdadera naturaleza jurídica de la posesión, posicionándola tanto como un derecho o hecho en diversos ordenamientos alrededor del mundo, siendo que nuestro código civil peruano vigente de 1984 adopta la posición de Ihering, cuando señala que la posesión es el poder físico de la cosa y la voluntad de tener la cosa está implícita, debiéndose entenderse a la posesión como un «hecho» que al producir efectos jurídicos será un «hecho jurídico». Lo cual permite interpretar los diferentes tratamientos en base a la lógica que puedan exponer como la idea en que todos los hechos producen derecho, el derecho puede nacer de un hecho o incluso que la posesión al ser considerada un derecho nace, vive y muere ante los hechos.

La naturaleza de la posesión será la susceptibilidad que esta presenta con respecto a los bienes que puedan ser objeto de apropiación como lo seria los corporales e incorporales, si bien se pueden expresar mejor en ejemplo como un

fenómeno difuso será imposible de poseer, el mismo resultado ocurriría con los bienes del estado de uso público, siendo aquel patrimonio imposible de ser objeto de apropiación, esto se deberá al objeto y finalidad constitucionalmente reconocido, otro tipo de derechos sería los personalísimos o los de familia, puesto que ninguna persona puede alegar adquirir la patria potestad sobre un menor por haber computado un plazo prescriptorio necesario (en nuestro caso posicional solo mediando la *bona fide*)

Lo que se buscan como objeto dentro de la naturaleza de la figura jurídica de la posesión es que el hecho sea percibido ante una operación tanto tangible como perceptible para que posteriormente pueda ser aceptada como un derecho mediante las garantías que se atribuyen en base a la ley. Pero este fundamento no representa ser del todo cierto cuando la posesión se base en cosas incorpóreas, si bien se permitirá el ejercicio de un poder de hecho, no será necesario la corporalidad en este punto.

ELEMENTOS NECESARIOS PARA LA CONFIGURACIÓN DE LA POSESIÓN

Para la presente tesis será necesario mencionar y analizar con los rasgos pertinentes dichos elementos que permitirán la configuración de la posesión, el primero será el corpus, que es el elemento material de la posesión, permitiendo, desde un punto de vista objetivo, el conocimiento ante la presencia de terceros sobre la existencia de una posesión, permitiendo evidenciar el vínculo jurídico existente entre el bien y el sujeto que habita en él. Esto permite deducir que el corpus refleja o trata sobre la relación que existe directamente entre el sujeto y la cosa, siendo este ejercido tanto por el que ostenta el derecho de propiedad o inclusive ante aquellos que no lo ostentan. Dicha mención sustentara el acompañamiento del animus dentro del corpus del poseedor, ya que este último pretende dar una figura de titular. Esto concluye en que el corpus pueda ser visto como el elemento material y en cuanto a los ánimos será la intencionalidad de la persona con el bien.

Por otra parte, el *animus*, será contemplado como el elemento subjetivo del vínculo jurídico, cuya presencia estará ligada al ámbito psíquico de la voluntad humana, esto permitirá ver las intenciones que desea la persona con respecto de lo que quieren detentar. Esto permite calificar dicha relación física que se produce entre la persona, los actos y el bien, puesto que este elemento tratara dentro del derecho a la voluntad que presenta el poseedor.

Dicho elemento tendrá una importancia al momento de materializar el derecho, puesto que sin él la relación corporal o incorporeal no tendría sentido, en cuyo caso la evidencia del vínculo sería una frágil ante la fría relación que se mantiene, puesto que sin voluntad no hay deseo y sin deseo no se puede concretizar un acto, es por ello por lo que será necesario la existencia de ambos elementos para concretizar el derecho que pretende ser alegado y posteriormente exigir el otro (derecho de propiedad).

Si dicha conducta buscara generar ante otros la figura de un supuesto dueño del bien que ostenta, será pertinente precisar que con lo que respecta al *animus* será tratado como un elemento personal de la posesión, por lo que, si presenta el *corpus* sin algún indicio de *animus* dentro del bien, este no podría ser visto o considerado como poseedor, por el contrario, su figura sería la de un tenedor, aunque cierta parte de los doctrinarios la cataloguen como un poseedor *alinea nomine*. Aunque dicha figura se presentara en caso como cuando el poseedor presenta *animus* sin *corpus*, esto puede aclararse en un breve ejemplo al momento de tanto la posesión o la tenencia estén separados en dos agentes distintos, como lo sería que sujeto A tiene el *animus* y el sujeto B (tercero) presente el *corpus* en su nombre o lugar.

De esta forma se apreciará que tanto el *animus domini* como el *corpus* serán elementos de vital necesidad para el ejercicio del derecho a la posesión, en razón que ante la falta de tales elementos la posesión pierde sentido jurídico, debido a que la voluntad y la materialización en base al ejercicio de acciones sobre el bien, producen en la persona que ostenta la posesión, la relación con el bien, aun cuando este no tenga una presencia total dentro del bien, en ese caso solo bastara la disposición que presente sobre el bien.

Y2= DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL BIEN INMUEBLE

Desde un principio la propiedad ha sido considerada de forma tradicional como aquel derecho absoluto, perpetuo y exclusivo, pero ello en miras del constante crecimiento económico de la sociedad, no considera que dicha perpetuidad siga imperando ante la falta de productividad de la riqueza, es por ello que la misma hechura del hombre posibilitó que el derecho integre a la prescripción adquisitiva como un instrumento de uso extraordinario, lo cual produjo dentro de la figura del propietario limitaciones con respecto al bien, por otro lado, ante razones vinculadas con los diversos intereses públicos que la sociedad exige, por otra parte comprenderá parte del concepto social del dominio.

Ello no significa la falta de atribuciones de las cuales estará compuesto este derecho, por lo que la propiedad será conocida como aquel derecho subjetivo, que permitirá la extracción, explotación, entre otros actos que puedan implicar una actividad económica útil que esté permitida por el ordenamiento jurídico nacional del país donde se ubique.

En este sentido la propiedad será un objeto material o inmaterial que permite el aumento de la riqueza de la persona titular, que si bien a lo largo de la realidad jurídica peruana tuvo más de una regulación, en cuanto a su limitación, siendo apreciado tanto en el Código Civil, la Constitución entre otros ordenamientos legales nacionales, pero ello no ha limitado el goce pleno de dicho derecho (*plena in re potestas*), por el contrario permitió un parámetro de ejercicio más productivo, en un sentido pecuniario.

Dicho esto, es pertinente dar mención a la definición que presenta dentro del código civil, de manera específica el artículo 923, en donde señala que será considerada la propiedad como el poder jurídico capaz de permitir tanto el uso, disfrute, la disposición hasta la reivindicación de un bien, pero limitado bajo ciertos parámetros como lo sería en armonía con el bien común; lo cual señala el artículo 70 de la constitución; o ante los límites que la ley precise. Ante ello el tribunal Constitucional menciona que tal derecho estará respaldado en el artículo 2 inciso 16 de la Constitución Política del Perú, cuya garantía permitirá el

ejercicio del poder jurídico que permitirá la ejecución de ciertas facultades (uso, disfrute, disposición y reivindicación) sobre el bien, por lo que no solo le competará la disposición directa sino también todo lo que le incumba con respecto a dicha propiedad.

Al respecto, es fundamental nuestra posición, en que solo por la buena fe que correlaciona con el justo título se aplique la usucapión ordinaria.

TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA REALIDAD PERUANA

Dentro de los derechos civiles patrimoniales regulados en el ordenamiento legal del país, la transferencia de propiedad estará regulada en el artículo 949 menciona la enajenación del bien inmueble y la necesidad de ser el titular de este para poder lograr consumar tal hecho, con excepción de pacto contrario o disposición legal que determine lo contrario, asimismo el artículo 923 del presente código establece la definición del derecho de propiedad y sus atribuciones que le corresponden por ser beneficio de dicho derecho, pero este siempre estará condicionado a las limitaciones que disponga la ley o con el interés social.

En base a lo antes mencionado el artículo 1529 del código civil expresa tanto los efectos como las consecuencias, de forma tácita, sobre el acto de compra y venta, en donde el comprador deberá pagar el precio pactado pero recibirá el bien, asimismo, el vendedor entregará el bien a cambio de recibir una suma dineraria, a razón de ello se puede evidenciar dos características propias de estos actos de transferencia la primera será el contrato de obligaciones celebrado entre ambas partes y el segundo punto será la actitud consensual tomada por ambos de forma libre. Con lo que respecta a este tipo de acto jurídico, las formalidades del caso serán tomadas de manera flexible, idea que se refleja en la no obligatoriedad del Registro de la Propiedad Inmueble, esto significa un acto declarativo mas no uno constitutivo de derechos, con excepción del caso donde de por medio este una hipoteca inscrita.

Mientras tanto en nuestro ordenamiento legal regula la transferencia consensual, pero esto no obligara a la parte adquiriente el requisito constitutivo de la inscripción registral, así como lo señala el artículo 949 del presente código. Aunque el estado mediante la ley otorga ciertos beneficios con respecto al registro como lo es la protección pública o el reconocimiento de un mejor derecho.

NATURALEZA JURÍDICA DE PRESCRIPCIÓN DENTRO DE LA PROPIEDAD

Así como se explicó y profundizo la naturaleza de la posesión desde dos puntos de vista como lo serán el hecho y el derecho, la prescripción dentro de la propiedad presentara una naturaleza adquisitiva de derecho, esto significara la búsqueda por la adquisición de aquellos derecho reales los cuales motivaron su posesión, si bien la doctrina fundamenta que los hechos pueden llegar a producir la propiedad, independiente del tema base que es la prescripción adquisitiva, pueden ser de diversa índole como lo seria los naturales (hechos que produjeron la propiedad de una finca) por otra parte también pueden ser producidos por actos humanos como lo es un acto jurídico.

La doctrina nacional si bien tiene una posición objetiva respecto a la Posesión (salvo la opinión jurídica de otros como el del recurrente), sin duda es que todos confluyen que la usucapión es de tendencia subjetiva, esto es savigniana.

Para una mejor investigación se deben mencionar los modos por los cuales se puede adquirir la propiedad, siendo estos el modo el derivado y originario, con respecto al primero se planteara que son aquellas que tienen su origen mediante un acto de disposición del titular, ello significara que la transmisión, si bien o no es apreciada como un fenómeno, de la propiedad de forma voluntaria por parte del titular hacia otra persona que se denominara como nuevo adquiriente, cuyo bien y derecho se le será reconocido como propio. En cuanto al segundo modo se aprecia un fenómeno que concluye con la perdida de la propiedad y posterior origen de una nueva propiedad sin la necesidad de

tener como causa la anterior (*ex novo*), ante ello se verá la falta de derechos que no serán percibidos por el anterior propietario de parte de este nuevo titular.

La naturaleza que presenta la usucapión será apreciada mediante el modo originario por el cual clasifica la manera de adquirir la propiedad, ello se deberá a que no existe ni se necesita una relación que permita la transferencia del derecho, sino por el contrario el reconocimiento dependerá del cumplimiento exigidos por el ordenamiento en vigencia, artículo 950 del código civil (aún vigente siendo nuestra posición que sea denotada por la usucapión ordinaria, esto es, de buena fe y con justo título).

EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA REGULACIÓN NACIONAL

El derecho de propiedad dentro de la regulación nacional tendrá más de un tratamiento tal es el caso cuando menciona el artículo 923 del código civil, el cual la definirá como un poder jurídico, cuyo nacimiento se deberá al derecho, que esta facultad recaerá tanto uno o más bienes, siendo estos corporales (casa) o incorporales (acciones), además de ello la propiedad bendecirá con cuatro atribuciones al titular del bien las cuales se expresan en el uso, disfrute, disposición, y por último la facultad de reivindicar, conocidos también como atribuciones clásicas o tradicionales, a excepción de la reivindicación, esto debido a que la acción de reivindicar no será vista como un atributo propiamente dicho, sino clasificado como el acto de la persecutoriedad, siendo este ejercicio facultado para cualquier persona que goce de la titularidad del derecho real. Posterior a ello la doctrina nacional analizara cuatro puntos de vista que se presentan con respecto a la propiedad, la primera será como un derecho real, la segunda como un derecho absoluto, la tercera como uno perpetuo y la cuarta ante la exclusividad.

“Tomando como referencia a la constitución, es fundamental que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancial [...] en la propiedad no solo reside en un Derecho, sino también un deber [...]”. (Ferrer , La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gavámenes del propietario registral no poseedor (tesis de titulación), 2015)

Cuando se habla de la falta del ejercicio del derecho de posesión por parte del propietario, la doctrina se referirá a que no por el solo hecho de que el titular deje de usar o disfrutar, no significará la pérdida del derecho en cuestión, solo podrá adquirirse dicho derecho bajo un reconocimiento que expresa el artículo 950 del código civil (prescripción adquisitiva de dominio).

EL TÍTULO DE PROPIEDAD

Se define como título a aquel documento que permite de forma física o virtual la evidencia de la adquisición de dicha propiedad la cual alega ser titular. Desde este punto de vista conceptual podrá deducirse que el sujeto que justifica dicho derecho tiene la forma de probarlo, mediante el documento que confirma la celebración de un acto jurídico previo a una relación jurídica real entre dos o más personas.

Una de las formas más comunes de presenciar la adquisición de la propiedad será de modo derivativo, mediante la transmisión de derechos (compraventa) o la herencia (mortis causa), en cuanto a la adquisición de la propiedad nacida de modo originario, se evidencia cuando no participan un transferente y un adquirente, verbigracia la usucapión. La transmisión intervivos a diferencia de este último se expresa ante una entrega de derechos o bienes, puesto que el objeto de la transferencia del derecho será por motivos pecuniarios.

En dicho contrato consensual se producirá, ante el acuerdo de las partes que deciden de forma libre y voluntaria, efectos jurídicos válidos, siempre y cuando de por medio la transferencia tenga un objeto lícito y jurídicamente posible.

Dentro del documento en mención se especificaran tanto los datos de los sujetos que celebraran dicho acto jurídico, así como también el bien objeto del acto; lo recomendable ante tal operación, solo para asegurar el derecho, será la constancia de transferencia y la identidad del nuevo dueño mediante escritura pública, lo cual será posible ante la presencia del Registro de un Notario Público, con el fin de garantizar la buena fe de la compra asimismo tener el respaldo legal que el estado asegura mediante la ley.

Finalizado dicha suscripción de las partes, el notario remitirá las copias certificadas de las escrituras al nuevo adquirente, posterior a ello el derecho, por razones de seguridad pública, deberá ser inscrito en los Registros de la Propiedad Inmueble, esto finalmente permitirá al nuevo propietario tener el derecho a poseer, así como de asumir la acción reivindicadora, permitida por aquel que ejerce la titularidad contra aquellos que desean poseer dicho bien sin título alguno.

Es necesario hacer hincapié que, nuestra posición respecto a la usucapión, es que solo se debe mediar este título como acto, sea solamente en el caso de la prescripción corta.

2.4. Definición de términos básicos

Acción. -

Conocido también como el derecho potestativo, el cual permite a cualquier sujeto, ante la potestad que se le atribuye, a poder acudir su pedido ante un órgano jurisdiccional competente, este requerimiento de atención jurídico se deberá ante la existencia de un derecho vulnerado que según el solicitante se debe a los actos ejercidos u omitidos por otra persona u entidad. Esto incluirá aquellos derechos que no se le son reconocidos. El derecho de acción se presenta como el generador de la relación conflictiva, esto significa que cualquier conflicto nacido entre dos o más sujetos, tendrá como única celebración dentro de las salas jurisdiccionales.

Buena Fe.-

Si bien el punto de partida de este concepto será basado en un significado Justiniano, dicha conducta y/o principio será vista como una regla dentro de la conducta tanto de los hombres como en las relaciones que generan, aunque esta figura no precisa de forma concreta y firme las conductas que deben ser ejercidas por las personas para considerarlas como buena fe.

Buena fe de creencia.-

Nace dentro de un estado de ignorancia y error, dentro de la mejor expresión se debe al convencimiento, ello conllevará a que uno o ambos sujetos de la relación jurídica creen lo manifestado por el otro, puesto que la intención que se tenía podría ser configurada como real o verdadera.

Buena fe de diligencia.-

Se refleja ante la ejecución de los deberes coherentes que tiene que expresar toda persona bajo un modelo de conducta objetiva (bonus vir), puesto que el interés de este agente será la investigación o indagación de la existencia del derecho que alega la otra parte.

Dominio.-

El significado de esta palabra en la facultad que presenta una persona, dentro del campo del derecho, sobre una cosa, esto con el fin de poder emplearla para su uso y disposición, dicha palabra tiene su origen en latín el cual es "*dominium*".

La posesión.-

Desde un concepto tradicional se conocerá como el acto de hacer suyo lo que a habitado u obtenido, sin la necesidad de haber cometido un hecho delictivo. Dicha figura jurídica nace a partir del cumplimiento de ciertos requisitos de una constancia permanente.

Pretensión. -

Dicha figura se presenta como una característica del derecho de acción, previo durante y culminado el proceso será visto como una exigencia que una persona exige sobre otra persona, sea esta natural o jurídica. Una de las características por la cual podrá ser admitida, es que está presente relevancia jurídica, lo que significara que dicha pretensión sea de interés para el derecho.

Prescripción adquisitiva. -

Instrumento de uso excepcional, el cual permite el investimento formal de un posesionario a un propietario. Si bien esta solicitud servirá para el reconocimiento del derecho de propiedad, se deberá de cumplir previamente una serie de requisitos, tanto ordinarios como especiales.

CAPÍTULO III

ANÁLISIS, PROCESAMIENTO E INTERPRETACIÓN DE DATOS

3.1 Criterios de validación del cuestionario

Prueba de confiabilidad de los instrumentos

Técnica: Kuder – Richardson KR – 20.

Permite calcular la confiabilidad con una sola aplicación del instrumento.

$$KR20 = \frac{k}{k-1} \left[1 - \frac{\sum_{i=1}^k p_i q_i}{S_T^2} \right]$$

K= Número de Ítems.

$\sum p_i q_i$ = sumatoria de proporciones de aciertos por desaciertos.

S² T= Varianza del total de aciertos.

Tabla 1

Confiabilidad del Instrumento sobre Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria

KR20 basada en los elementos tipificados	Nro. de elementos
0,89	16

Fuente: elaboración propia

Interpretación: En el presente estudio, el KR20 obtenido es de 0,89 lo que significa que los resultados de opinión de una muestra de 54 abogados con especialidad en Derecho Civil en la Provincia de Lima, respecto a los ítems considerados en el cuestionario sobre Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, en su versión de 16 ítems, los cuales se encuentran correlacionados de Fuerte Confiabilidad y aceptable.

Tabla 2

Confiabilidad del Instrumento sobre Concretización de propiedad de predios

KR20 basada en los elementos tipificados	Nro. de elementos
0,88	16

Fuente: elaboración propia

Interpretación: En el presente estudio, el KR20 obtenido es de 0,88; lo que significa que los resultados de opinión de una muestra de 54 abogados con especialidad en Derecho Civil en la Provincia de Lima, respecto a los ítems considerados en el cuestionario sobre Concretización de propiedad de predios, en su versión de 16 ítems, los cuales se encuentran relacionados de muy Fuerte Confiabilidad y aceptable.

3.2 Análisis de Tablas y Gráficos

Tabla 1

Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Alto	49	90,7	90,7	90,7
	Medio	3	5,6	5,6	96,3
	Bajo	2	3,7	3,7	100,0
	Total	54	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta sobre Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria

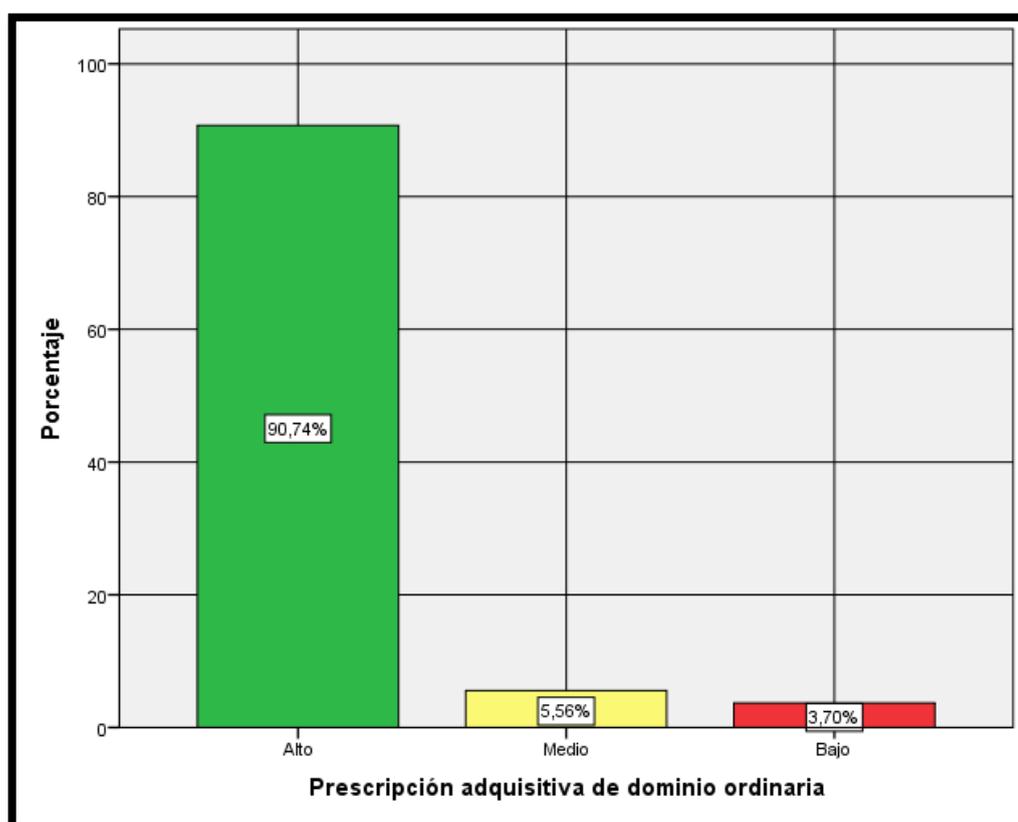


Figura 1. Gráfico de la variable Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria

Interpretación: los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 54 abogados con especialidad en Derecho Civil en la Provincia de Lima, respecto a la variable Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria; 49, que representa al 90,7% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 3, que equivale al 5,6% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 2, que representa al 3,7% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, por ello cuantitativamente existe una alta eficacia en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria.

Tabla 2

Concretización de propiedad de predios

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Alto	48	88,9	88,9	88,9
	Medio	5	9,3	9,3	98,1
	Bajo	1	1,9	1,9	100,0
	Total	54	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta sobre Concretización de propiedad de predios

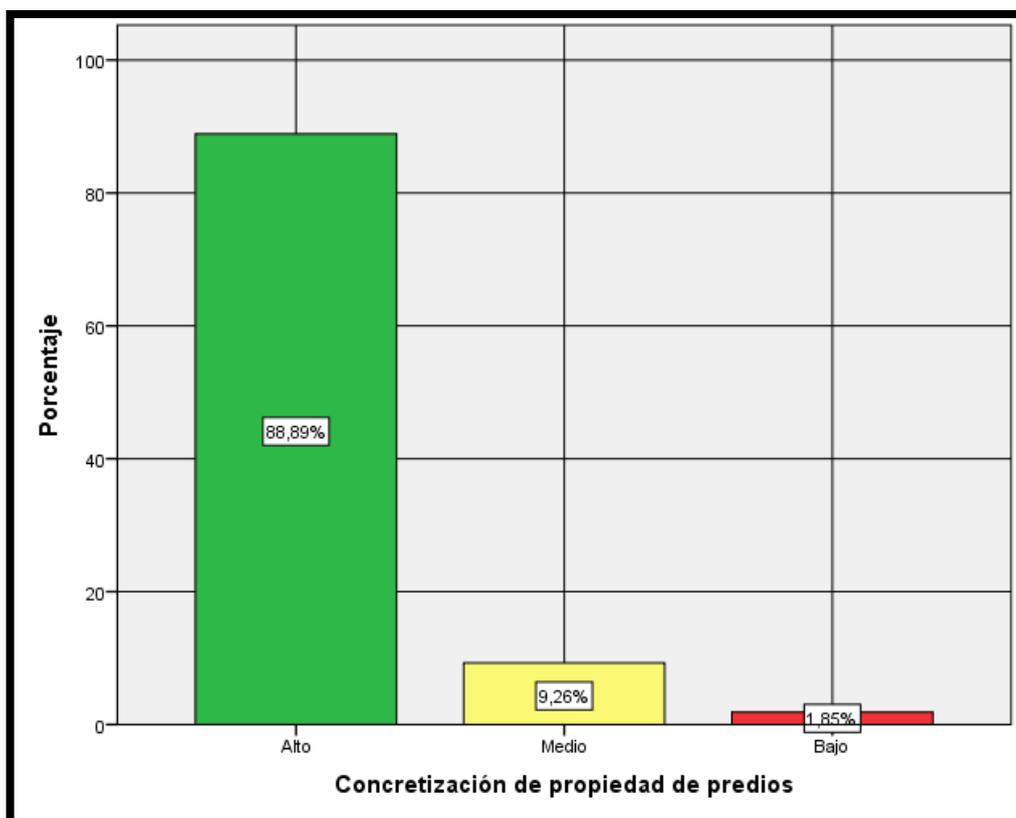


Figura 2. Gráfico de la variable Concretización de propiedad de predios

Interpretación: los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 54 abogados con especialidad en Derecho Civil en la Provincia de Lima; respecto a la variable Concretización de propiedad de predios; 48, que representa al 88,9% de encuestados se encuentra en un nivel alto, 5, que equivale al 9,3% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 1, que representa al 1,9% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, por ello cuantitativamente se considera concretizar la propiedad de bienes inmuebles.

Tabla 3

Exigencias legales para la usucapión ordinaria

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Alto	48	88,9	88,9	88,9
	Medio	4	7,4	7,4	96,3
	Bajo	2	3,7	3,7	100,0
	Total	54	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta sobre Exigencias legales para la usucapión ordinaria

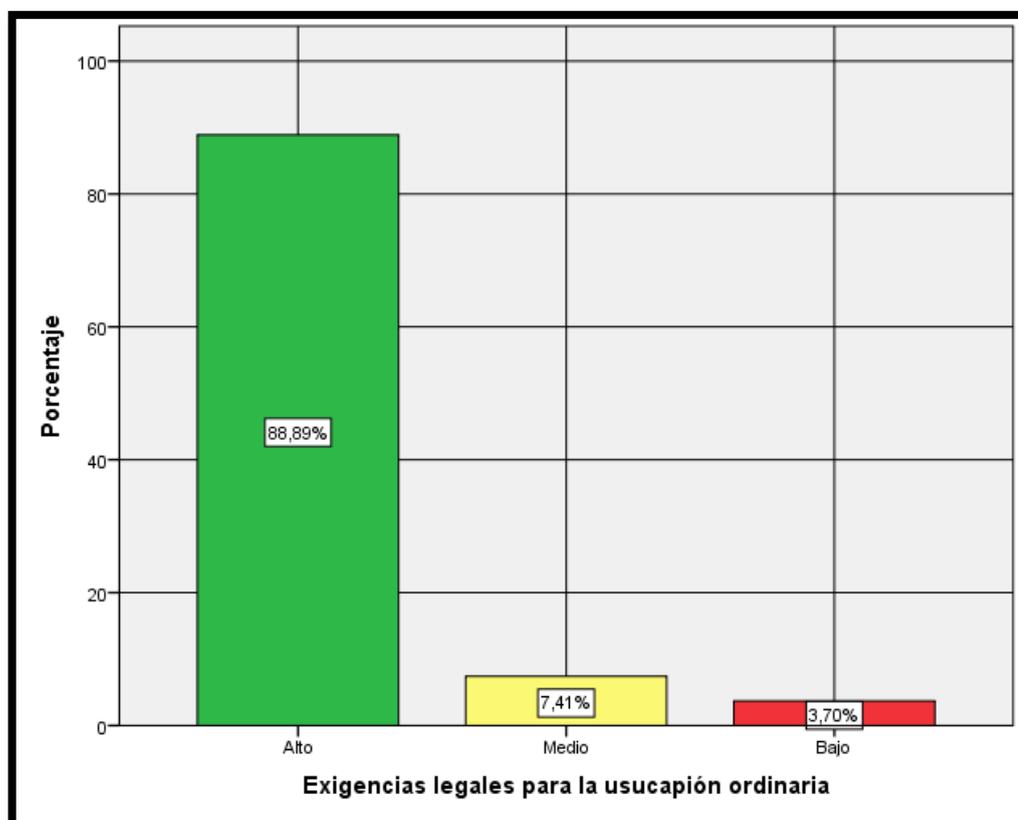


Figura 3. Gráfico de la dimensión Exigencias legales para la usucapión ordinaria

Interpretación: los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 54 abogados con especialidad en Derecho Civil en la Provincia de Lima, respecto a la variable Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, en su dimensión Exigencias legales para la usucapión ordinaria; 48, que representa al 88,9% de encuestados se encuentra en un nivel alto, 4, que equivale al 7,4% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 2, que representa al 3,7% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, por ello cuantitativamente existe una alta importancia de las exigencias legales para la usucapión ordinaria.

Tabla 4

La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Alto	49	90,7	90,7	90,7
	Medio	3	5,6	5,6	96,3
	Bajo	2	3,7	3,7	100,0
	Total	54	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta sobre La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir

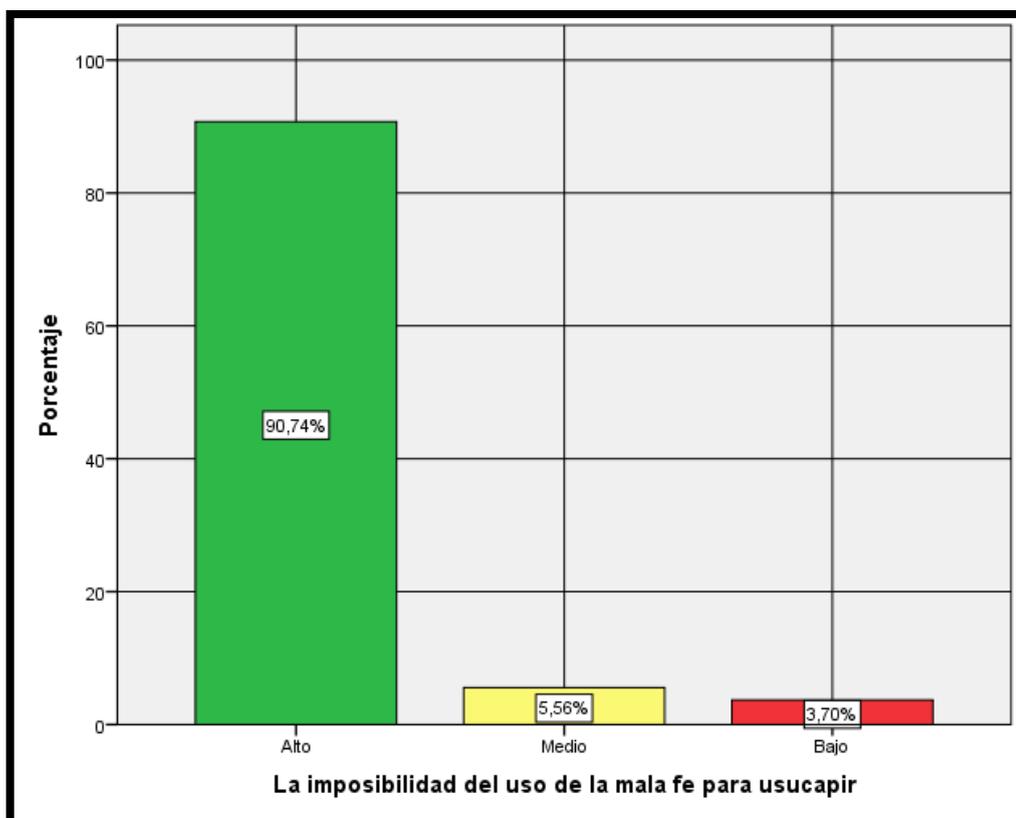


Figura 4. Gráfico de la dimensión La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir

Interpretación: los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 54 abogados con especialidad en Derecho Civil en la Provincia de Lima, respecto a la variable Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, en su dimensión La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir; 49, que representa al 90,7% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 3, que equivale al 5,6% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 2, que representa al 3,7% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, por ello cuantitativamente existe afectación de la imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir.

Tabla 5

La posesión vinculada a la cosa

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Alto	50	92,6	92,6	92,6
	Medio	3	5,6	5,6	98,1
	Bajo	1	1,9	1,9	100,0
	Total	54	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta sobre La posesión vinculada a la cosa

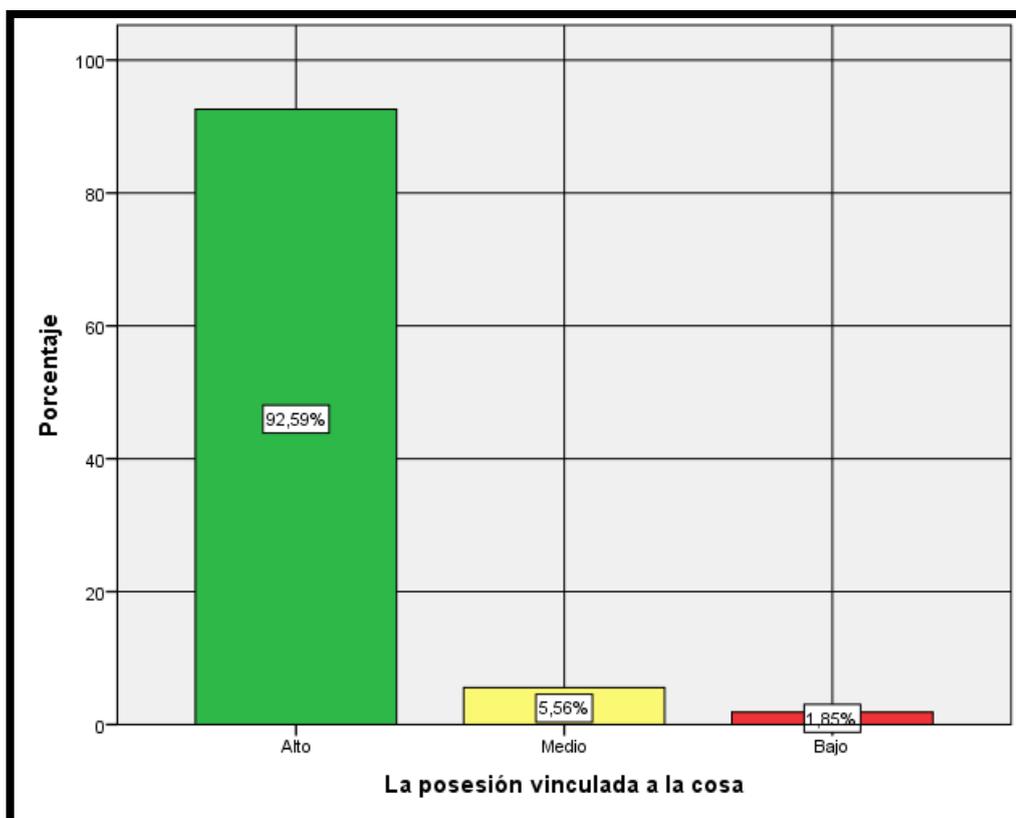


Figura 5. Gráfico de la dimensión La posesión vinculada a la cosa

Interpretación: los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 54 abogados con especialidad en Derecho Civil en la Provincia de Lima, respecto a la variable Concretización de propiedad de predios, en su dimensión La posesión vinculada a la cosa; 50, que representa al 92,6% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 3, que equivale al 5,6% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 1, que representa al 1,9% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, por ello cuantitativamente existe un alto nivel de importancia de la posesión vinculada a la cosa.

Tabla 6

Derecho de propiedad sobre el bien inmueble

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Alto	48	88,9	88,9	88,9
	Medio	5	9,3	9,3	98,1
	Bajo	1	1,9	1,9	100,0
	Total	54	100,0	100,0	

Fuente: Encuesta sobre Derecho de propiedad sobre el bien inmueble

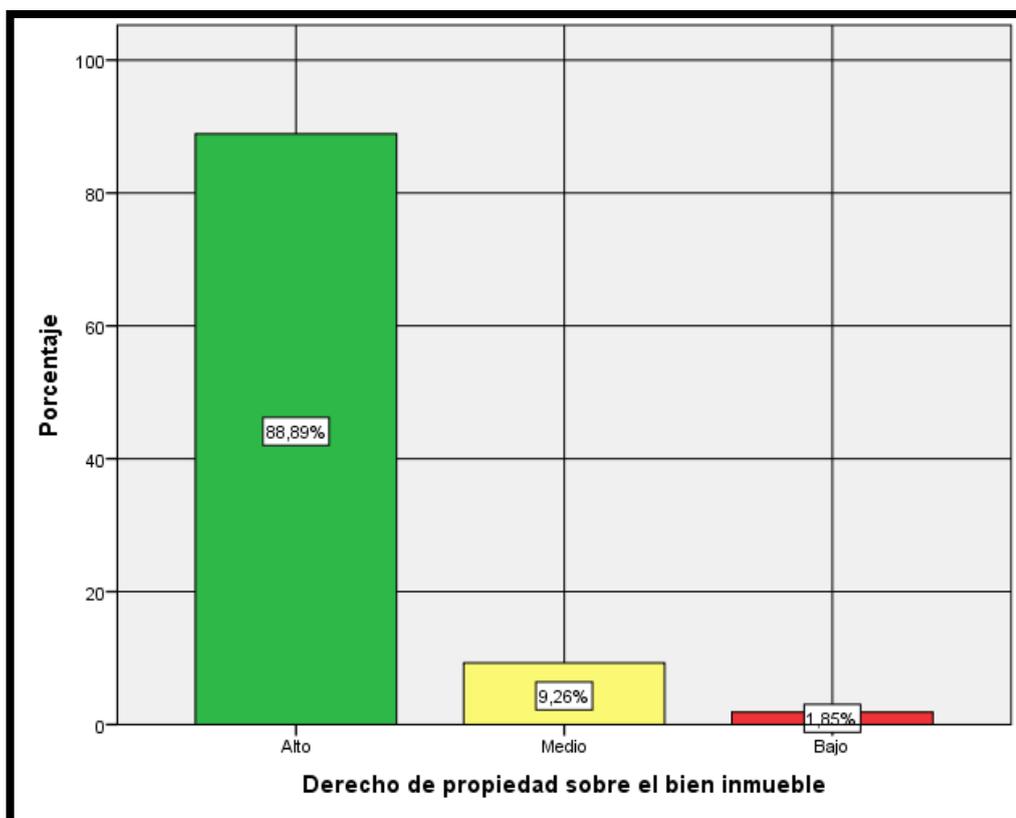


Figura 6. Gráfico de la dimensión Derecho de propiedad sobre el bien inmueble

Interpretación: los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 54 abogados con especialidad en Derecho Civil en la Provincia de Lima, respecto a la variable Concretización de propiedad de predios, en su dimensión Derecho de propiedad sobre el bien inmueble; 48, que representa al 88,9% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 5, que equivale al 9,3% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 1, que representa al 1,9% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, por ello cuantitativamente, existe necesidad jurídica de garantizar el derecho de propiedad sobre el bien inmueble.

PRUEBA DE HIPÓTESIS

Respecto a la hipótesis general:

H_1 : La prescripción adquisitiva de dominio ordinaria es la forma eficaz de concretizar la propiedad de bienes inmuebles con la ilegitimidad de la extraordinaria con su consiguiente abrogación en Lima, 2020.

H_0 : No es cierto que, la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria como forma eficaz de concretizar la propiedad de bienes inmuebles con la ilegitimidad de la extraordinaria con su consiguiente abrogación en Lima, 2020.

Tabla 7

Correlación de la hipótesis general

			Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria	Concretización de propiedad de predios
Rho de Spearman	Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria	Coefficiente de correlación	1.000	0.817**
		Sig. (bilateral)	.	0.000
		N	54	54
	Concretización de propiedad de predios	Coefficiente de correlación	0.817**	1.000
		Sig. (bilateral)	0.000	.
		N	54	54

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: Al relacionar causalmente variables Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria y Concretización de propiedad de predios, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,817; lo que indica que existe una relación positiva muy alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

Respecto a las hipótesis específicas:

Primera hipótesis específica:

H₁: a) Es de necesidad jurídica social establecer el nivel de importancia de las exigencias legales para la usucapión ordinaria en relación con la posesión legítima vinculada a la cosa.

H₀: No ocurre que, es de necesidad jurídica social establecer el nivel de importancia de las exigencias legales para la usucapión ordinaria en relación con la posesión legítima vinculada a la cosa.

Tabla 8

Correlación de la primera hipótesis específica

			Exigencias legales para la usucapión ordinaria	La posesión vinculada a la cosa
Rho de Spearman	Exigencias legales para la usucapión ordinaria	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral) N	1.000 . 54	0.816** 0.000 54
	La posesión vinculada a la cosa	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral) N	0.816** 0.000 54	1.000 . 54

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: Al relacionar causalmente Exigencias legales para la usucapión ordinaria y la dimensión La posesión vinculada a la cosa, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,816; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

Segunda hipótesis específica:

H₁: b) Es de significativa necesidad social establecer el grado de afectación de la imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir en el derecho de propiedad sobre bien inmueble.

H₀: Es absurdo que, es de significativa necesidad social establecer el grado de afectación de la imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir en el derecho de propiedad sobre bien inmueble.

Tabla 9

Correlación de la segunda hipótesis específica

	La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir		Derecho de propiedad sobre el bien inmueble
Rho de Spearman	La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir	Coeficiente de correlación	1.000
		Sig. (bilateral)	0.715**
		N	54
	Derecho de propiedad sobre el bien inmueble	Coeficiente de correlación	0.715**
		Sig. (bilateral)	0.000
		N	54

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: Al relacionar causalmente La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir y la dimensión Derecho de propiedad sobre el bien inmueble, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,715; lo que indica que existe una relación positiva moderada; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

Tercera hipótesis específica:

H₁: c) Es de significativa necesidad social establecer el nivel de importancia de la posesión legítima vinculada a la cosa en relación con la imposibilidad del uso de mala fe para usucapir.

H₀: Es falso que, es de significativa necesidad social establecer el nivel de importancia de la posesión legítima vinculada a la cosa en relación con la imposibilidad del uso de mala fe para usucapir.

Tabla 10

Correlación de la tercera hipótesis específica

			La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir	La posesión vinculada a la cosa
Rho de Spearman	La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir	Coefficiente de correlación	1.000	0.894**
		Sig. (bilateral)	.	0.000
		N	54	54
	La posesión vinculada a la cosa	Coefficiente de correlación	0.894**	1.000
		Sig. (bilateral)	0.000	.
		N	54	54

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: Al relacionar causalmente La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir y la dimensión La posesión vinculada a la cosa, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,894; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

Cuarta hipótesis específica:

H₁: d) Es de necesidad jurídica establecer la relación entre el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y las exigencias legales para usucapión ordinaria.

H₀: Es incorrecto que, es de necesidad jurídica establecer la relación entre el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y las exigencias legales para usucapión ordinaria.

Tabla 11

Correlación de la cuarta hipótesis específica

			Exigencias legales para la usucapión ordinaria	Derecho de propiedad sobre el bien inmueble
Rho de Spearman	Exigencias legales para la usucapión ordinaria	Coefficiente de correlación	1.000	0.822**
		Sig. (bilateral)	.	0.000
		N	54	54
	Derecho de propiedad sobre el bien inmueble	Coefficiente de correlación	0.822**	1.000
		Sig. (bilateral)	0.000	.
		N	54	54

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Toma de decisión: Al relacionar causalmente Exigencias legales para la usucapión ordinaria y la dimensión Derecho de propiedad sobre el bien inmueble, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,822; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

3.3 Discusión de resultados

Realizadas las interpretaciones se confirman las proposiciones, en este caso la hipótesis general; en razón que al relacionar los resultados totales de las variables Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria y Concretización de propiedad de predios, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,817; lo que indica que existe una relación positiva muy alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación.

Al relacionar los resultados totales de la dimensión Exigencias legales para la usucapión ordinaria y la dimensión La posesión vinculada a la cosa, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,816; lo que indica que existe una relación positiva alta.

Al relacionar los resultados totales de la dimensión La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir y la dimensión Derecho de propiedad sobre el bien inmueble, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,715; lo que indica que existe una relación positiva moderada.

Al relacionar los resultados totales de la dimensión La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir y la dimensión La posesión vinculada a la cosa, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,894; lo que indica que existe una relación positiva alta.

Al relacionar los resultados totales de la dimensión Exigencias legales para la usucapión ordinaria y la dimensión Derecho de propiedad sobre el bien inmueble, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,822; lo que indica que existe una relación positiva alta.

Lo que se busca dentro de prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, como instrumento de adquisición originaria del dominio, será el empleo de la buena fe que se consume en una falsa creencia mediante la ignorancia o el error del adquirente, esto significa que la intención de ser poseedor del bien inmueble

será únicamente bajo la preexistencia de un derecho transmitido mediante la celebración de un acto jurídico, esto significará menos carga procesal civil, por cuanto de por medio existe un acto jurídico contenido en un documento que acredite su ingreso o valide la aplicación correcta del principio de buena fe.

Si bien es cierto que muchos doctrinarios afirman que la prescripción adquisitiva extraordinaria será un modo de adquirir un bien (mueble o inmueble), debido a que su naturaleza jurídica responde a la de vincular a la persona y la cosa que en este caso es un bien inmueble, pero su tratamiento resulta ser uno muy problemático a razón de que no consideran que deba existir un previo derecho para que el poseedor haga suyo el predio mediante la usucapión, esto quiere decir que se permite el ingreso de la mala fe, esto resultara ser una práctica deshonestas, puesto que la falta de buena fe en el obrar del posesionario generara duda en el vínculo que intenta crear con el bien, ya que la presencia de una propiedad garantiza la existencia de un propietario, que a causa de la mala fe no pudo responder a la ocupación del bien inmueble.

Así, en la prescripción de dominio extraordinaria, el error resalta *per se* puesto que en ésta solo tendrá como respaldo un tiempo mayor de posesión constituido por 10 años de posesión continua en forma pacífica, pública y como propietario.

“[...] positiva al poseedor *ad usucapionem* con justo título y buena fe, con el objeto de perfeccionar o consolidar el título, lo que evidencia que, no se trata de cualquier poseedor, sino de uno con justo título y buena fe [...]” (Arana, 2017, p. 58)

Desde este punto se puede inferir que la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria es la que cumple con todos los requisitos necesarios para ser considerada como la única forma extraordinaria de adquirir un bien inmueble de forma originaria, en razón que en ella descansara dos requisitos especiales que garantizan el mejor derecho de la posesión en base al negocio previamente celebrado.

CONCLUSIONES

La presente Tesis abordó la investigación de «LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA COMO FORMA DE CONCRETIZAR LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN LIMA, 2020», lográndose el objetivo principal. Es decir, demostrar que la usucapión ordinaria es una forma originaria de adquirir la propiedad de los bienes inmuebles. Máxime porque tiene como requisitos especiales; al justo título y la buena fe, además de los requisitos ordinarios (continúa, pacífico y público como propietario dentro de los cinco años) que determinan el derecho a la posesión, clasificándolo en posesión legítima. Por el contrario, la usucapión extraordinaria al tener sólo requisitos ordinarios y el tiempo de posesión de diez años, mediante la mala fe, se clasifica al posesionario como posesión ilegítima de mala fe, contrario a la buena fe de creencia y diligencia o comportamiento que debe tener todo sujeto, más aún si la buena fe se encuentra impregnada implícitamente en todas las normas del ordenamiento jurídico del Estado Peruano como un deber y el obrar de mala fe se encuentra proscrito y sancionado tanto en el derecho civil y penal. Ergo, la usucapión extraordinaria debe ser derogada del código civil peruano.

Por otro parte, se esboza que la usucapión extraordinaria a pesar de tener como fundamento a la mala fe, es amparada en la actualidad, debido a ser una sanción para el propietario que no genera riqueza con el bien. Es decir, por interés social (necesidad y utilidad públicas), debido a que la dación de la norma se originó con la constitución de 1979 —de contenido expropiatorio—, sin embargo, la constitución actual de 1993 preceptúa una protección máxima al derecho de propiedad que sólo puede perderse por interés común (seguridad nacional y necesidad pública) que debe tener como efecto que la usucapión ordinaria sea derogada, la misma que debe ser materia de otra investigación de Tesis. En consecuencia, las hipótesis planteadas en el presente trabajo de investigación concluyen de la siguiente forma:

Primera. - Se confirma la hipótesis general que, la prescripción adquisitiva de

dominio ordinaria es la forma eficaz de concretizar la propiedad de bienes inmuebles con la ilegitimidad de la extraordinaria con su consiguiente abrogación en Lima, 2020, relacionados los resultados totales de las variables Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria y Concretización de propiedad de predios, con un valor de Rho de Spearman = 0,817; lo que indica que existe una relación positiva muy alta.

Segunda. - Se confirma la hipótesis específica a) porque, al relacionar los resultados totales de la dimensión Exigencias legales para la usucapión ordinaria y la dimensión La posesión vinculada a la cosa, con un valor de Rho de Spearman = 0,816.

Tercera. - Se confirma la hipótesis específica b) porque, al relacionar los resultados totales de la dimensión La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir y la dimensión Derecho de propiedad sobre el bien inmueble, con un valor de Rho de Spearman = 0,715

Cuarta. - Se confirma la hipótesis específica c) porque, al relacionar los resultados totales de la dimensión La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir y la dimensión La posesión vinculada a la cosa, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,894.

Quinta. Se confirma la hipótesis específica d) porque, al relacionar los resultados totales de la dimensión Exigencias legales para la usucapión ordinaria y la dimensión Derecho de propiedad sobre el bien inmueble, con un valor de Rho de Spearman = 0,822.

RECOMENDACIONES

Primera.- Se sugiere, la modificación del artículo 950 del Código civil debido a la existencia de una mala práctica jurídica como la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, que permite el empleo de la mala fe para adquirir la propiedad, lo cual no solo genera tráfico de bienes dentro del derecho sino también produce carga procesal, en cuanto a la presente investigación en concreto.

Segunda.- Se recomienda que en una futura investigación se realice una investigación más amplia respecto a la propuesta de modificación de los artículos 950 y 951, haciendo hincapié que en el presente estudio se plantea en el anteproyecto la pertinencia sobre muebles, y una revisión de la naturaleza jurídica del artículo 911 respecto al poseedor precario.

Tercera.- Se recomienda la modificación del Artículo 950 del Código Civil con el siguiente tenor: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante el cumplimiento de los requisitos ordinarios los cuales son la posesión continua, pacífica y pública como propietario, así como también los requisitos especiales del justo título y la buena fe, su cumplimiento permite el reconocimiento del derecho de propiedad sobre el bien, siendo adquirido a los cinco años.”

Cuarta.- Se sugiere tener en cuenta en debate jurídico propio a la realidad peruana, para se pueda reconocer el derecho de propiedad al poseedor del bien inmueble, este debe cumplir con una serie requisitos previos a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

Quinta.- Se recomienda que en materia de usucapión deberá presentar una conducta con *animus domini*; la idea del posesionario desde el concepto de propietario desde un sentido estricto se compondrá por el comportamiento que presenta el poseedor como propietario con referencia a la cosa, y en su sentido amplio, esto implica que el poseedor tendrá ciertos derechos reales.

Bibliografía

- Alfaro Rodríguez, C. (2012). *Metodología de la Investigación Científica aplicado a la Ingeniería*. Callao: Universidad Nacional del Callao. Obtenido de https://unac.edu.pe/documentos/organizacion/vri/cdcitra/Informes_Finales_Investigacion/IF_ABRIL_2012/IF_ALFARO%20RODRIGUEZ_FIEE.pdf
- Angulo, T. (2016). *La prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente (tesis de titulación)*. Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo. Obtenido de http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1814/1/RE_DERECHO_PRESCRIPCION.ADQUISITIVA.PROPIEDAD.FRENTE.ULTIMO.ADQUIRENTE_TESIS.pdf
- Arana, M. (2017). *"La interpretación jurídica de posesión precaria y los procesos de prescripción adquisitiva de dominio" (tesis de titulación)*. Universidad Peruana los Andes. Obtenido de <http://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/UPLA/664/TESIS..pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Arana, M. (2018). *La adquisición del poseedor por contrato de compraventa como criterio de interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva (tesis de titulación)*. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Obtenido de <http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/3417/BC-TES-TMP-2251.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Chuma, L. (2016). *Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador*. Ecuador. Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/23335/1/tesis.pdf>
- De la cruz, V. (2014). *La propiedad adquirida por prescripción adquisitiva y su defensa a través de la reconvención en un proceso de reivindicación (tesis de titulación)*. Universidad Nacional de Cajamarca. Obtenido de <http://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/325/T%20340%20D278%202014.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Díez-Picazo, L. (2007). *Fundamentos del derecho civil patrimonial* (6 ed., Vol. 3). Aranzadi.
- Ferrer , D. (2015). *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor (tesis de titulación)*. Universidad Privada Antenor Orrego. Obtenido de http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1002/1/FERRER_DINO_PRESCRIPCI%C3%93N_ADQUISITIVA_PERJUICIO.pdf
- Ferrer, D. (2015). *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor (tesis de titulación)*. Universidad Privada Antenor Orrego. Obtenido de http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1002/1/FERRER_DINO_PRESCRIPCI%C3%93N_ADQUISITIVA_PERJUICIO.pdf
- Galan, M. (5 de mayo de 2008). *Metodología de la Investigación*. Obtenido de <http://manuelgalan.blogspot.com/>
- Hernández Sampieri, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación* (6 ed.). México: McGraw-Hill. Obtenido de http://metabase.uaem.mx/bitstream/handle/123456789/2792/510_06_color.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Hernández, A. (2005). Imputación fáctica y jurídica. *Derecho Penal y Criminología*, 26(78), 81- 108. Obtenido de <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpen/article/view/1015>
- Moran , B. (2015-2016). *La Prescripción Extraordinaria de Dominio de Bienes Inmuebles y su Incidencia en el Procedimiento Judicial (tesis de titulación)*. Guayaquil, Ecuador: Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil. Obtenido de <http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/612/1/T-ULVR-0587.pdf>
- Neyra , C. (2016). *Proyectos de Inversión Pública y Privada sobre Bienes Demaniales (tesis de maestría)*. Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de

http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8373/NEYRA_CRUZADO_CESAR_PROYECTOS_INVERSION.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Pacheco, V. (2015). *La Intermediación Inmobiliaria como Elemento de Seguridad Jurídica en las Transferencia Inmobiliarias en el Perú, 2015 (tesis de titulación)*. Lima, Perú: Universidad Peruana de las Américas. Obtenido de

<http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/80/TESIS%20VICTOR%20HUGO%20PACHECO%20CASTILLO%20%28con%20formato%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Parvina, L. (2017). *La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en la sentencias de organos jurisdiccionales del año 2010 al 2015 (tesis de maestria)*. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Obtenido de

http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/1623/TESIS_LUIS%20ENRIQUE%20PARVINA%20HERN%20C3%81NDEZ.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Serrano, J. (2013). *La Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio en los Juicios de Ínfima Cuantía y la Reconvención en La Legislación Procesal Civil Ecuatoriana (tesis de maestria)*. Ambato, Ecuador: Universidad Regional Autónoma de los Andes. Obtenido de <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/4486/1/TUAMDC001-2013.pdf>

Sierra Bravo, R. (1994). *Técnicas de Investigación Social*. Madrid: Editorial Paraninfo. Obtenido de <https://es.scribd.com/doc/53545006/Tecnicas-de-Investigacion-Social-bravo>

Tamayo, M., & Tamayo. (2002). *El Proceso de la Investigación Científica (4 ed.)*. Mexico: Grupo Noriega Editores. Obtenido de <http://evirtual.uaslp.mx/ENF/220/Biblioteca/Tamayo%20Tamayo->

El%20proceso%20de%20la%20investigaci%C3%B3n%20cient%C3%ADfica2002.pdf

Valderrama, S. (2010). *Pasos para elaborar proyectos y tesis de investigación científica*. Lima: San Marcos.

Von, C., & Sabaj, J. (2008). *Derecho de Propiedad, Limitaciones y Expropiación (tesis de titulación)*. Santiago de Chile, Chile: Universidad de Chile. Obtenido de http://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2008/de-collins_c/pdfAmont/de-collins_c.pdf

ANEXOS

Anexo 1: Matriz De Consistencia

TITULO: “LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA COMO FORMA DE CONCRETIZAR LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN LIMA, 2020”

Problema	Objetivos	Hipótesis	Variables	Dimensiones	Metodología
<p>GENERAL</p> <p>¿Cuál es la eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en la concretización de la propiedad de bienes inmuebles en Lima 2020?</p> <p>ESPECÍFICOS</p> <p>¿Cuál es el nivel de importancia de las exigencias legales para la usucapión ordinaria en relación a la posesión vinculada a la cosa?</p> <p>¿Cuál es el grado de afectación de la imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir en el derecho de propiedad sobre bien inmueble?</p> <p>¿Cuál es el nivel de importancia de la posesión vinculada a la cosa en relación con la imposibilidad del uso de mala fe para usucapir?</p> <p>¿Cuál es la relación entre el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y las exigencias legales para usucapión ordinaria?</p>	<p>GENERAL</p> <p>Determinar la eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en la concretización de la propiedad de bienes inmuebles en Lima 2020.</p> <p>ESPECÍFICOS</p> <p>Establecer el nivel de importancia de las exigencias legales para la usucapión ordinaria en relación con la posesión vinculada a la cosa.</p> <p>Establecer el grado de afectación de la imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir en el derecho de propiedad sobre bien inmueble.</p> <p>Establecer el nivel de importancia de la posesión vinculada a la cosa en relación a la imposibilidad del uso de mala fe para usucapir.</p> <p>Establecer la relación entre el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y las exigencias legales para usucapión ordinaria.</p>	<p>GENERAL</p> <p>La prescripción adquisitiva de dominio ordinaria es la forma eficaz de concretizar la propiedad de bienes inmuebles con la ilegitimidad de la extraordinaria con su consiguiente abrogación en Lima, 2020.</p> <p>ESPECÍFICAS</p> <p>a) Es de necesidad jurídica social establecer el nivel de importancia de las exigencias legales para la usucapión ordinaria en relación con la posesión legítima vinculada a la cosa.</p> <p>b) Es de significativa necesidad social establecer el grado de afectación de la imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir en el derecho de propiedad sobre bien inmueble.</p> <p>c) Es de significativa necesidad social establecer el nivel de importancia de la posesión legítima vinculada a la cosa en relación con la imposibilidad del uso de mala fe para usucapir.</p> <p>d) Es de necesidad jurídica establecer la relación entre el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y las exigencias legales para usucapión ordinaria.</p>	<p>VARIABLE INDEPENDIENTE :</p> <p>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA</p> <p>VARIABLE DEPENDIENTE:</p> <p>CONCRETIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DE PREDIOS</p>	<p>X1= EXIGENCIAS LEGALES PARA LA USUCAPIÓN ORDINARIA</p> <p>X2= LA IMPOSIBILIDAD DE EL USO DE LA MALA FE PARA USUCAPIR</p> <p>Y1= LA POSESIÓN VINCULADA A LA COSA</p> <p>Y2= DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL BIEN INMUEBLE</p>	<p>Tipo: Básica.</p> <p>Diseño: No experimental, de corte transversal</p> <p>Nivel: Descriptivo causal</p> <p>Enfoque de la Investigación: Cuantitativo.</p> <p>Método: Hipotético–Deductivo</p> <p>Población y Muestra:</p> <p>Población: 79,960 Abogados hábiles CAL</p> <p>Muestra: muestra intencionada 54 abogados especializados en derecho civil.</p> <p>Técnica e instrumento de recolección de datos:</p> <p>Técnica: Encuesta</p> <p>Instrumento:</p> <p>2 cuestionarios.</p>

Anexo1-B: Matriz de Operacionalización

Objetivo General: Determinar la eficacia de la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en la concretización de la propiedad de bienes inmuebles en Lima 2020.

<p>Establecer el nivel de importancia de las exigencias legales para la usucapion ordinaria en relacion con la posesión vinculada a la cosa.</p> <p>Establecer el grado de atrectacion de la imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir en el derecho de propiedad sobre bien inmueble.</p>	<p>Variable Independiente: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA</p>	<p>X1= EXIGENCIAS LEGALES PARA LA USUCAPION ORDINARIA</p>	La posesión continua	1	Encuesta	Cuestionario
			Posesión pacífica	2		
			Posesión Publica	3		
			La apariencia del propietario	4		
		<p>X2= LA IMPOSIBILIDAD DE EL USO DE LA MALA FE PARA USUCAPIR</p>	La mala fe dentro de la posesión	5		
			Condición de ocupación precaria y la posesión ilegítima	6		
			La buena fe dentro de la posesión	7		
			La necesaria existencia del justo título	8		
<p>Establecer el nivel de importancia de la posesión vinculada a la cosa en relación a la imposibilidad del uso de mala fe para usucapir.</p> <p>Establecer la relación entre el derecho de propiedad sobre el bien inmueble y las exigencias legales para usucapion ordinaria.</p>	<p>Variable dependiente: CONCRETIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DE PREDIOS</p>	<p>Y1= LA POSESIÓN VINCULADA A LA COSA</p>	Punto de vista sobre la posesión	9	Encuesta	Cuestionario
			Derechos atribuidos en la posesión	10		
			Naturaleza y objeto jurídico de la posesión	11		
			Elementos necesarios para la configuración de la posesión	12		
		<p>Y2= DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL BIEN INMUEBLE</p>	Transferencia del derecho de propiedad en la realidad peruana	13		
			Naturaleza jurídica de prescripción dentro de la propiedad	14		
			El derecho de propiedad en la regulación nacional	15		
			El título de propiedad	16		

Cuestionario sobre Variable independiente:

Instrucciones: para el siguiente cuestionario se pide que marque con una “X” en el casillero que crea corresponder. En las siguientes proposiciones marque con una “X” en el valor del casillero que según usted corresponde.

VARIABLE INDEPENDIENTE	DIMENSIONES	INDICADORES	SI	NO
<p>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA</p>	<p>X1= EXIGENCIAS LEGALES PARA LA USUCAPIÓN ORDINARIA</p>	<p>La posesión continua</p> <p>1) ¿Considera usted que la posesión continua debería tener una regulación propia dentro del código civil?</p> <p>2) ¿Cree usted que la posesión continua tiene un mejor tratamiento dentro de la doctrina peruana?</p>		
		<p>Posesión pacífica</p> <p>3) ¿Considera usted que la posesión pacífica debería ser regulada con un articulado propio dentro del código civil?</p> <p>4) ¿Cree usted que la posesión pacífica tiene un mejor tratamiento en la doctrina extranjera?</p>		
		<p>Posesión Pública</p> <p>5) ¿Cree usted que la posesión pública debería tener un propio articulado que permita un mejor entendimiento?</p>		

		6) ¿Considera usted que posesión publica presenta un deficiente tratamiento dentro de la doctrina nacional?		
		<p align="center">La apariencia del propietario</p> <p>7) ¿Considera usted que es deficiente el tratamiento dentro del código civil sobre la figura jurídica que presenta el propietario?</p> <p>8) ¿Cree usted que el poseedor con respecto al bien cumple un papel similar con la apariencia del propietario?</p>		
	<p align="center">X2= LA IMPOSIBILIDAD DE EL USO DE LA MALA FE PARA USUCAPIR</p>	<p align="center">La mala fe dentro de la posesión</p> <p>9) ¿Cree usted que se debería excluir dentro de los articulados del código civil la mala fe dentro de la posesión?</p> <p>10) ¿Cree usted que la mala fe dentro de la posesión presenta una figura similar a la de un usurpador?</p>		
		<p align="center">Condición de ocupación precaria y la posesión ilegítima</p> <p>11) ¿Considera usted que las condiciones de ocupación precaria y la posesión ilegítima no tienen un tratamiento adecuado con referencia a la realidad problemática del país?</p> <p>12) ¿Cree usted que es necesario mayor profundidad en la investigación con respecto a la condición de ocupación</p>		

		precaria y la posesión ilegítima?		
		<p>La buena fe dentro de la posesión</p> <p>13) ¿Considera usted que la buena fe dentro de la posesión sería la única forma de adquirir la propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio?</p> <p>14) ¿Cree usted que la buena fe podría ser empleada desde la buena fe de creencia y la buena de diligencia?</p>		
		<p>La necesaria existencia del justo título</p> <p>15) ¿Cree usted necesario la existencia del justo título como garante del derecho de posesión?</p> <p>16) ¿Considera usted que la existencia de justo título permite una interacción casi perfecta con la aplicación de la buena fe?</p>		

Cuestionario sobre Variable Dependiente:

Instrucciones:

Para siguiente se pide que marque con una "X" en el casillero que crea corresponder. En las siguientes proposiciones marque con una "X" en el valor del casillero que según usted corresponde.

VARIABLE DEPENDIENTE	DIMENSIONES	INDICADORES	SI	NO
<p align="center">CONCRETIZACIÓN DE PROPIEDAD DE PREDIOS</p>	<p align="center">Y1= LA POSESIÓN VINCULADA A LA COSA</p>	<p align="center">Punto de vista sobre la posesión</p> <p>17) ¿Considera usted que los puntos de vistas planteados en el código civil acerca de la posesión serían los más idóneos o mejor tratados?</p> <p>18) ¿Cree usted que los puntos de vistas planteadas dentro de la doctrina peruana acerca de la posesión y la necesidad de cumplir los requisitos especiales serían los más idóneos para un adecuado estudio?</p>		
		<p align="center">Derechos atribuidos en la posesión</p> <p>19) ¿Considera usted que los derechos atribuidos en la posesión serían los más idóneos dentro del ejercicio?</p> <p>20) ¿Cree usted que durante la posesión se puede ejercer de forma plena las atribuciones inherentes de este derecho?</p>		
		<p align="center">Naturaleza y objeto jurídico de la posesión</p>		

		<p>21) ¿Cree usted que la naturaleza jurídica del derecho de posesión será uno de hecho?</p> <p>22) ¿Considera usted que la naturaleza de la posesión corresponderá a una de derecho?</p>		
		<p>Elementos necesarios para la configuración de la posesión</p> <p>23) ¿Cree usted que los elementos necesarios para la configuración de la posesión tendrán un tratamiento distinto al momento de solicitar la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria?</p> <p>24) ¿Considera usted que la posesión debe estar regida mediante requisitos ordinarios y especiales?</p>		
	<p>Y2= DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL BIEN INMUEBLE</p>	<p>Transferencia del derecho de propiedad en la realidad peruana</p> <p>25) ¿Cree usted que la transferencia del derecho de propiedad en la realidad peruana presenta deficiencias en cuanto a su tratamiento?</p> <p>26) ¿Considera usted que la transferencia del derecho de propiedad en la realidad peruana presenta deficiencias en cuanto a su registro voluntario?</p>		
		<p>Naturaleza jurídica de prescripción dentro de la propiedad</p> <p>27) ¿Considera usted necesario analizar desde un panorama doctrinario la naturaleza jurídica de la prescripción dentro de la propiedad?</p> <p>28) ¿Cree usted que la verdadera naturaleza de la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria será la de buscar el reconocimiento como titular</p>		

		mediante el justo título y la buena fe?		
		<p>El derecho de propiedad en la regulación nacional</p> <p>29) ¿Considera usted que el derecho de propiedad en la regulación nacional presenta deficiencias a nivel legislativo?</p> <p>30) ¿Cree usted que el derecho de propiedad puede existir sin el derecho de posesión en base a la regulación nacional?</p>		
		<p>El título de propiedad</p> <p>31) ¿Considera usted que sería necesario presentar una mayor profundidad del título de propiedad a nivel legislativo?</p> <p>32) ¿Cree usted que el título de propiedad no debería tener validez hasta que se inscriba en Registros Públicos de Bienes Inmuebles?</p>		



Anexo 3: Anteproyecto de Ley

Autor: César RODAS MINAYA

" Año del Bicentenario del Perú: 200 años de independencia"

ANTEPROYECTO DE LEY N.º

Sumilla: ANTEPROYECTO DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 950 Y 951 DEL CÓDIGO CIVIL A FIN DE DELIMITAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO RESPECTO A BIENES SOLO CUANDO SE PRESENTA LA BUENA FE EN LA POSESIÓN.

I. Datos del Autor

El Bachiller en Derecho César Eduardo Rodas Minaya, en ejercicio de sus facultades ciudadanas que le confiere el artículo 31° de la Constitución Política del Perú y conforme al artículo 75° del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente anteproyecto de ley que modifica los artículos 950 y 951 del Código civil.

II. Modificación del Artículo 950 y 951 del Código Civil

Artículo 1.- Objeto de la ley.

El objetivo de la presente modificatoria se deberá a la existencia de una mala práctica jurídica como la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, que permite el empleo de la mala fe para adquirir la propiedad, lo cual no solo generar tráfico dentro del derecho sino también produce carga procesal.

Artículo 2.- Modificación del Artículo 950 y 951°

Vigente:

“Prescripción adquisitiva”

“Artículo 950”. - “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años”. “Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.

Requisitos de la prescripción adquisitiva de bien mueble

“Artículo 951”. - “La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay”.

Propuesta de modificación:

“Artículo 950”. - “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante el cumplimiento de los requisitos ordinarios los cuales son la posesión continua, pacífica y pública como propietario, así como también los requisitos especiales del justo título y la buena fe, su cumplimiento permite el reconocimiento del derecho de propiedad sobre el bien, siendo adquirido a los cinco años.”

“Artículo 951”. - “La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe”.

III. Exposición de motivos**Fundamento:**

Para que se pueda reconocer el derecho de propiedad al poseedor del bien inmueble, este debe cumplir con una serie requisitos previos a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, pero ello tendrá que ser

cumplido desde ambos extremos por una parte la ordinaria que establece la base del vínculo posesorio entre el sujeto y la propiedad y otra parte la especial, la cual tendrá como objetivo fundamentar el derecho a la posesión, ante la falta de cualquier requisito, la posesión perdería tanto sentido como fundamento, por lo que es necesario modificar el artículo 950, eliminando dentro del mismo la práctica de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria que se cumple con los diez años de posesión continua, pacífica, pública como propietario sin tener buena fe.

El poseedor en materia de usucapión deberá presentar una conducta con *animus domini*, esto significa que dicha conducta estará inclinada a la disposición del bien para sí mismo; la idea del posesionario desde el concepto de propietario presenta una doble concepción, la primera desde un sentido estricto se compondrá por el comportamiento que presenta el poseedor como propietario, en este punto se revela la intención del poseedor por querer y por ser tratado como propietario con referencia a la cosa, en el segundo punto se verá reflejado en su sentido amplio, esto implicaría que el poseedor tendrá ciertos derechos reales, más no garantizaran la titularidad de la propiedad, pero esto no impide un reconocimiento futuro sobre la titularidad.

La prescripción adquisitiva de dominio ordinaria presenta una particularidad en cuanto a la existencia y regulación de requisitos especiales como lo es el justo título y la buena fe. Estos últimos presentarán un tratamiento diferente de la prescripción tanto en el empleo de la buena fe como en el lapso de tiempo exigido por la ley debido al derecho transferido, de esta forma se empieza con el justo título, el cual no será visto como un mero instrumento sino como un acto jurídico que permite la transferencia del dominio (el tiempo y el derecho), pero al ser un acto jurídico cabe la necesidad de ser acreditado, para ello la prueba considerada más sólida será la instrumental, es necesario aclarar que la persona que llega a transferir el dominio no será el propietario, ya que si fuese el mismo titular la naturaleza sería distinta y por ende los efectos distintos.

Y en cuanto a la Buena fe no se tiene una definición propia dentro del ordenamiento jurídico nacional, esto no excluye que tenga una propia regulación dentro de código civil artículo 914, en donde señala que dicho principio será presumido hasta que exista prueba contraria a dichas afirmaciones, entonces podría entenderse que tiene una prevalencia sobre todo la buena fe —subjetiva— del adquirente, para ello no debe existir duda alguna de la falta de derecho del enajenante. Esto significará, la creencia del sujeto de poseer legítimamente el derecho por la existencia de un error de hecho o derecho que el enajenante alegaba tener, ello permitirá el cumplimiento del requisito especial para la computación del plazo de cinco años.

En relación al tema tratado, es necesario hacer mención del Expediente N.º 0018-2015-PI/TC, el cual acota en su fundamento N.º 58, en donde toma como referencia a la casación 3098-2011-Lima de fecha 30 de julio del 2012; el cual establece que al existir una inexactitud dentro de un registro del predio, se debe tomar en cuenta el principio de razonabilidad en cuanto al supuesto conocimiento de los hechos del registro, debiendo ser interpretada bajo las condiciones de mínima diligencia que debería poseer el actor, ya que es deber del mismo realizar la verificación del estado del bien.

Así mismo, el expediente mencionado acota en el fundamento N.º 59, en donde toma como referencia a la casación 3187-2013, en donde se establece que el comprador de una propiedad debe ser diligente, para evitar una situación de varios propietarios o poseedores.

En el fundamento N.º 60, se toma como referencia a la casación 105-2016-Del-Santa, de fecha 4 de octubre del 2017, así como la casación 1430-2016-Lima; en donde se estableció que no configura buena fe, cuando existe la posibilidad de conocer quiénes eran los poseedores del inmueble y por ende el título que justificaba su posesión. Por lo tanto, la buena fe y el título que justifica la posesión son determinantes para la existencia de una prescripción adquisitiva ordinaria.

Finalmente y como colofón de lo precitado se menciona al fundamento N° 61 en donde se cita a la casación 11620-2016-Junin, de fecha 27 de marzo del 2018; en donde se expresa que la buena fe no sólo debe acreditarse con los antecedentes registrales, el certificado dedesgravamen, las indagaciones diligentes de la situación del predio, entre otros, sino que el comprador del inmueble tiene la carga de indagar la situación real del predio, sobre todo; si el que transfirió el inmueble tiene lacapacidad de disponer del bien inmueble.

Lo que se busca dentro de prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, como instrumento especial de transferencia, será el empleo de la buena fe mediante la ignorancia o el error de hecho o derecho del adquirente, esto significara que la intención de ser poseedor del bien inmueble será únicamente bajo la preexistencia de un derecho transmitido mediante la celebración de un acto jurídico valido pero ineficaz, verbigracia: el adquirente de un bien que lo compra creyendo, de buena fe, que quien lo vende es propietario. Esto significa menos carga procesal civil, en tanto en cuanto, de por medio existe una prueba instrumental que acredita la posesión o valida la aplicación correcta del principio de buena fe.

Si bien es cierto que muchos doctrinarios afirman que la prescripción adquisitiva extraordinaria será un modo de adquirir un bien (mueble o inmueble), debido a que su naturaleza jurídica responde a la de vincular a la persona y la cosa que en este caso es un bien inmueble, pero su tratamiento resulta ser uno muy problemático a razón de que no consideran que deba existir un previo derecho para que el poseedor haga suyo el predio mediante la usucapión. Es decir, que se permite la posesión de mala fe, esto resulta ser una práctica deshonesta, puesto que la falta de buena fe en el obrar del posesionario generara duda en el vínculo que intenta crear con el bien, ya que la presencia de una propiedad garantiza la existencia de un propietario, que a causa de la mala fe no pudo responder a la ocupación del bien inmueble.

En tal sentido, en la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, sólo tiene como respaldo la continuidad de posesión en el

bien inmueble por un tiempo de diez años, en forma pacífica, pública y como propietario sin tener buena fe, siendo estos requisitos los que la ley exige para generar el vínculo que carece por mucho a la falta de relación de causalidad.

“[...] positiva al poseedor ad *usucapionem* con justo título y buena fe, con el objeto de perfeccionar o consolidar el título, lo que evidencia que, no se trata de cualquier poseedor, sino de uno con justo título y buena fe [...]” (Arana, 2017, p. 58)

Desde este punto se puede deducir que la prescripción ordinaria cumplirá con todos los requisitos necesarios para ser considerada como la única forma extraordinaria de adquirir un bien inmueble, ya que en ella descansara dos requisitos especiales que garantizan el mejor derecho de la posesión en base al negocio previamente celebrado.

Dentro del código civil peruano no se encuentra un significado propio de la posesión de mala fe, pero es entendido mediante la doctrina nacional que la mala fe se considera como aquella que ejerce el poseedor cuando tiene pleno conocimiento tanto de creencia como en diligencia, descubre la falta de título que posee o que dicho título que tiene es inválido, esto volverá la posesión en una ilegítima debido al título inválido que presenta, por ello se deduce que la mala fe empezara cuando el posesionario en el uso pleno de sus facultades conoce el error o vicio que dicho título presenta.

En cuanto a la realidad nacional el código civil peruano dentro de sus normativas sólo regula los efectos que genera dichas conductas mencionadas como lo es la buena y mala fe, pero esta figura es muy poco conceptualizada por el legislador, debido a ello el perfil de la mala fe sólo es expuesta en los artículos 906, 1268, 907, en donde se mantiene un criterio muy pobre de dicha figura presentándola solo ante el conocimiento del poseedor, esto sin duda alguna será el resultado del poco análisis de los nuevos estudios doctrinarios y la adaptación de una articulado adecuado con la realidad nacional.

Dentro del sentido lógico jurídico, la mala fe podrá ser visto como un comportamiento deshonesto, antiético, sancionable, reñido por el derecho e inclusive es sancionado en el incumplimiento de la obligación, para ello se debe entender que dentro del código civil la práctica es tomada como una actitud engañosa por lo que la consecuencia será la indemnización por daños y perjuicios.

El artículo 274 inciso 9 del código civil que preceptúa la causal de invalidez del matrimonio por celebración ante funcionario incompetente, al proceder de mala fe, la cual tiene como consecuencia la invalidez del acto nupcial y por ende la disolución del matrimonio. Ante ello el artículo 284 del código civil refleja los efectos que produce la mala fe dentro de matrimonio inválido. Asimismo, el artículo 909 del código civil, es expreso al señalar que el poseedor de mala fe responderá por los perjuicios ocasionados al bien, aunque sea por causa fortuita o fuerza mayor, con excepción que se produzca cuando hubiera estado en posesión de su titular. Además, el artículo 910 del código civil, señala sobre la mala fe del poseedor que ésta obligado a otorgar los frutos percibidos y en caso no exista a pagar el valor pecuniario estimado al tiempo que los recibió. En las mismas líneas se sanciona la mala fe en los artículos 176 del código civil (incumplimiento de mala fe), artículo 211 del código civil (dolo incidental, la parte que acciona de mala fe responde mediante la indemnización de daños y perjuicios), artículo 666 del código civil (el poseedor de mala fe deberá resarcir al sucesor por la enajenación de bienes hereditarios), artículo 942 del código civil (mala fe del propietario del suelo), artículo 943 del código civil (edificación de mala fe en terreno ajeno exige la demolición y el pago de indemnización o hacer suyo lo construido sin otra obligación) y el artículo 1269 del código civil (pago indebido recibido de mala fe tiene como consecuencia el abono del interés legal o frutos percibido o que debió percibir, así como deberá responder por la pérdida, deterioro y perjuicios irrogados), entre otros. Por lo tanto, se colige que la mala fe dentro del código civil es una práctica negativa, antiética, deshonesto que atenta el interés ajeno y produce efectos jurídicos punibles en el derecho civil peruano, empero, la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria

ampara en patente contravención al código civil peruano, por ello se deberá realizar un cambio en el artículo 950 y 951 del código civil.

IV. Costo Beneficio

La propuesta legislativa *ut supra* no originara un gasto al tesoro público del Estado, en razón que el beneficio que se pretenden lograr estará reflejado en la práctica más honesta para adquirir la propiedad de modo originario mediante la institución de la prescripción adquisitiva de dominio, por el contrario, se encontrara limitada a aquellas personas que intentan adquirir un bien de mala fe, con título viciado o sin él o en algunos casos que se ostenta la posesión de manera ilícita, aliviando o disminuyendo la carga procesal civil dentro de esta materia del derecho, asimismo, se incentivará a la indagación e investigación de las personas que deseen ser adquirientes, puesto que no solo pueden ejercer la buena fe de creencia sino también de diligencia.

V. Impacto en la Legislación Vigente

El impacto que se tendrá será tanto normativo como aplicativo, en razón que la modificación de estos artículos (950 y 951 del código civil) limitará sólo el modo originario de adquirir el derecho de propiedad mediante la posesión, por lo que únicamente podrá ser aplicado la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, asimismo, la aplicación dentro del ejercicio favorecerá a aliviar la carga procesal civil y al ser patente permitirá que el juez la aplique sin mayor contratiempo.

Anexo 4: Sábana de datos recolectados

	Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria																Concretización de propiedad de predios															
	Exigencias legales para la usucapión ordinaria								La imposibilidad del uso de la mala fe para usucapir								La posesión vinculada a la cosa								Derecho de propiedad sobre el bien inmueble							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1
2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	1	2	2	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
6	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1
7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9	1	2	1	2	1	2	2	2	1	1	2	2	1	2	1	2	2	2	2	1	2	1	2	1	1	2	2	2	2	1	2	1
10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
12	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2
13	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
14	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	1	2
15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
16	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
17	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
18	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
19	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
20	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
21	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
22	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	2	1	2	1	2	1	2	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	1
23	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

