



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

Escuela Profesional de Derecho

TESIS

**“EL CARÁCTER DECLARATIVO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE
DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, LIMA 2018”**

PRESENTADO POR:

Bach. SOLSIRE LORENA GUARDIA IRIARTE

ASESORES:

ASESOR TEMÁTICO: DR. ARTURO ANTONIO GILES FERRER

ASESOR METODOLÓGICO: DR. GODOFREDO JORGE CALLA COLANA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

LIMA, PERÚ

2020

RESOLUCIÓN N° 1065-2020-FDYCP-UAP

Lima, 30 de junio de 2020

VISTO:

La resolución No. 22652-2020-R-UAP del 27 de abril de 2020 que, dejara en estado de pendiente con cargo a regularizar algunos documentos de tramitación, se presenta la Bachiller **GUARDIA IRIARTE SOLSIRE LORENA**, para solicitar se le designe asesor temático y metodólogo, para ejecutar la tesis titulada: **"EL CARÁCTER DECLARATIVO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, LIMA 2018"**.

CONSIDERANDO:

Que, la Ley No. 30220 Ley Universitaria, en su artículo 45.2 establece que para obtener el Título Profesional se requiere el Grado de Bachiller y la aprobación de una Tesis o trabajo de suficiencia profesional.

Que, el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Alas Peruanas, en sus artículos 19° y siguientes, establece los procedimientos para el desarrollo de la Tesis y las funciones de un asesor temático y metodológico, respectivamente.

Que, con la solicitud de visto, el interesado pide que se le designe un asesor temático y metodológico, para levantar las observaciones formuladas por la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, para ello, deberá cancelar el pago por derecho de asesoramiento en las cuentas corrientes de esta Casa Superior de Estudios.

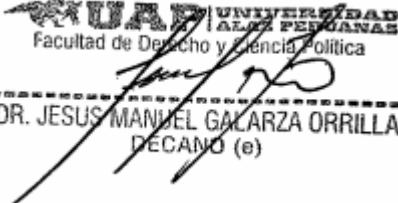
Estando a lo recomendado y en virtud a las atribuciones de las que está investido el Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política conferidas en la Resolución Rectoral N° 1529-2003-R-UPA, del 31 Marzo 2003.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO UNICO.- Habiéndose constatado que la Bachiller **GUARDIA IRIARTE SOLSIRE LORENA** ha cancelado el costo por derecho de asesoramiento, se DISPONE designar a los siguientes docentes como su asesor metodológico y temático, para que asuman las funciones precisadas en la presente resolución.

Asesor Metodólogo : DR. CALLA COLANA GODOFREDO JORGE
Asesor Temático : DR. GILES FERRER ARTURO ANTONIO

Regístrese, comuníquese y archívese.


DR. JESUS MANUEL GALARZA ORRILLA
DECANO (e)

LWFT/lwft

INFORME S/N

AL : **DECANO**
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

DE : **Dr. ARTURO ANTONIO GILES FERRER**
Docente Asesor
CAL 13054

ASUNTO : Asesoría Temática: Tesis

BACHILLER : **GUARDIA IRIARTE, SOLSIRE LORENA**

Título: TESIS
**“EL CARÁCTER DECLARATIVO DE LA PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, LIMA 2018”**

REFERENCIA : RESOLUCIÓN N° 1023-2020-FDYCP-UAP del 21/06/2020

FECHA : Lima, 16 de setiembre de 2020.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a fin de expresarle mi cordial saludo y al mismo tiempo con relación al documento de la referencia, hacer de vuestro conocimiento el presente informe:

Por intermedio del presente, el que suscribe en mi calidad de Asesor Temático de la Tesis denominada: **“EL CARÁCTER DECLARATIVO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, LIMA 2018”**, elaborada por la Bachiller de nombre:

GUARDIA IRIARTE, SOLSIRE LORENA

Informo a Usted, que encuentro la Tesis, para optar el título de abogada de la referida Bachiller, desde el punto de vista temático, bastante interesante y discutible, lo que resulta normal en este tipo de investigaciones socio jurídicas, que en nuestro país son aún incipientes. Por lo demás, soy de opinión que la tesis, desde el punto de vista temático, está lista para la continuación del procedimiento correspondiente.

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al Aspecto Temático de la tesis titulada: **“EL CARÁCTER DECLARATIVO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, LIMA 2018”**, considero que la Bachiller **GUARDIA IRIARTE, SOLSIRE LORENA**, ha realizado el trabajo de investigación modalidad de Tesis, conforme a las exigencias establecidas por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas, para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Sin más que agregar me despido de Usted.

Atentamente,



.....
Dr. ARTURO ANTONIO GILES FERRER
Docente UAP

INFORME N° 32 G.J.C.C-T-2020

AL : Dr. Jesús Manuel Galarza Orrilla
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

DE : Dr. Godofredo Jorge Calla Colana
Docente asesor
Código N° 054077

REFERENCIA: Resolución Decanal N° 1065-2020-FDYCP-UAP

ASUNTO : Asesoría metodológica: Tesis

BACHILLER : nombres y apellidos: SOLSIRE LORENA GUARDIA IRIARTE

Título: TESIS
EL CARÁCTER DECLARATIVO DE LA PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, LIMA
2018

FECHA : 6 de julio de 2020

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo:

1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

Se ha considerado la Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP, que regula la estructura del proyecto de Tesis, la estructura de la Tesis, y que hace referencia a las normas del APA.

2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Con relación al título

EL CARÁCTER DECLARATIVO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, LIMA 2018

Si está bien planteado el título, ya que cumple con los requisitos establecidos, sobre todo cuando se trata de una investigación de enfoque cualitativo.

DEL CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

- Descripción de la realidad problemática

En cuanto se refiere a este aspecto, la bachiller SOLSIRE LORENA GUARDIA IRIARTE, si plantea bien la problemática a partir del carácter declarativo de la prescripción administrativa de dominio de bienes inmuebles y sobre todo el desarrollo en la sociedad en el marco jurídico del contexto actual.

- Delimitación de la Investigación

En este ítem se ha hecho correctamente la limitación respectiva, en el aspecto espacial, social, temporal y la definición conceptual, desde el punto de vista del carácter declarativo de la prescripción administrativa de dominio de bienes inmuebles.

– Problemas de la investigación

Si se plantean los problemas en forma de preguntas de tal manera que el problema general tiene una relación lógica con el título de la investigación.

– Objetivos de la investigación

Están correctamente planteados en verbo infinitivo los enunciados.

– Supuesto y categoría de la investigación

El supuesto está bien planteado de acuerdo al problema que se ha planteado.

– Metodología de la investigación

En cuanto a la metodología se explica los pasos de una verdadera investigación y el enfoque respectivo, señalando de manera el enfoque cualitativo.

– Justificación e importancia de la investigación

Se señala la importancia y por qué se desarrolla esta investigación.

EL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

– Antecedentes de la investigación

Si se consignan los antecedentes respectivos, sean internacionales o nacionales.

– Bases teóricas

Se desarrolla la teoría científica dándole un carácter declarativo de la prescripción administrativa de dominio de bienes inmuebles con el problema planteado.

- Bases Legales

-Empezando por la Constitución Política de 1993 y demás normas legales que tienen relación con el problema planteado.

-Código Civil Peruano (1984)

-Ley N° 27333, Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.

-Decreto Supremo N° 006 – 2006 – Vivienda, que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares".

-Decreto Supremo N° 032 – 2008 – Vivienda, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales.

– Definición de términos básicos

Consignan los respectivos términos científicos básicos.

DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

– **Análisis de tablas**

Las tablas están correctamente interpretadas a partir de las entrevistas que se hacen a los peritos.

– **Discusión de resultados**

La discusión está bien encaminada al hacer un resumen general y contrastar con los antecedentes y con las teorías planteadas.

– **Conclusiones**

Si están bien planteadas de acuerdo al problema general y los específicos.

– **Recomendaciones**

Dichas recomendaciones están bien planteadas con las necesidades que la investigación plantea.

– **Fuentes de información**

Existe una correcta aplicación de las técnicas APA.

ANEXOS

Matriz de consistencia

En cuanto se refiere a la columna vertebral de la tesis, la matriz de consistencia si se consigna y está bien planteada.


Instrumento(s)

Se consignan los instrumentos respectivos, con la respectiva validación por expertos.

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al **aspecto metodológico** considero que la bachiller SOLSIRE LORENA GUARDIA IRIARTE, ha realizado la tesis conforme exigencias establecidas por la Facultad, para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Atentamente,



Dr. Godofredo Jorge Calla Colana

DEDICATORIA

A Dios, por su amor inagotable, por darme la fortaleza para continuar y abrirme puertas para poder cumplir con mi sueño de llegar a ser una abogada. A mi madre, Mercedes Iriarte que es el gran amor de mi vida, por su amor incondicional, porque en cada momento importante siempre estuvo a mi lado apoyándome y aconsejándome. A mi hermano, Samir Guardia mi ejemplo a seguir, por apoyarme en todo momento y enseñarme a luchar por lo que quiero.

AGRADECIMIENTOS:

A Sergio Romero, por confiar en mí, brindándome su apoyo, sus instrucciones y motivándome para seguir adelante con la presente investigación. Asimismo, a todos los que me ayudaron con la elaboración de esta tesis.

RECONOCIMIENTO

Mi mayor agradecimiento a mi alma mater la Universidad Alas Peruanas por todo el apoyo brindado a los estudiantes que conformamos esta gran familia. De igual forma, al magíster Víctor Daniel Hajar Hernández, quien supo compartir sus conocimientos de manera oportuna y clara, guiándome en la ejecución de la presente tesis a través de la metodología utilizada para la investigación. Finalmente, a cada uno de los docentes que me han enseñado en todo este tiempo y que han sabido transmitir sus conocimientos sin condición ni restricción alguna.

ÍNDICE

Carátula	I
Dedicatoria	II
Agradecimientos	III
Reconocimiento	IV
Índice	V
Resumen	VIII
Abstract	IX
Introducción	X
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
1.1 Descripción de la realidad problemática	13
1.2 Delimitación de la investigación	16
1.2.1 Delimitación espacial	16
1.2.2 Delimitación social	16
1.2.3 Delimitación temporal	17
1.2.4 Delimitación conceptual	17
1.3 Formulación del problema de investigación	17
1.3.1 Problema general	17
1.3.2 Problemas específicos	17
1.4 Objetivo de la investigación	18
1.4.1 Objetivo general	18
1.4.2 Objetivos específicos	18
1.5 Supuestos y categorías de la investigación	
1.5.1 Supuesto	18
1.5.2 Categorías	19
1.5.3 Sub categorías	19
1.6 Metodología de la investigación	
1.6.1 Tipo y nivel de la investigación	20

a) Tipo de investigación	20
b) Nivel de investigación	20
1.6.2 Método y diseño de la investigación	21
a) Método de la investigación	21
b) Diseño de la investigación	22
1.6.3 Población y muestra de la investigación	23
a) Población	23
b) Muestra	23
1.6.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	24
a) Técnicas	24
b) Instrumentos	25
1.6.5 Justificación, importancia y limitaciones de la investigación	26
a) Justificación	26
b) Importancia	28
c) Limitaciones	29
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	
2.1 Antecedentes de la investigación	31
2.1.1 Internacionales	31
2.1.2 Nacionales	35
2.2 Bases legales	41
2.3 Bases teóricas	48
2.4 Definición de términos básicos	86
CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	
3.1 Análisis de tablas	92
3.2 Discusión de resultados	105
3.3 Conclusiones	109
3.4 Recomendaciones	110
3.5 Fuentes de información	111

ANEXOS:

Anexo: 1 Matriz de consistencia

Anexo: 2 Instrumento. Guía de la entrevista

Anexo: 3 Fichas de validación de instrumentos

Anexo: 4 Anteproyecto de ley

RESUMEN

El presente trabajo de investigación titulado: El carácter declarativo de la prescripción adquisitiva de dominio en bienes inmuebles, Lima 2018, tuvo como objetivo principal determinar qué carácter tiene la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, es declarativa o constitutiva.

Teniendo como supuesto que la usucapión tiene carácter declarativo. La investigación tuvo método inductivo, con enfoque cualitativo, de tipo básico y de nivel descriptivo. Asimismo, la técnica utilizada en la investigación fue la entrevista y el instrumento aplicado la guía de entrevista.

Al finalizar la investigación se obtuvo el siguiente resultado: Se determinó que la usucapión tiene carácter declarativo y que no requiere declaración ni inscripción en el Registro de Propiedad. El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil es suficiente para que el poseedor se convierta en propietario. La resolución judicial o notarial servirá únicamente para inscribir el dominio del usucapiente en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

Palabras claves: Prescripción adquisitiva de dominio, bienes inmuebles, posesión, tráfico inmobiliario.

ABSTRACT

The main objective of this research work entitled: The declarative nature of the acquisitive prescription of domain in real estate, Lima 2018, had as its main objective to determine what character has the judgment of acquisitive prescription of domain of real estate, is it declarative or constitutive.

Assuming that the usucapion is declarative. The research had an inductive method, with a qualitative approach, a basic type and a descriptive level. Likewise, the technique used in the research was the interview and the instrument applied the interview guide.

At the end of the investigation, the following result was obtained: It was determined that the usucapion has a declarative nature and that it does not require a declaration or registration in the Property Registry. Compliance with the requirements established in article 950 of the Civil Code is sufficient for the holder to become the owner. The judicial or notarial resolution will only serve to register the domain of the usucapiente in the respective registry and to cancel the entry in favor of the former owner.

Keywords: Acquisition prescription of domain, real estate, possession, real estate traffic.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación es de suma importancia porque pretender responder una pregunta que hasta el día de hoy no ha tenido un pronunciamiento uniforme por la judicatura nacional respecto del carácter de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles. En tal sentido, lo que busca esta tesis es que los profesionales del derecho y autoridades competentes puedan garantizar la uniformidad de los criterios de interpretación de la ley y así evitar sentencias contradictorias que crean inseguridad en la población y en los poseedores que cumplen con una posesión cualificada en concepto de dueño, por el tiempo que establece el artículo 950 del Código Civil y que los individuos que recurran a los organismos correspondientes puedan resolver sus problemas de manera efectiva hallando predictibilidad en las resoluciones judiciales relacionados al tema materia de investigación.

La usucapión, es un modo originario de adquirir la propiedad de un bien, convirtiendo al poseedor en propietario del predio que posee, poniendo fin a situaciones interminables de incertidumbre jurídica que se originan por la inactividad del propietario que se cruza de brazos y abandona un bien que le pertenece por largo tiempo y termina siendo desplazado por el poseedor diligente que invierte y explota en lo que considera suyo. Razón por la cual, la usucapión se convierte en un castigo para el propietario desinteresado, ocasionándole la pérdida de un derecho y premiando al poseedor que contribuye con la explotación de los recursos que son valiosos, beneficiando de esta forma a la seguridad jurídica en el tráfico mobiliario.

Asimismo, los propietarios de inmuebles que tienen su dominio inscrito en el registro respectivo, deben de ser más responsables y diligentes con sus propiedades para que no se vean perjudicados con la pérdida de un derecho al mantener una postura desinteresada que perjudica a la productividad y economía del país.

Asimismo, el trabajo de investigación presento como pregunta general ¿Qué carácter tiene la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de

bienes inmuebles es declarativa o constitutiva? así como otras interrogantes: ¿Es necesario reformar el artículo 950 del Código Civil, a efectos de aclarar el carácter que declara la prescripción adquisitiva de dominio, para evitar sentencias contradictorias?, ¿Es necesario reformar el artículo 952 del Código Civil, a efectos de aclarar el carácter que declara la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, para evitar sentencias contradictorias?, ¿Es conveniente para la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario peruano que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio tenga carácter declarativo?

La tesis, conto con un objetivo general: Determinar qué carácter tiene la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles es declarativa o constitutiva. Además, tuvo como objetivos específicos: Establecer si resulta necesario reformar el artículo 950 del Código Civil, a efectos de aclarar el carácter que declara la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, para evitar sentencias contradictorias. Establecer si resulta necesario reformar el artículo 952 del Código Civil, a efectos de aclarar el carácter que declara la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, para evitar sentencias contradictorias. Determinar si es conveniente para la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario peruano que la sentencia de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles tenga carácter declarativo.

Asimismo, el presente trabajo de investigación presento cuatro tipos de justificaciones: La justificación teórica; consistió en determinar qué carácter tiene la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, es declarativa o constitutiva y la importancia que tiene para la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario peruano que la usucapión tenga carácter declarativo. La justificación metodológica; consistió en técnicas para generar conocimiento, razón por la cual, se empelaron instrumentos como: entrevistas a notarios en funciones con oficio notarial en el distrito de Miraflores, para desarrollar y enriquecer la presente tesis. La justificación practica; fue importante porque los resultados que derivaron del mismo, sirvieron como fundamento para realizar un proyecto de ley con la finalidad que los profesionales del derecho y operadores de justicia no tengan interpretaciones distintas respecto del carácter de la prescripción adquisitiva de dominio y que al unificar sus criterios creen seguridad en las

personas a través de los futuros pronunciamiento que emitirán al respecto. La justificación legal; propone modificar el artículo 952 del Código Civil, al no haber un pronunciamiento uniforme en la judicatura nacional, respecto del mencionado artículo, creando desconfianza e inseguridad en la población al no tener certeza de los futuros pronunciamientos que emitirán los jueces, respecto del carácter que tiene la prescripción adquisitiva de dominio y de esta forma encontrar un derecho más coherente que crea seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles, garantizando el derecho de propiedad y la paz social.

Por tal motivo, esta investigación contiene lo siguiente:

En el Capítulo I, contuvo el planteamiento del problema, seguidamente se desarrolló la delimitación de la investigación, posteriormente se realizó la formulación del problema y el objetivo, para luego identificar las categorías y sub categorías y finalmente determinar la metodología de la presente tesis.

El Capítulo II, contuvo el desarrollo de los antecedentes basados en investigaciones realizadas a nivel internacional y nacional. Asimismo, comprendió de bases legales y teóricas para un mejor entendimiento sobre el tema materia de investigación. Así como la definición de términos básicos.

El Capítulo III, consistió en la presentación de análisis e interpretación de resultados, mediante técnicas como la entrevista que hizo posible la recolección de conclusiones, recomendaciones y fuentes de información.

Por último, los anexos comprendieron de la matriz de consistencia, los instrumentos de investigación. Así como la validación, confiabilidad de los instrumentos y el anteproyecto de ley.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

A nivel mundial la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles pone en relevancia a la posesión, por ser un poder de hecho del señorío que ejerce un poseedor respecto del predio que se posee. Asimismo, podemos observar cómo en varios países del mundo la usucapión prevalece sobre el derecho del titular registral que tiene inscrito su derecho en el registro respectivo, dado que no se puede desconocer los derechos del poseedor que se comporta como dueño, explotando el bien que considera suyo.

En la realidad mundial, la usucapión es considerada como una institución poderosa, porque muestra la realidad de los hechos, teniendo como fundamento a la posesión y favorece a la seguridad del tráfico inmobiliario, a la paz social y garantiza el derecho de propiedad. Los profesores de las universidades de Columbia y Harvard, indican lo siguiente: “Si A obtiene un título por usucapión frente a O y no lo inscribe, y luego O vende la finca a P ¿quién será el propietario de la finca? Aunque P investigue escrupulosamente las inscripciones registrales, el derecho de A no aparecerá. Si bien pudiera parecer que, de acuerdo con las normas reguladoras de la inscripción registral, debiera ser P quien ganara en este caso, los tribunales entienden que A gana por usucapión. P debe proteger su derecho frente a la usucapión inspeccionando la finca, adquiriendo conocimiento mediante una

investigación. Si alguien que aparentemente no tiene ninguna conexión con el futuro transmitente está ocupando la finca, el potencial comprador debe informarse de si ese ocupante tiene acción por usucapión. Si ha transcurrido el plazo de usucapión, la venta que realice el propietario inscrito no será válido. Si el plazo de usucapión todavía no ha transcurrido, el propietario inscrito deberá echar al poseedor-usucapiante para poder ofrecer un título válido”. (Merril, Thomas y Smith, Henry, 2013).

En Sudamérica, también observamos que la usucapión no es una realidad ajena o aislada, sino por el contrario, es algo que se da en la actualidad, toda vez que la posesión es un hecho factico que se origina del comportamiento que exterioriza el poseedor y está vinculada con consecuencias jurídicas importantes al convertir al poseedor en dueño de un determinado bien.

En Colombia, la usucapión es el medio a través del cual un individuo adquiere la propiedad de un bien que no es suyo, por el simple paso del tiempo y por reunir los presupuesto que indica la legislación. El profesor Gunther Gonzáles, indica lo siguiente: “Por tanto, no existe duda en Colombia que la usucapión extraordinaria vence a los títulos inscritos: “El simple hecho de poseer sirve de fundamento a esta prescripción, pues no se exige buena fe, ni título idóneo de transferencia de la propiedad. Toda posesión irregular de un inmueble engendra propiedad solo por prescripción extraordinaria. La posesión puede haberse adquirido de buena fe, pero puede faltar el justo título; o puede existir el justo título y haberse adquirido de mala fe. En estos dos casos, cuando faltan ambos elementos, nos encontramos ante una posesión irregular (artículo 770 y párrafo 2 del artículo 764)”. (Gonzáles, 2015)

A nivel nacional, nos encontramos con dos corrientes antagónicas. La primera corriente decanta por el carácter declarativo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, al operar de pleno derecho convirtiendo al poseedor en dueño de un determinado bien por el solo paso del tiempo y por el cumplimiento de los presupuestos que indica la norma. Sin embargo, existe otro sector de la judicatura que plantea que la única forma en la que un poseedor pueda convertirse en propietario, es solo por medio de

una sentencia favorable de prescripción adquisitiva de dominio y será la sentencia firme la que constituya al poseedor en dueño, creando un derecho nuevo.

En el Perú, existen dos modos de adquirir la propiedad. A título originario, el poseedor adquiere un bien que le pertenece a otro, sin que exista alguna transferencia, dado que existe una voluntad unilateral que termina convirtiendo al poseedor en dueño independientemente de quien fuera el dueño anterior. A título derivativo, la transferencia de propiedad se da entre el dueño anterior y el actual, es decir, se requiere de un transferente y de un adquirente, por ejemplo: una persona transfiere una bien a otra, pero este último no lograr inscribir su título en el registro respectivo, por tanto, recurre a la usucapión para sanear la titulación del predio que posee, en virtud del título que ostenta.

A nivel local, la usucapión opera de pleno derecho, es decir, se hace efectiva de forma automática por el cumplimiento de lo requerido por la norma. En tal sentido, el poseedor queda facultado a iniciar un proceso judicial o notarial si así lo desea, dado que no es un requisito imperativo sino facultativo, toda vez que la usucapión tiene carácter declarativo y no constitutivo.

En concordancia con lo antes expuesto, el carácter declarativo de la usucapión también es reconocido por la Sunat, lo cual se comprueba en el informe 104-2015- SUNAT/5D0000, a continuación, se transcriben las conclusiones de dicho informe: “Conclusiones: Tratándose de personas naturales no generadoras de rentas de tercera categoría, que, desde antes del 1.1.2004, han poseído de manera continua, pacífica y pública inmuebles que no califican como casa habitación de acuerdo con la definición contenida en las normas de la Ley del Impuesto a la Renta, respecto de los cuales, luego de esa fecha, han obtenido su inscripción como propietarios en los Registros Públicos, a través del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio por vía notarial: 1. La renta generada por la enajenación posterior de los mencionados inmuebles no está gravada con el Impuesto a la Renta. 2. Incluso si la obtención de la inscripción como propietarios en los Registros Públicos se hizo en aplicación de lo dispuesto en el segundo párrafo del

artículo 950° del Código Civil y el justo título al que este alude es de fecha anterior al 1.1.2004, la renta generada por la enajenación posterior de los mencionados inmuebles no está gravada con el Impuesto a la Renta”. (Sunat, 2015).

Como consecuencia de ello, podemos observar que Sunat reconoce el carácter declarativo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, toda vez que la usucapión nace de un hecho que tiene como fundamento a la posesión que opera por el simple paso del tiempo y por reunir de forma copulativa los presupuestos que determina el artículo 950 del Código Civil. Razón por la cual, Sunat exonera del pago del impuesto a la renta al usucapiante que vende el bien inmueble que gana por prescripción, dado que los efectos legales se retrotraen al inicio de la posesión y no a la fecha de inscripción en el registro correspondiente, siempre y cuando la posesión haya iniciado antes del 01/12/2014. Si la usucapión se inició posteriormente a la fecha antes indicada, el usucapiante deberá pagar el 5% de la ganancia que obtenga con la transferencia.

1.2. Delimitación de la investigación

1.2.1 Delimitación espacial

La presente investigación se realizó en el departamento de Lima.

1.2.2 Delimitación social

Aquí el interés se centra en “qué o quiénes”, es decir, en los participantes, objetos, sucesos o colectividades de estudio (...) lo cual depende del planteamiento y los alcances de la investigación... (Hernández, Fernández y baptista, 2014, p. 173)

El presente estudio estuvo enfocado los profesionales del derecho, con el objetivo de dar respuesta al problema general de la presente tesis y de esta forma unificar los futuros pronunciamientos que emitirán las autoridades

competentes sobre el carácter de la usucapión. Por lo que se hizo una entrevista con preguntas respecto del trabajo de investigación.

1.2.3 Delimitación temporal

La presente investigación se desarrolló en el periodo de tiempo correspondiente al año 2018.

1.2.4 Delimitación conceptual

...se tratan de definiciones de diccionarios o libros especializados (Kerlinger y Lee, 2002), y cuando describen la esencia o las características de una variable, objeto o fenómeno (...) contribuyen la adecuación de la definición conceptual a las necesidades prácticas de la investigación... (Hernández, Fernández y baptista, 2014, p. 119)

Para la elaboración de la presente tesis se acudió a diferentes libros de renombrados autores que son especialistas en el tema de investigación, por lo que se abordaron los siguientes puntos: La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles y la importancia del carácter declarativo de la prescripción. Asimismo, conceptos como: Usucapión, la propiedad, la posesión pública, la posesión pacífica, la posesión continua, animus domini, seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, entre otros.

1.3 Formulación del problema de investigación

1.3.1. Problema general

a) ¿Qué carácter tiene la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles es declarativa o constitutiva, Lima 2018?

1.3.2. Problemas específicos

a) ¿Es necesario reformar el artículo 950 del Código Civil, a efectos de aclarar el carácter que declara la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, para evitar sentencias contradictorias?

b) ¿Es necesario reformar el artículo 952 del Código Civil, a efectos de aclarar el carácter que declara la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, para evitar sentencias contradictorias?

c) ¿Es conveniente para la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario peruano que la sentencia de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles tenga carácter declarativo?

1.4 Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo general

a) Determinar qué carácter tiene la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles es declarativa o constitutiva, Lima 2018.

1.4.2. Objetivos específicos

a) Establecer si resulta necesario reformar el artículo 950 del Código Civil, a efectos de aclarar el carácter que declara la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, para evitar sentencias contradictorias.

b) Establecer si resulta necesario reformar el artículo 952 del Código Civil, a efectos de aclarar el carácter que declara la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, para evitar sentencias contradictorias.

c) Determinar si es conveniente para la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario peruano que la sentencia de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles tenga carácter declarativo.

1.5 Supuestos y categorías de la investigación

1.5.1 Supuesto

La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles tiene carácter declarativo.

Como modo de adquirir la propiedad, la prescripción no requiere declaración ni inscripción en el Registro de la Propiedad. El mero cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil es suficiente para que el poseedor se convierta en propietario. La resolución judicial que declara la prescripción no constituye el derecho. Esta tiene efectos declarativos y no constitutivos. Por su parte, la inscripción es solo para hacer oponible el derecho frente a terceros. (Muñoz, 2018, p. 46).

1.5.2 Categoría

La prescripción adquisitiva de dominio.

Se define a la usucapión como un modo de adquirir los derechos reales ajenos, o de constituir derechos reales sobre bienes ajenos, mediante la posesión de las cosas, por el tiempo y con los requisitos legales. (Muñoz, 2018, p. 34).

1.5.3 Sub categorías

a) Requisitos de la usucapión de bien inmueble.

La norma que se ocupa de la figura en bienes inmuebles es el artículo 950 del Código Civil, que señala que se adquiere la propiedad por prescripción mediante la posesión pacífica, pública, continua y como propietario durante cierto plazo. Son diez (10) años si el poseedor sabe que no es dueño (mala fe), y cinco (5) si creía que contaba con la propiedad (buena fe y justo título). (Muñoz, 2018, p. 39).

b) Declaración judicial de prescripción adquisitiva.

... el artículo 952 del Código Civil establece que quien adquiere el bien por prescripción, puede entablar juicio para que se le declare propietario. Es decir, según esta segunda disposición, el prescribiente

acude a la vía judicial para obtener una declaración de su derecho y no para recién adquirirlo. (Muños, 2018, p. 41).

c) Seguridad jurídica

...El fundamento objetivo de la prescripción adquisitiva radica en la seguridad del tráfico jurídico, pues a través de la posesión pública y prolongada la sociedad reconoce en la persona del poseedor al auténtico propietario. (Muños, 2018, p. 112).

1.6 Metodología de la investigación

1.6.1 Tipo y nivel de la investigación

a) Tipo de investigación

Investigación social básica o teórica

“Es la que no tiene propósitos aplicativos inmediatos, pues solo busca ampliar y profundizar el caudal de conocimientos científicos existentes acerca de la realidad. Su objeto de estudio lo constituyen las teorías científicas, las mismas que las analiza para perfeccionar sus contenidos.” (Carrasco, 2017, p. 43).

Este tipo de investigación tuvo como finalidad profundizar en la información que se origina en la problemática social. Por lo tanto, consistió en una investigación básica porque tuvo como finalidad exponer la importancia que tiene el carácter declarativo de la usucapión de bienes inmuebles.

b) Nivel de la investigación

“Es descriptiva ya que al ver que es una preocupación constante de la comunidad internacional, y así, apela a nuestra sana razón. Es una preocupación constante de la comunidad internacional el que la familia reciba la protección y asistencia necesaria para poder asumir

plenamente sus responsabilidades dentro de la comunidad.” (Sampieri 2014, p.165).

En esta investigación se pretende describir las categorías y sub categorías que se indican en la presente investigación. De tal forma se podrá determinar cuál es el carácter de la prescripción adquisitiva de dominio.

c) Enfoque de la Investigación

La presente investigación tiene un enfoque cualitativo porque constituyen posibles elecciones para enfrentar problemas de investigación y resultan valiosos de la misma manera. Son, hasta ahora las mejores formas diseñadas por la humanidad para poder investigar y generar así conocimientos además utiliza la recolección y análisis de los datos para afinar las preguntas de investigación o revelar nuevas interrogantes en el proceso de investigación o revelar nuevas interrogantes en el proceso de interpretación. Sampieri 2014.p, 2-7)

Para la investigación cualitativa, es importante no tener ideas pre concebidas relacionadas con el tema materia de investigación, a efectos de absorber la mayor cantidad de información que se pueda para el desarrollo de la tesis.

1.6.2 Método y diseño de la investigación

a) Método de Investigación

“Método inductivo: Parte de la observación para luego hacer una serie de generalizaciones respecto a los fenómenos observados (...) La inducción es el método de las ciencias experimentales. Consiste en inferir que lo determinado en ciertas circunstancias se cumplirá siempre que se presenten las mismas condiciones.” (Martínez 2014, p. 83).

Se empleó el método inductivo en el presente trabajo de investigación porque partió de un caso particular, para culminar en una proposición general. Este método es de suma importancia, ya que consistió en recolectar datos en base de la problemática observada.

b) Diseño de la investigación

“El diseño como plan o sistema de procedimientos y técnicas que guían la formulación del problema, así como todas las operaciones tácticas para darles respuestas y verificar la hipótesis, constituyen la estrategia clave., por ello, debe ser concebido en estrecha relación con la naturaleza del problema y el objetivo de la investigación.” (Carrasco 2007, p. 58).

El tipo de diseño empleado en el presente trabajo es no experimental, dado que no se emplearon variables. Teniendo en cuenta, que se llevó a cabo mediante la observación del fenómeno materia de investigación, para posteriormente analizarla.

Teoría fundamentada

“La teoría fundamentada es un diseño y un producto (...) el investigador produce una explicación general o teoría respecto a un fenómeno, proceso, acción o interacciones que se aplican a un contexto concreto y desde la perspectiva de diversos participantes.” (Velásquez. 2017, p. 125).

En efecto, una de las peculiaridades de este tipo de investigación es la flexibilidad, debido a que el investigador puede escoger el tema de investigación, el método de recolección de datos y escoger el lugar donde se llevará a cabo el estudio relacionado al presente trabajo de investigación.

1.6.3 Población y muestra de la investigación

a) Población

“Conjunto de individuos, instituciones, de un sistema determinado”.
(Romero, Palacios y Ñaupas. 2016, p. 419).

Consiste en el universo de personas, entidades o cosas que puede tener un conjunto de características o elementos iguales o similares, a través de las cuales se responderán las preguntas que se vayan originando con la investigación.

El presente trabajo, tuvo como población a 12 (doce) notarios en funciones con oficio notarial en el distrito de Miraflores.

Lugar	Categoría	Población
Miraflores	Notarios en funciones registrados en el Colegio de Notarios de Lima.	12 notarios

Fuente: Colegio de Notarios de Lima 2018.

b) Muestra

“Es una parte o fragmento representativo de la población, cuyas características esenciales son las de ser objetiva y reflejo fiel de ella, de tal manera que los resultados obtenidos en la muestra puedan generalizarse a todos los elementos que conforman dicha población”.
(Carrasco 2007, p. 237).

La muestra consiste en un fragmento de la población a la que pertenecen y que se extrae para estudiar y determinar sus características, siendo esta un reflejo fiel de los resultados obtenidos de la mencionada población.

La muestra de la presente investigación, estuvo conformada por 5 (cinco) notarios en funciones con oficio notarial en el distrito de

Miraflores, que tuvieron como característica principal, el ser abogados.

Lugar	Categoría	Muestra
Miraflores	Notarios en funciones registrados en el Colegio de Notarios de Lima.	5 notarios

1.6.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

a) Técnicas

“La entrevista es una especie de conversación formal entre el investigador y el investigado o entre el entrevistador y entrevistado o informante”. (Romero, Palacios y Ñaupas. 2016, p. 381).

Sirve como filtro para poder recopilar el contenido que se empleara para la investigación y descartar información que sea innecesaria e irrelevante para el desarrollo de la presente tesis.

Entrevista

“Consiste en interrogar, con la ayuda de un guion, a una persona para obtener información, la cual registra el investigador.” (Martínez 2014, p. 157).

Se basa en entrevistar a personas conocedoras del tema de investigación, pero no de forma improvisada sino con el apoyo de un guion previamente elaborado y con las respuestas obtenidas, orientar de una mejor manera la tesis y enriquecerla con los conocimientos adquiridos.

Fichaje

“Consiste en registrar o consignar información significativa y de interés para el investigador, por escrito, en tarjetas de diferentes tamaños llamados fichas.” (Carrasco 2007, p. 280).

El fichaje es muy útil, para recopilar información precisa de lo que se necesita incorporar en la elaboración y desarrollo del presente trabajo materia de investigación.

b) Instrumento

“Recursos o elementos de apoyo logístico que el investigador utiliza para la recolección de datos a fin de facilitar la medición de los mismos (encuestas, cuestionarios, entrevistas, diario de campo).” (Martínez 2014: 157)

Los recursos que se empleen o utilicen servirán de apoyo para recolectar información que ayudara al investigador a desarrollar el trabajo de investigación.

Guía de entrevista

“Es el instrumento, la herramienta que sirve a la técnica de la entrevista, que consiste en una hoja simple impresa o no impresa que contiene las preguntas a formular al entrevistado, en una secuencia determinada...” (Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez 2014, p. 223).

La guía de entrevista es muy útil al momento de abordar la entrevista, porque permitirá que el investigador formule preguntas específicas que estén relacionadas unas con otras, al tener un orden lógico y será de gran ayuda para que el entrevistado se limite a responder lo que se le está preguntando y no se desvíe del tema.

c) Criterios de validez y confiabilidad de los instrumentos

“Se establece al validar un instrumento de medición al compararlo con algún criterio externo que pretende medir lo mismo. Validez concurrente, y la validez preventiva, validez de constructo.” (Soriano 1996, p. 105).

Sirve para elegir el instrumento idóneo, es decir, el instrumento más conveniente a la hora de extraer y recopilar la información que sea necesaria para la elaboración del trabajo de investigación.

Validez de constructo

“Los constructos como conjunto de variables, categorías, concepto, dentro de un contexto teórico científico requieren por parte del investigador, que los domine y conozca plenamente para que los instrumentos sean diseñados adecuadamente, y los resultados tengan validez de constructo (Teoría científica) de tal manera que sean de suma utilidad a las conclusiones y trabajos finales del trabajo de investigación...” (Carrasco, 2017, p. 339).

Consiste en la relación que tiene la información recopilada con el tema de investigación. Es decir, que los conceptos teóricos utilizados deberán referirse al tema de investigación y ayudar al desarrollo del mismo.

1.6.5 Justificación, importancia y limitaciones de la investigación

a) Justificación

“...explicar la utilidad, los beneficios y la importancia que tendrá el resultado de la investigación, tanto para la sociedad en general, el ámbito sociográfico donde se realiza, así como en las esferas intelectuales del país”. (Carrasco, 2007, p. 118).

El presente trabajo de investigación es de suma importancia porque servirá para que los profesionales del derecho unifiquen sus criterios respecto del carácter que tiene la prescripción adquisitiva de dominio y permitirá que la población pueda encontrar un derecho más coherente que garantice el derecho de propiedad y la paz social.

Justificación teórica

“Se sustenta en que los resultados de la investigación (...) sirvan para llenar vacíos o espacios cognoscitivos existentes”. (Carrasco. 2007, p. 119).

La presente investigación, se fundamentó en determinar qué carácter tiene la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, es declarativa o constitutiva y la importancia que tiene para la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario peruano que la usucapión tenga carácter declarativo.

Justificación metodológica

“Si los métodos, procedimientos y técnicas a investigación, tienen validez y confiabilidad, y al ser empleados en otros trabajos de investigación resultan eficaces, y de ello se deduce que pueden estandarizarse, entonces podemos decir que tiene justificación metodológica.” (Carrasco 2007, p. 119).

Esta justificación consistió en técnicas para generar conocimiento, razón por la cual, se emplearon instrumentos como: entrevistas a notarios en funciones con oficio notarial en el distrito de Miraflores que son profesionales del derecho, para desarrollar y enriquecer la presente tesis.

Justificación práctica

“Se refiere a que el trabajo de investigación servirá para resolver problemas prácticos, es decir resolver el problema que es materia de investigación”. (Carrasco, 2007, p. 119).

Este trabajo es importante porque los resultados que derivaron del mismo, sirvieron como fundamento para realizar un proyecto de ley con la finalidad que los profesionales del derecho y operadores de justicia no tengan interpretaciones distintas, respecto del carácter de la prescripción adquisitiva de dominio y que al unificar sus criterios

creen seguridad en las personas a través de los futuros pronunciamiento que emitirán al respecto.

Justificación legal

“Se justifica legalmente una tesis cuando el investigador señala que hace su trabajo de tesis en cumplimiento de leyes existentes en un medio, puede ser de leyes generales como también de directivas más específicas en tanto son emanadas de entidades que establecen normas o directivas con las cuales se precisan lineamientos de acciones”. (Tafur, R. e Izaguirre, M. 2016, p. 118).

El presente trabajo de investigación propone modificar el artículo 952 del Código Civil, al no haber un pronunciamiento uniforme en la judicatura nacional, respecto del mencionado artículo, creando desconfianza e inseguridad en la población al no tener certeza de los futuros pronunciamientos que emitirán los jueces, respecto del carácter que tiene la prescripción adquisitiva de dominio y de esta forma encontrar un derecho más coherente que crea seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles, garantizando el derecho de propiedad y la paz social.

b) Importancia

“Una investigación llega a ser conveniente por diversos motivos: tal vez ayude a resolver un problema social, a formular una teoría o a generar nuevas inquietudes de investigación. Lo que algunos consideran relevante para investigar puede no serlo para otros, pues suele diferir la opinión de las personas. Sin embargo, es posible establecer criterios para evaluar la utilidad de un estudio propuesto, los cuales, evidentemente, son flexibles y de ninguna manera son exhaustivos.” (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p. 40).

La presente investigación, es de suma importancia para los profesionales del derecho porque pretende unificar los criterios relacionados al carácter que tiene la usucapión, que hasta el día de hoy no obtiene un pronunciamiento homogéneo en la judicatura y esto

lo observamos a través de la cambiante jurisprudencia nacional y a su vez hacer un derecho más justo, desde la óptica de las personas que recurren al Poder Judicial en búsqueda de encontrar solución para sus problemas.

Asimismo, la usucapión es el vehículo idóneo para consolidar la posesión de una persona que posee un bien, toda vez que convierte al poseedor en propietario por el simple paso del tiempo y por la posesión cualificada que este ejerce sobre un determinado bien, en concepto de dueño, de manera pacífica, pública y continua, por el plazo establecido en el artículo 950 del Código Civil.

c) Limitaciones

“Se refiere limitaciones a los problemas con los que el investigador se encontrara durante el proceso de su investigación, las limitaciones reflejan tanto las restricciones como el alcance de la investigación.” (Ávila 2006, p. 24).

Las limitaciones, son los obstáculos que se presentan en el camino para evitar alcanzar las metas trazadas en relación al tema de investigación.

• Limitaciones económicas

Escogí el tipo cualitativo para mi trabajo de investigación, por el factor económico debido a que es una inversión mucho menor en relación de la investigación cuantitativa.

• Fuente de investigación

Es innegable, que existen muchos libros relacionados al presente tema de investigación. Sin embargo, no existen muchos trabajos de investigación que se enfoquen directamente a las categorías de la presente tesis.

• Fuentes de datos

Fue un poco complicado encontrar el tiempo necesario para entrevistar a los profesionales del derecho en sus centros de labores, dado que son personas muy ocupadas, pero finalmente esto pudo ser superado.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1 Internacionales

Segarra (2016). Realizó una investigación en Ecuador en la Universidad Central de Ecuador, para optar el Grado de Abogado, titulado *Análisis de los tiempos que se necesita para poder alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio*. El problema general consiste en analizar el tiempo de posesión que se requiere para alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, cuando se trate de una posesión permitida por el dueño a través de una escritura pública de promesa de compraventa, para reducir el tiempo de posesión de 15 a 5 años. Teniendo como objetivo general, Diseñar un proyecto de reforma legal para reducir el tiempo de posesión de 15 a 5 años para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, cuando se trate de una posesión permitida por el dueño a través de una escritura pública de promesa de compraventa. Los objetivos específicos son los siguientes: Que la persona en posesión de un bien inmueble permitida por el dueño a través de una escritura pública de promesa de compraventa, no tenga que cumplir con el tiempo de posesión de quince (15)

años para alegar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Que los bienes raíces, deben cumplir su función social. Beneficiar a las personas que se encuentran en posesión de un bien inmueble con ánimo de señor y dueño a través de una escritura pública de promesa de compraventa, en la reducción de 15 a 5 años para que puedan alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Que se brinde seguridad jurídica a los poseedores de buena fe con ánimo de señor y dueño, que ejercen esta posesión a través de una escritura pública de promesa de compraventa. El diseño de la investigación, tiene como método el inductivo y el deductivo. La técnica utilizada es la documental, la técnica de campo. La población de la presente investigación está integrada por abogados en libre ejercicio profesional conocedores de Derecho Civil, estudiantes de derecho y personas en general y, un proceso judicial sobre prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y una resolución que es parte de los fallos 101 de triple reiteración, que tienen que ver con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio alegada a través de una escritura pública de promesa de compraventa. La muestra está compuesta por tres (3) Abogados en libre ejercicio profesional conocedores de Derecho Civil, sesenta (60) estudiantes de la carrera de derecho y personas en general, un (1) proceso civil sobre prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; y, una (1) Sentencia, que es parte de un fallo de triple reiteración. El instrumento empleado para el trabajo de investigación, fue el cuestionario. El autor arribó a las siguientes conclusiones, Los requisitos para que proceda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio son la prescriptibilidad, la posesión, el tiempo y que la acción esté dirigida en contra de quien conste como propietario en el Registro de la Propiedad como titular del dominio.

Gómez (2014). Realizó una investigación en Ecuador en la Universidad Central de Ecuador, para optar el Grado de Abogado, titulado *La posesión medio para legitimar al dominio*. El problema general es determinar si constituye la prescripción adquisitiva de dominio una alternativa jurídica eficiente para la legalización de la posesión de los bienes inmuebles de los barrios periféricos ilegales del Distrito Metropolitano de Quito. Teniendo como objetivo general, Analizar las causas que generan la falta de

legalización de la posesión de los bienes inmuebles en los barrios periféricos ilegales del Distrito Metropolitano de Quito y como objetivos específicos, Determinar cuál es la significación jurídica de la posesión. Establecer cómo se plasma la posesión en los bienes inmuebles. Apremiar la falta de legalización de posesión de los bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito como factor que genera inseguridad jurídica. Confirmar que se puede alegar la prescripción sin tener justo título de dominio del bien que se encuentra en posesión. La metodología de la investigación es cualitativa y el tipo de la investigación es Científico. La población del presente estudio está conformada por cuarenta poseedores de bienes inmuebles ubicados en el Barrio Simón Bolívar del nororiente de Quito. Arribando a la conclusión La Prescripción es un modo de adquirir el dominio de una cosa o libertarse de una carga u obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones señaladas por la ley, así se puede distinguir de esta definición la existencia de dos clases de prescripciones inseparables y distintas a la vez; es decir, mientras la una se extingue la otra nace; refiriéndose la primera al modo de adquirir las cosas ajenas y la segunda en cuanto al modo de extinguir las obligaciones y derechos, ya sea por abandono de la acción o falta de interés de reclamar durante cierto tiempo; denominaciones que se las conoce como Prescripción adquisitiva o usucapión y Prescripción extintiva de acciones, respectivamente. Asimismo, dio la siguiente recomendación, fortalecer institucionalmente a las administraciones civiles con personal capacitado, dispuestas a prestar el asesoramiento legal en el área de la posesión para evitar confusiones en cuanto a trámites vanos con el fin de generar ayuda al ciudadano.

Guerrero (2014). Realizó una investigación en Ecuador en la Universidad Central de Ecuador, para optar el Grado de Abogado, titulado *Análisis y valoración de la prueba en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el derecho procesal civil ecuatoriano vigente*. El problema general asegurar que la propiedad con título inscrito no sufra ninguna acción que contradiga la norma jurídica por el no uso y que su dueño pierda su propiedad; hoy nuestra legislación tiende a evitar que los bienes muebles e inmuebles permanezcan abandonados sin cumplir la función

social que establece la Constitución de la República del Ecuador, por lo que ha previsto diferentes modos de adquirir el dominio, entre ellos, la prescripción, sea ordinaria o extraordinaria; esto es, el derecho que le otorga la ley a una persona a reclamar como suyo un bien inmueble en el que está posesionado en forma pacífica e ininterrumpida con el ánimo de señor y dueño, y cumpliendo los demás requisitos legales. Teniendo por objetivo general, puntualizar los campos problemáticos que se derivan del análisis y valoración de las pruebas y la sana crítica de los jueces encargados de administrar justicia y como objetivos específicos, diagnosticar la situación que genera la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio respecto de la propiedad. Elaborar la norma jurídica que determinen los honorarios de los peritos para la correcta administración de justicia. Informar y evaluar la actuación de los peritos designados por los jueces en la etapa probatoria, en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Establecer un proyecto de reforma para que el Consejo de la Judicatura regule a través de una tabla salarial los honorarios de los peritos, y de esta manera garantizar la imparcialidad de los informes periciales. Establecer medidas administrativas severas para los peritos, generando la correcta actuación y dentro de los términos establecidos. El tipo de la investigación es histórica – descriptiva. La población está compuesta por Magistrados de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha 5, Jueces de los juzgados civiles de Pichincha 10, secretarios de los juzgados civiles de Pichincha 15, Peritos 10, funcionarios del Registro de la Propiedad del cantón Quito 10, funcionarios de catastro del ilustre municipio de Quito 7, Abogados en libre ejercicio profesional en Pichincha 23, Partes procesales 20. Se realizó entrevistas a los funcionarios judiciales, peritos, abogados en libre ejercicio profesional y partes procesales de la ciudad de Quito, para la obtención de información veraz importantes para el desarrollo de esta investigación. El autor arribo a la siguiente conclusión que la institución jurídica de prescripción adquisitiva de dominio permite el efectivo goce de derecho a la propiedad de la tierra, como una forma de perpetuar el patrimonio que tiene cada persona. Recomendando que se debería de difundir el servicio que brinda la Universidad Central del Ecuador a través de la Facultad de Derecho mediante el consultorio jurídico gratuito, en cuanto al proceso de legalización

de la tenencia de la tierra por prescripción extraordinaria de dominio, para que obtengan un justo título con los requisitos establecidos en la ley.

2.1.2 Nacionales

Llanos y Vasquez (2019). Realizó una investigación en la Universidad Tecnológica del Perú de Arequipa, para optar el Título de Abogado, denominado *La interpretación judicial del artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N° 295, respecto a las teorías declarativa y constitutiva en el Perú*. Los autores nos indican la sentencia que declare la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, es declarativa. Esto porque considero que, al darse cabida a este argumento de la necesidad de una sentencia previa, que resulta ser un requisito formal, no se consideran los argumentos del demandado al contestar la demanda que justamente están dirigidos a establecer que el poseedor demandado ya adquirió el bien por prescripción adquisitiva. El objetivo general, establecer si en la prescripción adquisitiva como forma o modo de adquisición de la propiedad, no se requiere contar con una sentencia que se ampare en la teoría constitutiva, que reconozca el derecho adquirido, sino basta con el cumplimiento de los requisitos legales que la ley señala, aplicándose la teoría declarativa. Los objetivos específicos, establecer los alcances de las teorías constitutivas y declarativas en la institución prescripción adquisitiva como forma o modo de adquisición de propiedad. Establecer los alcances de la tesis declarativa, referente a los procesos de reivindicación, desalojo y mejor derecho de propiedad. El tipo de investigación, es cualitativa, porque se basa en estudios descriptivos, interpretativos e inductivos (que parten de lo particular a lo general) y es utilizada para la analizar la realidad social, amparado en un enfoque subjetivo, con el propósito de explorar entender e interpretar y descubrir el comportamiento, sobre la realidad del estudio. El tipo de estudio, es de diseño dogmático, por un lado, se enfocó al plano teórico y otro lado, se enfocó en el plano de las propuestas y soluciones. Se arribó a la siguiente conclusión, se determina que la prescripción adquisitiva, nace de un hecho y muere en un hecho, sería paradójico que solo exista cuando haya un título formal, si se desconoce esto entonces dejaría de ser un hecho y sería

paradójico que solo exista cuando haya un título formal, si se desconoce esto entonces dejaría de ser un hecho.

Ledesma (2017). Realizó una investigación en la Universidad San Martín de Porres, para optar el Grado de doctor, titulado *La declaración judicial previa de la prescripción adquisitiva y su implicancia para la defensa del demandado en la pretensión reivindicatoria*. El autor nos indica que al no haber sentencia que declare la propiedad por prescripción adquisitiva, se encuentra expedita la acción reivindicatoria, entre otras, a favor del antiguo propietario, con lo cual se afecta gravemente el derecho de defensa de la persona que ha adquirido la propiedad del inmueble por prescripción. Esto porque considero que, al darse cabida a este argumento de la necesidad de una sentencia previa, que resulta ser un requisito formal, no se consideran los argumentos del demandado al contestar la demanda que justamente están dirigidos a establecer que el poseedor demandado ya adquirió el bien por prescripción adquisitiva. El objetivo general, Determinar, si exigir la declaración judicial previa de prescripción adquisitiva de dominio al demandado en un proceso de reivindicación, vulnera su derecho de defensa y afecta el derecho de propiedad del usucapiente. Los objetivos específicos, Analizar los criterios que exponen las casaciones judiciales de la Corte Suprema, en las pretensiones de reivindicación, en las que el demandado opone la prescripción adquisitiva. Determinar los mecanismos de defensa que regula el Código Civil para la Usucapión. Analizar las diversas posiciones doctrinarias aplicables al reconocimiento de la prescripción adquisitiva, como un acto previo para adquirir el derecho de propiedad. Analizar la legislación comparada a fin de determinar los mecanismos de defensa del usucapiente. El tipo de investigación es empírica y aplicada porque analiza los diversos criterios que se exponen en los pronunciamientos emitidos por la Corte Suprema en los procesos judiciales sobre prescripción adquisitiva y reivindicación, en el período 1997 al 2009 a partir del estudio de casos que exponen las diversas casaciones revisadas. El ámbito de estudio los pronunciamientos emitidos por las Salas Civiles de la Corte Suprema en pretensiones sobre Reivindicación en los cuales se opone la prescripción adquisitiva, por lo que no tiene un ámbito geográfico

particular, debido a la competencia nacional de la Corte Suprema. Las casaciones estudiadas corresponden al periodo comprendido desde 1,997 al 2,009. Conclusión, En el proceso de reivindicación, el demandado que ha adquirido el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva sin contar con sentencia judicial firme puede invocarla como excepción material en los fundamentos de la contestación de la demanda, en cuyo caso el juez debe evaluar si esta se ha producido y resolver la pretensión restando eficacia a los fundamentos de la demanda.

López (2017). Realizó una investigación en la Universidad Andina del Cusco, para optar el Grado de Abogado, titulado *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. El autor nos indica que la legislación peruana, el sistema de transferencia de propiedad inmueble es influencia absoluta del “sistema declarativo” o también denominado como sistema “espiritualista francés” y que se ve plasmado en el artículo 949 del Código Civil que a la letra regula. “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario” en donde prima el principio de la voluntad y que considera que el simple acuerdo de voluntades entre las partes es suficiente para que se realice la trasmisión de la propiedad, el solo consentimiento perfecciona la entrega , es decir una vez realizado el contrato el vendedor tendrá la obligación de otorgar la posesión efectiva del bien a favor del comprador automáticamente. El objetivo general es determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú influye en la seguridad jurídica del comprador. Los objetivos específicos son establecer las ventajas y desventajas del sistema de transferencia de propiedad de los bienes inmuebles en el Perú. Establecer si el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú genera seguridad jurídica. La metodología de la investigación tiene como enfoque cualitativo. El tipo es dogmático – descriptivo. La técnica utilizada es análisis bibliográfico y entrevistas. El instrumento empleado es ficha de comparación normativa. Conclusión, habiendo realizado el análisis referente al sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Código Civil Peruano, se ha determinado que la regulación de esta figura otorga

seguridad jurídica al comprador por haber adoptado un sistema que exige la publicidad del derecho y por lo tanto es eficiente con su relación del registro.

Parvina (2017). Realizó una investigación en la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, para optar el Grado de Abogado, titulado *La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencias de órganos jurisdiccionales del año 2010 al 2015*. El problema general es saber cómo influye la interpretación del requisito de la buena fe objetiva o buena fe subjetiva, para la adquisición de un bien por prescripción adquisitiva de dominio corta u ordinaria. El objetivo general es determinar la influencia de la interpretación del requisito de la Buena Fe en la Adquisición de un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio y tiene como objetivos específicos determinar la influencia de la interpretación del requisito de la Buena Fe Objetiva en la Adquisición de un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio y determinar la influencia de la interpretación del requisito de la Buena Fe Subjetiva en la Adquisición de un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio. El diseño empleado es cualitativo y tiene como método el descriptivo, dogmático e inductivo. La población estuvo constituida por las sentencias de órganos jurisdiccionales en que se ha hecho referencia a la Prescripción Adquisitiva de Dominio y la muestra fueron las sentencias que hemos obtenido del año 2010 al 2015 respecto a la interpretación del artículo 950° del Código Civil, con relación a la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria. Técnica e Instrumento de Recolección de Datos es el análisis documental. El autor arribó a la siguiente conclusión que existen dos posiciones respecto a la interpretación del requisito de la Buena Fe en la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria. La primera posición señala que la publicidad registral puede ser vencida por la Prescripción Adquisitiva de Dominio, siendo necesaria solo la Buena Fe de tipo subjetiva. Mientras que la segunda posición sustenta que se requiere contar con una Buena Fe de tipo objetivo, ya que la aplicación de los principios registrales, conlleva a limitar la aplicación de la Prescripción contra quien tiene inscrito su Derecho en Registros Públicos.

Siapo (2016). Realizó una investigación en la Universidad Cesar Vallejo, para optar el Grado de Abogado, titulado *La declaración judicial previa de la prescripción adquisitiva y la vulneración al derecho de defensa del usucapiente en los procesos de reivindicación*. El autor nos indica la prescripción adquisitiva de dominio no debe comprender tener una declaración judicial previa e incluso en materia probatoria en el proceso de reivindicación, a pesar de ello, en el proceso judicial el demandante solo debe tener la copia literal de dominio a su favor, y el demandado de acreditar que haya adquirido el bien por aquella condición, es decir, exigiendo la presentación de la declaración judicial Previa de prescripción adquisitiva de dominio sin analizar si el demandado ha cumplido con los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio y un periodo mayor de 10 años, esto generaría como consecuencia la vulneración del derecho de defensa, el debido proceso y la tutela jurisdiccional del demandado. El objetivo general es determinar si será necesaria una declaración judicial previa de prescripción adquisitiva de dominio para que el usucapiente demandado pueda oponer válidamente su posesión en un proceso de reivindicación. Objetivos específicos, analizar las bases doctrinarias y legales de la prescripción, adquisitiva de dominio y declaración judicial previa, estudiar el proceso de Reivindicación, en su doctrina, análisis probatorio y el derecho de defensa y analizar el criterio jurisprudencial de los órganos jurisdiccionales respecto a la exigibilidad de la declaración judicial previa de prescripción adquisitiva de dominio a los poseedores demandados en los procesos de reivindicación. Las Técnicas de recolección de datos empleadas son: La observación, entrevista y el análisis de documentos. Los instrumentos de recolección de datos utilizados fueron guía de observación, guía de entrevista, fichas de registro. Conclusión, se puede afirmar que la prescripción adquisitiva de dominio es la situación en que un poseedor adquiere mediante el tiempo la propiedad y más aún si lo respalda la doctrina y la declaración judicial previa se concluye que no hay uniformidad ya que algunos operadores jurídicos lo exigen y otros no lo consideran necesario, solo se basan en los requisitos concurrentes de la prescripción adquisitiva de dominio, tales como: la posesión continua, pacífica y pública.

Ferrer (2015). Realizó una investigación en la Universidad Privada Antenor Orrego, para optar el Grado de Abogado, titulado *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor*. El problema general es saber de qué manera las garantías que haya otorgado de mala fe el propietario no poseedor afectan al poseedor que no inscribe su propiedad y demanda la prescripción adquisitiva de dominio. Teniendo como objetivo general 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 y como objetivos específicos definir y caracterizar los conceptos jurídicos de posesión y propiedad. Establecer cuál es el fundamento de la prescripción adquisitiva de dominio, sus características y su tratamiento jurídico. Determinar cuáles son las consecuencias sobre la propiedad del bien inmueble adquirida por prescripción cuando el propietario no poseedor lo haya gravado con garantías reales. Determinar la posibilidad de ejecución de la garantía real de hipoteca sobre un inmueble adquirido a través de prescripción y la vulneración al Derecho de propiedad del prescribiente. El tipo de la investigación es descriptiva explicativa. El método empleado es inductivo, deductivo, estadístico. La técnica empleada es el análisis documental. El instrumento utilizado es la guía de análisis de contenido, ficha de investigación bibliográfica. La población está compuesta por la normatividad, doctrina y jurisprudencia con respecto a la prescripción adquisitiva de dominio ante hipoteca constituida a favor de un tercero realizada por el titular registral de la propiedad no poseedor y la muestra está conformada por las casaciones que se han tenido en cuenta para poder llegar a realizar el proyecto de investigación. Arribando a la conclusión de que el poseedor para que pueda demandar prescripción adquisitiva de dominio debe cumplir con los requisitos que exige la ley para poder ser declarado propietario.

De la Cruz (2014). Realizó una investigación en la Universidad Nacional de Cajamarca, para optar el Grado de Abogado, titulado *La propiedad adquirida por prescripción adquisitiva y su defensa a través de la reconvención en un proceso de reivindicación*. El problema general es saber qué fundamentos

jurídicos justifican que en un proceso de reivindicación se admita a trámite vía reconvención la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, sin que ello implique una vulneración al debido proceso. El objetivo general determinar los fundamentos jurídicos que justifican la admisión a trámite de la reconvención de prescripción adquisitiva de dominio en un proceso judicial de reivindicación, sin que ello implique vulnerar el debido proceso. Los objetivos específicos son determinar si la prescripción adquisitiva de dominio confiere la propiedad al usucapiente por el simple hecho de haber poseído un bien inmueble durante el tiempo establecido por ley y los requisitos que esta señala. Determinar si la sentencia emitida en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio es declarativa o constitutiva de derecho y, si es obligatorio que el poseedor usucapiente inicie este proceso. Determinar el fundamento de la reconvención y, si es necesario cumplir en estricto con el requisito de unidad de vía procedimental para poder reconvenir la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio. El tipo de la investigación es dogmático – jurídica y también es explicativa. El enfoque es de carácter cualitativo. Teniendo como alcance el descriptiva – explicativa. El diseño de la investigación es no experimental – transeccional descriptivo. La técnica de investigación empleada es el fichaje y el análisis documental. Teniendo como conclusión que la prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir la propiedad por un lapso de tiempo y con una posesión cualificada, siendo así no es obligatorio que el poseedor inicie un proceso judicial de prescripción, más aún si la sentencia recaída en este proceso es meramente declarativa.

2.2. Bases Legales

Constitución Política del Perú (1993)

“Artículo 70^o.- Inviolabilidad del derecho de propiedad

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de

indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.”

Código Civil Peruano (1984)

Título Preliminar. Artículo IX. Aplicación supletoria del Código Civil.

“Las disposiciones del Código Civil se aplican supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza.”

Artículo III.- Aplicación de la ley en el tiempo.

“La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú.”

“Artículo 896. La posesión. Definición.

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

“Artículo 897. Servidor de la posesión.

No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.”

“Artículo 898. Adición de plazo posesorio.

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

“Artículo 900. Formas de adquisición.

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

“Artículo 901. Tradición.

La tradición se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por el o por la ley y con las formalidades que esta establece.”

“Artículo 904. Conservación de la posesión.

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

“Artículo 905. Posesión inmediata y mediata.

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

“Artículo 906. Posesión ilegítima de buena fe.

La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.”

“Artículo 907. Duración de la buena fe.

La buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada.”

“Artículo 912. Presunción de propiedad.

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

“Artículo 913. Presunción de posesión de accesorios.

La posesión de un bien hace presumir la posesión de sus accesorios. La posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.”

“Artículo 914. Se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario.

La presunción a que se refiere este artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona.”

“Artículo 915. Presunción de continuidad.

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

“Artículo 922. Causas de extinción.

La posesión se extingue por:

1. Tradición
2. Abandono”

“Artículo 923. La propiedad.

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

“Artículo 927. Acción reivindicatoria.

La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción.”

“Artículo 950. Requisitos de la prescripción adquisitiva de bien inmueble. La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco cuando median justo título y buena fe.”

“Artículo 952. Declaración judicial de la prescripción adquisitiva. Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

La sentencia que accede a la petición es título para inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”.

“Artículo 953. Interrupción del término prescriptorio.

Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye”.

“Artículo 985. Imprescriptibilidad de la acción de partición.

La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.”

“Artículo 1996. Interrupción de la prescripción.

Inciso 3. Citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un juez o autoridad incompetente.”

“Artículo 1997. Ineficacia de la interrupción.

Queda sin efecto la interrupción cuando:

1. Se prueba que el deudor no fue citado con la demanda o no fue notificado con cualquiera de los actos a que se refiere el artículo 1996º, inciso 3.”

“Artículo 2012. Principio de publicidad.

Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.”

“Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral.

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexistencia del registro. (*)”

“Artículo 2122. “Prescripción y caducidad antes de la vigencia. La prescripción iniciada antes de la vigencia de este Código, se rige por las leyes anteriores. Empero, si desde que entra en vigencia, transcurre el

tiempo requerido en él para la prescripción, ésta surte efecto, aunque por dichas leyes se necesitare un lapso mayor. La misma regla se aplica a la caducidad.”

Ley N° 27333, Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.

“Artículo 5. Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente: a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley. b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble. c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud. d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio. e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del

solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes. f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso. h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157. i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario. j) Los términos se contarán por días hábiles, conforme con lo dispuesto por el Artículo 141 del Código Procesal Civil. k) El presente trámite comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones.”

Decreto Supremo N° 006 – 2006 – Vivienda, que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley 28687, referido a “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares”.

Capítulo II. de la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. Subcapítulo 1. Disposiciones generales.

“Artículo 62. Adquisición de pleno derecho.

La adquisición por prescripción adquisitiva de dominio opera de pleno derecho por el transcurso del plazo establecido, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley y el presente reglamento, siendo la resolución que se emita meramente declarativa”.

Decreto Supremo Nº 032 – 2008 – Vivienda, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales.

Título III Formalización de predios rurales en propiedad privada.

Capítulo I del procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios rústicos.

“Artículo 44. Adquisición de pleno derecho.

La adquisición por prescripción adquisitiva de dominio opera de pleno derecho por el transcurso del plazo establecido, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el presente reglamento, siendo la resolución que se emita meramente declarativa”.

2.3. Bases teóricas

2.3.1 La prescripción adquisitiva de dominio

La usucapión es un modo originario de adquirir el derecho de propiedad de un determinado bien, sin que exista transferencia de propiedad entre el antiguo dueño y el poseedor actual. El cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 950 del Código Civil basta para que el poseedor se convierta en dueño. En tal sentido, para que se configure la usucapión se necesita de una posesión en concepto de dueño, de forma continua, pacífica,

pública y por el tiempo que establece el artículo antes mencionado. Esta institución pone fin a indeterminables debates, rompiendo con el ayer y originando una nueva situación que no depende de la existencia de un vínculo con la situación jurídica anterior, con la finalidad de promover el esfuerzo e incentivar el trabajo.

Muñoz, R. (2018) afirma

Como modo de adquirir la propiedad, la prescripción no requiere declaración ni inscripción en el Registro de la Propiedad. El mero cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil es suficiente para que el poseedor se convierta en propietario. La resolución judicial que declara la prescripción no constituye el derecho. Esta tiene efectos declarativos y no constitutivos. Por su parte, la inscripción es solo para hacer oponible el derecho frente a terceros. (p. 46).

En efecto, la usucapión está relacionada de manera directa con el tiempo y con la esfera jurídica, y si a ese tiempo se le añade la posesión, se estaría produciendo el reconocimiento de un derecho. Esta institución pone en relevancia a la posesión, dado que la propiedad no tiene sentido sin ella. Por lo tanto, los actos posesorios que manifieste el poseedor permitirán que sea considerado por los demás como propietario del bien.

2.3.1.1 Funciones de la usucapión

a) La usucapión como modo de adquirir la propiedad

Al ser la usucapión un modo originario de adquirir la propiedad de un bien, no necesita declaración ni inscripción en Registros Públicos. El solo cumplimiento de lo previsto en el artículo 950 del Código Civil es suficiente para que el poseedor se convierta en dueño. La sentencia judicial o la declaración notarial que declara la usucapión no constituye el derecho, dado que tiene efectos que son declarativos y no constitutivos.

Muñoz, R. (2018) estableció:

Ante la falta de información confiable sobre las titularidades, la usucapión resuelve el inconveniente a través de un mecanismo sencillo y objetivo como es la evaluación de la posesión. Solo basta comprobar la posesión con los requisitos del artículo 950 del Código Civil para concluir que estamos ante el verdadero dueño. De esta manera se garantiza la circulación de los bienes, pues el titular acreditará fácilmente que es dueño con la posesión. (p.40).

Cómo podemos observar, la usucapión reconoce el esfuerzo y la inversión que el poseedor realiza en el bien que considera suyo, realizando mejoras, edificaciones, pagando los impuestos relacionados a la propiedad, pagando los servicios públicos, como lo haría cualquier propietario responsable de sus bienes. Por lo tanto, esta institución tiene la función de atribuir la propiedad a aquel poseedor que posee a título de dueño, desconociendo poderío superior al suyo.

b) La usucapión como medio para sanear títulos

Otra función importante de la usucapión es la de sanear títulos de propiedad, dado que no existe ningún impedimento para que el adquirente solicite la prescripción adquisitiva de dominio respecto del bien que adquirió en una transferencia, a efectos de sanear su titularidad. Toda controversia sobre la adquisición de la propiedad, la validez de los contratos y toda discusión sobre el particular queda zanjado a través de la usucapión.

González, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

...su función fue sanear o eliminar cualquier imperfección que se haya originado en el iter formativo del vínculo contractual o de otra índole apta para transferir este derecho⁽³⁰⁾. Problemas como la falta de titularidad del enajenante o la ausencia de formalidad, quedarían saneados por efecto de la usucapión... (p. 171).

La usucapión no solo es un mecanismo para adquirir un bien, sino que también es un mecanismo que sirve para ratificar un derecho de propiedad que en virtud a un título ya se haya adquirido. Siendo requisito indispensable de esta función que haya un título de por medio destinado a transferir el derecho de propiedad. Este título imperfecto será saneado por una posesión cualificada, adicionando así una causa que respalda su dominio.

Gonzáles, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron: “En virtud de ello, el adquirente será propietario del bien desde el momento en que el título, ya saneado por la usucapión, lo justifique”. (p. 173).

Según lo expuesto, la usucapión tiene como finalidad consolidar un hecho jurídico titubeante. En tal sentido, no solo permite adquirir la propiedad de un bien, sino también consolidarla. Siendo la posesión en concepto de dueño, de manera continua, pacífica y pública la que convertirá al poseedor en propietario de forma automática por el cumplimiento de lo establecido en el artículo 950 del Código Civil.

c) La usucapión como función sancionadora

La justificación de la función sancionadora de la usucapión se basa en el largo silencio que demuestra el titular registral de un bien al permanecer paralizado mientras le quitan su derecho. La indiferencia que demuestra por el inmueble, atenta contra el sistema económico de bienes; en el cual se requiere de propietarios diligentes que contribuyan con la incrementación de la riqueza nacional. En tal sentido, este titular negligente pierde su derecho por no solicitarlo a tiempo.

Pasco, A (2017) manifestó:

No tendría sentido que el ordenamiento jurídico decida quitarle la propiedad a una persona para dársela a otra. Debe haber alguna razón para ello, pues de lo contrario entraríamos al reino de la arbitrariedad. Es por eso que solo por una razón justificada el Estado permite este traslado forzoso de la propiedad, de la

esfera jurídica de un sujeto (propietario que no ejerce sus facultades) a la esfera de otro (prescribiente). Esta razón, que le sirve de justificación a la usucapión, es que el prescribiente hace precisamente aquello que el propietario omite: ejercer las facultades de la propiedad, léase uso, disfrute, explotación, edificación, etcétera. (p. 81).

La prescripción adquisitiva de dominio pone fin a situaciones interminables de incertidumbre jurídica, ya que por un lado, está el poseedor que se comporta como dueño, explotando el bien e invirtiendo en él y por el otro lado, está el dueño de papel que tiene su título inscrito en el registro respectivo, pero que tiene en completo abandono el bien que le pertenece.

González, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

Ahora bien, para que se constituya la prescripción adquisitiva se requiere de la posesión como elemento de justicia, pues el trabajo y el esfuerzo es la causa de la propiedad; asimismo se necesita de un largo periodo de tiempo como elemento de seguridad, bajo el entendido que el esfuerzo continuo y por un lapso temporal extendido hace que la adquisición quede consolidada; por último, el círculo se cierra con el elemento de sanción, pues la actitud negligente, abstencionista e improductiva del titular justifica la pérdida del dominio aun en contra de su voluntad. (p. 30).

La usucapión, otorga seguridad jurídica al poseedor que posee a título de dueño convirtiéndolo en propietario y sancionando al propietario negligente por el desinterés que demuestra por sus bienes, toda vez que su prolongada inacción trae como consecuencia la pérdida de un derecho. Por tal motivo, el derecho de propiedad que ostenta el titular registral termina siendo vencido por el poseedor diligente que cumple de forma copulativa con los presupuestos que describe el artículo 950 del Código Civil.

A todas luces, la prescripción adquisitiva de dominio demuestra la negligencia en que incurren algunos titulares al dejar en abandono por largo tiempo un bien que les pertenece, ocasionando con esto la pérdida de un derecho.

2.3.1.2 Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria

Para que pueda configurarse la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, es necesario que el poseedor cumpla con lo estipulado en el artículo 950 de código Civil, a efectos de adquirir un bien por prescripción. Los presupuestos son los siguientes: posesión continua, pacífica y publica como propietario durante diez años.

2.3.1.2.1 La posesión

El concepto de posesión lo encontramos en el artículo 896 del Código Civil que señala que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Estos poderes son: el uso, el disfrute, la disposición y la reivindicación, según lo indica el artículo 923 del Código Civil.

Avendaño, F. (2016) estableció:

un elemento primordial del cual se desprenden los demás requisitos bajo el cual se rige la posibilidad para obtener la propiedad, toda vez que esta no serviría de nada si el propietario no pudiese poseer el bien. Por tanto, la propiedad deberá tener como contenido esencial a la posesión. (p. 14).

Es innegable que la propiedad es justificada por la posesión, siendo este un elemento indispensable para ganar un bien por usucapión; siempre y cuando el poseedor cumpla con lo estipulado en el artículo 950 del Código Civil.

La posesión cualificada en concepto de dueño, de manera pública, pacífica y continua por el tiempo que fija el Código Civil, evidencia que quien ostenta

la posesión no es un simple poseedor sino es el verdadero dueño del inmueble.

Muñoz, R. (2018) estableció:

Ante la falta de información confiable sobre las titularidades, la usucapión resuelve el inconveniente a través de un mecanismo sencillo y objetivo como es la evaluación de la posesión. Solo basta comprobar la posesión con los requisitos del artículo 950 del Código Civil para concluir que estamos ante el verdadero dueño. De esta manera se garantiza la circulación de los bienes, pues el titular acreditará fácilmente que es dueño con la posesión. (p.40)

La posesión es un derecho que nace del comportamiento autónomo de una persona respecto de un bien sin interesar si tiene o no derecho sobre ella y ese comportamiento genera que los demás lo reconozcan como propietario.

2.3.1.2 Posesión en concepto de dueño (animus domini)

Es la posesión ejercida por el poseedor de forma autónoma con voluntad de poseer para sí la cosa, desconociendo un derecho superior al suyo, al conducirse como si fuera el dueño y producto de dicho comportamiento los terceros lo reconocen como propietario del bien.

González, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

Los medios probatorios típicos que sirven para acreditar la posesión son los siguientes: las declaraciones juradas y recibos de pago del impuesto predial o arbitrios municipales, los contratos que se refieran al inmueble o que lo señalen como domicilio, los recibos de pagos por los servicios públicos domiciliarios del bien, los documentos públicos, como escrituras notariales, en los cuales se haya utilizado la dirección del bien como domicilio; las construcciones levantadas, y los recibos de

pago por la asesoría técnica o de la adquisición de los materiales de construcción; las licencias o autorizaciones tramitadas ante la autoridad municipal o administrativa para distintos fines ... (pp. 31-32)

Todo poseedor que se comporta como dueño explota el bien y se sirve de los frutos, invierte y dedica tiempo en algo que considera suyo, realizando mejoras en lo que considera su hogar, dándose a conocer a los colindantes y vecinos de forma espontánea, sin ocultar nada, en virtud de la posesión que ostenta, pero no es la única forma de acreditar la posesión.

Las pruebas que comúnmente son ofrecidas por el usucapiente para demostrar su posesión son: los recibos prediales, el pago de los arbitrios, comprobantes de pago de los servicios públicos, documentos administrativos en los cuales se hayan consignado la dirección del predio materia de posesión, comprantes de pago de las construcciones realizadas, constancia de posesión, entre otros. Sin embargo, será el juez o el notario, quienes valoren los medios probatorios presentados y determinen si se configura o no la prescripción adquisitiva de dominio.

Gonzáles, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

Pero, ¿Cómo se prueba la intención de poseer como propietario? Esa dificultad probatoria ha llevado a pensar que este elemento se presume. Otros dicen que no se presume, pero se deduce de los “actos externos”, tales como la construcción de edificaciones o el pago de impuestos... (p. 42).

El control que el poseedor ejerce sobre un determinado bien, debe ser independiente y autónomo, lo que significa que no recibe indicaciones de nadie para usar y disfrutar de bien inmueble; por tal motivo la posesión se ejecuta en beneficio propio.

Todo poseedor que posee en concepto de propietario, realiza edificaciones, paga los servicios públicos, los arbitrios municipales e impuestos que correspondan al inmueble, de forma oportuna como lo haría cualquier propietario estándar. En tal sentido, los actos posesorios son un factor elemental para verificar la forma en la que se ejerce la posesión de un bien.

Gonzáles, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

Con respecto al tiempo, y para efecto de generar convicción sobre la veracidad de la pretensión, las pruebas deben ser obtenidas en periodo no sospechosos, esto es, con mucha anterioridad al tiempo de la demanda, y sin que se advierta que todo el causal probatorio se levantó poco antes de la demanda judicial, pues en tal caso quedaría la duda si los documentos se han pre-ordenado dolosamente con el fin de sustentar la demanda. (p. 61)

En efecto, el pago de los impuestos antes mencionados son medios probatorios imprescindibles, pero no son la única prueba, siendo la autoridad competente la que deberá sopesar de forma integral las pruebas ofrecidas por el usucapiente. Estos elementos presentados serán evaluados en su conjunto por parte del juez o del notario quienes determinaran si la posesión se efectuó a título de dueño o no.

No basta con que el poseedor tenga a su nombre la hoja de resumen y el predio urbano del bien inmueble objeto de prescripción, tampoco es suficiente que los impuestos relacionados a la propiedad estén cancelados. Es indispensable que los impuestos antes mencionados hayan sido cancelados de forma puntual, como cualquier propietario ejemplar lo haría.

El usucapiente debe demostrar que está al día en el pago de dichos impuestos y que estos a su vez fueron cancelados de forma oportuna. El pago total de los impuestos a pocos meses de empezar un juicio de prescripción, no crea seguridad en el juzgador, sino por el contrario desconfianza. Es

evidente que si los medios probatorios aportados se pagaron o se expidieron meses antes que se iniciara el proceso judicial, genera inseguridad y no convicción en la autoridad competente, porque podría estar ante un caso de fraude.

a) Causa posesoria

El origen de la posesión es fundamental para determinar bajo que concepto un individuo viene ejerciendo la posesión sobre un determinado bien, pues la causa de la posesión evidencia el rasgo del ánimo con el que una persona ingreso a tener contacto con el bien.

Gonzáles, G. (2014) indicó:

El comportamiento es importante, pero en forma complementaria, pues ratifica o precisa la causa posesoria, que es lo decisivo. Pero, ¿qué actos comprueban la condición posesoria del titular? El pago de la contribución territorial o impuesto predial; haber abonado agua, luz como propietario; edificar o transformar la cosa; incorporarse a procedimientos administrativos como dueño ... (p. 48)

La causa posesoria, es muy importante para determinar en qué concepto el poseedor va a poseer en forma posterior, razón por la cual, los medios probatorios que sean aportados a la autoridad competente, servirán para acreditar si la posesión se realizó a título de dueño o no.

El comportamiento del poseedor debe ser igual al de un propietario con todas las responsabilidades y obligaciones que esto conlleva, debiendo pagar puntualmente los arbitrios, el impuesto predial y todo lo que genera tener un bien inmueble.

Gonzáles, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

Los arrendatarios, comodatarios o depositarios no poseen en concepto de dueño porque reconocen una posesión superior. La

causa posesoria desnuda su intención; y no cabe que esta sea modificada por voluntarismo (“me creo propietario”) que es desmentido por los hechos (“firmé un contrato de arrendamiento”). (p. 49)

Por medio de la causa posesora también se determinará si la posesión se efectuó de forma inmediata o mediata, habida cuenta que el poseedor inmediato o servidor de la propiedad no poseen a título de dueño.

Es imposible que un poseedor que se encuentre en dependencia de otro pueda ganar por prescripción, dado que su posesión se encuentra bajo un concepto inferior a la de propietario, toda vez que reconoce la posesión superior de otro.

b) Posesión inmediata

La posesión inmediata, se origina en virtud a un título que ha sido otorgado por el poseedor mediato al inmediato, a través de un contrato de arrendamiento o a algún instituto similar. En tal sentido, el poseedor inmediato reconoce que existe una persona que ostenta un mejor derecho respecto del predio que posee, es decir, no posee a título de propietario.

Gonzáles, G. (2016) indicó:

La posesión en concepto de propietario es la voluntad dirigida a apropiarse de la cosa como suya, sin reconocer posesión superior, lo que se manifiesta mediante la causa posesoria; y en forma complementaria, por los actos externos, notorios y constantes del poseedor que la corroboran. (p. 39).

La posesión inmediata, no es independiente, es subalterna, como ocurre por ejemplo con los servidores de la propiedad. En tal sentido, el que cuida de un predio como guardián, no lo hace a título personal sino por indicaciones y ordenes de otra persona. Razón por la cual, este individuo no puede ser considerado propietario del bien, dado que la posesión que detenta no es

independiente, sino que se encuentra en dependencia de una posesión superior.

En ese orden de ideas, es imposible que esta persona pretenda usucapir un predio argumentando que ejerce la posesión, con animus domini, como indica el artículo 950 del Código Civil, al no existir autonomía en su posesión.

González, G. (2012) señaló:

La posesión mediata, como establece la norma (artículo 905 del Código Civil), corresponde a quien refirió el título, entonces no es sino, una relación entre el poseedor inmediato (poder de hecho) y el poseedor mediato (poder de derecho), lo que significa que la posesión mediata es siempre una posesión de derecho, nunca de hecho (...) Clasificaremos con un ejemplo: el contrato de arrendamiento muestra la figura típica del poseedor mediato y del poseedor inmediato, es decir, pertenece la posesión mediata o superior al propietario, y la posesión inmediata o su posesión al arrendatario. (p. 214).

Si una persona ingresa a poseer un predio en virtud a un contrato de arrendamiento, no podrá alegar que su posesión es autónoma, porque el origen de su posesión se encuentra en relación de dependencia con el arrendador que le cedió el bien por un tiempo determinado y con una finalidad específica.

c) Posesión mediata

La posesión mediata, se ejerce a título de propietario, siendo este un requisito indispensable para que opere la usucapión. La situación de hecho ejercida por el poseedor debe ser directa, autónoma, exteriorizando su comportamiento de tal forma que se haga pública la posesión.

González, G. (2015) señaló:

... En suma, si bien existe un fenómeno de mediación entre el poseedor mediato y el bien, esta relación aparece siempre bajo el ropaje de control o poder de hecho actual, y no de una simple expectativa de poder futuro. Según Wolff, la entrega en concepto de arrendamiento, comodato, prenda, etc., no representa una renuncia del poder o señorío, sino una atenuación de este, por tanto, la devolución del bien a favor del poseedor mediato no significa la constitución de un nuevo poder, sino, la confirmación de uno ya existente. (p.169).

Es requisito indispensable para la usucapión que el poseedor actúe como propietario, a nombre propio, dándose a conocer y siendo reconocido por los demás como propietario del bien que posee.

Esta posesión debe darse de forma natural como lo haría cualquier propietario y esto se verá reflejado en la manifestación de las acciones que exteriorice el poseedor.

González, G. (2015) señaló: “En segundo lugar, la autonomía del control significa que el poseedor no recibe las instrucciones, las ordenes ni las indicaciones de tercero para el disfrute del bien; por tal razón, la posesión se ejerce en interés o beneficio propio...”. (p. 149).

Una de las formas de conocer los actos de un poseedor, es a través de la manifestación del control y del dominio que ejerce sobre el bien, es decir, que el poseedor pueda entrar y salir de la propiedad cuando quiera, sin limitación alguna.

2.3.1.2.3 Posesión continua

La posesión debe ser continua, es decir, debe desarrollarse sin interrupciones, pero esto no quiere decir que el poseedor deba estar permanentemente en contacto con el predio, ya que esto sería imposible. Sin embargo, es indispensable que el poseedor ejerza pleno control de la cosa

por el tiempo que indica la norma ejerciendo actos posesorios realizados en el bien, sin que medie contradicción alguna.

González, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

La posesión continua no significa una injerencia asidua o permanente sobre el bien, ya que ello es imposible en la práctica (...) Por ello, el art. 904° CC señala con toda claridad que la posesión se conserva, aunque su ejercicio este impedido por hechos pasajeros. Desde el Derecho romano ya se decía que la posesión se adquiere con el corpus y el animus, pero puede conservarse solo con el animus. Por tanto, en la fase sucesiva a aquella de la adquisición de la posesión, ésta se conserva mediante la sola posibilidad de tomar injerencia sobre el bien... (p.140).

En concordancia con la cita antes mencionada, es imposible que el poseedor se mantenga inmóvil en el bien que posee por todo el tiempo que establece el Código Civil. En tal sentido, si el poseedor se aleja del predio, no significa que se haya interrumpido la posesión, siempre y cuando el siga teniendo pleno control del bien. Este control debe alargarse por el tiempo que indica la norma, para que el poseedor se convierta en propietario por usucapión.

Muños, R. (2018) señaló:

Significa que esta se ejerza de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica, el primer caso se presenta cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien, y en segundo caso se presenta cuando se interpela judicialmente al poseedor. El artículo 904 del Código Civil ha

previsto que se conserva la posesión, aunque su ejercicio este impedido por hechos de naturaleza pasajera. (p. 55).

Para verificar la continuidad de la posesión por el tiempo que establece la norma, es importante que el poseedor demuestre cómo y desde cuándo inicio su posesión, a efectos de comprobar si en algún momento la posesión fue interrumpida.

A modo de ejemplo, un poseedor que ha cumplido con todos los requisitos que establece el artículo 950 del Código Civil, unos días antes de cumplir con los diez años de posesión, el titular registral del inmueble inicia un proceso judicial en su contra para que le devuelva el bien, pero la notificación de la demanda llega después que cumpliera con los 10 años de posesión, cómo podríamos saber si se interrumpió o no la posesión. Para determinar si la posesión se interrumpió de forma correcta debemos conocer las formas que existen para interrumpir el plazo prescriptorio: la interrupción natural y la interrupción civil, las cuales desarrollaremos a continuación:

a) Interrupción natural

La interrupción natural se configura cuando el poseedor abandona el predio o cuando es privado de ella por actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien. Sin embargo, no existirá interrupción si el poseedor recobra el bien antes de cumplirse el año del abandono o la pérdida.

González, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

Existe la interrupción natural cuando se abandona el bien o se pierde la posesión por intervención de un tercero (art. 953 del CC). En este último caso, la interrupción se reputa como NO EFECTUADA si el poseedor primigenio recupera el bien antes

de un año de producida la pérdida o privación, o si por sentencia se ordena la restitución ... (p. 64)

Según la cita antes mencionada, la interrupción natural no se da con la interposición de procesos judiciales, sino por el despojo ocasionado por un tercero o porque el poseedor dejó abandonado el predio que pretende usucapir, impidiendo con esto que se desencadenen los efectos naturales de la usucapión.

b) Interrupción civil

La interrupción del plazo prescriptorio no solo se da con la pérdida de la posesión o por el abandono del bien, sino que también se interrumpe el plazo en virtud a un acta de conciliación extrajudicial, por la remisión de cartas notariales o cuando el poseedor es interpelado judicialmente solicitando la devolución del predio, entre otros supuestos.

En este último caso, el demandado tendrá que probar que la posesión ha sido interrumpida por demandas relacionadas a la devolución del bien o por que el poseedor reconoció un poder superior al suyo, con lo que se descarta por completo el animus domini.

González, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

...Pero, ¿cuál es el acto que produce la interrupción civil? Si aplicamos por analogía las normas de prescripción extintiva, entonces deberá asumirse que se requiere el emplazamiento con la demanda en contra del poseedor, y no resulta suficiente la sola interposición de la demanda ... (p. 66)

La interrupción civil se lleva cabo, con la notificación de la demanda y no con interposición de esta. En el artículo 1997 en el inciso 1 del Código

Procesal Civil y en el artículo 438 en el inciso 4 del Código Procesal Civil determina que la interrupción de la usucapión se origina cuando el poseedor toma conocimiento de la demanda y esto solo se da con la notificación. Supongamos que solo la interposición de la demanda interrumpe el plazo prescriptorio, el prescribiente llegaría a cumplir los 10 años ignorando que hay una demanda en su contra y viviría tranquilo pensando que ya cumplió con el plazo requerido, siendo otra la realidad.

La Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Permanente en la Casación N^o 1064-2015, Lima, en uno de los considerandos de la casación antes indicada, establece que la remisión de cartas notariales interrumpe la prescripción, pero no afecta la posesión pacífica, a continuación, se transcribe:

Cuarto.- Así, el considerando sétimo de la sentencia impugnada, refiere que mediante carta notarial de fecha siete de setiembre de dos mil nueve, el demandado requirió la desocupación del bien, “evidenciando con ella controversia en la pacificidad de la posesión” sobre dicho pronunciamiento debe indicarse lo siguiente: 1. En estricto nada hay más pacífico que la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales; por lo tanto, la remisión de documentos solicitando la desocupación del bien no constituye acto de violencia física o moral que suponga que el inmueble se retiene por la fuerza. 2. Es por ese motivo que el Segundo Pleno Casatorio Civil ha señalado: “b) La posesión pacífica, se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas” (fundamento 44). 3. Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad; son, en cambio actos de interrupción de la prescripción, y así deben ser entendidos.

En varias oportunidades la Corte Suprema ha señalado que no existe nada más pacífico que intentar solucionar un problema que esté vinculado con la posesión de un inmueble, que una demanda o la remisión de cartas notariales

para solucionar dicho conflicto. Se sostiene que la existencia de demandas no interrumpe la posesión pacífica, pero si interrumpe el plazo prescriptorio.

2.3.1.2.4 Posesión pacífica

Para comprender si la posesión se efectúa de forma pacífica o no, es importante conocer su origen. En primer lugar, hay que tener en cuenta cómo el poseedor ingreso a ocupar el bien materia de prescripción; ya que la posesión pacífica se vincula con la causa genética para determinar si hubo violencia o no al momento de iniciar la posesión. Dado que para que exista posesión violenta tiene que haber despojo, esto es, el que se realiza de forma unilateral por el poseedor actual y que modifica la situación del anterior poseedor, al ser despojado de bien.

González, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

La doctrina considera que la posesión no conduce a la usucapión si la adquisición se encuentra viciada por la violencia, pero solo hasta que el vicio haya cesado ⁽⁷⁶⁾. Por lo tanto, la violencia se entiende concluida cuando la posesión del despojante se consuma por la cesación de actos materiales de violencia (por ejemplo: el poseedor se resigna a la pérdida de la posesión), o cuando la posesión se asienta a favor de una de las partes involucradas, pues concluyen los actos equívocos o no-definitivos de apropiación... (pp. 57-58).

Cuando se haya probado que no hubo violencia al ocupar el bien, la posesión responde a la condición de pacífica, siendo este uno de los requisitos para que el poseedor pueda prescribir un bien a su favor. Razón por la cual, la interposición de demandas no corta la posesión pacífica, pero si interrumpe la posesión continua.

Pasco, A. (2017) determinó:

... el requisito de la pacificidad no repercute sobre la forma como se accedió al bien (si se hizo con violencia o no), sino en la forma como uno permanece en el mismo, por lo que aun cuando el poseedor haya ingresado violentamente al predio que pretende prescribir, la posesión pasa a ser pacífica una vez que cesa la violencia inicial. (p. 101).

En ese orden de ideas, la posesión que ejerce el poseedor, deber ser sin que medie actos perturbatorios o desposesorios, a efectos de cumplir con el requisito de pacificidad. En tal sentido, debe determinarse que ceso el uso de la fuerza o que nunca existió y con el transcurso del tiempo volvió la tranquilidad, para una convivencia pacífica.

2.3.1.2.5 Posesión pública

La posesión pública implica que el control que se tiene sobre un inmueble se ejerza de forma tal que todas las personas reconozcan al poseedor como dueño. Dado que ninguna persona cuelga un letrero en la puerta de su casa, para darse a conocer como propietario de un bien, pero hay manifestaciones sencillas que permiten conocer qué persona vive en un inmueble, por ejemplo, levantando pisos, presentándose a la junta de propietarios o de vecinos, en las cuales se muestra de forma incontrovertible la conducta de un individuo como propietario y siendo reconocido como tal por terceros.

Gonzáles, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

La posesión pública implica que esta se ejerce de modo visible, y no oculta, de modo que se puede revelar exteriormente la intención de sujetar la cosa (...) Por tanto, la posesión pública implica exteriorización natural y ordinaria, no forzada, de los actos de control sobre el bien de acuerdo con los cánones sociales. Una posesión “forzada”, y no natural, sería aquella que

solo se manifiesta en horas que normalmente no hay testigos...
(pp. 55-56).

La persona que solicita la usucapión tiene que presentar testigos, para que indiquen al juez o al notario, si el usucapien ha cumplido con los presupuestos que indica la norma para ser declarado dueño. La norma es clara al establecer que debe haber testigos en este proceso, esto requiere que la posesión sea pública. La autoridad competente notificara a los dueños colindantes con la intención de poner en conocimiento la prescripción que se está solicitando.

La notificación a los propietarios colindantes tiene como finalidad que puedan oponerse al trámite de prescripción, por las razones que consideren pertinentes. Es importante indicar que el juez o el notario verificara la información otorgada por el usucapien, razón por la cual cuando la autoridad competente se traslade al lugar corroborara que la posesión se llevó de forma pacífica, continua y publica.

González, G. (2016) estableció:

El derecho de posesión (sic) no requiere del registro para arrojar publicidad. La publicidad del derecho de posesión se encuentra en el ejercicio mismo de los hechos propios de la posesión. Consecuencia de ello es que a ningún poseedor se le va a ocurrir defender su derecho de posesión si se encuentra inscrito, ni tampoco le esta privado defenderlo porque no se encuentra inscrito, ni pensar que ante la falta de inscripción su defensa va a ser infructuosa (...). Ante todo, esto pareciera que no existe razón alguna para la inscripción de la posesión, por cuanto no va a significar ninguna mejora a este derecho, ni le va a otorgar una publicidad que de por si tiene. Por otro lado, la inscripción de una posesión solo nos puede indicar que, en el momento en que se practicó, el favorecido con la inscripción se encontraba poseyendo. (p. 288).

Algunas personas, consideran necesario que la posesión debe de inscribirse en Registros Públicos, sin embargo, como indica el autor, la posesión es un acto no inscribible por ser algo fluctuante y no estático. En el supuesto de existir la posibilidad de inscribir la posesión en el registro respectivo, esto no mejoraría el estatus de la persona que viene poseyendo el predio. Dado que la misma posesión sirve como publicidad ante terceros y bastará con que el interesado se traslade al inmueble o con que pregunte a los vecinos o a la junta vecinal, a efectos de corroborar quién vive en el bien.

2.3.1.3 Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria

Los presupuestos que se solicitan para la prescripción adquisitiva extraordinaria, como son: la posesión continua, pacífica y pública como propietario también se deben cumplir en la usucapión ordinaria. Además de mediar justo título y buena fe durante cinco años.

2.3.1.3.1 Justo título

Para que el poseedor pueda adquirir un inmueble por prescripción adquisitiva a los 5 años, tiene que contar con justo título, siendo este un requisito indispensable para que pueda configurarse la usucapión corta.

Gonzáles, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

...el justo título será aquel que, estructuralmente, corresponda a un acto jurídico válido con finalidad de transferencia (como el caso del contrato de compraventa, permuta, donación, dación en pago, aporte en sociedad, 253, etcétera), y cuyo único defecto sea la falta de titularidad del enajenante. (p. 171)

El justo título corresponde al acto jurídico válido que tiene como objetivo la transferencia, por ejemplo, la compraventa, la donación, la permuta, entre otros, que tiene como defecto la falta de titularidad del transferente.

El justo título significa que la transferencia de propiedad del inmueble nunca llegó a efectuarse entre el transferente y el adquirente, pero este último si lo comprendió así al haber obrado de buena fe. Por tanto, el adquirente tiene la firme certeza que dicho bien es suyo.

González, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

Por tanto, el poseedor que invoca la usucapión ordinaria debe aportar un instrumento (incluso privado) que acredite el acto o negocio jurídico válido, verdadero (no “falso”) y que constituya título de transmisión de propiedad: tal como ocurre con un contrato de compraventa, permuta, dación en pago o donación con las formalidades ad-solemnitatem que la ley establece. (p. 72).

En el modo derivativo, si bien es cierto existe una transferencia de propiedad entre el transferente y el adquirente, este último puede recurrir a la prescripción adquisitiva de dominio, siempre y cuando no logre inscribir su título en el registro de predios por contener este algún defecto que impide su inscripción. En ese orden de ideas, el adquirente deberá reunir los requisitos que establece el artículo 950 del Código Civil, a efectos de sanear la propiedad del bien que posee, en virtud del título que ostenta.

2.3.1.3.2 Buena fe

La buena fe es la ignorancia del adquirente al creer que posee un inmueble de forma legítima, pero en realidad no es así. Para que pueda configurarse la usucapión ordinaria, es necesario que el poseedor tenga la certeza absoluta que la persona que le transfirió la propiedad era el dueño del bien.

González, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

El otro requisito exigido en la usucapión ordinaria es la buena fe del poseedor ad usucapionem (artículos. 950, 2; 951 del CC). Según nuestro Código, existe buena fe “cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título” (artículo 906) ... (p.72)

El adquirente no tiene duda alguna de la titularidad de la persona que le transfirió el bien y en virtud del documento que ostenta cree que su posesión es legítima, pero en realidad no es así. Este acto jurídico al tener algún defecto no cumple con los efectos deseados, es decir, el adquirente no puede inscribir su dominio en el registro correspondiente, teniendo que recurrir a la usucapión para sanear su titularidad.

González, N. (2012) indicó:

... De tal suerte que la convicción del poseedor de buena fe debe provenir de un error de hecho o de su ignorancia de haber creído tener el título conforme a ley. Esta creencia del poseedor debe ser cierta, real o absoluta, sin que exista duda alguna de haber actuado de buena fe. Si existiera por lo menos indicios de saber el poseedor o adquirente que su transferencia no tenía derecho alguno sobre el bien, la buena fe se derrumbaría sin atenuante alguno y como resultado se tendría una posesión de mala fe e ilegítima. (p. 202)

Para la buena fe debe de existir un elemento fundamental, como es la creencia firme de la legitimidad del título que ostenta el adquirente, que tiene como fundamento la convicción absoluta de que la transferencia de propiedad tuvo un origen legítimo. Esta buena fe durara por el tiempo que las circunstancias permitan creen al poseedor que posee legítimamente o hasta que alguna carta notarial o la notificación de una demanda solicitándole la restitución del bien le abra los ojos.

2.3.2. Declaración judicial de prescripción adquisitiva

Existen 2 corrientes que tratan de clarificar el fundamento de la usucapión: la corriente declarativa y la constitutiva, que tienen como fundamento el artículo 952 del Código Civil. A continuación, citaremos a renombrados autores para tener un mayor entendimiento sobre el tema.

Muños, R. (2018) indicó:

... el artículo 952 del Código Civil establece que quien adquiere el bien por prescripción, puede entablar juicio para que se le declare propietario. Es decir, según esta segunda disposición, el prescribiente acude a la vía judicial para obtener una declaración de su derecho y no para recién adquirirlo (...) la prescripción opera libre de formalidades. (p. 41).

El citado artículo expresa que la persona que adquiere un bien por usucapión puede iniciar un proceso judicial para que lo declaren como propietario. La palabra utilizada es “puede” y no “debe”. De acuerdo a ello, si utilizamos una interpretación literal de este artículo, sería fácil determinar que la sentencia de usucapión o declaración notarial, no convierte en dueño al usucapiente, sino que declara que adquirió el bien por haber cumplido con los presupuestos señalados por la norma.

Cabe precisar, que el demandante adquirió la condición de propietario por reunir copulativamente todos los presupuestos que determina la ley, quedando facultado para entablar un proceso judicial o notarial de usucapión cuando lo desee, para inscribir su título de propiedad en el registro respectivo y cancelar el asiento en favor del antiguo dueño. Ello se debe, a que la autoridad competente no va a crear un derecho nuevo, sino que se limitara a reconocer un derecho preexistente.

Gonzáles, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

Nuestra doctrina nacional viene indicando que la resolución judicial es declarativa, habida cuenta que el juez no convierte al poseedor en propietario, sino que solo declara que el poseedor se ha vuelto propietario al cabo de un tiempo. A decir de Jorge Avendaño, “esta es la razón por la que no es indispensable que sea un juez quien declare la prescripción, sino que en algunos casos puede ser declarada por otras personas, como por ejemplo un notario. (p.137).

Efectivamente, el poseedor queda plenamente facultado a acudir a la autoridad judicial o notarial, para que se reconozca su posesión, cuando considere conveniente hacerlo, dado que la norma no obliga al poseedor que para adquirir el bien tenga que previamente haber obtenido una sentencia favorable, ya que la usucapión opera de pleno derecho, de forma automática por el solo pasar de los años y por el cumplimiento de los presupuestos indicados el artículo 950 del Código Civil. En ese orden de ideas, no cabe duda alguna que la usucapión se origina en virtud de una posesión cualificada establecida por nuestro ordenamiento jurídico.

González, G. (2015) señaló:

En buena cuenta, los hechos jurídicos que la ley reconoce, tal como la usucapión o la convivencia, no pueden condicionarse a la existencia de documentos formales o títulos solemnes, pues en tal caso su regulación ya carece de justificación. Por lo demás, el sistema jurídico terminaría los formalismos, y no la realidad material de la vida. Ello traería el grave problema de un ordenamiento basado en simples ficciones, en sucesos de apariencia basados en una venda a los ojos. El resultado no sería otro que la inmediata deslegitimación del orden jurídico por fundarse en meras etiquetas. (p. 200)

Según nuestra legislación, la unión de hecho es la convivencia entre dos personas de diferentes sexos, por dos años continuos como mínimo y este plazo empieza a computarse desde el inicio de la convivencia. Siendo la sentencia judicial o notarial meramente declarativa, toda vez que se limita a reconocer un hecho que viene desarrollándose en el tiempo y que es protegido y reconocido por nuestro ordenamiento jurídico. Es menester precisar que el reconocimiento de unión de hecho no inicia con la sentencia judicial o notarial, sino que tiene efectos retroactivos.

Lo mismo sucede con la usucapión, no inicia con una sentencia judicial favorable o una declaración notarial, dado que la autoridad competente solo se limitará a reconocer un derecho preexistente, razón por la cual la posesión ejercida por el plazo de tiempo que determina la norma permite que el usucapiente adquiera el derecho de propiedad sobre el bien que posee.

Pasco, A. (2018) indicó

La inscripción que realiza el tercero no lo convierte en titular de la situación jurídica, en tanto dicha declaración es meramente declarativa y, por ende, facultativa o voluntaria (...) frente a las aparentes bondades de una inscripción de tipo constitutivo, el sistema declarativo termina –desde mi punto de vista– imponiéndose, no solo porque responde mejor a una realidad como la peruana, sino también porque un sistema de inscripción obligatorio o constitutiva resulta caro, arbitrario y no se adapta además a la representación de las partes. (p. 68).

Como es de verse en la cita anterior, el poseedor que reúne de forma copulativa todos los requisitos que indica el artículo 950 de Código Civil “puede” entablar un proceso judicial para inscribir su dominio en el registro respectivo, pero no es obligatorio que lo haga. Es menester precisar que existen personas que adquieren bienes inmuebles y no lo inscriben en Registros Públicos, dado que el hacerlo no los convierte en más dueños de lo que ya son. Lo mismo sucede con la posesión, en la actualidad existen

poseedores que se han convertido en propietarios de los predios que poseen en virtud de una posesión cualificada; por lo tanto, la propiedad no se adquiere por iniciar un proceso judicial, sino que queda en facultad del adquirente el realizarlo.

González, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

La sentencia de prescripción adquisitiva tiene naturaleza “declarativa”, pues se limita a reconocer un hecho jurídico mediante su comprobación judicial ⁽²⁸⁾. Nada más. Por lo tanto, estas sentencias no son objeto de “ejecución”, pues tratándose de una mera declaración, no produce actos destinados a modificar la realidad material... (p. 24)

Cabe precisar que el artículo 952 del Código Civil faculta a accionar al poseedor a iniciar un proceso judicial de usucapión para que se le declare propietario, esta acción es meramente declarativa, pues solo busca el reconocimiento de un derecho y por ende no necesita ninguna inscripción en el registro correspondiente para su validez.

González, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

Es decir, los bienes de dominio privado pueden ser objeto de transferencias y adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio, debiendo verificarse que el bien a transferir o a adquirir no se encuentre destinado al uso público, afectado a algún servicio público o reservados y afectados para la defensa nacional. (p. 145)

El poseedor que pretenda ganar por prescripción un bien de dominio privado del Estado, solo lo podrá hacer en el caso que haya cumplido con

todos los requisitos que indica el artículo 950 del Código Civil antes de la vigencia de la Ley N° 29619, que fue promulgada el 24 de noviembre del 2010, que declaró la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado. En caso que el poseedor cumpla con todos los requisitos y su plazo para prescribir se configure después de la vigencia de esta ley, no podrá ganar la propiedad por prescripción.

2.3.2.1 Carácter declarativo o constitutivo de la prescripción adquisitiva de dominio.

El carácter de la usucapión, es un tema no resuelto, que ha sido analizado en muchas oportunidades y en este apartado citaremos algunas sentencias emitidas en ambos extremos por la Corte Suprema, a efectos de abordar la siguiente interrogante: ¿Qué carácter tiene la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles es declarativa o constitutiva?

- Las antagónicas corrientes jurisprudenciales.

a) Sentencias a favor del carácter constitutivo de la prescripción adquisitiva de dominio.

La Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Transitoria en la Casación N° 3332 – 2013 – La Libertad, a continuación, se transcriben algunos considerandos:

(...) Sexto. - Interpretando teológicamente los alcances de las normas acotadas, es evidente que la concurrencia de los requisitos de continuidad, pacificad y publicidad de la posesión que allí se detallan, así como la idoneidad del justo título y de la buena fe. Si los hubiere, deben configurarse dentro del periodo de tiempo establecido para la prescripción, cumplidos éstos entonces se genera un derecho expectatio sobre el derecho de propiedad, el cual necesariamente debe ser declarado por la autoridad competente y mediante sentencia firme que declare

propietario al beneficiario. Pues es la autoridad, y no el beneficiario, la llamada a verificar si en efecto concurren los presupuestos exigidos por la ley, que permitan al poseedor concretar el derecho expectatio de propiedad que se atribuye: por ello, no basta que el poseedor acredite que ha ejercido su derecho de posesión por el periodo de tiempo previsto en la norma sustantiva para concluir que adquiere la propiedad por su simple transcurso, pues es a partir de la sentencia firme que se genera una nueva situación jurídica respecto de la propiedad del bien y sus titular; Séptimo.- que tal conclusión se encuentra corroborada por el texto del artículo 952 del Código Civil que regula el derecho que asiste al beneficiario de la prescripción de entablar juicio para que se lo declare propietario, y establece que la sentencia es título para inscribir la propiedad en el registro respectivo, y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño. Tal dispositivo, que tiene naturaleza y efectos eminentemente procesales, no otorga a la sentencia judicial de prescripción adquisitiva únicamente el carácter declarativa, pues de su aplicación concordada con el artículo 950 ya expuesto, se concluye que es necesaria una sentencia judicial firme para que el derecho de propiedad pueda ser plenamente ejercido y sea oponible a terceros, dado que mientras subsista la inscripción del derecho del propietario original – en el caso de bienes registrables.

Gonzáles, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

Casación N^o 150-2006-Arequipa. No se ha acreditado que los accionistas hayan sido declarados propietarios, pues, no existe resolución judicial que así los demuestre, toda vez que el hecho de estar en posesión y conducir el inmueble por varios años, no les otorga la calidad de propietarios mientras no hayan hecho

valer su derecho conforme a la ley en la acción correspondiente, habiendo efectuado tal circunstancia. (p. 227).

González, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

Casación N^a 766-2004-Lima. Es necesaria una sentencia judicial firme para que el derecho de propiedad pueda ser plenamente ejercido, en atención a los requisitos de continuidad, pacificidad y publicidad de la posesión deben configurarse dentro del periodo establecido para la prescripción, cumplidos los cuales, se genera un “derecho expectatio” sobre el derecho de propiedad que necesariamente debe ser declarado por la autoridad competente, mediante sentencia firme que declare propietario al beneficiario. (pp. 226-227).

b) Sentencias a favor del carácter declarativo de la prescripción adquisitiva de dominio.

Casación N° 3343 – 2012 – Tacna, a continuación, se transcriben algunos considerandos:

Que, atendiendo a los argumentos de la causal de interpretación errónea del artículo 952 del Código Civil, dicha norma concede accionar a quien ha prescrito, prescripción adquisitiva que se le declare propietario, entonces esta acción es evidentemente declarativa, y así lo reconoce mayoritariamente la doctrina, pues esta acción busca el reconocimiento de un derecho, a partir de una situación de hecho determinada, o un pronunciamiento de contenido probatorio, que adquirirá certidumbre mediante la sentencia.

Casación N° 4370 – 2010 – Lima, a continuación, se transcriben algunos considerandos:

En el análisis interpretativo de las normas contenidas en los artículos 950 y 952 del Código Civil, el legislador ha otorgado al poseedor el derecho de adquirir el bien inmueble que ocupa por prescripción, mediante el uso continuo, pacífico y público como propietario por el solo transcurso del tiempo: por tanto, la propiedad no se adquiere por el inicio de un proceso judicial sino que deja en potestad del adquirente a hacerlo, puesto que su propiedad ya la ha adquirido or el solo transcurso del tiempo.

Gonzáles, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

Casación N^a 35-2009-Lima. Conforme se advierte del tenor del artículo 952 del Código Civil, el poseedor que considere que cumplió con los requisitos exigidos por ley, está facultado para que inicie un proceso judicial con la finalidad de que sea declarado propietario y de esa manera contar con un título formal que pueda inscribirlo en los registros públicos de la propiedad inmueble, adquiriendo con ello seguridad jurídica en cuando es titular del bien materia de la sentencia judicial, pronunciamiento que tiene la naturaleza de declarativa en la medida que el derecho, el actor lo ha obtenido con anterioridad al inicio del proceso, por lo que el juez al dictarla constata si el demandante ha cumplido con poseer el bien como propietario, durante el tiempo que señala la ley, esto es en forma pacífica, continua y pública, y si así, la estimará o en caso contrario la desestimaré. (p. 228).

Casación N^o 750-2008 – Cajamarca, a continuación, se transcriben algunos considerandos:

Décimo. En tal virtud, trasladando todo expuesto al presente caso, se tiene que la Sala Revisora ha revocado la sentencia apelada bajo la argumentación de que “...la sentencia que declara propietario al poseedor no es declarativa sino

constitutiva de derechos, pues es a partir de la sentencia firme que se genera una nueva situación jurídica respecto de la propiedad del bien y su titular, asimismo, el artículo 952° del Código Civil establece que la sentencia es título para inscribir la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño: por tanto, este dispositivo legal no otorga a la sentencia judicial de prescripción adquisitiva únicamente el carácter de declarativa, pues de su aplicación concordada con el artículo 950°, se concluye que es necesaria una sentencia judicial firme para que el derecho de propiedad pueda ser plenamente ejercido...” (...) sin embargo, tal criterio de la Sala Revisora comporta la interpretación errónea del artículo 952° del Código Civil, conforme ya se ha expuesto, siendo la sentencia sobre usucapión meramente declarativa y no constitutiva.

Gonzáles, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

... ha establecido la Corte Suprema en la Casación N° 750-2008-Cajamarca. Ahora bien, ¿con qué finalidad entonces puede solicitarse al Poder Judicial o ante notario un pronunciamiento que declare al adquirente por prescripción? El segundo párrafo del artículo 952 nos da la respuesta: “La sentencia que acede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”. (...) Agrega la Corte Suprema en la Sentencia antes citada que “la regulación sobre la potestad del adquirente por esta vía de recurrir al órgano jurisdiccional, notarial o registral, a fin de obtener sentencia o resolución que reconozca la usucapión, responde a la necesidad de ofrecerle un mecanismo para un mayor y más amplio reconocimiento a dicho derecho de propiedad, menos dubitable o controvertible, revistiéndolo de una formalidad que permite la inscripción de su derecho en los

Registros Públicos en donde el efecto erga omnes tiene una plena extensión publicitaria” Conclusión. En consecuencia, si bien es cierto que la simple concurrencia y cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil se obtiene la adquisición de la propiedad de un inmueble por prescripción, para que se pueda lograr la inscripción, para la transferencia de propiedad en los registros públicos, y así lograr el reconocimiento de terceros de esta situación de dominio, el adquirente por prescripción deberá obtener previamente un pronunciamiento judicial o notarial que lo declare (no constituya) propietarios del bien. (pp. 345-346).

Después de haber analizado las sentencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia, cabe señalar que el carácter declarativo de la sentencia o del acto administrativo de la prescripción adquisitiva de dominio es reconocido de forma mayoritaria en sede judicial, teniendo como fundamento el artículo 952 del Código Civil. Existe otra parte de la judicatura que defiende la corriente constitutiva, sosteniendo que no es suficiente con poseer un predio en concepto de dueño por el tiempo que establece la norma, cumpliendo con todos los presupuestos que determina el Código Civil, sino que además es obligatorio tener una sentencia favorable que ampare esa demanda. De no ser así, no se configuraría la usucapión.

En el caso de utilizar el criterio que sostiene que la sentencia de la usucapión es constitutiva, el usucapiente vería frustrado su pedido de ser reconocido como propietario, dado que para cuando se emita dicho pronunciamiento judicial, ya estaría en vigencia la ley 29618, promulgada el 24 de noviembre del 2010, a pesar que el poseedor haya cumplido con todos los presupuestos que establece el artículo 950 del Código Civil, no podría adquirir el bien inmueble por usucapión.

En cambio, si usamos el criterio correcto, de que la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio es declarativa, el usucapiente referido en el párrafo precedente, no estaría condenado a que su demanda sea declarada improcedente por haber realizado los presupuesto que indica la

norma, toda vez que quedaría evidenciado que su adquisición es con anterioridad al 24 de noviembre del 2010, fecha que entro en vigencia la ley 29618, no pudiendo aplicarse esa norma.

Después de haber desarrollado los tipos de interrupción del plazo prescriptorio, si asumimos el criterio que la usucapión tiene carácter constitutivo, a pesar que una persona haya poseído un predio, cumpliendo con todos los requisitos que indica la norma para ganar un bien por prescripción, nada le garantiza que en cualquier momento reciba una carta notarial o una demanda solicitando la restitución del bien por parte del titular registral que descuido su propiedad por más de 10 años, logrando interrumpir el plazo prescriptorio al usucapiente, impidiéndole ganar la propiedad a través un proceso judicial de usucapión.

En cambio, si usamos el criterio correcto, de que la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio es meramente declarativa, el ejemplo antes ilustrado es imposible desde cualquier punto de vista, dado que es inviable que el plazo prescriptorio se haya interrumpido, dado que el usucapiente se mantuvo en posesión del predio, por más de 10 años, la notificación de una carta notarial exigiendo la restitución del bien por parte del dueño negligente que dejo abandonada su propiedad por más de 10 años, no lograría interrumpir el plazo prescriptorio, dado que el usucapiente ya habría ganado el predio de forma automática por el solo pasar del tiempo.

Si asumimos el criterio que la usucapión tiene carácter constitutivo, el poseedor adquirirá la propiedad de un bien únicamente cuándo tenga una sentencia firme, con la que se originaria una nueva situación jurídica, constituyendo en dueño al poseedor. Sin esa sentencia el poseedor solo tendría un derecho expectatio sobre el predio que desea usucapir, dado que por el cumplimiento del artículo 950 del Código Civil no podría adquirir el bien inmueble por usucapión.

Si usamos el criterio correcto, de que la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio es meramente declarativa, el poseedor se convierte en propietario del bien por el simple paso del tiempo y por la

posesión cualificada en concepto de dueño, de forma pacífica, continua y pública prevista en el artículo 950 del Código Civil, retrotrayendo los efectos al inicio de la posesión.

2.3.3 Seguridad jurídica

La prescripción adquisitiva de dominio, otorga seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles, porque pone fin a periodos interminables de abandono por parte de propietarios negligentes y promueve la explotación de estos bienes y el beneficio del desarrollo económico del país.

González, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

La prescripción adquisitiva no solo cumple una relevante función de seguridad jurídica, sino, que hace posible un fin, tan importante como el anterior, de justicia (...) La prescripción adquisitiva incentiva los actos de inversión y de explotación económica del bien, pues la producción y el trabajo finalmente son objeto de reconocimiento legal. El propietario abstencionista, que se cruza de brazos, termina despojado por el poseedor que pone trabajo y capital. (p. 31).

Con la usucapión se privilegia la actividad económica de país, frente a la inactividad del propietario que termina perdiendo un derecho al ser despojado por el poseedor que usa y disfruta el bien, explotándolo e invirtiendo en él.

González, G. (2016) consideró:

Por otro lado, desde una visión práctica, desde el punto de vista real, no cabe dar seguridad forzada a títulos de puro papel, incluso pre-fabricados, para desvirtuar la situación jurídica de los poseedores de larga data. Así, una excesiva tutela del propietario formal terminaría privilegiando los derechos de "papel", olvidándose de la vida, desincentivando la explotación de la riqueza (...), pues lo poseedores no tendrían la posibilidad

de que su trabajo expresado durante mucho tiempo pueda asegurarles la adquisición de una titularidad. (pp. 791-792).

La seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles, no se ve afectado por la prescripción adquisitiva de dominio, si no por el contrario, el propietario de papel termina siendo vencido por el poseedor de hecho que invierte y explota el predio que considera suyo, siendo protegido por el ordenamiento jurídico peruano al reconocer tal derecho, convirtiéndolo en propietario por el mero cumplimiento de los requisitos que establece el código civil.

Gonzáles, G., Lama, H., Mejorada, M. y Avendaño, F., Meneses, A., y otros. (2014) señalaron:

En este sentido, nos indican Merrill y Smith que en los contratos en los cuales existen adquisiciones a non domino pueden sacrificarse los intereses de los titulares, o los intereses económicos-sociales de los terceros adquirentes, lo que en nuestro medio se estudia a partir de la llamada seguridad estática (jurídica) y dinámica (del tráfico). (p. 240)

El adquirir un bien por prescripción adquisitiva de dominio, no vulnera la seguridad jurídica ni afecta al tráfico inmobiliario del país, sino por el contrario contribuye a la fluidez de la circulación de la riqueza a través de la explotación de los bienes.

Pasco, A. (2018) señaló:

... La inscripción que realiza el tercero no lo convierte en titular de la situación jurídica adquirida, en tanto dicha inscripción es meramente declarativa y, por ende, facultativa o voluntaria. Es decir, el tercero se convierte en titular del derecho por el solo contrato celebrado con su transferente, por lo que la inscripción únicamente le otorga una mayor protección, haciéndolo inmune frente a las causales de anulación, resolución, etc. que afecten al título de adquisición de su transferente y que no hubiesen

constado en el Registro en el momento en que aquella se produjo. (pp. 67-68).

Como bien indica el autor antes citado, la transferencia de propiedad de un bien inmueble se realiza con la firma de las partes puesta en el contrato respectivo, quedando en facultad del adquirente inscribir o no su dominio en el registro correspondiente, dado que el hacerlo no lo convierte en más propietario de lo que ya es.

La usucapión tiene como fundamento a la posesión, dado que se genera en el mundo de los hechos, convirtiendo al poseedor en propietario por el solo paso del tiempo y por el cumplimiento de los requisitos que indica el artículo 950 del Código Civil. Hay algunas personas que consideran que la posesión debería de inscribirse en Registros Públicos, olvidando que la posesión es un acto no inscribible, por ser algo fluctuante y no estático y que ella misma sirve como publicidad ante terceros, ya que bastará con que cualquier persona se traslade al inmueble o con que pregunte a los vecinos o a la junta vecinal, para saber quién es la persona que vive en ese lugar. Razón por la cual uno de los presupuestos que indica la legislación peruana para adquirir un predio por usucapión, es que la posesión sea pública.

- **¿Resulta necesaria una modificación del Código Civil para regular de manera específica el carácter declarativo de la prescripción adquisitiva de dominio?**

Después de todo lo expuesto, resulta válido preguntarnos si resulta necesario modificar algún artículo del Código Civil que permita dar respuesta a este conflicto que a la fecha no obtiene un pronunciamiento uniforme en la judicatura nacional, para beneficio de los ciudadanos que acuden al sistema de justicia buscando amparar sus derechos.

- **Nuestra posición.**

Tras todo lo expuesto en el presente trabajo de investigación y conforme se puede advertir de la jurisprudencia nacional que hemos citado en los

numerales precedentes, consideramos que, la prescripción adquisitiva de dominio es meramente declarativa, dado que opera de pleno derecho, por el solo transcurrir del tiempo y por una posesión cualificada por parte del poseedor en concepto de dueño, de forma pacífica, continua y pública.

En ese orden de ideas, consideramos que es de suma importancia la predictibilidad de los fallos judiciales, dado que genera seguridad jurídica y confianza en la ciudadanía, razón por la cual proponemos la modificación del artículo 952 del Código Civil, a fin de evitar sentencias contradictorias y discordantes frente a situaciones similares, respecto del carácter de la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles.

2.4 Definición de términos básicos

- **Animus domini**

“Señorío significa ante todo apropiación, que es atribución no solo de la titularidad, lo que responde a la pregunta ¿de quién las cosas son?, sino también un monopolio de la explotación, que es el reconocimiento a la apropiación de los réditos, beneficios, frutos o cosa parecida, que la cosa pueda producir (Diez-Picazo, 2012, p.33)”. (Franciskovic, 2018).

- **Buena fe**

“...a) La buena fe requiere que el poseedor CREA EN SU LEGITIMIDAD. b) La buena fe requiere que el poseedor tenga UN TITULO en el que fundar esa creencia. c) La buena fe implica que el poseedor actúa por ignorancia o por error de hecho o de derecho”. (González, 2014).

- **Causa posesoria**

El comportamiento es importante, pero en forma complementaria, pues ratifica o precisa la causa posesoria, que es lo decisivo. Pero, ¿qué actos comprueban la condición posesoria del titular? El pago de la contribución territorial o impuesto predial; haber abonado agua, luz como propietario; edificar o transformar la cosa; incorporarse a procedimientos administrativos como dueño ... (González, 2014)

- **Declaración judicial de prescripción adquisitiva**

“... el artículo 952 del Código Civil establece que quien adquiere el bien por prescripción, puede entablar juicio para que se le declare propietario. Es decir, según esta segunda disposición, el prescribiente acude a la vía judicial para obtener una declaración de su derecho y no para recién adquirirlo”. (Muños, 2018).

- **Interrupción civil**

“...Pero, ¿cuál es el acto que produce la interrupción civil? Si aplicamos por analogía las normas de prescripción extintiva, entonces deberá asumirse

que se requiere el emplazamiento con la demanda en contra del poseedor, y no resulta suficiente la sola interposición de la demanda ...” (González, Lama, Mejorada, Avendaño, Meneses, y otros, 2014)

- **Interrupción natural**

“Existe la interrupción natural cuando se abandona el bien o se pierde la posesión por intervención de un tercero (art. 953 del CC). En este último caso, la interrupción se reputa como NO EFECTUADA si el poseedor primigenio recupera el bien antes de un año de producida la pérdida o privación, o si por sentencia se ordena la restitución ...” (González, Lama, Mejorada, Avendaño, Meneses, y otros, 2014)

- **Justo título**

Es decir, se trata de un título que está rodeado de todas las formalidades y demás requisitos indispensables para la transmisión del dominio, a punto tal que, de haber emanado del verdadero propietario, la transmisión sería perfecta y no se plantearía ya la cuestión de la prescripción porque bastaría con ese título para adquirir el dominio. Su defecto emana que quien ha transmitido el dominio no era el verdadero dueño; por eso no sirve para transmitirlo. (Muños, 2018).

- **Posesión**

Un elemento primordial del cual se desprenden los demás requisitos bajo el cual se rige la posibilidad para obtener la propiedad, toda vez que esta no serviría de nada si el propietario no pudiese poseer el bien. Por tanto, la propiedad deberá tener como contenido esencial a la posesión. (Avendaño, 2016).

- **Posesión continua**

Significa que esta se ejerza de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica, el primer caso se presenta cuando el

poseedor pierde la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien, y en segundo caso se presenta cuando se interpela judicialmente al poseedor. El artículo 904 del Código Civil ha previsto que se conserva la posesión, aunque su ejercicio este impedido por hechos de naturaleza pasajera. (Muños, 2018).

- **Posesión inmediata**

La posesión mediata, como establece la norma (artículo 905 del Código Civil), corresponde a quien refirió el título, entonces no es sino, una relación entre el poseedor inmediato (poder de hecho) y el poseedor mediato (poder de derecho), lo que significa que la posesión mediata es siempre una posesión de derecho, nunca de hecho. Explica Wolff, que <<la posesión mediata supone, aparte de una posesión del mediador, una cierta relación entre el poseedor superior (poseedor mediato) y el su poseedor (poseedor inmediato), este tiene que poseer la cosa a título de usufructuario, acreedor, pignoraticio, arrendatario, depositario, o en una relación semejante, en virtud de la cual este temporalmente facultado u obligado frente a otro a la posesión>>. Clasificaremos con un ejemplo: el contrato de arrendamiento muestra la figura típica del poseedor mediato y del poseedor inmediato, es decir, pertenece la posesión mediata o superior al propietario, y la posesión inmediata o su posesión al arrendatario. (González, 2012)

- **Posesión mediata**

La posesión mediata, como establece la norma (artículo 905 del Código Civil), corresponde a quien refirió el título, entonces no es sino, una relación entre el poseedor inmediato (poder de hecho) y el poseedor mediato (poder de derecho), lo que significa que la posesión mediata es siempre una posesión de derecho, nunca de hecho. Explica Wolff, que <<la posesión mediata supone, aparte de una posesión del mediador, una cierta relación entre el poseedor superior (poseedor mediato) y el su poseedor (poseedor inmediato), este tiene que poseer la cosa a título de usufructuario, acreedor, pignoraticio, arrendatario, depositario, o en una relación semejante, en virtud de la cual este temporalmente facultado u obligado frente a otro a la posesión>>. Clasificaremos con un ejemplo: el contrato de arrendamiento

muestra la figura típica del poseedor mediato y del poseedor inmediato, es decir, pertenece la posesión mediata o superior al propietario, y la posesión inmediata o su posesión al arrendatario. (González, 2014)

- **Posesión pacífica**

“... el requisito de la pacificidad no repercute sobre la forma como se accedió al bien (si se hizo con violencia o no), sino en la forma como uno permanece en el mismo, por lo que aun cuando el poseedor haya ingresado violentamente al predio que pretende prescribir, la posesión pasa a ser pacífica una vez que cesa la violencia inicial”. (Pasco, 2017).

- **Posesión pública**

“Es la que se manifiesta por actos que permiten conocer a todos que se posee, la que no es clandestina, es decir, se materialice en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien”. (Muños, 2018).

- **Seguridad jurídica**

La prescripción adquisitiva no solo cumple una relevante función de seguridad jurídica, sino, que hace posible un fin, tan importante como el anterior, de justicia (...). La prescripción adquisitiva incentiva los actos de inversión y de explotación económica del bien, pues la producción y el trabajo finalmente son objeto de reconocimiento legal. El propietario abstencionista, que se cruza de brazos, termina despojado por el poseedor que pone trabajo y capital. (González, 2014).

- **Usucapión**

La prescripción adquisitiva, o usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro,

que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestre una voluntad formal de contradicción. (González, 2014)

CAPITULO III
PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

3.1 Análisis de tablas

PREGUNTA	ESPECIALISTA: 01 RESPUESTA
<p>1) Cree Ud. ¿Que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles tiene carácter constitutivo o declarativo?</p>	<p>La sentencia a la luz de lo dispuesto en el artículo 952 del código civil, resulta claro que tiene el carácter meramente declarativo y no constitutivo, como lo señala dicho artículo. No tengo a la mano el código civil pero el artículo 952 señala lo siguiente: Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que le declare propietario, la sentencia que accede a la petición es título para inscripción de la propiedad en registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño. Aquí hay un verbo que utiliza el artículo 952 y es el verbo puede, en realidad no dice debe, entonces se denota que la persona ya adquiere por haber cumplido los requisitos establecidos en el artículo 950 del código civil. De que él quiera hacer un proceso judicial con la finalidad de que pueda inscribirse su dominio en el Registro Público, lo puede hacer y para ello requiere iniciar un proceso judicial ante el poder judicial o hacer un proceso administrativo ante una notaría, pero no significa que esta declaración judicial o esta declaración notarial administrativa tenga efectos constitutivos respecto a la prescripción. El artículo 952 es claro, la sentencia es meramente declarativa.</p>
<p>2) Estima Ud. ¿Que resulta imperativo modificar el artículo 950 del código civil para efectos de aclarar la disyuntiva antes precisada?</p>	<p>No, yo creo que el 950 se aboca básicamente a cuáles son los presupuestos que tiene que realizar el individuo que está ocupando un inmueble o que está ejerciendo posesión como propietario para que se le pueda declarar como dueño por prescripción, pero no creo que sea el artículo pertinente o que se tenga que modificar para el tema del carácter declarativo o constitutivo de la sentencia de prescripción, creo que el artículo que corresponde analizar es el 952.</p>
	<p>Creo que quizás, yo entiendo que en realidad no es necesario porque el artículo es bastante claro. Sin embargo, lo que se ha visto es una corriente jurisprudencial, donde la corte suprema da a entender que</p>

<p>3) A su entender ¿deviene en necesario modificar la dicción del artículo 952 del código civil para efectos de establecer claramente el carácter de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles?</p>	<p>esta sentencia tiene carácter constitutivo, o sea a pesar de que el verbo que se utiliza en el 952, que indique que puede, resulta claro que la sentencia tiene carácter meramente declarativo. Ha habido múltiples sentencias de la corte suprema que han establecido lo contrario, que han dicho que esa sentencia tiene carácter de constitutivo, que de todas maneras por un tema de seguridad jurídica se requiere de una sentencia de por medio. En la actualidad esta corriente es minoritaria, la corriente mayoritaria estima de manera clara que la sentencia de prescripción adquisitiva tiene carácter de declarativo teniendo en cuenta la claridad del 952. A mi entender ello no ha servido para que algunos jueces supremos determinen lo contrario, en todo caso de repente, quizás sea lo mejor en todo caso señalar de manera expresa que la declaración o la sentencia de prescripción tiene un carácter de meramente declarativo. Yo considero como les digo que no es necesario pero dado lo que ha pasado con la corte suprema y demás considero que si sería necesario puntualizarlo un poco para que no quede lugar a dudas de que es sentencia tiene carácter declarativo.</p>
<p>4) Considera Ud. ¿Que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario se puede ver afectada con la determinación que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio tenga naturaleza declarativa, podría ello afectar a terceros que de buena fe contratan al amparo de lo prescrito del artículo 2014 del código civil?</p>	<p>No, para nada. Yo creo que lo contrario, lo que en realidad podría ocurrir es que el excesivo de formalismo sea el que trabe el tráfico inmobiliario. Decir que tiene que haber una sentencia de por medio para que una persona pueda ser propietaria va en contra de la realidad de las cosas. Ahora hace poco hemos tenido un caso paradigmático que es del tema del club Alianza Lima que ha tenido un problema con el tema de desalojo que ha tenido la zona de la explanada de dicho club en el cual se enfrentaron también dos partes y el club argumenta con total certeza que ellos han poseído este predio, esta porción de predio, esta explanada durante cuarenta y dos años, si seguimos la teoría de que la sentencia tiene carácter de constitutivo, o sea, el club por más que haya estado poseyendo el predio durante cuarenta, cincuenta o cien años, sino tiene el bendito papel de un juez, significaría que no tiene la propiedad. En este caso, las personas que han comprado el inmueble a la luz de lo que está registrado, esta iglesia cristiana se haría con la propiedad del bien y esto es a todas luces algo irregular, o sea, el club ha estado poseyendo, se ha estado comportando como propietario, era el estacionamiento del club, el Estadio Alejandro Villanueva, entonces significa que ellos ya tienen la propiedad, no necesitan que haya un notario o un juez que así lo declare, si quieren inscribir ese dominio y quieren actualizar la información registral, si</p>

	<p>tiene que hacer su proceso judicial es claro, de eso no hay ninguna duda, pero imagínense que finalmente un propietario de papel termine ganando al club Alianza Lima, o sea, ellos por más que han estado en la posesión, pagando los impuestos y todo lo que corresponda, finalmente quedarían desposeídos de dicho predio lo cual a mi criterio no es correcto. Es necesario tener en cuenta también que en realidad cuando uno compra un inmueble tiene que ver, tiene que fijarse en muchas cosas, tiene que tomar ciertos cuidados y uno de esos cuidados es justamente fijarse quien está poseyendo el inmueble, porque claro puede ver, puede revisar la información en el registro correspondiente, puede estar a nombre de quien realmente nos esté vendiendo pero finalmente la posesión no es un derecho real que se inscriba en el Registro Público, entonces ese derecho uno lo percibe cuando uno visita el predio y si no lo ha visitado lógicamente está cayendo en una suerte de negligencia, no ha actuado de buena fe, entonces yo creo en realidad que el tema en relación a que la sentencia tenga carácter de declarativo, en realidad lo que hace es que un propietario, sea diligente cuando compre, no simplemente sea un formalismo. El registro, no siempre publicita lo que realmente ocurre en la realidad. Se trata de que el registro sea lo más pegado a la realidad posible pero es a todas luces es evidente que el registro no cubre con toda la realidad que existe en los predios que están anotados en el registro correspondiente, o sea, hay situaciones en las cuales la realidad extra registral es mucho más amplia, entonces es necesario que los propietarios o las personas que compran un predio se aseguren por todos medios de que el mismo está completamente limpio, que no tiene ningún problema registralmente en el tema de las cargas y gravámenes y también en el tema de la posesión que es un hecho como les vuelvo a repetir que no se publicita en el Registro Público y como no se publicita en el Registro Público porque está prohibido que se publicite en el Registro Público este derecho, uno tiene que tomar mayores previsiones, de esta manera pueda darse cuenta si el inmueble está ocupado o no está ocupado, porque si el inmueble está ocupado hay que preguntarse que quizás la persona que lo ha vendido o lo está ocupando tiene más de 10 años y que finalmente el que esté vendiendo el inmueble ya no sea dueño y por lo tanto esto a la luz, justamente del 952 que indica que la sentencia es de carácter meramente declarativo, entonces como es así yo tengo que tomar mucho mayor cuidado cuando ejecute mis transacciones de manera que pueda fijarme en una serie de documentos formales registrales y también en una serie de temas que no están en el Registro Público pero yo si tengo que mirar con cuidado cuando ejecute una compraventa. Creo que sería toda la respuesta, no creo</p>
--	---

	que afecte el tráfico jurídico que la sentencia tenga carácter declarativo, para nada.
--	--

PREGUNTA	ESPECIALISTA: 02 RESPUESTA
1) Cree Ud. ¿Que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles tiene carácter constitutivo o declarativo?	Es declarativo, porque la ley lo establece, lo que hace la sentencia es solo declarar un derecho que ya se ha constituido por el transcurso del tiempo y por el cumplimiento de otros requisitos que se establece para la prescripción.
2) Estima Ud. ¿Que resulta imperativo modificar el artículo 950 del código civil para efectos de aclarar la disyuntiva antes precisada?	No, a mi entender es muy claro el mencionado artículo ya que de por si la naturaleza de la prescripción implica que es declarativa.
3) A su entender ¿deviene en necesario modificar la dicción del artículo 952 del código civil para efectos de establecer claramente el carácter de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles?	Considero que es necesario modificar el artículo en mención, a efectos de evitar ambigüedades e interpretaciones erróneas por parte de los administradores de justicia.
4) Considera Ud. ¿Que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario se puede ver afectada con la determinación que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio tenga naturaleza declarativa, podría ello afectar a terceros que de buena fe contratan al amparo de lo prescrito del artículo 2014 del código civil?	Respecto de lo primero de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, que si se podría ver afectada con la determinación de la sentencia que sea declarativa o constitutiva. Yo considero que no, porque cuando nosotros iniciamos un proceso de prescripción lo primero que debemos hacer es una anotación de demanda, al establecer la anotación de demanda entonces ya estamos haciendo público de que ese inmueble se encuentra en un litigio respecto de la propiedad. Por consiguiente, yo no considero que afectaría de algún modo la seguridad jurídica y además respecto de lo segundo, el tema de la buena fe. La buena fe de acuerdo a nuestro sistema, en nuestro sistema inmobiliario no hay mucha cultura registral,

	<p>en el sentido de que todas las actividades o todos los actos respecto a los inmuebles están inscritos, es más nosotros vemos que hay mucha informalidad respecto de las posesiones y la propiedad, incluso personas que han comprado ni siquiera han inscrito su propiedad. Por consiguiente, nosotros no podemos solamente guiarnos por lo que dice el código de manera expresa y decir la buena fe pública o la buena fe registral y es lo único de lo que me voy a guiar. No, es necesario además verificar por ejemplo, elementos como la posesión, que es parte del derecho de propiedad, tengo que ver si es que efectivamente quien ocupa el inmueble es quien me lo está vendiendo y si no es esa persona ver cuál es la situación del posesionario pero además también tengo que verificar otros documentos, puede ser por ejemplo, municipales, hacer constataciones, verificar no se pues si es de repente un condominio preguntar a los demás, a la junta de propietarios o a los demás vecinos pero la buena fe también implica una diligencia debida pero eso es por la cultura que tenemos en nuestro sistema.</p>
--	--

PREGUNTA	ESPECIALISTA: 03 RESPUESTA
<p>1) Cree Ud. ¿Que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles tiene carácter constitutivo o declarativo?</p>	<p>Es de carácter declarativo, sin duda alguna. El juez solo debe limitarse a reconocer lo que acontece en la realidad, es decir, derechos pre existentes, no inventan derechos, los jueces verifican la existencia de sucesos y, a su vez, brindar protección jurídica al poseedor y eso se plasma en una sentencia. Lo mismo acontece con la usucapión, el juez valora los medios probatorios ofrecidos y expide una resolución en la que declara al poseedor en propietario.</p>
<p>2) Estima Ud. ¿Que resulta imperativo modificar el artículo 950 del código civil para efectos de aclarar la disyuntiva antes precisada?</p>	<p>De ninguna manera, no requiere modificatoria alguna, en este artículo se establecen los requisitos que debe de cumplir la persona que tiene intenciones de usucapir un bien inmueble.</p>

<p>3) A su entender ¿deviene en necesario modificar la dicción del artículo 952 del código civil para efectos de establecer claramente el carácter de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles?</p>	<p>Claro que sí, sería útil para eliminar la ambigüedad y evitar sentencias contradictorias que generan confusión y permite que exista dos corrientes doctrinales. Por un lado, está la constitutiva y por otro la declarativa. Lo que surge de esta confusión es imponer al poseedor condiciones que debe realizar sin ser imperativo que lo haga.</p>
<p>4) Considera Ud. ¿Que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario se puede ver afectada con la determinación que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio tenga naturaleza declarativa, podría ello afectar a terceros que de buena fe contratan al amparo de lo prescrito del artículo 2014 del código civil?</p>	<p>La sentencia que declara que la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles es meramente declarativa no tendría por qué afectar a la transferencia de propiedad, sino por el contrario beneficiaria a la productividad y a la circulación de la riqueza en el país.</p>

<p>PREGUNTA</p>	<p>ESPECIALISTA: 04 RESPUESTA</p>
<p>1) Cree Ud. ¿Que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles tiene carácter constitutivo o declarativo?</p>	<p>Hay que tener en cuenta que los jueces reconocen derechos no inventan derechos, por lo que sopesan los medios probatorios con la finalidad de crear convicción y seguridad en ellos, arribando a una decisión que termina siendo plasmada en una sentencia en la que se exponen los fundamentos que consideren convenientes.</p>
<p>2) Estima Ud. ¿Que resulta imperativo modificar el artículo 950 del código civil para efectos de aclarar la disyuntiva antes precisada?</p>	<p>A mi entender no resultaría necesario que se modifique. La regulación de la prescripción adquisitiva, contenida en el artículo 950 del Código Civil, señalaba inicialmente un plazo de 20 años para la adquisición de la propiedad a través de la posesión continua, pacífica y pública como propietario. En el nuevo milenio, el legislador se ha visto en la necesidad de modificar la legislación que regula la propiedad en el país, para así complementar el proceso de desarrollo inmobiliario. Sin embargo, este proceso de reformas solo ha tomado en cuenta el proceso de transferencias, olvidando que nuestro contexto socioeconómico y cultural en el ámbito de las transferencias de propiedad es sumamente tradicional y</p>

	<p>no se ha formalizado, al punto que en Registros Públicos está inscrito un mínimo número de propiedades formalizadas. En nuestro sistema jurídico no podemos adoptar y concebir los derechos reales como un grupo estático de normas, sino, más bien, como instituciones dinámicas. Así, deberían ser herramientas útiles para la convivencia y el reconocimiento efectivo del derecho de propiedad que se requiere regular.</p>
<p>3) A su entender ¿deviene en necesario modificar la dicción del artículo 952 del código civil para efectos de establecer claramente el carácter de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles?</p>	<p>Existen distintas interpretaciones respecto a este artículo, por lo que considero pertinente su modificación. Aunque el artículo señalado, determina que el que adquiere por usucapión debe iniciar una demanda para cambiar de estatus y convertirse en dueño de la cosa. En efecto un individuo que no tenga un título para probar su condición de dueño, puede iniciar un proceso judicial para que se le reconozca como tal. La usucapión, tiene una función social, pues permite otorgarle la propiedad de un bien a la persona que lo ha poseído de manera pacífica, pública y continua como propietario durante varios años. En ese sentido, la prescripción es una forma por la cual se adquiere la propiedad por el transcurso del tiempo, es decir, para que un poseedor sea considerado como propietario solamente deberá cumplir con el tiempo que establezca la ley. En consecuencia, queda claro que el poder de la prescripción está basado en el tiempo que el prescribiente ha poseído el bien.</p>
<p>4) Considera Ud. ¿Que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario se puede ver afectada con la determinación que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio tenga naturaleza declarativa, podría ello afectar a terceros que de buena fe contratan al amparo de lo prescrito del artículo 2014 del código civil?</p>	<p>. A mi entender el tráfico inmobiliario no se vería afectado porque la usucapión tenga carácter declarativo, se vería afectado si su naturaleza fuera constitutiva porque tanto formalismo impediría que la transferencia de los bienes sea menos ágil. Ahora hay que tener en cuenta que las personas que adquieren un bien amparando su buena fe en el artículo 2014 del Código, deberán agotar todas las vías posible para evitar un fraude, de no ser así el adquirente estaría actuando de mala fe y no podría amparar su derecho basado en el artículo antes mencionado.</p>

PREGUNTA	ESPECIALISTA: 05 RESPUESTA
1) Cree Ud. ¿Que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles tiene carácter constitutivo o declarativo?	Definitivamente tiene carácter declarativo, porque se origina del cumplimiento de ciertos requisitos que determina el código civil y precisamente el cumplimiento de esos presupuestos convierten al poseedor en dueño de la propiedad.
2) Estima Ud. ¿Que resulta imperativo modificar el artículo 950 del código civil para efectos de aclarar la disyuntiva antes precisada?	Considero que no es necesario la modificación del citado artículo, porque es muy claro al referirse únicamente a los requisitos que una persona debe realizar, a efectos de convertirse en dueño por usucapión.
3) A su entender ¿deviene en necesario modificar la dicción del artículo 952 del código civil para efectos de establecer claramente el carácter de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles?	Para mí es claro el artículo 952 del Código Civil, pero hay algunos abogados que consideran imperativo entablar un proceso judicial para que el poseedor se convierta en propietario. En ese sentido, quizás sea necesario modificar el referido artículo para que quede más claro y no se imponga a los poseedores más carga de lo que la norma impone. Además de ser un perjuicio económico para ellos.
4) Considera Ud. ¿Que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario se puede ver afectada con la determinación que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio tenga naturaleza declarativa, podría ello afectar a terceros que de buena fe contratan al amparo de lo prescrito del artículo 2014 del código civil?	Es imposible que el tráfico inmobiliario se ve afectado por el carácter declarativo de la usucapión, muy por el contrario, se ve beneficiado, porque hace que sea más rápida la transferencia de los bienes. Si la usucapión tuviera carácter constitutivo la circulación de los bienes se vería estancado por tanta formalidad, adema de ser costoso.

PREGUNTA	ESPECIALISTA 01 INTERPRETACIÓN
1) Cree Ud. ¿Que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles tiene carácter constitutivo o declarativo?	Coincido con la respuesta del entrevistado, al indicar que el carácter de la prescripción adquisitiva es meramente declarativo, porque el poseedor se convierte en dueño por el simple paso del tiempo y por el cumplimiento que exige la legislación peruana.

<p>2) Estima Ud. ¿Que resulta imperativo modificar el artículo 950 del código civil para efectos de aclarar la disyuntiva antes precisada?</p>	<p>El Código Civil, hace referencia a los requisitos que un poseedor tiene que cumplir si desea convertirse en propietario de un bien inmueble por prescripción adquisitiva. En dicho artículo se establecen los plazos, además de la forma en la que debe de ejercerse la posesión.</p>
<p>3) A su entender ¿deviene en necesario modificar la dicción del artículo 952 del código civil para efectos de establecer claramente el carácter de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles?</p>	<p>Coincido con el entrevistado que este artículo necesita ser modificado para evitar sentencias contradictorias por parte de la autoridad competente. El artículo 952 del Código Civil, indica claramente que el usucapiente “puede” iniciar una demanda para inscribir su título en el registro correspondiente, pero la ley no impone al poseedor que realice tal acción, sino que lo deja a su libre albedrio. Por tal motivo no es imperativo que el poseedor cumpla con una exigencia que no manda la norma. Dado que el simple hecho de cumplir con los requisitos del artículo 950 del código civil es suficiente para que el poseedor se convierta en dueño de la propiedad.</p>
<p>4) Considera Ud. ¿Que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario se puede ver afectada con la determinación que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio tenga naturaleza declarativa, podría ello afectar a terceros que de buena fe contratan al amparo de lo prescrito del artículo 2014 del código civil?</p>	<p>Como bien indica el entrevistado, la seguridad jurídica no se vería afectada si la sentencia de usucapión tuviera carácter declarativo. Es innegable que muchas veces los actos de transferencia de propiedad no llegan a inscribirse en el registro porque sus dueños no lo consideran necesario. Razón por la cual, aquellas personas que van a adquirir un bien inmueble deben de actuar diligentemente trasladándose al predio para cerciorarse quién tiene la posesión, esto servirá para determinar si el adquirente actuó de buena fe o no. En tal sentido, las personas no deben conformarse solo con la información que brinda el registro sino ir más.</p>

<p>PREGUNTA</p>	<p>ESPECIALISTA 02 INTERPRETACIÓN</p>
<p>2) Cree Ud. ¿Que la sentencia de prescripción adquisitiva de</p>	<p>Como bien indica la entrevistada, la usucapión no necesita declaración judicial ni notarial ni que se inscriba en el Registros de Predios, ya que el cumplimiento de los</p>

dominio sobre bienes inmuebles tiene carácter constitutivo o declarativo?	requisitos que indica el artículo 950 del Código Civil es suficiente para convertir en dueño al poseedor. La inscripción en el registro sirve solo para oponer su derecho frente a otras personas.
2) Estima Ud. ¿Que resulta imperativo modificar el artículo 950 del código civil para efectos de aclarar la disyuntiva antes precisada?	No es necesario la modificación del artículo 950 del Código Civil, toda vez que solo hace referencia a los presupuestos que un poseedor debe cumplir si desea convertirse en propietario de un bien inmueble por usucapión.
3) A su entender ¿deviene en necesario modificar la dicción del artículo 952 del código civil para efectos de establecer claramente el carácter de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles?	Es necesario que se modifique el artículo 952 del código civil, para no incurrir en ambigüedades, sentencias contradictorias y erróneas interpretaciones por parte de los profesionales del derecho.
4) Considera Ud. ¿Que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario se puede ver afectada con la determinación que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio tenga naturaleza declarativa, podría ello afectar a terceros que de buena fe contratan al amparo de lo prescrito del artículo 2014 del código civil?	No se vería afectada la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario porque cuando se empieza el proceso de prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble, se realiza una anotación de demanda, con esto se hace de público conocimiento que esa propiedad está en un litigio. El actuar de buena fe implica que la persona obre diligentemente y eso significa que no solo debe acudir a Registros Públicos para constatar quien es el dueño en papeles sino ir un poco más allá y trasladarse a la misma propiedad, conversar si fuere posible con los vecinos o con la junta de propietarios y de esta forma tener la certeza de que el dueño de papel es el mismo que posee la propiedad.

PREGUNTA	ESPECIALISTA 03 INTERPRETACION
1) Cree Ud. ¿Que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles tiene carácter constitutivo o declarativo?	Como bien indica la entrevistada, la usucapión tiene efectos declarativos y no constitutivos, dado que la resolución judicial o declaración notarial que establece la usucapión no constituye ningún derecho.

<p>2) Estima Ud. ¿Que resulta imperativo modificar el artículo 950 del código civil para efectos de aclarar la disyuntiva antes precisada?</p>	<p>No hay necesidad de modificar este artículo por solo se limita a mencionar los requisitos para el cumplimiento de la prescripción adquisitiva de dominio corta, el poseedor debe tener justo título y además ejercer la posesión por 5 años. En el caso de la prescripción larga, el poseedor debe de poseer por 10 años y además poseer de forma pacífica, publica y continúa la propiedad.</p>
<p>3) A su entender ¿deviene en necesario modificar la dicción del artículo 952 del código civil para efectos de establecer claramente el carácter de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles?</p>	<p>Se considera necesario modificar la dicción de este artículo. Aunque a todas luces se puede observar que se faculta al poseedor de entablar un juicio de prescripción o de no hacerlo. Dado que no es un requisito para poder convertirse en propietario por usucapión. Sin embargo, existen fallos judiciales que consideran que la usucapión tiene carácter constitutivo y que se requeriría de una sentencia firme para ganar por prescripción.</p>
<p>4) Considera Ud. ¿Que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario se puede ver afectada con la determinación que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio tenga naturaleza declarativa, podría ello afectar a terceros que de buena fe contratan al amparo de lo prescrito del artículo 2014 del código civil?</p>	<p>Lo que se pretende es proteger al tercero de buena fe, que tiene confianza plena en sistema registral. Sin embargo, la buena fe va más allá, y se observa con el obrar diligente de la persona.</p>

<p>PREGUNTA</p>	<p>ESPECIALISTA 04 INTERPRETACIÓN</p>
<p>1) Cree Ud. ¿Que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles tiene carácter constitutivo o declarativo?</p>	<p>Coincido plenamente con la especialista, la usucapión opera de pleno derecho, por ser meramente declarativo, es el reconocimiento de un hecho que viene ocurriendo, como es la posesión, esta no puede ser desconocida porque el poseedor no inicie un proceso judicial para que se le constituya como propietario.</p>
<p>2) Estima Ud. ¿Que resulta imperativo modificar el artículo 950 del código civil para efectos de aclarar la disyuntiva antes precisada?</p>	<p>El Código Civil, menciona los requisitos que un poseedor debe de cumplir para ganar un bien por usucapión, en el caso de no cumplir con esos requisitos no puede pretender convertirse en propietario. Motivo por el cual, el mencionado artículo no debe modificarse, por ser claro y conciso</p>
<p>3) A su entender ¿deviene en necesario modificar la dicción del</p>	<p>Es necesario modificar este artículo a efectos de evitar sentencias contradictorias. El artículo 952 del código civil</p>

artículo 952 del código civil para efectos de establecer claramente el carácter de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles?	deja a la esfera personal del poseedor la decisión de iniciar un proceso judicial si así lo desea para inscribir su título en Registros Públicos, pero no es una obligación o requisito indispensable para convertirse en propietario.
4) Considera Ud. ¿Que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario se puede ver afectada con la determinación que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio tenga naturaleza declarativa, podría ello afectar a terceros que de buena fe contratan al amparo de lo prescrito del artículo 2014 del código civil?	No considero que el tráfico inmobiliario se vea afectado porque la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles tenga carácter declarativo, por lo contrario, hace que la sea más rápida la transferencia de propiedad. Hay personas que confían mucho en los titulo que están inscritos en Registros Públicos. Es mucho más amplia la realidad que existe fuera del registro y eso es algo que no se debe de dejar de lado, cuando una persona tiene intenciones de comprar una propiedad tiene que movilizarse e ir al predio que esta por comprar y cerciorarse en manos de quien se encuentra la posesión del inmueble y no fiarse solo en la publicidad que arroja el registro.

PREGUNTA	ESPECIALISTA 05 INTERPRETACION
1) Cree Ud. ¿Que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles tiene carácter constitutivo o declarativo?	No se puede desconocer que el carácter de la prescripción de bienes inmuebles es declarativo.
2) Estima Ud. ¿Que resulta imperativo modificar el artículo 950 del código civil para efectos de aclarar la disyuntiva antes precisada?	No tiene mayor trascendencia que se modifique este artículo, porque es muy claro y de fácil entender. Por la concurrencia de los requisitos que menciona este articulo el poseedor se convierte en propietario del bien que viene poseyendo.
3) A su entender ¿deviene en necesario modificar la dicción del artículo 952 del código civil para efectos de establecer claramente el carácter de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles?	Es importante que se modifique este artículo porque algunos abogados lo interpretan de una forma y otros de otra forma y los únicos afectados son los poseedores al existir interpretaciones diversas sobre el referido artículo y esto hace que no exista un criterio uniforme en los pronunciamientos de los fallos judiciales referentes a este tema.
4) Considera Ud. ¿Que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario se puede ver afectada con la determinación que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio tenga naturaleza declarativa, podría ello afectar a terceros que de buena fe	El tráfico inmobiliario se vería afectado si la usucapión tuviera carácter constitutivo, pero al no ser así no hay ningún perjuicio que se le pueda ocasionar sino por el contrario el favorece a la circulación de la riqueza y, a su vez, pone fin a un interminable tiempo de inseguridad

contratan al amparo de lo prescrito del artículo 2014 del código civil?	jurídica por parte del dueño que se desentiende de su propiedad ocasionándole un perjuicio al estado.
---	---

PREGUNTAS	INTERPRETACIÓN GENERAL
1) Cree Ud. ¿Que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles tiene carácter constitutivo o declarativo?	Definitivamente la prescripción adquisitiva de dominio tiene carácter declarativo, porque reconoce un hecho que viene ocurriendo. La sentencia judicial que declara la prescripción adquisitiva de dominio no convierte en dueño al poseedor.
2) Estima Ud. ¿Que resulta imperativo modificar el artículo 950 del código civil para efectos de aclarar la disyuntiva antes precisada?	No es necesario que se modifique este artículo, porque por el cumplimiento de estos presupuestos: la posesión pacífica, pública, continua, con animus domini y por el tiempo que establece dicho artículo el poseedor adquiere la propiedad por prescripción.
3) A su entender ¿deviene en necesario modificar la dicción del artículo 952 del código civil para efectos de establecer claramente el carácter de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles?	Es necesario modificar la dicción de este artículo porque es innegable las sentencias contradictorias que emiten los profesionales del derecho por las interpretaciones inadecuadas que hacen respecto de este artículo, creando desconfianza en las personas que buscan protección de sus derechos, olvidando que su labor es garantizar la uniformidad de sus criterios en cuanto a la interpretación de la norma.
4) Considera Ud. ¿Que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario se puede ver afectada con la determinación que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio tenga naturaleza declarativa, podría ello afectar a terceros que de buena fe contratan al amparo de lo prescrito del artículo 2014 del código civil?	La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario no se ve afectado porque la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles tenga carácter declarativo, sino por el contrario pone fin a situaciones interminables de incertidumbre jurídica, beneficiando al poseedor diligente que se comporta como propietario, explotando el bien. Asimismo, las personas que van a comprar un bien no deben de confiarse sólo en lo que publicita registros Públicos, sino que deben de trasladarse a la propiedad que van adquirir para corroborar si la persona que posee es el mismo que figura en el Registro respectivo.

3.2 Discusión de resultados

Primera

En la investigación realizada en la categoría principal se encontraron los siguientes resultados: Los especialistas concordaron con que la usucapión tiene carácter declarativo, porque consiste en el reconocimiento de un hecho. Razón por la cual, el poseedor adquiere la propiedad de un bien en virtud de la posesión que ejerce a título de propietario y por el tiempo que estable la norma. La declaración judicial o notarial, no convierte a un poseedor en dueño, lo único que hace es reconocer un derecho preexistente, dado que por el cumplimiento de los presupuestos señalados en el artículo 950 del Código Civil, el usucapiente adquiere la propiedad del bien inmueble. En contrastación a ello citamos a Llanos, D. y Vasquez, A. (2019). En la Tesis denominada *La interpretación judicial del artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N° 295, respecto a las teorías declarativa y constitutiva en el Perú*, tesis que llega a la conclusión, que la prescripción adquisitiva, nace de un hecho y muere en un hecho, sería paradójico que solo exista cuando haya un título formal, si se desconoce esto entonces dejaría de ser un hecho. Existen dos formas de adquirir la propiedad. La primera es el modo originario en la que no existe una entrega del bien, es decir, una transferencia de propiedad y la segunda forma es la derivativa, en la que el transferente transfiere la propiedad al adquirente. Apoyando esta postura tenemos al autor Gonzáles, el cual afirma que la usucapión, se configura por el cumplimiento de los presupuestos establecidos en el artículo 950 del Código Civil y que la resolución judicial o la declaración notarial servirá únicamente para inscribir el dominio del usucapiente en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

Segunda

Se encontraron los siguientes resultados en relación a la primera subcategoría: Los entrevistados han arribado al siguiente resultado: la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles tiene como fundamento a la posesión que queda evidenciada por el cumplimiento de lo que indica el artículo 950 del Código Civil, razón por la cual, no debería de modificarse este artículo. Sin embargo, para que

la usucapión surta los efectos deseado, el poseedor deberá realizar la posesión cumpliendo con ciertos presupuestos, como son: posesión pública, posesión pacífica y posesión continua en concepto de dueño por el tiempo. En el caso que existiera buena fe, el poseedor deberá de cumplir con los requisitos antes señalados, pero además deberá mediar justo título. En contrastación a ello citamos a Ferrer, D. (2015). En la tesis denominada *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor*, llega a la siguiente conclusión: el poseedor para que pueda demandar prescripción adquisitiva de dominio debe cumplir con los presupuestos que exige la ley para ser declarado propietario. Apoyando esta postura tenemos al autor Muñoz, el cual afirma que el poseedor que quiera convertirse en propietario de un bien inmueble tiene que cumplir con los presupuestos que se encuentran en el articulado 950 del Código Civil, Asimismo, deberán concurrir los siguientes presupuestos: Posesión continua, pacífica y pública, además de que quien ejerza la posesión debe de hacerlo comportándose como dueño de la propiedad por el plazo de 10 años. Asimismo, si existió buena fe, debe de concurrir con los presupuestos antes señalados además de mediar justo título por el plazo de 5 años. Cumpliendo con estos requisitos el usucapiente se transforma en dueño del predio que viene poseyendo, quedando facultado para iniciar un proceso judicial o notarial para inscribir su dominio en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño, cuando lo considere necesario.

Tercera

En la investigación realizada respecto a la segunda subcategoría se encontraron los siguientes resultados: Los entrevistados concordaron que es necesario modificar la dicción del artículo 952 del Código Civil, a fin de evitar sentencias contradictorias por parte de los profesionales del derecho y administradores de justicia al no mantener un conjunto uniforme de criterios, sino por el contrario un discurso disperso, respecto de dicho artículo y de esta forma garantizar la uniformidad de criterios de interpretaciones de la ley y a su vez promover la predictibilidad de los fallos judiciales respecto del carácter de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles. En respaldo de esta postura tenemos al autor De la Cruz, V. (2014). En la tesis denominada *La propiedad adquirida por prescripción adquisitiva y su defensa a través de la reconvencción*

en un proceso de reivindicación, llega a la siguiente conclusión, la usucapión es un modo originario de adquirir un bien, dado que no existe transferencia entre el antiguo dueño y el poseedor actual, dado que este último gana la propiedad por el control que ejerce sobre un bien, por un tiempo prolongado y por una posesión cualificada. Por lo tanto, no es obligatorio que el poseedor entable una demanda de prescripción, para que así lo declare. Apoyando esta postura tenemos al autor Muños, el cual nos dice que el poseedor que obtiene un predio a través de la usucapión tiene libertad para iniciar un proceso judicial o notarial para inscribir su título en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño, pero si no lo hace, esto no lo convierte en menos dueño de lo que ya es. Toda vez que por el simple hecho de haber cumplido con los requisitos que manda la norma, el poseedor cambia de estatus al convertirse en dueño de la propiedad.

Cuarta

En la presente investigación realizada respecto a la tercera subcategoría se encontraron los siguientes resultados: los entrevistados de forma unánime señalaron que el carácter declarativo de la prescripción adquisitiva de dominio no afecta la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario de bienes inmueble, si no por el contrario pone fin a la incertidumbre jurídica que genera la inactividad prolongada del dueño de papel que figura en registros público y beneficia al poseedor que usa y disfruta del bien explotándolo. Razón por la cual, las personas van a adquirir un inmueble no deben confiar ciegamente en la publicidad que arroja el Registro, sino que deben trasladarse a la misma propiedad, para verificar si la persona que posee el inmueble es el mismo que figura como dueño en Registros Públicos. En contrastación a ello citamos al autor Parvina, L. (2017). En la tesis titulada *La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencias de órganos jurisdiccionales del año 2010 al 2015*, tesis que llega a la conclusión que la buena fe no puede excusarse en un error, en tanto que el individuo debe actuar de forma diligente. La buena fe no solo consiste en creer en la legitimidad de un título, toda vez que su actuar debe realizarse de forma diligente según amerite el acto. Apoyando esta postura tenemos al autor Gonzáles, el cual nos dice que

la usucapión cumple con la seguridad jurídica y va más allá, porque pone fin a situaciones indeterminables de incertidumbre jurídica y a la vez fomenta la explotación económica del bien y de esta forma el dueño de la propiedad que deja en abandono su propiedad es despojado de su derecho.

3.3 Conclusiones

Primera

Se determinó que la usucapión tiene carácter declarativo y que no requiere declaración ni inscripción en el Registro de Propiedad. El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil es suficiente para que el poseedor se convierta en propietario. La resolución judicial o notarial servirá únicamente para inscribir el dominio del usucapiente en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

Segunda

Se estableció que no resulta necesario modificar el artículo 950 del Código Civil, dado que este artículo únicamente establece cuales son los requisitos que un poseedor debe reunir para adquirir un bien por usucapión.

Tercera

Se estableció que resulta necesario modificar el artículo 952 del Código Civil, a fin de evitar sentencias contradictorias y discordantes que expiden los profesionales del derecho frente a situaciones similares al no tener un conjunto uniforme de criterios respecto de dicho artículo.

Cuarta

Se determinó que el carácter declarativo de la usucapión otorga seguridad jurídica al tráfico inmobiliario peruano, porque pone fin a interminables periodos de abandono de predios, por parte de propietarios negligentes y promueve la explotación de los bienes, incentivando el desarrollo de la economía del país.

3.4 Recomendaciones

Primera

Se recomienda al Poder Legislativo que debata y apruebe una reforma del artículo 952 del Código Civil, en la que se indique que usucapión tiene carácter meramente declarativo y no constitutivo, a fin de garantizar la uniformidad de criterios en la interpretación de dicho artículo.

Segunda

Se recomienda a los profesionales del derecho que realicen una interpretación literal del artículo 950 del Código Civil y que no exijan a los usucapios más requisitos de lo que dicho artículo establece.

Tercero

Se recomienda a los propietarios que sean diligentes con los bienes que son de su propiedad y que no los abandonen por largo tiempo.

Cuarto

Se recomienda a los poseedores que sean diligentes con los bienes que poseen, explotándolos y contribuyendo con el desarrollo de la economía del país.

3.5 Fuentes de información

Avendaño, F. (2016). *La prescripción adquisitiva según la Corte Suprema*. Perú: Editorial: Gaceta Jurídica S.A.

Ávila, H. (2006). *Introducción a la metodología de la investigación*. México: Editorial: Gaceta Jurídica S.A.

Carrasco, S. (2007). *Metodología de la investigación científica*. (2da. ed.). Lima: Editorial San Marcos.

Carrasco, S. (2017). *Metodología de la Investigación Científica*. Lima: San Marcos E.I.R.L.

Casación N° 750-2008 (Cajamarca). Publicado en El Peruano: 30/04/2014.

Casación N° 4370 – 2010 (Lima). Publicado en El Peruano: 29/02/2012.

Casación N° 3332-2013 (La Libertad) Publicado en El Peruano: 01/06/2015.

Casación N° 1064-2015 (Lima) Publicado en El Peruano: 30/05/2016.

Código Civil Peruano. (1984). Lima Perú: Juristas Editores.

Constitución Política del Perú 1993. (2007). Lima Perú: Editorial Palestra.

De la Cruz, V. (2014). *La propiedad adquirida por prescripción adquisitiva y su defensa a través de la reconvencción en un proceso de reivindicación*. Universidad Nacional de Cajamarca, Cajamarca.

Decreto Supremo N° 006 – 2006 – Vivienda (2008). En Diario Oficial El Peruano. Perú.

Decreto Supremo N° 032 – 2008 – Vivienda (2008). En Diario Oficial El Peruano. Perú.

Ferrer, D. (2015). *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor*. Universidad Privada Antenor Orrego, Lima.

Franciskovic, B. (2018). *En dialogo con la jurisprudencia, N° 238*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

- Gómez, M. (2014). *La posesión medio para legitimar al dominio*. Universidad Central de Ecuador, Quito.
- Gonzáles, G. (2016). *Tratado de derecho registral inmobiliario*. (3ra. ed.). Lima: Editorial Juristas Editores E.I.R.L
- Gonzáles, G. (2015). *Los derechos reales y su inscripción registral*. (2da. ed). Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Gonzáles, G., Lama, H., Mejorada, M., Avendaño, F., Meneses, A., Muñoz, R., et al. (2014). *La Propiedad. Mecanismos de defensa*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Gonzáles, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial*. (2da. ed). Lima: Juristas editores
- Guerrero, W. (2014). *Análisis y valoración de la prueba en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en el derecho procesal civil ecuatoriano vigente*. Universidad Central de Ecuador, Quito.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. (6ta. ed.). México: Interamericana editores S.A.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, M. (2010). *Metodología de la Investigación científica*. (5ta. ed.). México: Editorial McGraw-Hill.
- Sunat. (2015). *Informe N° 104-2015-SUNAT/5D0000*. Recuperado de <http://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2005/indcor.htm>
- Ledesma, M.(2017). *La declaración judicial previa de la prescripción adquisitiva y su implicancia para la defensa del demandado en la pretensión reivindicatoria*. Universidad San Martín de Porres, Lima.
- Ley N° 27333. (27 de julio de 2000). Lima.
- Ley N° 29618. (10 de noviembre de 2010). Lima.
- López, J. (2017). *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Universidad Andina del Cusco, Cusco.

- Llanos, D. y Vasquez, A. (2019). *La interpretación judicial del artículo 950 y 952 del Decreto Legislativo N° 295, respecto a las teorías declarativa y constitutiva en el Perú*. Universidad Tecnológica del Perú. Arequipa.
- Martínez, H. (2014). *Metodología de la investigación*. México: Cengage learning editores S.A.
- Merril, T. y Smith, H. (2013). *Propiedad y Derechos Reales. Una introducción al sistema jurídico de los Estados Unidos*. Madrid: Civitas – Thomson Reuters.
- Munch, L. (1988). *Métodos y Técnicas de investigación*. México: Editorial Trillas.
- Muños, R. (2018). *Dialogo con la jurisprudencia número 238*. Lima: Editorial Gaceta Jurídica.
- Ñaupas, H., Mejía, E., Novoa, E., y Villagómez, A. (2014). *Metodología de la investigación: cuantitativa cualitativa y redacción de la tesis*. (4ta. ed.). Colombia: Ediciones de la u.
- Ortega, M. y Franciskovic, B., Muñoz, R. y Rioja, A. (2018). *Prescripción adquisitiva vs. Hipoteca*. Lima. Editorial: El búho E.I.R.L.
- Parvina, L. (2017). *La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencias de órganos jurisdiccionales del año 2010 al 2015*. Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Lima.
- Pasco, A. (2018). *Fraude inmobiliario. Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad*. Lima. Editorial: El búho E.I.R.L.
- Pasco, A. (2017). *Derechos Reales, Análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Romero, H., Palacios, J. y Ñaupas, H. (2016). *Metodología de la investigación jurídica. Una brújula para investigar y redactar la tesis*. Lima: Editorial Grijley.
- Segarra, G. (2016). *Análisis de los tiempos que se necesitan para poder alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio*. Universidad Central de Ecuador, Quito.

Siapo, J. (2016). *La declaración judicial previa de la prescripción adquisitiva y la vulneración al derecho de defensa del usucapiente en los procesos de reivindicación*. Universidad Cesar Vallejo, Lima.

Tafur, R. y Izaguirre, M. (2016). *¿Cómo hacer un proyecto de investigación?* Bogotá: Alfaomega.

Velázquez, A. (2013). *Metodología de la investigación científica*. (2da. ed.). Lima: Editorial San Marcos.

ANEXOS

El carácter declarativo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, Lima 2018.

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	CATEGORIA	SUPUESTOS	METODOLOGIA
¿Qué carácter tiene la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles es declarativa o constitutiva, Lima 2018?	Determinar qué carácter tiene la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles es declarativa o constitutiva, Lima 2018.	C1. La prescripción adquisitiva de dominio.		Enfoque: Cualitativo. Tipo: Básico. Nivel: Descriptivo.
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	SUB CATEGORÍAS	La prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles tiene carácter declarativo.	Diseño: Teoría fundamentada.
¿Es necesario reformar el artículo 950 del CC a efectos de aclarar el carácter que declara la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, para evitar sentencias contradictorias?	Establecer si resulta necesario reformar el artículo 950 del CC, a efectos de aclarar el carácter que declara la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, para evitar sentencias contradictorias.	a) Requisitos de la usucapión de bien inmueble.		Método: Inductivo.
¿Es necesario reformar el artículo 952 del CC, a efectos de aclarar el carácter que declara la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, para evitar sentencias contradictorias?	Establecer si resulta necesario reformar el artículo 952 del CC, a efectos de aclarar el carácter que declara la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, para evitar sentencias contradictorias.	b) Declaración judicial de prescripción adquisitiva.		Población: 12 Notarios con oficio notarial en el distrito de Miraflores.
¿Es conveniente para la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario peruano que la sentencia de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles tenga carácter declarativo?	Determinar si es conveniente para la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario peruano que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles tenga carácter declarativo.	c) Seguridad jurídica.		Muestra: 5 Notarios con oficio notarial en el distrito de Miraflores. Técnica: Entrevista. Instrumento: Guía de Entrevista.



GUIA DE ENTREVISTA

Matriz de consistencia: El carácter declarativo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, Lima 2018.

1. ¿Cree usted que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes inmuebles, tiene carácter constitutivo o declarativo?

2. ¿Estima usted que resulta imperativo modificar el artículo 950 del Código Civil para efectos de aclarar la disyuntiva antes precisada?

3. ¿A su entender deviene en necesario modificar la dicción del artículo 952 del Código Civil para efectos de establecer claramente el carácter de prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles?

4. ¿Considera usted que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario se puede ver afectada con la determinación que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio tenga naturaleza declarativa y podría ello afectar a terceros que de buena fe contratan al amparo de lo prescrito en el artículo 2014 del Código Civil?



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CUALITATIVA

(Técnica: Entrevista; Instrumento: Guía de Entrevista)

I. DATOS GENERALES:

1.1 Apellidos y Nombres del Informante: Calla Lolana Judofredo Lopez
 1.2 Institución donde labora: UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
 1.3 Nombre del Instrumento Motivo de Evaluación:
GUÍA DE ENTREVISTA

1.4 Autor del Instrumento: SOLSIRE LORENA GUARDIA IRIARTE
 1.5 Título de la Investigación: EL CARACTER DECLARATIVO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, LIMA 2018.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA			
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado al entrevistado.																				X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado con imparcialidad científica.																				X
3. ACTUALIDAD	Dependiendo de los plenarios y la jurisprudencia, pero, no de los clásicos dogmáticos jurídicos.																				X
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en las preguntas acorde a lo jurídico.																				X
5. SUFICIENCIA	En lo posible valora las doctrinas y legislaciones.																				X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																				X
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																				X
8. COHERENCIA	Entre los objetivos.																				X
9. METODOLOGÍA	Pregunta acorde con los lineamientos jurídicos-metodológicos.																				X
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia del Derecho																				X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: bien aplicable

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 95%

LUGAR Y FECHA: 7/2/2020

Jorge Calla

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI: Teléfono: 950909327
25413288

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CUALITATIVA
(Técnica: Entrevista; Instrumento: Guía de Entrevista)
I. DATOS GENERALES:

- 1.1 Apellidos y Nombres del Informante: ROHELO SOLORIO, SERGIO LUIS
- 1.2 Institución donde labora: NOTARIA SOFIA OJE PERCYRA
- 1.3 Nombre del Instrumento Motivo de Evaluación:
GUÍA DE ENTREVISTA
- 1.4 Autor del Instrumento: SOLSIRE LORENA GUARDIA IRIARTE
- 1.5 Título de la Investigación: EL CARACTER DECLARATIVO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, LIMA 2018.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA			
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado al entrevistado.																				X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado con imparcialidad científica.																				X
3. ACTUALIDAD	Dependiendo de los plenarios y la jurisprudencia, pero, no de los clásicos dogmáticos jurídicos.																				X
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en las preguntas acorde a lo jurídico.																				X
5. SUFICIENCIA	En lo posible valora las doctrinas y legislaciones.																				X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																				X
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																				X
8. COHERENCIA	Entre los objetivos.																			X	X
9. METODOLOGÍA	Pregunta acorde con los lineamientos jurídicos-metodológicos.																				X
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia del Derecho																				X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: SI ES APLICABLE
IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 95%
LUGAR Y FECHA: 08/06/2020
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

 DNI: 610711015 Teléfono:

Anexo: 4

Anteproyecto de Ley N° 01

Sumilla: Propuesta legislativa que modifica el artículo 952° del Código Civil de 1984.

I. OBJETO DE PROYECTO

Solsire Lorena Guardia Iriarte, Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas, en ejercicio de sus facultades ciudadanas, que le confiere el artículo 31° de la Constitución Política del Perú y el artículo 75° del Reglamento del Congreso de la Republica, presento el siguiente proyecto de Ley.

II. FUNDAMENTACION DEL PROYECTO

La usucapión, es un modo de adquirir la propiedad, dado que el poseedor se convierte en propietario por el mero cumplimiento de lo establecido en el artículo 950° del Código Civil. En tal sentido, la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, tiene efectos declarativos y no constitutivos. Sin embargo, existen diferentes posturas por parte de los profesionales del derecho y administradores de justicia, respecto del carácter de la usucapión. Por un lado, están los que consideran que la usucapión es declarativa, es decir, que opera de pleno de derecho, y, por otro lado, están los que consideran que es constitutiva, es decir, que no es suficiente que una persona posea a título de dueño, reuniendo todos los demás requisitos que establece la ley, sino que es determinante obtener una sentencia favorable, de no ser así no se estaría constituyendo la usucapión. En tal sentido, a través de la propuesta legislativa se pretende evitar sentencias contradictorias y eliminar con ello interpretaciones inadecuadas dadas al artículo 952 del Código Civil, que crea en la población inseguridad

al no tener certeza de los pronunciamientos futuros que emitirán los organismos jurisdiccionales, beneficiando de esta forma a la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, velando por la protección del derecho de adquisición de la propiedad y resguardando la paz social.

(Muños 2018) Como modo de adquirir la propiedad, la prescripción no requiere declaración ni inscripción en el Registro de la Propiedad. El mero cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil es suficiente para que el poseedor se convierta en propietario. La resolución judicial que declara la prescripción no constituye el derecho. Esta tiene efectos declarativos y no constitutivos. Por su parte, la inscripción es solo para hacer oponible el derecho frente a terceros.

(González 2015) ...La usucapión se constituye en la realidad última de la propiedad, en el cierre del sistema patrimonial de las cosas; por tal motivo, no tiene sentido decir que la usucapión es “apariencia” (¿apariencia, de qué?)⁽⁴⁾. A diferencia de la titulación formal que puede estar (en el mundo) o no; en cambio, la posesión está aquí y ahora. De esta forma nos encontramos con una realidad externa que manifiesta la sujeción que una persona ejerce sobre alguna porción del mundo, en su propio beneficio. Esta verdad que opera exclusivamente es el ámbito físico, se convierte en la verdad jurídica.

(Muños 2018) ...El fundamento objetivo de la prescripción adquisitiva radica en la seguridad del tráfico jurídico, pues a través de la posesión pública y prolongada la sociedad reconoce en la persona del poseedor al auténtico propietario.

(González, Lama, Mejorada, Avendaño, Meneses y Muñoz, 2014) Ahora bien, para que se constituya la prescripción adquisitiva se requiere de la posesión como elemento de justicia, pues el trabajo y el esfuerzo es la causa de la propiedad; asimismo se necesita de un largo periodo de tiempo como elemento de seguridad, bajo el entendido que el esfuerzo continuo y por un lapso temporal extendido hace que la adquisición quede consolidada; por último, el círculo se

cierra con el elemento de sanción, pues la actitud negligente, abstencionista e improductiva del titular justifica la pérdida del dominio aun en contra de su voluntad.

El derecho de propiedad sobre bienes, cualquiera que sea su forma, están garantizados en la Constitución Política del Perú y el Código -- Civil, así como en otras normas específicas, requieren ser garantizadas para lograr la seguridad jurídica, en tal sentido, los operadores de justicia deben de unificar sus criterios para crear seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles y paz social por medio de los futuros pronunciamientos que emitirán garantizando el derecho de propiedad.

III. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA

La propuesta legislativa legal propone modificar el artículo 952 del Código Civil de 1984, a fin de evitar sentencias contradictorias que expiden los administradores de justicia, al no tener un conjunto uniforme de interpretación sobre dicho artículo, eliminando con ello interpretaciones inadecuadas, que crean en la población inseguridad al no tener certeza de los pronunciamientos futuros que emitirán los organismos jurisdiccionales, respecto del carácter de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles.

IV. ANALISIS COSTO BENEFICIO

El presente proyecto de ley no originaria gasto para el Estado; por el contrario, será de gran beneficio al mejorar la redacción legal del artículo 952 del Código Civil, eliminando por completo toda posibilidad de interpretaciones inadecuadas por los profesionales del derecho.

V. TEXTO DEL PROYECTO

Texto vigente del artículo 952° del Código Civil.

“Artículo 952°.- Declaración judicial de la usucapión. Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título

para inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.”

De admitirse la presente propuesta, el artículo 952º del Código Civil Vigente, se modificará de la siguiente forma:

“Artículo 952º. Declaración judicial de la usucapión. Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

La sentencia o declaración notarial de usucapión tiene carácter meramente declarativo y no constitutivo.”