

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN

ESCUELA DE POSGRADO



=====

**EL JUSTO TÍTULO CONTEMPLADO EN EL CÓDIGO CIVIL DE
1984 EN EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

=====

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADEMICO DE MAESTRO EN
DERECHO**

MENCION: CIVIL Y COMERCIAL

TESISTA: EDDA MARIBEL OBREGÓN CARRERA

ASESOR: MG. LUIS FELICIANO AGUIRRE SOTO

HUÁNUCO – PERÚ

2017

DEDICATORIA:

A Dios por haberme dado la sabiduría y paciencia, a mi esposo por su apoyo incondicional, a mis hijos por su cariño y comprensión.

EDDA MARIBEL OBREGON CARRERA

AGRADECIMIENTO:

Agradezco a la Universidad Nacional Hermilio Valdizán por haberme aceptado ser parte de ella y abierto las puertas de su seno científico para poder desarrollar mi tesis.

Agradezco también a mi Profesor de Tesis por haberme brindado la oportunidad de recurrir a su capacidad y conocimiento científico y guiarme durante todo el desarrollo de la tesis.

Y para finalizar, agradezco a los integrantes del programa de elaboración de Tesis para Maestristas, por apoyarme en el desarrollo de mi tesis.

La Autora.

RESUMEN

El objetivo de la presente investigación es explicar cómo la falta de definición y tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte, sosteniendo hipotéticamente que existe una relación significativa entre definición y tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana que genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta, concluyendo que la falta de definición y tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte, porque los resultados demuestran que los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta, si no son convenientemente definidos y adecuadamente tipificados por la Corte Superior de Justicia Lima Norte, y se corre el riesgo de una percepción incoherente en la administración de justicia sobre la prescripción adquisitiva corta, la cual está regulada en el artículo 950º del código civil.

Palabras clave: Justo Título, prescripción adquisitiva corta y Corte Superior de Justicia de Lima.

SUMMARY

The objective of the present investigation is to explain how the lack of definition and inadequate classification of the Fair Title in the Peruvian Law generates contradictory pronouncements in the processes of short acquisition prescription in the Superior Court of Justice Lima North, hypothesizing hypothesis that there is a significant relation between Definition and inadequate classification of the Just Title in the Peruvian Law that generates contradictory pronouncements in the processes of short acquisition prescription, concluding that the lack of definition and inadequate classification of the Fair Title in the Peruvian Law generates contradictory pronouncements in the processes of short acquisition prescription in The Superior Court of Justice Lima Norte, because the results show that judicial processes of short acquisition prescription, if not properly defined and adequately typified by the Supreme Court of Justice Lima North, and run the risk of an inconsistent perception in the administration Of justice on short purchasing prescription, which is regulated in Article 950 of the Civil Code.

Key words: Fair Title, short purchasing prescription and Superior Court of Justice of Lima.

INTRODUCCION

La presente indagación busca contribuir en mantener un criterio uniforme para la calificación del justo título y poder establecer en forma precisa y clara que característica debe tener el justo título, con la finalidad que los demandantes sepan que documentos deben adjuntar como justo título en su demanda y los jueces expidan resoluciones homogéneas; sugiriéndose la inclusión de su definición legislativa a nuestro Código Civil vigente, tal y como se encuentra en la legislación comparada.

Lo anteriormente expuesto, nos llevó a realizar el presente proyecto de investigación en la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en cuanto a la tipificación del justo título en la ley peruana; partiendo del supuesto de un lado la definición insuficiente y, de otro lado, su tipificación inadecuada.

La presente investigación ha sido estructurada en cinco capítulos, a saber: En el capítulo I, aborda lo relacionado al problema de definición y tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana que genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte.

El capítulo II, se desarrollan los antecedentes del estudio, las bases teórico-conceptuales y las definiciones de términos.

El capítulo III, hace referencia a los aspectos metodológicos de la investigación, variables, tipo, método y diseño del estudio, así como su

población, muestra, los instrumentos de investigación, las técnicas de procesamiento y análisis de datos.

El capítulo IV, se considera los resultados obtenidos de la aplicación de los instrumentos y tratamiento de datos, para la comprobación de las hipótesis.

El capítulo V, se desarrolla la discusión de los resultados en base a las tablas y gráficos resultantes enriquecidos con las facetas teóricas para realizar un análisis más completo. Finalizando con la discusión, conclusiones, sugerencias y sus respectivas referencias bibliográficas y anexos.

El Autor.

INDICE

DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO	III
RESUMEN	IV
SUMMARY	V
INTRODUCCIÓN	VI
CAPÍTULO I	
EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	
a) Descripción del problema.	11
b) Formulación del problema.	13
- Problema general.	13
- Problemas específicos.	13
c) Objetivo General y objetivos específicos.	14
d) Hipótesis y/o sistema de hipótesis.	14
e) Variables.	14
f) Justificación e importancia.	14
g) Viabilidad.	18
h) Limitaciones	18
CAPÍTULO II	
MARCO TEÓRICO	
a) Antecedentes	19
b) Bases teóricas.	21
c) Definiciones conceptuales.	149

CAPITULO III**MARCO METODOLÓGICO**

a) Tipo de investigación.	156
b) Diseño y esquema de la investigación.	156
c) Población y muestra	156
d) Instrumentos de recolección de datos	156
e) Técnicas de recojo, procesamiento y presentación de datos.	157

CAPÍTULO IV**RESULTADOS**

a) Resultados del trabajo de campo	158
b) contrastación de las hipótesis secundarias.	166

CAPÍTULO V**DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

a) Contratación de los resultados	168
b) Contratación de la hipótesis general en base a la prueba de hipótesis.	174
c) Aporte científico de la investigación.	175

CONCLUSIONES	176
---------------------	-----

SUGERENCIAS	178
--------------------	-----

BIBLIOGRAFÍA	179
---------------------	-----

ANEXOS	183
---------------	-----

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

a) Descripción del problema

En la actualidad el artículo 950° del Código Civil vigente de 1984, contempla al Justo Título como uno de los requisitos para adquirir la propiedad de bien inmueble, a través de la Prescripción Adquisitiva corta, es decir, con cinco años de posesión, continua, pacífica y pública como propietario.

El problema radica en que el legislador no ha definido el Justo Título, ni cuáles son las características que debe tener el Justo Título, dejando su calificación a la discrecionalidad del Juzgador, lo cual conlleva a la expedición de distintas resoluciones con criterios que no guardan uniformidad, ocasionando vulneración de derechos a los justiciables, quienes tampoco tienen claro ni precisado a qué documento se refiere el Justo Título al momento de plantear sus demandas.

No existe claridad en la norma, pues no se logra entender a qué título se refiere cuando precisa “justo título”, tal situación crea que un sin número de justiciables acudan al Órgano Jurisdiccional instaurando demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, invocando la norma aludida anteriormente, y acompañando documento que el justiciable considera como “justo título”, así por lo general se acompañan minutas de compra venta, contratos de compra venta realizados en forma privada u otros documentos similares; empero dichas demandas son rechazadas preliminarmente por los juzgados, basándose en que dicha minuta

constituye título de propiedad y que la prescripción no constituye la vía idónea; que por otro lado también se dan casos en que se han admitido a trámite los procesos, no existiendo uniformidad respecto a qué documento se considera como tal; dejándose a criterio del juez el poder calificarlos lo cual ocasiona problemas en la aplicación de dicha norma. Se debe tener claro el panorama sobre el hecho de cuando estamos ante un justo título y cuando no, para de ésta forma uniformizar criterios, lo contrario indicaría que no existe justo título y que la norma mencionada no sería de aplicación en ningún caso.

Una posición precisada por los justiciables, señala que la minuta (contrato de compra venta) y otros documentos similares, no constituyen “justo título” corroborada con reiterada jurisprudencia, de las que se pueden citar las siguientes: “...resulta jurídicamente imposible solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva si se afirma haber adquirido ésta por contrato de compra venta”. Asimismo, precisan que “No constituye justo título una escritura pública declarada nula, por el Poder Judicial, por lo que en estos casos no puede admitirse la prescripción corta de cinco años”.

Otra posición de los justiciables señala que los contratos de compra venta y similares sí constituyen “justo título”, siendo admisible a trámite las demandas de prescripción adquisitiva corta, existiendo pronunciamientos favorables al respecto.

Podemos resumir que la problemática consiste en que los tribunales de justicia del Perú vienen aplicando de manera no uniforme los criterios para

conceder la prescripción adquisitiva invocada por los justiciables, en razón a que el Código Civil, no delimita ni brinda definiciones acerca de lo que debe de entenderse justo título; lo que deja abierta la posibilidad para la aplicación de criterios subjetivos por parte de los operadores del derecho, quienes muchas veces basan sus decisiones en corrientes doctrinarias superadas, distantes de la realidad fáctica-jurídica nacional.

b) Formulación del problema.

- Problema general.

¿Cómo es la falta de definición y tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana que genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte?

- Problemas específicos.

- i) ¿Cómo es la falta de definición del Justo Título en la Ley Peruana que genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte?
- ii) ¿Cómo es la tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana que genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte?

C) Objetivo General y objetivos específicos.**- Objetivo general**

- iii) Explicar cómo la falta de definición y tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte.

- Objetivos específicos

- iv) Explicar cómo la falta de definición del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte
- v) Explicar cómo la tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte

d) Hipótesis y/o sistema de hipótesis.**- Hipótesis de investigación.**

Existe una relación significativa entre definición y tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana que genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte.

- Hipótesis alternas.

- i. La definición del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de

prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte.

- ii. La tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte.

e) Variables.

- Definición del Justo Título en la Ley Peruana.
- Tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana

f) Justificación e importancia.

- Justificación

La mayoría de litigantes, abogados y operadores de justicia desconocen las características del Justo Título contemplado en el Código Civil de 1984, requisito que se requiere a fin que un poseedor sea declarado propietario de un bien inmueble, en un proceso judicial, sobre prescripción adquisitiva de dominio corta.

Dicho desconocimiento ha generado que litigantes y abogados acompañen como Justo Título a sus demandas de prescripción adquisitiva de dominio corta, documentos que muchas veces son rechazados por los operadores de justicia y otras son admitidas, concibiéndose resoluciones judiciales contradictorias.

Este hecho ha causado la indignación y descontento de los litigantes y abogados, creándose un ambiente de injusticia para aquello que se les rechazó su demanda, en desigualdad de aquellos que, si fueron aceptadas, a pesar de que en ambos casos presentaron el mismo documento como justo título en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio corta.

El desconocimiento por parte de los Litigantes, abogados y operadores de justicia de las características que debe contener el justo título, a fin de realizar su debida calificación en igualdad en el proceso de prescripción adquisitiva corta, se debe a que en nuestra legislación civil vigente, pese a estar contemplada dicha figura jurídica, ésta no se encuentra definida ni se establece las características, lo que ha ocasionado que su calificación se encuentre a discrecionalidad de los operadores de justicia, mediante resoluciones judiciales conteniendo criterios no uniformes.

A diferencia de nuestro Código Civil de 1984 vigente, el Código Civil Peruano de 1852 derogado, si definía a la institución del Justo Título, de igual forma, las legislaciones civiles vigentes de Argentina, España, Uruguay y Chile, definen ampliamente a esta institución.

La presente indagación busca contribuir en mantener un criterio uniforme para la calificación del justo título y poder establecer en forma precisa y clara que característica debe tener el justo título, con la finalidad que los demandantes sepan que documentos deben adjuntar como justo título

en su demanda y los jueces expidan resoluciones homogéneas; sugiriéndose la inclusión de su definición legislativa a nuestro Código Civil vigente, tal y como se encuentra en la legislación comparada.

- **Importancia**

Las preocupaciones para los litigantes, abogados y operadores de justicia, yacen en que la mayoría desconocen la definición y las características que debe tener el justo título contemplado en el Código Civil de 1984, esto se debe a que en nuestra legislación civil no se encuentra definido la figura jurídica de Justo Título, si es el propietario o no, quien debe otorgar dicho documento para considerarse justo título; asimismo, no se ha descrito cual es la solemnidad o formalidad con que debe estar revestido el justo título; de igual forma, no se señala taxativamente que el bien inmueble objeto del Justo Título, debe encontrarse inscrito con anterioridad en los registros públicos a fin de ser objeto de prescripción.

Es por ello, que es conveniente la presente investigación a fin de analizar y determinar la definición y tipificación que debe tener el justo título en el Proceso de Prescripción Adquisitiva Corta, a fin de uniformar las interpretaciones, teorías, conceptos y definiciones, sobre qué se debe entender como justo título y despejar las incertidumbres señaladas en el párrafo anterior; siendo de utilidad y beneficio el resultado de esta investigación para los litigantes, abogados y operadores de justicia quienes podrán tener definición clara y precisa de las características del Justo Título, resolviendo problemas reales la cual estará reflejada en la prosperidad de sus demandas y en la homogeneidad de las resoluciones judiciales.

g) Viabilidad.

La presente investigación resulta viable en la medida que se puede acceder a los procesos de prescripción adquisitiva corta demandados en la Corte Superior de Justicia Lima Norte; investigación que se llevará a cabo en un promedio de seis meses, tiempo en el que se demorará en revisar cierta cantidad (20 a más) procesos de prescripción adquisitiva corta presentados y resueltos en la Corte Superior de Justicia Lima Norte.

h) Limitaciones

Una de las limitaciones en la presente investigación es la dificultad para conseguir información de los Juzgados de la Corte Superior de Justicia Lima Norte donde se hayan presentado un número significativo de procesos de prescripción adquisitiva corta. Asimismo, la dificultad para tener el acceso a los expedientes de los procesos resueltos de prescripción adquisitiva corta.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

a) Antecedentes.

Normativa Internacional

a. El Código Civil de Argentina

Artículo 4010°.- El justo título para la prescripción, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana.

Artículo 4011°.- El título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cualesquiera que sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título suficiente.

Artículo 4012°.- El título nulo por defecto de forma, no puede servir de base para la prescripción.

Artículo 4013°.- Aunque la nulidad del título sea meramente relativa al que adquiere la cosa, no puede prescribir contra terceros ni contra aquellos mismos de quienes emana el título.

b. Código Civil de España

Artículo 1952°. Entiéndase por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.

Artículo 1954°. El justo título debe probarse; no se presume nunca.

c. Código Civil de Uruguay

Artículo 1208°. Entiéndase por justo título el legal y capaz de transferir la propiedad.

d. Código Civil de Chile.

Art. 704°. No es justo título:

1. El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende;
2. El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra sin serlo;
3. El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido; y
4. El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, etc. Sin embargo, al heredero putativo a quien por decreto judicial se haya dado la posesión efectiva, servirá de justo título el decreto; como al legatario putativo el correspondiente acto testamentario que haya sido judicialmente reconocido.

Normativa Nacional

a. El Código Civil Peruano de 1984 (Vigente)

Artículo 950º.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

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

b. Código Civil Peruano de 1936 (Derogado)

Artículo 871.- Adquieren inmuebles por prescripción quienes los han poseído como propietarios de modo continuo durante diez años, con justo título y buena fe, o durante treinta años sin estos dos últimos requisitos.

c. Código Civil Peruano de 1852 (Derogado)

Artículo 539º.- Es justo título para adquirir por prescripción, toda causa bastante para transferir el dominio, según los modos establecidos en este código.

b) Bases teóricas.

La prescripción adquisitiva en el Derecho Romano.

Etimología de usucapión

Proviene del latín “*usus*” que significa usar una cosa y de “*capere*” que equivale a tomar. En el Derecho Romano la institución de la *usucapión* era utilizada para la adquisición del dominio por la posesión (*usus*) durante un cierto tiempo.

Derecho Romano Preclásico

Esta institución, exclusiva del derecho quirritario llamado así en el Derecho Civil de los romanos de la primera época, abarca este período desde el nacimiento de Roma hasta el año 450 a.c. se trata de un derecho primitivo, altamente influenciado por los principios religiosos. Los principios jurídicos se apoyan en el valor justicia. El derecho era muy estricto y formal, la ley se interpretaba al pie de la letra: "dura lex ser lex" (la ley es dura, pero es la ley). Se buscaba convertir en propietario a aquel que no detentaba esta situación jurídica ya sea, porque el que le había trasmitido la cosa no lo era o no se había respetado las formalidades legales.

Las doce tablas establecían que el dominio podía adquirirse por la posesión continuada e ininterrumpida de un año si la cosa era mueble y de dos años si era inmueble, vencido el plazo legal de uno o dos años, según corresponda, se consideraba que el *usucapiente* adquiría un título inatacable. Las cosas furtivas, las que estaban fuera del comercio, la *res publicae, universitatis, sacrae, religiosae*, los fundos provinciales quedaban fuera del ámbito de este instituto. También estaban expresamente prohibidos por las doce tablas, la usucapión de los cinco pies contados de la línea separativa de los fundos contiguos, que tenían la función de demarcar la división de los mismos, y a su vez era utilizada para el paso de las personas, animales y arados.

La Buena Fe en el Derecho Romano

Se discutía si el antiguo Derecho Romano exigía la buena fe como elemento necesario para llegar a usucapir. Parece que este elemento ético de la "*bona fides*", fue agregado con posterioridad, cuando el derecho progresa y se espiritualiza. Dicha buena fe, se daba cuando alguien que poseía una cosa creía que quién se la transmitió era el verdadero propietario o que nadie tenía un derecho mejor que el suyo. Evidentemente, descansaba sobre una creencia subjetiva errónea. El error que admitía era el error de hecho, no sirviendo para la usucapión el error de derecho. Por lo tanto, de aquí en más, los elementos necesarios para la *usucapión* ordinaria serán el justo título (*fusta causa possidendi*) y la buena fe (*bona fides*), lo que queda detalladamente legislado en el derecho justiniano. Empero, en esta etapa, nos encontramos con casos anormales de usucapión, entre los que podemos mencionar la "*usucapión pro herede*" y la "*usurreptio*", verdaderos vestigios del antiguo derecho y que eran denominadas en común como "*usucapión ex lucrativa causa*" en oposición a la usucapión normal, que se la llamaba "*pro suo*":

- a. La "*usucapión pro herede*" era concedida a quienes hubieren detentado bienes del causante con *animus* de dueño, por un plazo mínimo de un año, podían repeler las acciones de los herederos que reclamaren dichas pertenencias.- Como al decir de Bonfante, este tipo de usucapión era considerado como un "lucro malvado e injustificado" (*improvo usucapión*), se le fue

imponiendo limitaciones, entre las que podemos mencionar, la del "*heres necessarius*" que quedaba a salvo de los efectos de este instituto.

Posteriormente, un senado consulto dictado bajo Adriano permitió que prosperara una acción de petición de herencia del heredero, aún frente a un poseedor anual. Pero la usucapión seguía siendo oponible a terceros. En la época de Marco Aurelio se estableció el llamado "*crimen expilatae hereditatis*" por el cual se castigaba a quienes dolosamente se apoderaban de cosas hereditarias, subsistiendo el régimen que comentamos, solamente para los supuestos de posesiones de buena fe.

- b. Otro tanto va a ocurrir con la "*usurreceptio ex fiducia*", que se produce cuando el propietario "*mancipia*" una cosa, sea en virtud de un pacto de fiducia y por un determinado plazo, o para garantizar el cumplimiento de una obligación, y en ambos casos, antes de la restitución legal de la cosa, la recupera factimante y la posee por cualquier motivo durante un año, adquiere el dominio sin "*fusta causa*" ni "*bona fides*".
- c. Finalmente en el caso de la "*usureceptio ex proediatura*", ocurre otro tanto y se da cuando un ex propietario recuperaba la posesión de un fundo, y lo poseía pacíficamente durante un año y el cual había sido embargado vendido por créditos a favor del estado.

Esta "*usurreceptio*" se llamaba "ex proediatura" porque los adquirentes de los bienes vendidos a nombre del pueblo y del senado romano se llamaban preedidores.

La Usucapión en el Derecho Extraquiritario y durante La Época Clásica.

Como la usucapión era una institución de derecho quiritario con el andar del tiempo se vio la necesidad de crear una figura aplicable a los fundos provinciales. Nace así, por la acción de los presidentes y gobernadores provinciales la llamada "*longui temporis proscriptio*", que era en su origen un medio de defensa para repeler la reivindicación tardía. Posteriormente, esta excepción evoluciona, hasta asemejarse a una verdadera usucapión, otorgándosele al poseedor la "*replicatio longi temporis*" para conseguir la restitución de la cosa contra el desposeedor, aunque este fuera el verdadero propietario y sin importar que intentare oponer la "*exceptio iusti domini*".

En definitiva, la diferencia entre la *prescriptio* y la *usucapión* en la época clásica consistía en que la primera protegía la propiedad quiritaria ganada por efecto del tiempo. La segunda en cambio, mantenía al titular que hubiera cumplido con los requisitos legales en el *ius possidendi*.

Los mismos consistían en los siguientes:

- a. Que el poseedor detentara la cosa en virtud de una "*fusta causa*".
La misma estaba compuesta por el *titulus* y la *bona fides*.
- b. Que el objeto a prescribir sea jurídicamente apto, es decir, que estuviera dentro del comercio.
- c. Una posesión continuada de diez años entre presentes o veinte entre ausentes. Se entendía por presentes cuando los sujetos habitaban la misma provincia y ausentes cuando habitaban provincias diferentes.

Derecho Justiniano

Como consecuencia de haberse extendido la ciudadanía romana a todos los habitantes del Imperio y por ello haber perdido importancia la distinción entre fundos itálicos y provinciales Justiniano, decide unificar en un solo instituto *la Usucapión y la proescriptio longui temporis*.

Para su aplicación, podemos enumerar que los requisitos exigidos eran los siguientes: a) *res habilis*, b) posesión, c) plazo o tiempo necesario, d) *Iusta Causa*, d) *Bona fides*.

a. *RES HÁBILES*:

Queda abolida en esta época la distinción entre *res Mancipi* y *nec Mancipi* como también entre el dominio quirritario o *in bonis*.

Por lo cual son usucapibles todas las cosas con excepción de:

- 1) cosas absolutamente inalienables o extra commercium;
- 2) cosas furtivas (*res furtivae*), cosas sustraídas violentamente (*res*

vi possessae) salvo que hubiera vuelto a poder de su antiguo propietario; 3) inmuebles adquiridos por un poseedor de mala fe (novela 119-c); 4) los bienes del Estado (*res fiscales*) y del príncipe; 5) los bienes de la Iglesia, de las comunas o municipios y de las fundaciones pías 6) cinco pies entre los fundos contiguos; 7) las cosas en que la ley prohíbe su venta, como las litigiosas, los bienes inmuebles dotales, bienes de los pupilos y de los menores realizados sin cumplir con la respectiva formalidad legal; 8) las cosas heredadas y legadas en las cuales el heredero o legatario las enajena contrariando la voluntad del testador o no cumple con las cargas impuestas

b. LA POSESIÓN.

Exige que se tenga la voluntad de poseer continuamente la cosa durante el periodo apto para la usucapión.

c. PLAZO O TIEMPO NECESARIO

Se fija el plazo de tres años para las cosas muebles y para los inmuebles de diez años entre presentes, es decir cuando las partes habitaban la misma provincia y de veinte entre ausentes. A los efectos de complementar la posesión continua se permite la accesión o unión de posesiones, que tiene su origen en la antigua *praescriptio*.

La prescripción podía ser interrumpida de dos maneras: la interrupción natural por pérdida de la posesión o de la cosa, y la civil, por instauración de la *reivindicatio*.

Finalmente, con respecto a los días, estos se contaban enteros, día comenzado se consideraba ganado o terminado.

d. IUSTA CAUSA

(*O iustus titulus*).- Bonfante la define como "aquella relación con el poseedor precedente que demuestra positivamente la ausencia de lesión ajena en la toma de posesión, y sería asimismo apta para justificar la adquisición de dominio".

Sucedía generalmente que el que transmitía no era el propietario, o si lo era no estaba facultado para hacerlo. Las fuentes mencionan la existencia de muchos títulos, pero la causa justificativa de la posesión se individualizaba con la partícula *pro*: *pro emptore*, *pro donato*, *pro legato*, *pro dote*, *pro soluto* (objeto dado en pago). La designación genérica era expresada en el concepto "*pro suo possidere*" que indicaba la posesión en base a una causa justa.

Otros autores, como Dernburg y Ferrini, explican la "*iusta causa*" como aquel complejo de hechos externos, los cuales hacen aparecer como legítima el señorío sobre una cosa poseída. Lo que explicaría más fácilmente cuando el anómalo "*pro derelicto*"

(objeto abandonado por el poseedor anterior) era considerado "*iustus titulus*" en el nuevo señor de la cosa. En contra de esta doctrina se elevan las voces de Pacchioni y Pugliese que se adhieren a la postura tradicional.

Justiniano, contaba entre la "*fusta causae*" al título *pro herede*.

Quedaban comprendidos dentro de este:

- Al heredero aparente que poseía de buena fe las cosas de la herencia.
- Al heredero verdadero que poseía de buena fe cosas que no eran de la herencia.

En cuanto al primer supuesto, podemos decir que no es otro que la "*lucrativa pro herede usucapio*", figura excepcional como hemos dicho, y resabio del antiguo derecho, al cual no se aplicaban los requisitos de la "*fusta causae*" y "*bona fides*". Justiniano estableció para estos casos, la buena fe (título putativo) y el plazo de prescripción de tres años para las cosas muebles y diez o veinte años para los inmuebles.

El segundo supuesto, era también admitido en el derecho clásico, en cuanto suponía que el heredero creía la existencia de un título en cabeza del causante (título putativo), sobre cosas determinadas.

Justiniano, cree con esto, haber conciliado la "*usucapio pro herede*", con el nuevo régimen por él instaurado al cual lo considera más justo. Sin embargo, le impone una limitación más: no se puede usucapir contra el "*heres sous*" y cosas que el verdadero heredero hubiera realmente obtenido la posesión. Quedaba de esta manera abierta la acción de petición de herencia o el *Interdicto Quorum bonorum*.

e. BONA FIDES

En esta época el cristianismo se ha extendido por todo el Imperio, y este elemento ético va impregnando el derecho en su totalidad. Es este un elemento subjetivo. Es la existencia de un error, la creencia de recibir la cosa del verdadero propietario y en constituirse legítimo titular de la cosa que se adquiere. La buena fe era exigida al comienzo de la posesión, no importando que después llegara al conocimiento del sujeto que su detentación no fuera la que correspondiera al verdadero estado de cosas que suponía legítima. "*Mala fides superveniens non nocet*".

El Derecho canónico, en cambio exige la buena fe durante toda la época de la posesión prescriptiva, el canon 1512 nos dice: "Ninguna prescripción vale, sino hay buena fe, no solo al comienzo de la posesión, sino todo el tiempo de la misma que se requiere para la prescripción" (pg.205).

Se discutía en cierto tipo de adquisiciones, como la "*pro soluto*", si era necesario que la "*bona fides*" existiera en el momento de la celebración del contrato o de la adquisición de la posesión. Los proculeyanos exigían la buena fe en el momento de la tradición y los sabinianos, en cambio, al momento de celebración del contrato. Justiniano, cree conciliar ambas posturas exigiendo la buena fe en los dos supuestos.

La Prescripción en el Derecho Medieval

Extinguido el Imperio en Occidente, la legislación de los pueblos bárbaros en aquellos tiempos no distinguía las relaciones de propiedad y posesión, confundidas en el concepto de la "*Gewere*", no pudieron acoger de inmediato el instituto de la prescripción. El derecho germánico no le atribuía al tiempo eficacia para la adquisición de derechos. Solo se le admitía en ciertos casos como extintiva de derechos a los efectos prácticos de evitar pleitos y contestaciones interminables, que estaban basados en el plazo de un año y un día.

EL JUSTO TÍTULO CONTEMPLADO EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984.

Es necesario desentrañar los conceptos generales y requisitos que se requieren para la aplicación de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, con lo cual, tras confrontarla con nuestra jurisprudencia nacional, advertir sus aciertos y desaciertos, es por ello que es necesario revisar las siguientes teorías:

El Derecho de Propiedad en el Código Civil Peruano de 1984

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

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

Los atributos clásicos de la propiedad son el uso, el disfrute y la disposición. La reivindicación no es propiamente un atributo, sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real. Aparte de los atributos o derechos del propietario, la doctrina analiza los caracteres de la propiedad, que son cuatro: es un derecho real; un derecho absoluto; un derecho exclusivo y un derecho perpetuo.

La propiedad es perpetua. Esto significa que ella no se extingue por el solo no uso. El propietario puede dejar de poseer (usar o disfrutar) y esto no acarrea la pérdida del derecho.

Para que el propietario pierda su derecho será necesario que otro adquiera por prescripción, en este sentido el artículo 927º señala que: “la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción”.

El artículo 923º establece que la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. La norma alude al interés social porque cuando se expidió el actual Código estaba vigente la Constitución de 1979 que en su artículo 124º señala que: “La propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social”.

Actualmente la Constitución de 1993 a superado dicha terminología, señalando en su artículo 70º que el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

Avendaño Valdez Jorge (2003) comenta que “El bien común es el bien general, el bien de todos. El interés social, en cambio, es el que puede tener un grupo social determinado, comenta” (p.187).

Ideas liminares de la Prescripción Adquisitiva

El maestro Álvarez Caperochipi José Antonio (1986), sostiene que: La usucapión es una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es pues, algo más que un nuevo medio de prueba de la propiedad, o un mero instrumento al servicio de la

seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión (p.305).

Asimismo, Albaladejo (1994), señala:

La usucapión o prescripción adquisitiva es la adquisición del dominio o otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley. De modo, pues, que el usucapiente, durante ese tiempo y con esas condiciones aparece, figura, actúa o viene comportándose como titular del derecho de que se trata. Y ese derecho que realmente no pertenecía, se convierte en suyo en virtud de que ha venido apareciendo como si le correspondiese (p. 220).

Por la usucapión el estado de hecho que se prolonga en el tiempo, se convierte en estado de derecho.

El maestro Torres Vásquez Aníbal (2002) señala:

La prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad y un modo de prueba de la propiedad. En unos casos sirve para convertir en propietario al poseedor y en otros para que el propietario pruebe su derecho de propiedad. Esta segunda concepción de la prescripción es la que se utiliza con mayor frecuencia (p.583).

Existen, pues, dos tendencias en la doctrina: una predominante, mediante la cual, por transcurso del tiempo, el poseedor bajo ciertas

circunstancias se convierte en propietario (Díez-Picazo y Gullón; los Mazeaud; Albaladejo); y la otra, que afirma, que es un medio de prueba (Torres Vásquez).

El Dr. Max Arias Schreiber Pezet (2001), nos indica que:

El fundamento de la prescripción adquisitiva reposa en un principio de puro derecho, al tratarse de una institución establecida en base a la equidad y que interesa a la sociedad conservar el principio de la seguridad del dominio, como presupuesto necesario de la paz social, evitando conflictos en el área dominial (p.13).

Christian Larroumet (2010) se refiere a la adquisición por prescripción en los términos siguientes:

La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo de adquisición de la propiedad bastante menos frecuente que la convención. Se puede considerar que es raro, particularmente en materia inmobiliaria, que un individuo posea un inmueble con la voluntad de comportarse como propietario. Empero, la prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, es una institución útil, en la medida en que un individuo cuyo título de adquisición es irregular o no tiene título alguno susceptible de ser protegido, se haya comportado como propietario durante diez años sin haber sido perturbado por el verdadero propietario. Debe considerarse, igualmente, si actúa de mala fe, esto es, que no puede ser titular del derecho, actúa empero como si fuera tal, en espera de que no será objetada su posesión durante treinta años. Al cabo de un tiempo tan largo, es conveniente consolidar las

situaciones de hecho y transformarlas en situaciones de derecho, y es aquí que se encuentra el fundamento de la prescripción adquisitiva. El Derecho debe asegurar el orden y no sería conveniente debatir problemas antiguos, sin contar que, si el verdadero propietario no ha hecho valer su derecho de propiedad durante treinta años, reivindicando el bien de manos de su poseedor, no sólo se presume que no le interesa, aun cuando su derecho sea imprescriptible, ya que la situación del poseedor que explota el bien puede ser socialmente útil y más digna de consideración que su derecho” (p.170 - 220).

López Santos (1988), nos dice que:

La prescripción estabiliza las relaciones jurídicas, las torna intachables; les concede firmeza, solidez, borrando todo rastro de indecisión y de incertidumbre. De no ser así, lo que no tuviera término crearía un inconveniente estado de alarma y de intranquilidad en la vida social. Por ella se convierte en titular del derecho aquel que por muchos años se desenvolvió como si realmente lo fuera; se otorga valor al hecho del que fue dueño del bien, que se abstuvo de hacerlo producir, con daño no sólo para él mismo, sino de la colectividad (p.165).

Pese a que muchos consideran que la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma de expoliación de la propiedad privada, la protección de la mala fe, una forma de consolidar un acto expropiatorio, es incuestionable, sin embargo, la seguridad que la prescripción concede, sobre todo en los países como el Perú en que

la inscripción en el Registro carece de valor absoluto para comprobar el dominio.

La Prescripción Adquisitiva o Usucapión en el Código Civil Peruano de 1984

Partamos señalando lo que Portalis, integrante de la comisión nombrada por Bonaparte para elaborar el proyecto del Código civil francés de 1804, nos legó sobre la propiedad, señalando que:

Esta es la que ha fundado las sociedades humanas. Es ella la que ha vivificado, extendido, engrandecido nuestra propia existencia. El derecho de propiedad, es un derecho fundamental sobre el cual todas las instituciones sociales reposan, y que para cada individuo es tan precioso como la vida misma, ya que él le asegura los medios de conservarla (p.156).

Nuestra Carta Política de 1993, nos refiere que la propiedad privada resulta sobre asegurada respecto de las determinaciones constitucionales anteriores. El artículo 70º, norma de apertura del capítulo relativo a la propiedad, se abre con la proclamación de que el derecho de propiedad es inviolable. Su ejercicio debe armonizarse con el bien común, no con el interés social, como el art. 124º de la Carta anterior disponía, matiz que tiene su interés, expresa Francisco Fernández Segado (p.59).

El Código Civil peruano nos define la prescripción, limitándose a regularla en los artículos 950° al 953° (Prescripción Adquisitiva) y 1989° y siguientes (Prescripción Extintiva), regulando, separadamente dos aspectos de un mismo fenómeno: “el transcurso del tiempo”. En ambos casos el transcurso del tiempo conlleva a la pérdida de un derecho. La prescripción adquisitiva a la pérdida del derecho de propiedad a favor de un tercero y la prescripción extintiva a la pérdida del derecho de poder accionar contra el deudor.

Respecto a las disimilitudes que presentan tanto la prescripción extintiva como la prescripción adquisitiva, se tiene las siguientes:

a) La prescripción adquisitiva denota un hacer por parte del poseedor, una relación directa con el bien. La prescripción extintiva denota una inacción por parte del acreedor en ejercer la acción a que tiene derecho su razón de ser, se comprende que sería injusto que el acreedor pudiera eternamente tener la posibilidad de accionar contra un deudor, en base a papeles ya amarillos por el tiempo.

b) Vásquez Ríos Alberto (2003), señala:

La prescripción adquisitiva funciona sobre los derechos reales, otorgando la propiedad al poseedor que haya cumplido con los requisitos de ley. La prescripción extintiva funciona de una manera directa sobre los derechos de crédito y demás acciones que considera el artículo 2001° del Código Civil (p.108).

Ripert y Boulanger (1967), señala:

Recordemos en este punto lo que la doctrina más autorizada, señala sobre la Prescripción Adquisitiva, como el modo de adquirir, mediante una posesión prolongada durante un tiempo determinado la propiedad de un bien (p.331).

Fundamento de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Para Troplong descansa en el abandono de la propiedad, que hace presumir que se ha hecho renuncia de ella; y en la posesión de otro, que crea una situación que el interés de la sociedad reclama que sea sólida por la prolongación que ha tenido, Lafaille dice que son razones de orden social y económico, siendo indispensable que después de cierto tiempo queden definidas las situaciones jurídicas.

Podría creerse que la prescripción sanciona una injusticia y que es atentatoria contra el derecho de propiedad. Pero no es así, lejos de ir contra el derecho de propiedad constituye su mejor defensa.

Por ello, Josserand expresa que más que un modo de adquirir es un modo de consolidar la propiedad. Si no existiera la prescripción estarían en peligro todos los derechos de propiedad, ya que habría que remontarse a siglos atrás para probar la legalidad del derecho de propiedad y así ningún título será firme. Los glosadores

denominaban “prueba diabólica” a ese análisis retrospectivo que ha eliminado la prescripción.

Para Romero Romaña (1947) y Cuadros Villena (1995) la prescripción en primer lugar en la necesidad de organizar la propiedad sobre la base de títulos conocidos, que no sería posible si acaso tuviese que producirse la “prueba diabólica” de la propiedad hasta el primer adquirente; en segundo lugar, en la utilización de los bienes y su servicio social; y en tercer lugar en el objeto de perfeccionar el título del adquirente (p. 406).

Díez-Picazo y Gullón (2001), rechazan la posición subjetiva – abandono o renuncia del titular del dominio o derecho real que otro ha usucapido-, porque bastaría entonces la prueba de que aquella voluntad no ha existido para que la usucapión no operara; también bastaría la prueba de que no ha sido posible el ejercicio de las acciones pertinentes por causas ajenas al titular (p.148).

Frente a la fundamentación subjetiva, se alza la objetiva. Y dicen que la usucapión sirve a la seguridad del derecho y sin ella nadie estaría a cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas.

Para ultimar este rubro, es menester señalar que existen dos teorías que explican la existencia de la usucapión. Por un lado, la

teoría subjetiva señala que el fundamento está en la renuncia, el abandono o la voluntad de renunciar al derecho real que tiene el titular no ejercitando ninguna acción de defensa frente a la posesión de otro. Sin embargo, esta teoría hay que rechazarla pues bastaría con demostrar que esa voluntad de renuncia no existe para invalidar la usucapión. Por otro lado, la teoría objetiva, que es la más aceptada, señala que el fundamento es dar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas consolidando las titularidades aparentes, es decir, el statu quo de la posesión.

Funciones de la Prescripción Adquisitiva

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

En doctrina, coinciden mayoritariamente los autores respecto a la definición de la institución en comentario; por ejemplo, recordando lo señalado por Albaladejo (1989), que:

La prescripción adquisitiva es la adquisición de dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo

durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley como un modo de adquirir propiedad (p.167).

Por su lado, Peña Bernaldo de Quirós menciona respecto a la prescripción adquisitiva que: "es la adquisición del dominio (o de un derecho real), mediante la posesión en un concepto de dueño (o titular) continuada por el tiempo determinado por la ley".

De igual forma, casi unánimemente se acepta que mediante la prescripción adquisitiva puede adquirirse otro derecho real aparte del de propiedad, como por ejemplo el usufructo. Sin embargo, se afirma que de una revisión sistemática de nuestro ordenamiento jurídico, esto no sería factible, ya que de manera taxativa se ha dispuesto que solo se puede adquirir por prescripción el derecho de propiedad (artículo 950 del C.C.) y el derecho de servidumbres aparentes (artículo 1040 del C.C que establece solo las servidumbres aparentes pueden adquirirse por prescripción, mediante la posesión continua durante cinco años con justo título y buena fe o durante diez años sin estos requisitos.

Tan así es que el artículo 1000 del C.C. señala que solo se puede constituir usufructo por ley, por contrato o acto unilateral y por testamento.

Ahora bien, prima facie parecería ser que la prescripción adquisitiva solo sirviera como modo para adquirir propiedad, por estar regulado

en los artículos 950° al 953° que conforman el Subcapítulo V del Capítulo Segundo del Título II del Libro V del Código Civil. Pero esto no sería así, la prescripción adquisitiva tiene también como segunda función la de servir como medio de prueba de la propiedad, siendo esta función la que más se utiliza.

Avendaño Valdez (2002) dice al respecto:

La doctrina clásica concibió la prescripción como un modo de adquirir la propiedad, es decir, de convertir al poseedor ilegítimo en propietario. Actualmente, sin embargo, se le considera un medio de prueba de la propiedad. Su verdadera naturaleza jurídica es esta última porque así se utiliza en prácticamente todos los casos. Muy excepcionalmente la prescripción convierte al poseedor en propietario. Lo usual y frecuente es que ella sirva para que el propietario pruebe o acredite su derecho de propiedad. Si no hubiese la prescripción adquisitiva, la prueba del derecho de propiedad de los inmuebles sería imposible. Estaríamos frente a la famosa prueba diabólica de la cual hablaban los romanos (p.65).

Esta función de la prescripción adquisitiva responde a la pregunta ¿cómo probar la propiedad? Considerándose que dicha prueba debe consistir en la demostración de un hecho considerado por la ley como suficiente para adquirir la propiedad, de un modo de adquirir que estará constituido por un título de propiedad, esto es, por un acto jurídico de enajenación otorgado por el propietario anterior a favor del nuevo propietario. Pero tal título solo será un

título de propiedad si quien lo otorgó era propietario y lo mismo podría decirse del título que pudiera exhibirse respecto de este último y así sucesivamente, con lo cual la probanza de la propiedad se tomaría en un cometido casi imposible de lograr. Frente a tales inconvenientes la única respuesta certera será la de considerar propietario a aquel que pueda demostrar que la titulación que ostenta (lo que incluye no solo su propio título sino el de sus antecesores) constituye una cadena ininterrumpida y concatenada de "transmisiones válidas" que se proyecta en el tiempo por un plazo igual o mayor que el exigido por la ley para la prescripción adquisitiva, a condición obviamente, de que dicha titulación sea la causa y sustento de la posesión que como propietario deben tener el actual poseedor y sus antecesores. Como se puede advertir, la prescripción adquisitiva, lejos de ser un medio de expoliación del derecho del propietario es, por el contrario, y cotidianamente, el medio de prueba fehaciente de esa misma propiedad porque permite ponerle un punto final a la investigación de los títulos de propiedad.

Lo antes sostenido es válido tanto para bienes muebles e inmuebles, registrados y no registrados. Pudiera pensarse que quien pueda probar una adquisición bajo las condiciones previstas por los artículos 948° que señala la adquisición a non dominus de bienes muebles. Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo.

Exceptúan de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal.

El artículo 2014^o del código civil señala el Principio de buena fe registral, establece que 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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Con este artículo se está probando la propiedad, y si bien tal conclusión es cierta para el adquirente, no podemos dejar de tener en cuenta que ello será así no porque el transferente haya a su vez probado propiedad, ni siquiera porque se considere que la publicidad posesoria o la publicidad registral constituyen en sí mismas la prueba de esa propiedad, sino porque como consecuencia del juego, entre otros factores, de la apariencia de derecho generada por esa publicidad y la buena fe del adquirente, se puede decir que por mandato de la ley, dichos factores han actuado como sucedáneos de la prueba de la propiedad.

La tercera función de la prescripción adquisitiva es la de actuar como medio de defensa. El artículo 927^o del código civil establece la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél

que adquirió el bien por prescripción. En este sentido, la persona que haya adquirido un bien por prescripción adquisitiva podrá invocar como medio de defensa que el derecho de propiedad del demandante se extinguió, en el momento en que se cumplió el plazo prescriptorio.

Cabe señalar, que en la práctica los órganos jurisdiccionales no suelen admitir la invocación de la prescripción adquisitiva como medio de defensa del demandado destinado a demostrar que el derecho invocado por el demandante se habría extinguido, confundiendo la función defensiva, cuyos resultados no trascenderán a las partes en conflicto, con la función de modo de adquirir, siendo común que en las sentencias se señale que el demandado nada puede hacer para evitar dicha reivindicación, pero que puede iniciar, en otra vía, el proceso de declaración de prescripción adquisitiva que le permitirá obtener un pronunciamiento judicial susceptible de valer, una vez inscrito, como un derecho oponible erga omnes.

El resultado de esta práctica es contrario a los fines de una recta administración de justicia, el proceso de reivindicación no solucionará el conflicto de intereses y el proceso de prescripción adquisitiva no evitará la restitución del bien ni la necesidad de un tercer proceso que el prescribiente deberá seguir para recuperar la posesión de aquello que ya era suyo desde el inicio del conflicto.

Sujetos y Objeto de la Prescripción Adquisitiva

En principio, toda persona natural o jurídica, e incluso las llamadas uniones sin personalidad, pueden ser sujeto activo de la prescripción adquisitiva, basta que tenga capacidad de goce para que lo puedan hacer. En el caso de personas naturales con incapacidad de ejercicio poseen a través de sus representantes.

Las prohibiciones a las personas que no pueden prescribir son excepcionales, Albaladejo (1994) señala: "No podrá usucapir un extranjero (porque no puede poseerlas como dueño) cosas que no puedan pertenecerle: así ciertos inmuebles por razones de seguridad nacional" (p.174).

El artículo 71° de la Constitución Política del Perú señala que los extranjeros no podrán adquirir ni poseer, por título alguno, inmuebles ubicados a cincuenta kilómetros de la frontera. De igual forma, el artículo 985° del C.C. prescribe que ninguno de los copropietarios ni sus sucesores puede adquirir el dominio de bienes comunes por prescripción.

Asimismo, en principio, se puede prescribir contra cualquier persona natural o jurídica, inclusive el Estado cuando actúa como persona de derecho privado.

Ahora bien, para PEÑA BERNALDO DE QUIROS, nos dice que "son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el

comercio de los hombres". Sin embargo, se debe tener presente que el artículo 73° de la Constitución Política del Perú señala que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, entendiéndose como una derivación de estos a los bienes de uso público.

Como puede apreciarse, la Constitución no ha clasificado a los bienes del Estado en públicos y privados. Solo ha hecho referencia a los "bienes de dominio público" y a los "bienes de uso público" del Estado, por lo que se debe entender que ambos se encuentran comprendidos dentro de la categoría genérica de bienes públicos del Estado. El Código Civil nada dice al respecto. A pesar de ello, el Estado tiene en su dominio tanto bienes con carácter de públicos, como bienes con carácter de privados.

El artículo III del Título Preliminar del Decreto Supremo N° 154-2001-EF (Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal) señala que los bienes del dominio privado del Estado son los que siendo de propiedad de la entidad pública no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público. Sobre los bienes de dominio privado, las entidades públicas ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos, sujetándose a las normas del derecho común aclarando este punto, al señalar que los bienes de dominio privado del Estado se sujetan a las normas del derecho común. En consecuencia, estos son prescriptibles.

Asimismo, el artículo 7° de la Ley N° 24656 (Ley General de Comunidades Campesinas), señala las tierras de las Comunidades Campesinas son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. Por excepción podrán ser enajenadas, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad. Dicho acuerdo deberá ser aprobado por ley fundada en el interés de la Comunidad, y deberá pagarse el precio en dinero por adelantado en este sentido las tierras de las comunidades campesinas no pueden ser materia de prescripción.

Clases de Prescripción Adquisitiva y sus requisitos

Existe unanimidad en la doctrina respecto de que los elementos de la prescripción adquisitiva son: el tiempo y la posesión, siendo esta última "el contenido esencial de la usucapión", para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna determinados requisitos con los que se construye una verdadera categoría de posesión.

El artículo 950° del código civil señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

El artículo 951° del código civil establece que los requisitos de la prescripción adquisitiva de bien mueble La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay.

De los artículos del Código Civil se distinguen dos clases de prescripción, la ordinaria (corta) y la extraordinaria (larga), necesitando en ambas clases lo siguiente: (i) la posesión, que debe ser continua, pacífica, pública y como propietario; y, (ii) el tiempo, pero este no es igual para ambas clases ya que para la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se necesitan 10 años y para bienes muebles, 4 años. En cambio, para la prescripción ordinaria de bienes inmuebles se necesitan 5 años y para bienes muebles, 2 años. Los plazos son menores para los bienes muebles debido a la celeridad de su tráfico y a la idea de que suelen ser menos valiosos.

La prescripción ordinaria sea de bienes muebles o inmuebles, necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y cómo propietario, dos requisitos especiales que son el justo título y la buena fe. La prescripción extraordinaria en cambio no necesita estos dos últimos requisitos, ya que por ilegítima que sea la posesión (útil) vale para prescribir, siempre que se cumplan los plazos previstos en los artículos en comento.

Como se señalará en líneas anteriores, nuestro Código Civil no define la prescripción; sin embargo, el artículo 950° señala dos formas de prescribir la propiedad inmobiliaria:

a) Prescripción larga.

b) Prescripción corta.

Ambas formas para su configuración, requieren de la presencia de los elementos comunes ya descritos, pero conviene definirlos brevemente:

1. El paso del Tiempo. - Como se señalara, el transcurso del tiempo cumple una función estabilizadora ya que consolida una situación de hecho, otorgando al poseedor la propiedad en base al cumplimiento de los requisitos de ley, evitando así la persecución eterna de la misma y la consiguiente inseguridad jurídica.
 - Nuestro Código, siguiendo el criterio de dar facilidad al tráfico comercial señala como plazo para su ejercicio el de 10 años para la prescripción larga y de 05 años para la prescripción corta.

2. La Posesión.- Elemento primordial para la existencia de la usucapión. La misma no puede considerarse como existente, si la posesión no se realiza a título de propietario, verbigracia, el servidor de la posesión no podría prescribir, ya que su

posesión está en dependencia de otro, cumpliendo instrucciones suyas (artículo 897 del C.C.). De otro lado, tampoco el arrendamiento o el usufructuario podrían prescribir ya que en este caso su posesión es temporal en virtud de un título.

Tras haber desarrollado los dos elementos comunes que mantienen tanto la posesión larga como la corta, corresponde ahora efectuar una disquisición respecto a cada una de ellas, lo cual se hará en el siguiente acápite.

Prescripción Larga o Extraordinaria

Conforme lo señala el artículo 950 del Código Civil, en su primer párrafo, los requisitos para que se configure la prescripción larga son:

- Posesión continua, pacífica y pública como propietario.
- Que la posesión se haya ejercido por diez años.

Es solo en esta clase de prescripción, donde el poseedor puede ganar la propiedad por el simple paso del tiempo, sin embargo, la posesión debe cumplir con ser:

Posesión Continua

Antes de desarrollar este requisito de la prescripción, debemos de recordar que según el Código Civil Peruano la posesión es el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad; es así

que el mismo código prescribe que son poderes inherentes a la propiedad: el uso, disfrute, la disposición y la reivindicación.

Jorge Avendaño (1990) opina:

Es discutible que este último sea un poder inherente a la propiedad; la reivindicación es en rigor, la expresión de la persecutoriedad, que es un atributo que corresponde a todo derecho real, en todo caso para efectos de concepto o noción de la posesión se debe considerar que los poderes de la propiedad son el uso, el disfrute, y la disposición; por consiguiente, todo el que usa es poseedor, también lo es quien disfruta, estos dos son en realidad los poderes que configuran la posesión; la disposición, si bien es también un poder inherente a la propiedad, importa un acto único y aislado, por lo que difícilmente es expresión posesoria (p.74).

La posesión, a la vez, supone un ejercicio de hecho, en oposición a lo que sería de derecho según el mismo Avendaño, pues para que haya posesión no es necesaria ni es suficiente la posesión de derecho, eso es, la que haya sido atribuida por un contrato o por una resolución judicial. La exigencia de que la posesión importe un ejercicio de hecho, tiene una segunda consecuencia, que se descarta toda noción de legitimidad; por consiguiente, posee tanto el propietario como el usurpador. Es así que la posesión tiene una gran importancia porque es, el contenido de muchos derechos reales.

Ya delimitada la noción de posesión, debemos en consecuencia entender por posesión continua aquella que se presenta en el tiempo sin intermitencias ni lagunas. No se necesita, empero, que el poseedor haya estado en permanente contacto con el bien y basta que se haya comportado como lo hace un dueño cuidadoso y diligente, que realiza sobre el bien los diversos actos de goce de acuerdo con su particular naturaleza.

Sobre esta idea, el Dr. Claudio Berastain Quevedo (2003), nos expresa que para que se cumpla este requisito no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de posesión sobre el bien, basta que se comporte como cualquier propietario lo haría. Y que para determinar si una persona tiene la posesión de un bien, debemos de preguntarnos ¿cómo usualmente se posee ese bien?, por ejemplo, si una persona que vive sola en un departamento, lo usual es que cuando salga a trabajar, a estudiar, hacer deporte o se vaya de viaje, cierre la puerta con llave, y cuando llegue volverá a realizar los diversos actos de goce sobre ese bien. Ese comportamiento demuestra cuidado, diligencia, como lo tendría cualquier dueño de un departamento, y expresa que este bien se encuentra dentro de su esfera jurídica, por lo que conserva la posesión del inmueble a pesar de no tener un contacto permanente sobre él (p.16).

Sigue añadiendo con buena pluma el autor citado, y nos dice que, el artículo 904° del C.C. va más allá, establece que se conserva la

posesión, aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera, siendo un caso común de nuestra realidad geográfica que por las fuertes y constantes lluvias que azotan nuestro territorio (sierra y selva), las carreteras se vean bloqueadas por la caída de huacos, lo que genera que muchas veces los campesinos no puedan llegar a sus chacras. Sin embargo, a pesar de la imposibilidad de ejercer la posesión de las chacras por parte de los campesinos, no significa que ellos pierdan la posesión.

De otro lado, siguiendo al Dr. Vásquez Ríos, nos ilustra al respecto, diciéndonos que, para considerar la existencia de la posesión, la misma debe de probarse, a través de una serie regular de actos de posesión. Sigue añadiendo el autor a manera de interrogante:

VÁSQUEZ RÍOS, Alberto refiere; “¿Qué se entiende por actos continuos de posesión? Sin lugar a vacilaciones, lo ideal podría entenderse como la posesión minuto a minuto del bien” (p.110).

Lo real es que ésta situación sea casi imposible, ergo, se debe de entender que los actos continuos de posesión dependerán de la propia naturaleza del inmueble, verbigracia, los terrenos de cultivo que sólo se ocupan durante el período de lluvias, durante el resto del año, están casi abandonados, estos de ningún modo significaría que la posesión no sea continua.

A renglón seguido, debe aludirse a lo que el artículo 904° del Código Civil señala: “se conserva la posesión, aunque su ejercicio este impedido por hechos de naturaleza pasajera”, de donde se deduce que en el caso de algún desastre natural (inundaciones, huaycos, terremotos) impidan el ejercicio de actos continuos de posesión, la posesión se conserva a favor de quien alega ser el poseedor. Asimismo, según nuestra legislación, bastará que el poseedor pruebe que hubo posesión al inicio del plazo posesorio y que la hay actualmente, para que se presuma la existencia de la posesión durante el tiempo intermedio, conforme lo preconiza el artículo 915° del Código Civil, facilitándose así la probanza.

Reforzando éste razonamiento, el Dr. Beristáin Quevedo, ilustra en ese sentido, denotando que el artículo 915 del C.C. libera a la persona que pretenda ser declarada propietario de un bien en virtud a la prescripción adquisitiva, de probar a cada instante que ha estado en posesión del bien, estableciendo una presunción iuris tantum de continuidad.

Efectivamente, el poseedor deberá probar su posesión actual y haber poseído anteriormente, presumiéndose que poseyó en el tiempo intermedio. Considerándose –en palabras del autor indicado- que una de las pruebas que se pueden usar para acreditar la posesión actual y anterior son los recibos de las empresas prestadoras de los servicios públicos o una constancia de posesión expedida por la municipalidad respectiva.

Ahora bien, la continuidad de los actos posesorios a que se ha hecho referencia, sólo se ven detenidas por la interrupción de los mismos. Estos casos se hallan señalados en el artículo 953º del Código Civil, que contempla dos tipos de interrupción:

- a. Interrupción Civil.- Si el poseedor ha perdido la posesión, se entiende a causa de un proceso en su contra.
- b. Interrupción Natural.- Si el poseedor es privado de ella, puede ser por actos del propietario o de un tercero.

En ambos casos la interrupción cesa si el poseedor recupera la posesión antes de un año o por sentencia se le restituya. No se debe confundir INTERRUPCIÓN, que es la cesación de la posesión continua por actos de terceros, de la DISCONTINUIDAD, en donde es el poseedor el que se abstiene de seguir ejerciendo actos de posesión.

Posesión Pacífica

Albaladejo (1994) refiere que la posesión debe ser exenta de violencia física y moral. Señala:

Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aun obtenida violentamente,

pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas (p.184).

Sobre ello La doctrina coincide con lo señalado por Albaladejo, en el sentido de que una vez que hayan terminado los actos de violencia, recién en ese momento se puede considerar que existe posesión pacífica que vale para prescribir. Puntualiza el maestro, al explicarnos que "como de lo que se trata es de que la situación mantenida violentamente no tenga valor (mientras la violencia dura) para quien ataca la posesión de otro, hay que afirmar que sí hay posesión pacífica para el que defiende por la fuerza la posesión que otro trata de arrebatarle.

Expone Álvarez Caperochipi (2013):

Que el título de la posesión puede alterarse. El poseedor en nombre de otro puede presentarse como poseedor a título de dueño y la posesión violenta, clandestina o precarista puede transformarse en pacífica, pública y a título de dueña. Se trata de una inversión posesoria. Pero la inversión no se presume, sino que, al contrario, se presume que se continúa detentando con el mismo título con el que se adquiere. La inversión posesoria debe resultar de un acto expreso y final. El tiempo de la usucapión empezará a contarse desde entonces (p.150).

Ubicándonos sobre el punto en nuestra legislación civil, diremos pues que el artículo 920 del C.C. trata al respecto, permite la

autocomposición unilateral del conflicto, que no afecta a la posesión pacífica, por el cual el poseedor puede ejercitar la defensa posesoria repeliendo los actos violentos que se empleen contra él y recuperar el bien, siempre que dicha defensa cumpla con el requisito de inmediatez y racionalidad.

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

Sobre el particular el maestro Guillermo Borda (1992), nos explica: Que hay que descartar el supuesto de lo que en doctrina se conoce por violencia pasiva, o sea, cuando el poseedor es objeto de coacciones de hecho, sin cometerlas él. No sería admisible, pues, que pueda depender de un tercer convertir en viciosa su posesión realizando actos perturbadores contra aquél (371).

El artículo 2470° del Código Civil argentino señala que:

El hecho de la posesión da el derecho de protegerse en la posesión propia, y repulsar la fuerza con el empleo de una fuerza suficiente, en los casos en que los auxilios de la justicia llegarían demasiado tarde; y el que fuese desposeído podrá recobrarla de propia autoridad sin intervalo de tiempo, con tal que no exceda los límites de la propia defensa.

En el Código Civil Argentino no se ve cómo el ejercicio de un derecho pueda hacerle perder el derecho de prescribir, cuando ningún texto legal establece que la posesión deba ser pacífica a lo largo de todos los años que ha durado. Distinto es el caso de que la violencia o fuerza ejercidas por el propietario o por un tercero se haya traducido en una interrupción de usucapión, pero aquí la usucapión no se operará, ya no porque no fuera pacífica la posesión, sino porque ésta ha sido interrumpida. sin embargo, que nos referimos al mantenimiento de la posesión; pero si ésta se ha tomado con violencia, el término de la prescripción no empieza a correr sino desde que la violencia ha cesado.

Posesión Pública

Se entiende que la prescripción adquisitiva, funciona a través de un hacer por parte del poseedor, es decir, porque éste actúa sobre el bien como propietario, es más, al poseedor se le presume propietario; entonces no se entendería la validez de este principio si el poseedor actuara de forma clandestina. También se debe entender que para que sea válida la posesión, el propietario debe estar enterado de la misma y no accionar.

Precisa el Dr. Gunther Gonzáles Barrón (2003), citando a Hernández Gil, que:

La posesión como hecho propio de la realidad física, como situación fáctica, solamente existe en cuanto el hecho se manifiesta socialmente. En tal sentido, una posesión clandestina no llega a ser tal, pues el adjetivo resulta ser contradictorio con el sustantivo al que pretende calificar. Quien pretende el reconocimiento del orden jurídico como propietario, no puede esconderse u ocultarse, no puede tener conductas equívocas o fundarse en meras tolerancias del verdadero poseedor, pues la clandestinidad es mirada con repulsa, en cuanto sustrae a algo del curso natural de las interacciones humanas, a través de la negación de un valor social fundamental como es la comunicación (p.521).

Guillermo Borda (1993), respecto a la posesión pública nos dice: Que es necesario reconocer que el requisito de que la posesión sea pública es plenamente lógico, porque lo que verdaderamente caracteriza el ejercicio del derecho de propiedad es su ejercicio público erga omnes. Apenas se puede concebir una posesión no ejercida públicamente, sobre todo en materia de inmuebles. Por lo demás, el poseedor que oculta la posesión hace imposible que los interesados conozcan la pretensión que tiene sobre el bien y, por lo tanto, están excusados de no haberse opuesto (p.370).

Por su parte, Beristáin Quevedo (2003), citando a PAPAÑO, KIPER, DILLON y CAUSSE, nos refiere:

Que la posesión es pública cuando exista una exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un

derecho. El usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior. Por eso, es necesaria que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono, y la posesión del usucapiente se consolida" (p.310).

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

Elena Higton (1983), nos indica:

Que de ser clandestina la posesión no podría considerarse que el propietario haya abandonado la posesión, dado a que la posesión debe manifestarse, a fin de que los terceros, especialmente el dueño puedan admitir la existencia del poseedor en su inmueble (p.159).

Como propietario

Diez Picazo (1986), nos dice que “hay una posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño (p.564).

Es conveniente resaltar –en palabras del maestro Gunther Gonzáles Barrón-, que el animus domini no puede quedar circunscrito al ámbito psicológico del poseedor, ya que la intención de éste debe materializarse a través de su comportamiento en no reconocer otra potestad superior.

En la praxis, la determinación de si el poseedor actúa como propietario o no, requiere el conocimiento de la causa posesoria o animus, no hay otra forma de diferenciar una posesión de la otra. Siendo soporte de dicha idea, lo descrito por Rodolfo Sacco y Raffaele Caterina, quienes nos dicen que el animus domini es la voluntad de sujetar el bien como la sujeta el titular del derecho real.

Gonzales Barrón (2003) señala:

El animus domini no lo tienen los poseedores cuya causa posesoria no sea en concepto de dueño, como es el caso de quienes poseen como arrendatarios, comodatarios, depositarios, etc. En el caso de haber una relación jurídica de posesión mediata e inmediata, entonces el poseedor superior podría estar habilitado para usucapir

siempre que no reconozca un titular de mayor grado a él. Tampoco tienen animus domini los servidores de la posesión, ni los detentadores esporádicos o tolerados del bien, quienes ni siquiera llegan a convertirse en poseedores (p.515).

Se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien, pero no se trata creerse propietario, sino comportarse como tal. El poseedor pleno y el mediato pueden prescribir un bien.

Sin embargo, el poseedor inmediato como sucede si el guardián de una casa ya no se comporta como tal, es decir, que ya no conserva la posesión de la casa en nombre de quien lo contrató, sino que actúa como propietario de esta. Podría considerarse que si dicho comportamiento es exteriorizado y opuesto al titular de la casa, el ex guardián ya no sería un tenedor de ella, sino un poseedor de la casa (claro está que hablamos de una posesión ilegítima de mala fe) que surtiría efectos para prescribir (extraordinaria), (artículo 905° del C.C.), y el servidor de la posesión (artículo 897° del C.C.), no lo pueden hacer.

Peña Bernaldo (1974) refiere: "No cabe usucapir, por mucho que sea el tiempo que transcurra, si posee en concepto distinto del de dueño (...)" (p. 71).

El Dr. Max Arias Schreiber Pezet (1991), con buen pulso nos ilustra que la posesión debe ser a título de propietario. Quedan por

consiguiendo excluir a aquellos poseedores que gozan de la llamada posesión inmediata, como son los arrendatarios, usufructuarios, comodatarios, anticresistas, retenedores y depositarios. Así lo establece el artículo 873^o del Código Civil derogado de 1936, inexplicablemente excluido del Código vigente. Prosigue el autor citado, “si es atendible, en cambio, la supresión del artículo 874^o del Código derogado que establecía un plazo especial de prescripción, pues los herederos de las personas impedidas de adquirir por prescripción los bienes poseídos en forma inmediata no podía esgrimir un título distinto del que tuvo su sucesor. Se quedó que sólo cabe que estén sujetos a las reglas generales que existen sobre esta materia y que en estos casos no quepa la suma de posesiones (p.17).

Gonzales Barrón (2001) indica:

La doctrina ha ideado una noción más amplia que la de “poseedor en concepto de propietario”, y por ello que actualmente se habla también del “poseedor en concepto propio” o en nombre propio. Este tipo de poseedor se caracteriza por contar con el poder de hecho sobre el bien en calidad de propietario o de titular de cualquier derecho real. Por tanto, “el poseedor en nombre propio” abarca a quien posee como propietario, o como usufructuario, o como titular de una servidumbre activa, etc. Sin importar que tenga o no el derecho en cuestión Esta categoría tiene como fin exclusivo unificar a todos los poseedores que se hallan habilitados para ganar por usucapión el derecho real simétrico en caso de posesión

continua. Verbigracia, el poseedor como propietario puede adquirir la propiedad por usucapión (artículo 950º C.C.), el poseedor como usufructuario puede adquirir el usufructo por usucapión (aunque el Código no contempla expresamente esta hipótesis), el poseedor como titular de una servidumbre, puede adquirir la servidumbre por usucapión (artículo 1040º C.C.). En este caso estaríamos en presencia de lo que también se ha denominado “posesión civil”, es decir aquella que se ejerce como si correspondiese al titular de un derecho real (p-515).

Transcurso del tiempo

Schreiber Pezet (19919) señala:

Finalmente el transcurso del tiempo de posesión es igualmente fundamental, en la medida que es de la esencia de la prescripción adquisitiva. El Código actual, como el anterior, no exige la diferencia entre presentes y ausentes y sanciona un sistema unitario, justificado por el acortamiento de distancias en la vida moderna y el avance tecnológico. El teléfono, el telégrafo, el cable, el télex, el fax, el correo electrónico, las aeronaves y la ingeniería moderna (satélites) han reducido al mínimo el antiguo problema que creaban las distancias y hoy el mundo está estrechamente vinculado de manera que en cierto modo no existan diferencias entre quienes están presentes y ausentes (p.19).

Respecto a cómo opera el transcurso del tiempo en la prescripción larga, es preciso partir señalando que ésta tiene el mismo

fundamento de la prescripción corta u ordinaria, esto es, la conveniencia social de la consolidación de la propiedad y el principio de seguridad que tanta trascendencia tiene en el agregado social, así como su aporte a la generación de trabajo y a la producción de riqueza.

Históricamente la prescripción larga fue duramente combatida, principalmente por los canonistas, quienes sostenían que con ella se otorgaba carta de ciudadanía o legitimidad a la mala fe. Pero en la actualidad la figura esta universalmente reconocida y todos los códigos civiles la contienen. En efecto el valor social, que también es moral, prevalece sobre el valor moral personal, individualista por antonomasia. Hay en la prescripción adquisitiva larga un contenido social y de manifiesta trascendencia y se ha dicho, en suma, que el servicio que presta a la sociedad purga el pecaminoso contenido de la mala fe y por ello ha sido absuelta.

El Código Civil de 1984, señala diez años para la prescripción adquisitiva larga. Se ha acortado drásticamente el plazo de treinta años que disponía el artículo 871º del Código Civil de 1936. Este recorte, que se propició desde 1949 tiene un doble acierto: Se pone a tono con los avances de la época y es coherente con el plazo establecido para la prescripción extintiva de la acción real (inciso 01 del artículo 2001 del Código Civil vigente), salvando la notoria deficiencia que existía en el Código derogado, según el cual esta

prescripción se producía a los veinte años (inciso 1 del artículo 1168° del Código Civil de 1936).

Prescripción Corta u Ordinaria

De conformidad con el artículo 950° párrafo segundo del Código Civil, la propiedad de bienes inmuebles se adquiere por usucapión ordinaria cuando a la posesión continua, pacífica, pública y en concepto de propietario por el plazo de cinco años, se le suma el justo título y la buena fe. En el caso de los bienes muebles los requisitos son los mismos, pero el plazo es de posesión de dos años (artículo 951 C.C.).

Alvarez (2001) señala:

La usucapión ordinaria acorta el plazo de posesión exigido para la producción del efecto adquisitivo, pues se supone que el justo título y la buena fe presente en este caso, rodean al poseedor de una mayor apariencia de legitimidad (p.149).

Justo Título

Guillermo Borda (2003), nos ilustra que se llama justo título aquel que es suficiente para la transmisión del dominio y que realmente lo hubiera transmitido de haber sido el transmitente el verdadero propietario del inmueble. Es decir, se trata de un título que está rodeado de todas las formalidades y demás requisitos indispensables para la transmisión del dominio, a punto tal que de haber emanado del verdadero propietario, la transmisión sería perfecta y no se plantearía ya la cuestión de la prescripción porque

bastaría con ese título para adquirir el dominio. Su defecto emana que quien ha transmitido el dominio no era el verdadero dueño; por eso no sirve para transmitirlo. Pero la ley ampara a quien, procediendo de buena fe, confió en este título, concediéndole un plazo de prescripción breve de cinco años (p.284).

El justo título es "el acto transmitivo en su conjunto, título y modo, que causa y legitima la posesión del adquirente y la hace aparecer como ejercicio del derecho de propiedad: como posesión en concepto de dueño y no nomine alieno (por cuenta o en nombre de otra persona). El título es un acontecimiento que tiene su ubicación en el tiempo, a saber, el acto de adquisición que hubiera bastado por conferir la propiedad, si realmente la tuviera.

Efectivamente, el justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, por ejemplo, compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc., que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 del C.C. para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo al título), pero que no produce efectos transmitivos de propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerla. Es decir, es un acto válido pero ineficaz.

Asimismo, el título debe existir, no debe ser un título simulado (simulación absoluta) o putativo. Entiéndase como título putativo aquel que se funda en un error, "la cosa a la cual el título se refiere

tiene que ser la misma que fue objeto de posesión. La ley le tolera al adquirente su error sobre la persona de quien le transmitió, pero no se lo admite sobre la cosa poseída. Si él adquiere el lote A, pero su posesión la ejerció sobre el lote B, la ley en este caso no le permite la prescripción adquisitiva breve, porque la cosa poseída no se corresponde con la que es objeto de su título, y, en consecuencia, el lote B solo lo podrá adquirir por la usucapión larga", nos dice PAPAÑO, KIPER, DILLON y CAUSSE.

Peña Bernaldo (1999) indica:

Nuestro Código Civil, a diferencia de otros, no define lo qué es el justo título; por tanto, será necesario recurrir a la doctrina. Así pues, el justo título implica que el poseedor ha tomado control sobre el bien en base a una "causa de adquisición", es decir, a un acto jurídico válido y verdadero, con virtualidad transmisiva de dominio. Si se tiene que con la usucapión ordinaria se pretende subsanar la irregularidad de un transmitente que no es propietario del bien, entonces el "justo título" será aquel que, estructuralmente, corresponda a un acto jurídico válido con finalidad transmisiva (como el caso del contrato de Compraventa, Permuta, Donación, aporte en sociedad, legado), y cuyo único defecto sea la falta de titularidad del transmitente (p.132-133).

Si no hubiese este defecto, entonces el titular lo sería suficiente para transferir la propiedad, y no se requeriría la presencia adicional de la posesión; pero existiendo ese defecto, el título (y la

buena fe) requerirá ser subsanado a través de la posesión por el plazo legal correspondiente. Es pues en buena cuenta, el título debe ser justo, es decir, legalmente suficiente para transmitir la propiedad, con el único defecto de la falta de titularidad.

Por su parte la jurisprudencia nacional, a través de la CASACIÓN N° 1106-98, señala lo siguiente:

“Por la prescripción adquisitiva de dominio se consolida el derecho del poseedor que se creía propietario exclusivo de la cosa, por entender haberla recibido de su legítimo propietario, mediante un acto traslativo que, con el fin de transmitir la propiedad, estaba revestido de las solemnidades exigidas para su validez; justo título es el título traslativo que por sí habría bastado para operar la transferencia del dominio reuniendo las condiciones legales, pero en el cual falta la condición de dueño en la persona que opera la transmisión”.

Puig Brutau (1994) refiere que:

De otro lado el título debe ser “verdadero”, por lo que el acto o negocio jurídico debe haber tenido existencia real, y no tratarse de un título simulado o putativo. Por último el título debe ser válido, es decir, no estar afectado por ninguna causal de nulidad (p.340). Sin embargo sí se admiten los títulos anulables, pues éstos gozan provisionalmente de validez hasta que judicialmente se declare lo contrario (art. 222° CC.).

Por su parte, el maestro Borda (1999), sigue apuntando y esta vez nos dice el justo título debe estar rodeado de las condiciones intrínsecas (actos traslativos de la propiedad) y extrínsecas (cumplimiento de las formalidades legales) para transmitir el dominio. Cuando ahora la ley exige que el título sea verdadero, no quiere decir que tenga eficacia real y concreta para transmitir la propiedad pues entonces sería innecesario recurrir a la usucapión, sino que no sea falsificado; y cuando la ley habla de título putativo se refiere precisamente a la hipótesis de que haya sido falsificado (p.374).

Buena Fe

Schreiber (1994) señala:

La buena fe es un elemento indispensable para que pueda existir la prescripción abreviada. Nuestra legislación considera que tanto ella, como el justo título, constituyen elementos diferentes, que para poder dar origen a la Usucapión tienen que darse en forma conjunta. (p.114).

El artículo 914º del Código Civil, presume la buena fe de quien posee, principio dirigido a favorecer la consolidación de las situaciones de hecho, ya que en la mayoría de los casos sería muy difícil poder probar la existencia de la buena fe, siendo que en este caso quien se opone a la posesión, sería el obligado a probar la mala fe por parte del poseedor.

De acuerdo con la segunda parte del artículo 914° del Código Civil, esta presunción no favorece al poseedor cuando el bien está inscrito a nombre de otra persona, porque en este caso la inscripción es prueba de dominio.

Si pretendemos definir a la buena fe, diremos que es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título tal como establece el artículo 906° del Código Civil al señalar 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.

Ahora bien, Gonzales Barrón (2003) refiere:

La buena fe no es solamente una 'creencia' fundada en un estado psicológico (meramente interno) del poseedor. La buena fe sí es creencia, pero debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la buena fe no puede fundarse en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente. Por ello, exige que el poseedor ostente el título de adquisición de la propiedad, en el cual pueda sustentar su 'creencia honesta'. En resumen, aquí no se exige solamente una 'buena fe creencia', sino que se avanza hasta una buena fe-diligencia (p.536-537).

Guillermo Borda (1999), nos explica que:

Además del justo título, la prescripción corta requiere buena fe en el poseedor. Se lo reputa de buena fe a aquel que tiene la creencia de ser el señor exclusivo de la cosa (art. 4006° C.C. Argentino). Debe tratarse de una creencia sin duda alguna, tal como lo dice el art. 4006° C.C. argentino; lo que significa que si el poseedor tuviese dudas acerca de su derecho, no se lo reputa de buena fe. Porque como dice el codificador sobre el mencionado artículo, la duda es un término medio entre la buena y la mala fe. Debe tratarse, además, de una creencia seria y fundada. Por eso, la falta de título excluye la buena fe, porque nadie puede creerse seriamente propietario de la cosa si no tuviese justo título para ello. Pero no basta el justo título para tener por cumplido el requisito de la buena fe; porque puede ocurrir que aun teniéndolo, el poseedor sepa que ese título está viciado por una causa de nulidad, como ocurriría si la transmisión se hiciera por dolo o violencia ejercidas por el poseedor. En otras palabras, la falta de justo título excluye la buena fe; pero el justo título no supone necesariamente la buena fe; sin embargo, la hace presumir, puesto que la buena fe se presume siempre, tanto más si existe justo título. Eso significa que habiendo justo título, corre por cuenta del propietario la prueba de que el poseedor era de mala fe (p.378).

Sigue anotando el maestro argentino, diciendo que la buena fe supone la falsa creencia de ser poseedor legítimo de la cosa. Ahora bien, para que esa falsa creencia configure la buena fe que autoriza la prescripción corta, debe tratarse de un error de hecho, porque el

error de derecho es inexcusable. Por eso mismo, el vicio de forma en el título de adquisición hace presumir la mala fe en el poseedor.

Regresando a nuestra realidad jurídica nacional, tenemos que según el Código Civil, 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 CC.). De esta definición legal es posible obtener inferir las siguientes ideas:

- a) La buena fe requiere que él poseedor CREA EN SU LEGITIMIDAD,
- b) La buena fe requiere que el poseedor tenga un JUSTO TITULO en el que se funde esa creencia;
- c) La buena fe implica que el poseedor actúa por ignorancia o por error de hecho o de derecho.

Gonzales Barrón (2001) señala:

Conforme se advierte de los elementos señalados, la buena fe no es solamente una “creencia” fundada en un estado psicológico (meramente interno) del poseedor. La buena fe sí es creencia, pero debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la buena fe no puede fundarse nunca en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente. Por ello, se exige que el poseedor ostente el título de adquisición de la propiedad, en el cual pueda sustentar su “creencia honesta” (p.538).

Recapitulando se puede señalar, que aquí no se exige solamente una “buena fe-creencia”, sino que se avanza hasta una “buena fe-diligencia”. La duda del poseedor respecto a su legitimidad normalmente debe equipararse con la mala fe, salvo que la duda sólo pueda ser desvanecida con un actuar de diligencia superlativo que no se justifique por las circunstancias. Verbigracia, la concubina del poseedor nacido en el extranjero, tiene la duda, su pareja recientemente fallecida tiene otros herederos en su país natal. Desvanecer esta duda demostraría una diligencia no justificable por las circunstancias (gastos excesivos), por lo que su culpa leve no debe influenciar en su buena fe.

El justo título y la buena fe son dos requisitos especiales para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria, pero estos no son independientes. El que desee adquirir un bien por la prescripción ordinaria deberá acreditar su justo título que a su vez servirá como sustento de presumir la buena fe.

Ahora bien, conforme lo señala el artículo 907° del C.C., la buena fe solo durará hasta que las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente, en todo caso hasta que sea notificado con la demanda, si esta resulta fundada.

Para la prescripción extraordinaria solo es necesario acreditar una posesión útil para usucapir, es decir que la posesión reúna todos los requisitos generales (continua, pacífica, pública y como

propietario), sin necesidad de acreditar la apariencia legal justo título y buena fe).

Jurisprudencia Nacional

“La acción de prescripción adquisitiva es evidentemente declarativa, pues busca el reconocimiento de un derecho, a partir de una situación de hecho determinada, o un pronunciamiento de contenido probatorio, que adquirirá certidumbre mediante la sentencia, de tal forma que la norma abstracta de la ley se convierte en una decisión concreta, estableciendo una relación de derecho entre las partes, limitándose la sentencia a declarar o negar la existencia de una situación jurídica, vale decir que no es susceptible de ejecución, pues la declaración judicial basta para satisfacer el interés del actor – Casación N° 2092-1999. Lambayeque. Lima:13-01-2000-.

“Los efectos de la prescripción adquisitiva de dominio son retroactivos, es decir, que si bien la adquisición de la propiedad se produce al cumplirse el plazo señalado en la ley; sin embargo, sus efectos se retrotraen al momento en que comenzó a usucapir” - Resolución N° 109- 1999- ORLC/TR-.

EL OTORGANTE DEL JUSTO TÍTULO.

Cuando nos referimos al otorgante del justo título, debemos entender a la persona natural o jurídica que de conformidad a nuestra normatividad vigente tengan la Capacidad de ejercicio de

poder transferir bienes inmuebles, es por ello, que revisaremos los antecedentes de esta institución:

Sujeto de Derecho

Dentro de los aspectos en que los Códigos civiles argentino de 1,869 y peruano de 1,984 se aproximan en materia de Derecho de las Personas, es de resaltar, sin duda, aquel que se refiere a la noción misma de persona para el Derecho. Tema controvertido y discutible, de raíz ontológica, en el que Vélez Sarsfield adoptó una audaz y señera posición dentro de la codificación comparada al definir normativamente, en el artículo 70° del Código civil, que desde la concepción en el seno materno comienza la existencia de las personas. Es en este medular tema en el que se encuentra, tal vez, la mayor coincidencia entre ambos Códigos, no obstante, el diverso enfoque técnico que introduce el Código Civil peruano al distinguir formalmente sujeto de derecho de persona. Esta diferencia permite otorgar subjetividad tanto al concebido -sin asimilarlo formal y necesariamente a la persona natural- como a las organizaciones de personas no inscritas o reconocidas, sin que éstas últimas ni se confundan con las personas jurídicas ni permanezcan marginadas por el ordenamiento jurídico.

Para una mejor lectura del artículo 1° del Código Civil peruano de 1984, se debe partir de dos presupuestos como son aquél de la distinción formal entre sujeto de derecho y persona -en tanto conceptos jurídicos- y el de la diferencia entre los derechos

patrimoniales y extra patrimoniales a los que tiene aptitud el concebido en cuanto sujeto de derecho.

Distinción conceptual entre Sujeto de Derecho y Persona

En los últimos decenios se ha venido abriendo paso la idea de la conveniencia técnica de distinguir sujeto de derecho de persona a fin de poder plantear, con pulcritud, la situación que corresponde, dentro del ordenamiento jurídico, tanto al concebido como a las organizaciones de personas no inscritas o reconocidas, según el caso. La distinción, sin embargo, es problemática por controvertida, ya que no sólo envuelve cuestiones técnicas o lingüísticas sino también involucra posiciones ideológicas.

En verdad, existió a menudo latente entre los juristas la inquietud por hallar una noción única de persona, que comprendiera tanto a la persona llamada "natural" como aquella designada "jurídica".

Es indispensable tomar en cuenta el mundo formal - conceptual, el de las normas jurídicas. En este nivel que se produce la atribución de situaciones jurídicas a un centro de referencia unitario que funge como sujeto de derecho y, por ende, como persona. Cuando la imputación se refiere al sujeto de derecho representado por la persona natural o individual no existe mayor problema, el que sí suele presentarse cuando se trata de reducir formalmente a la unidad una pluralidad de personas, como es el caso de las llamadas personas jurídicas o colectivas.

En estos casos, si bien es cierto que desde el punto de vista formal, técnico y lingüístico, nos hallamos frente a un centro de referencia unitario de derechos y deberes, de otro lado no podemos desconocer que quienes realmente actúan en nombre y representación de la persona jurídica son los seres humanos individuales que integran la organización realizando valores. Detrás del concepto, de la palabra, hallamos siempre al ser humano.

Aplicación en el Código Civil Peruano de la Distinción entre Sujeto de Derecho y Persona

La distinción entre sujeto de derecho y persona -conceptos que han sido tradicionalmente considerados jurídicamente como equivalentes es de género a especie.

El sujeto de derecho se define generalmente como "el titular de posiciones jurídicas. El perfilar conceptualmente la categoría genérica de sujeto de derecho permite comprender, bajo tal expresión, a cuatro categorías específicas referidas por el Código Civil peruano de 1984: el concebido, la persona natural o individual, la persona jurídica o colectiva y las organizaciones de personas que, actuando como si fueran personas jurídicas, no han cumplido con el requisito formal de su inscripción en un determinado registro o no han sido reconocidas por el órgano gubernativo pertinente, según los diversos ordenamientos jurídicos de que se trate.

De conformidad con el tenor del artículo N° 1 del mencionado Código, debe entenderse que el concepto jurídico de sujeto de derecho alude única e inexorablemente a un determinado ente: el ser humano. Según dicho artículo del Código Civil, el concepto de sujeto de derecho, al mentar al ser humano, se refiere a éste desde la concepción. De ahí que la norma otorgue subjetividad al concebido. La expresión persona, en sentido estrictamente jurídico, se reserva para aludir al ser humano después de nacido.

La distinción técnico lingüística entre sujeto de derecho y persona permite así comprender bajo la primera expresión, no sólo a la persona - natural o jurídica - sino también al concebido y a las organizaciones de personas no inscritas, generalmente conocidas como personas "de hecho"

La capacidad

Consideraciones Generales

El Proyecto de la Comisión Reformadora sustituyó la locución "agente capaz" del antiguo Código, por la concreta palabra de capacidad. El borrador de una Exposición de Motivos de dicho Proyecto que pudimos conocer, anunciaba que ello obedecía a la necesidad "de no dejar duda de que esta expresión es aplicable tanto a la persona física como a la jurídica, y abarca tanto la [capacidad] de goce como la de ejercicio, ya que sin la primera

simplemente no hay acto y que la segunda puede ser suplida por la representación".

A tal efecto deben tenerse presentes no sólo las normas de los artículos 42 a 46 del Código, sino también aquellas reguladoras de la capacidad de las personas jurídicas. Por otra parte, la redacción del inciso es impropia, pues, aunque alude a la necesidad de agente capaz para la validez del negocio, el propio ordenamiento admite (explícitamente en el art. 1358 e implícitamente en la representación) que ciertos menores puedan celebrar negocios jurídicos para sí, o (si no son contratos) en representación de otro.

La capacidad de las personas físicas, como es clásico, puede ser definida como la cualidad, aptitud o idoneidad legal de toda persona -por el sólo hecho de serlo- que le permite ser sujeto de derechos y obligaciones; es decir, posibilidad de ser parte de relaciones jurídicas. Pero este enunciado resulta ancho, pues la capacidad a la que alude es la de goce y disfrute o simple capacidad jurídica, como algunos la llaman, que es inherente a la esencia de toda persona y que más que concesión legal es reconocimiento de uno de los atributos elementales del ser humano. No es ésta, por lo tanto, la de ejercicio o de obra, que es la contemplada por el artículo bajo comentario. Capacidad de ejercicio o de obra es el aspecto dinámico de la de goce, y en virtud de la cual el sujeto, en ejercicio de su libertad, actúa su personalidad para producir por su propia voluntad efectos jurídicos válidos para sí o para otros, ejerciendo

derechos y cumpliendo obligaciones responsabilizándose directamente de su conducta. Digo dinámico porque, a la postre, la capacidad de ejercicio se traduce en cambio válido de posiciones, estados o situaciones jurídicas. El sujeto es apto para gobernarse por sí con idoneidad para entender y querer, según adecuada expresión de Messineo, pero que podemos resumir como autogobierno. Por lo tanto, esta capacidad de obrar admite grados y restricciones según diversos criterios (así, por ejemplo, arts. 46, 378, inc. 4, 455 y 1358 del C.C., entre otros).

De lo expuesto se deja ver que al referirse la norma a un agente capaz se ha querido prever no sólo la aptitud intrínseca de la parte para dar vida a negocios jurídicos y ejercer sus derechos, sino también al status del agente (caso del penado con interdicción, o del quebrado), incluyendo la legitimación, que es "la específica posición de un sujeto respecto a ciertos bienes o intereses, por lo que su declaración de voluntad puede ser operante respecto de éstos; es decir, en otros términos, una particular relación del sujeto con el objeto del negocio". (Verbigracia, art. 1366° C.C.).

Capacidad y legitimación son, en realidad, conceptos distintos, de los cuales derivan consecuencias distintas también. Basta decir, para ilustrarlo, que un no legitimado -activa o pasivamente- para intervenir en el negocio, pero que tenga edad, no esté sometido a interdicción, ni sea sordomudo o ciego sordo o ciego mudo inexpressivo, no puede ser considerado como incapaz. Por lo

demás, la legitimación proviene de mandato convencional o legal; la incapacidad, de la naturaleza (sordomudez) o de la ley (el penado), o de la naturaleza y la ley a la vez (minoría de edad). En suma, que la capacidad evoca la idea de una cualidad jurídica; la legitimación una situación determinada.

La incapacidad de obrar se limita a impedir que los incapaces intervengan por sí en los negocios, y para ello se les designa un representante legal o judicial, el cual contraerá derechos y obligaciones en nombre y para el incapaz. Pero debe advertirse que no siempre la institución de la representación posibilita el ejercicio de derechos, pues por su naturaleza y esencia de determinados negocios, no se admite que sean ejercidos sino personal y directamente por el interesado. Tal es el caso del testamento. Como dice Ruggiero, aquí se confunden la capacidad de goce y la de obra.

La capacidad y, en su caso, la legitimación son en propiedad circunstancias extrínsecas al negocio; son requisitos o antecedentes, que se integran al negocio por el sujeto interviniente y es uno de los criterios que establecen la diferencia entre acto y negocio jurídico. No forman parte, en consecuencia, de la estructura del negocio, pero influyen sobre su función, pues el defecto de tales requisitos supedita la validez o la eficacia negocial, a la que sirven de soporte los elementos.

De cualquier modo, no hay que olvidar que las restricciones a la capacidad son circunstanciales a la operación negocial, pues los incapaces son sujetos de derechos y de obligaciones cuando deriven de hechos o de relaciones de bienes. En esta línea de ideas, es conveniente referirnos por separado a la incapacidad absoluta y a la relativa.

Sin agente, sujeto de derecho, no hay voluntad, no puede haber generación alguna de declaración jurídica; y la capacidad debe existir en declaración. Sin agente capaz no hay voluntad declarada. El Código, en el artículo 9 y siguientes (arts. 43° y s.s., C.C. 1984), determina las reglas de la capacidad civil (capacidad de hecho), y en los artículos 1123 inciso 1 y 1125 inciso 1 (arts. 219°, inc. 2 y 221°, inc. 1. C.C. 1984), declara la nulidad, absoluta o relativa, por razón de incapacidad. Además, el artículo 1078° (art. 226°, C.C. 1984) contiene un precepto respecto a la incapacidad.

La capacidad, como es sabido, es jurídica o de hecho. Se requiere de ambas para la validez del acto. Sin capacidad jurídica no puede haber acto, porque falta una voluntad idónea para crearlo. Cuando el numeral 1075 (art. 140, C.C. 1984) indica como requisito del acto la capacidad se refiere a la de derecho como a la capacidad de obrar. Si falta esta última el acto es nulo o anulable.

El artículo 1075° (art. 140° código civil de 1984) no mienta el consentimiento. Da por supuesto tal atributo, sin el cual sería

inconcebible la existencia del acto jurídico. En realidad, dentro de la indicación de agente capaz va implícita la noción. Agente capaz es quien jurídicamente tiene idoneidad para adoptar una decisión de voluntad verdadera; es decir, quien puede consentir para generar un acto jurídico. El consentimiento es la causa eficiente del mismo. Se requiere un mínimo de voluntad razonable. En buena cuenta, el acto es nulo o anulable por incapacidad de ejercicio absoluta o relativa, en razón de que se reputa que no puede ser otorgado por el sujeto un consentimiento eficiente.

Capacidad y consentimiento son, pues, dos conceptos correlativos, pero sin embargo no confundibles. De otro lado, por carencia de consentimiento verdadero es que el acto es impugnado por simulación, que la declaración informal es intrascendente y que se reputa como inexistente la prestada en estados tales como alucinación, sonambulismo, hipnosis, temulencia con pérdida de criterio discriminatorio y, en general, en estados tales de conciencia obnubilada que no son compatibles con la libertad y discernimiento necesarios.

El consentimiento, en cuanto importa la voluntad con libertad de decisión, es la causa eficiente del negocio jurídico. No obstante, en casos taxativos el vinculum juris puede surgir o extinguirse sin la voluntad de un determinado sujeto. "puede surgir por efecto de la sentencia del magistrado, toda vez que alguien venga a menos en la obligación que pesa sobre él ex lege o ex voluntate, de crear un

contrato (artículo 2932°): esto se justifica por un lado considerando que no se quiere permitir al deudor que se sustraiga a su obligación específica, para limitarse a resarcir los daños, y por otra parte notando que el proceso debe asegurar al vencedor el máximo de la utilidad de la cual es capaz.

Se puede extinguir todas las veces que el deudor haga al acreedor en mora el ofrecimiento de la prestación debida y ella sea convalidada con una sentencia pasada en juzgado (art. 1210° al 1212°), esto se justifica reflexionando que el deudor, además de la obligación del cumplimiento, tiene el derecho de liberarse cuando quiera cumplir, sin que esto le sea impedido por el acreedor que quiera rechazar por capricho el recibir la prestación pactada.

En ambos casos, como quiera, se puede decir que la ley no exige necesariamente un nuevo consentimiento porque vincula los efectos precitados a la voluntad expresada en el contrato originario.

Por otro lado, en el derecho comparado, hay conformidad en exigir, como requisito esencial del acto jurídico, el que se realice mediante agente dotado de capacidad suficiente. Porque sin sujeto capaz no hay voluntad, y sin ésta no puede haber declaración con efectos jurídicos válidos.

El art. 140° del C.C. de 1984, en lo que se refiere al requisito de la capacidad no hace distinciones, se limita a exigir que el agente sea

capaz, por lo que debe entenderse que comprende las dos manifestaciones o clases de la capacidad civil, esto es, tanto la capacidad de goce o jurídica, como a la capacidad de ejercicio, de obrar o de acción. De modo que, si falta la primera, de goce, el acto jurídico es nulo, y si falta la segunda, de ejercicio, el acto también es nulo, o anulable, según se trate de la incapacidad de acción absoluta o relativa.

Capacidad de Goce

Como se dijo, la capacidad es la aptitud legal de las personas para adquirir y ejercitar por sí mismas los derechos civiles.

La capacidad para adquirir o gozar de los derechos civiles la tiene todo individuo por el solo hecho de ser persona, de manera que es uno de los atributos esenciales de la personalidad. Sin embargo, la capacidad admite fraccionamiento mientras que la personalidad es siempre indivisible. De aquí que aun cuando son conceptos afines, la personalidad importa una noción más amplia que la de capacidad de goce. - pero como no se concibe la personalidad sin la capacidad, ni viceversa, algunos autores dicen que son solo dos aspectos de una misma cuestión -.

La capacidad de goce puede existir sin que haya capacidad de ejercicio, como sucede al demente, al infante, etc., que, si bien adquieren derechos, no pueden ejercitarlos por sí mismos.

Capacidad de Ejercicio

La capacidad de ejercicio o la capacidad de obrar, como la denominan algunos autores, consisten en hacer valer los derechos, sea mediante la celebración de actos jurídicos, sea mediante la realización de ciertos hechos que son lícitos en razón del derecho que se hace valer. Así, quien vende o dona una cosa de su propiedad ejercita su derecho de dominio; e igualmente el padre de familia que castiga a su hijo ejercita su derecho.

El art. 42° del C.C. define la capacidad de ejercicio cuando dice: "Tienen plena capacidad de ejercicio de sus derechos civiles las personas que hayan cumplido dieciocho años de edad, salvo lo dispuesto en los artículos 43° y 44°".

La capacidad de ejercicio supone necesariamente la capacidad de goce, pues para ejercitar un derecho es previo tenerlo. A veces la incapacidad de ejercicio es una consecuencia necesaria de la incapacidad de goce como, por ejemplo, capacidad para contraer matrimonio, para reconocer y legitimar hijos o para testar. En estos casos la capacidad para adquirir y para ejercitar el derecho viene a confundirse, pues sólo se conceden a quien lo pueda ejercitar por sí mismo.

La norma es la capacidad y sólo por excepción la ley priva de ella, considerando especialmente la falta de discernimiento. Se tienen en cuenta la edad, la salud mental y el estado civil.

Los que carecen de voluntad o no pueden expresarla, son absolutamente incapaces. Tienen plena capacidad de goce o adquisitiva de derechos, pero como no tienen voluntad o no pueden exteriorizarla, no pueden tampoco celebrar actos jurídicos: no tienen capacidad de ejercicio.

En cambio, los que por su edad no están en concepto de la ley en la plenitud de su formación intelectual; o bien, los que sin estar privados de razón demuestran una falta total de prudencia en la administración de sus negocios.

Como no existen incapacidades generales de goce, cuando la ley se refiere a los incapaces, debe entenderse incapaces de ejercicio.

Los preceptos legales relativos a la capacidad son de orden público, puesto que estas leyes interesan a la sociedad en general y son de las que tienen por objeto asegurar el normal funcionamiento del orden social. Por ser de orden público los derechos que crean son irrenunciables. Y sus preceptos son imperativos, de manera que los particulares no pueden modificarlos. No podrían los particulares alterar mediante una convención, ni modo alguno, la capacidad que la ley atribuye a cada individuo, sea haciendo capaz al que no lo es, o viceversa.

Incapacidad Absoluta

El artículo 219 CC.: dispone en su inciso 2º que un negocio es nulo "Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz".

Cabe pensar en dos razones por las cuales el codificador ha optado por sancionar con nulidad absoluta el negocio en el cual intervienen un incapaz de las consecuencias de aquellos actos en los cuales hubiese intervenido. Se lograría así el verdadero propósito de la nulidad, su razón de ser; esto es, sancionar el negocio por los efectos que pueda producir, no tanto por vicios en su formación.

Todo lo expuesto nos lleva a pensar que aunque pueda fluir del texto del inciso 2 de este artículo y se quiera sostener que la nulidad opera por ausencia de consentimiento en los incapaces absolutos, no debe ser esa la correcta interpretación. Junto con ella debe además tenerse en consideración el fundamento de todo el sistema de la teoría de la nulidad: proteger a quien pudiera verse afectado por los vicios del negocio.

La teoría de la falta del razonamiento, si prescinde ciegamente del fundamento último de la nulidad, propiciaría indirectamente que gran parte del movimiento comercial se viese teóricamente frustrado por llevar a extremos exagerados todos los elementos o requisitos de los negocios jurídicos.

Ahora bien, ¿quiénes son los que, en razón de su incapacidad absoluta, están imposibilitados para manifestar una voluntad

susceptible de dar origen a un negocio jurídico válido? El artículo 43° C.C. enumera taxativamente quiénes son estas personas, citando a los llamados legales. La disposición dice textualmente que son absolutamente incapaces: los menores de dieciséis años, salvo para aquellos actos determinados por la ley; los que por cualquier causa se encuentren privados de discernimiento, y los sordomudos, los ciegos sordos, y los ciegos mudos que no pueden expresar su voluntad de manera indubitable.

A ellos el Código anterior agregaba los desaparecidos cuya ausencia estuviera judicialmente declarada, pero el nuevo ordenamiento diferente. Es lógico, pues como explica Fernández Sessarego, un ausente no necesariamente es genuinamente un incapaz (pese a que el artículo 334° C.C. lo califique como tal), sino una persona que no se encuentra en su domicilio y de quien se carece noticias de su paradero.

Examinemos los distintos supuestos de incapacidad:

a) Menores de dieciséis años. En cuanto a los menores de dieciséis años, la razón de declarar nulo el negocio en el que hayan intervenido manifestando su voluntad, es porque se presume que debido "a su poca edad y al desarrollo incompleto de sus facultades mentales, (...) no pueden darse cuenta de lo que están haciendo". O, como dice Messineo, no tienen "un estado psíquico de idoneidad para entender y para querer". La ley estima que el menor de dieciséis años que se obliga

directamente lo hace sin tener conciencia plena de las responsabilidades que está adquiriendo. Obvio es que esta edad, como todos los límites que establece la ley, es hasta cierto punto arbitraria; empero, sirve de referencia relativa. Y en base a esta referencia, preceptuándose la nulidad de los negocios atendiendo a la incapacidad absoluta por razón de edad, el Derecho busca proteger al menor de los perjuicios que pudiera ocasionar el dar origen a un acto de esta naturaleza. Cuando no es de esta manera (artículo 1358° C.C.), el negocio puede ser válido. Así se patentiza la finalidad por excelencia de la nulidad.

El dispositivo legal, además, considera a los menores de dieciséis años, como capaces de obrar "para aquellos actos determinados por la ley". Entre estos actos podemos enumerar la adquisición a título gratuito (art. 455 C.C.), pedir remoción del tutor (art. 557 C.C.), algunos actos procesales (art. 530 C.C., art. 66 C.P.C.), etc.

- b) Falta de discernimiento. Se entiende como discernimiento aquella aptitud mental que permite distinguir y reconocer las cosas y los valores. La norma ha utilizado una fórmula feliz - falta de discernimiento- pues su amplitud permite abarcar un abanico de casos que, si bien no lindan con la demencia o imbecilidad (términos que usan los códigos civiles chileno y español), implican alteración de las facultades mentales de los individuos. Aún más, con la expresión de nuestro

ordenamiento, cabe la nulidad de un negocio por la sola enfermedad mental que provoque falta de discernimiento, lo cual no necesariamente equivale a la alteración de todas las facultades mentales.

En resumen, toda persona que habitualmente ("persistentemente", dice bien el art. 200° del C.C. español) carezca de discernimiento debido a una limitación mental (originaria o derivada), es incapaz absoluto. El sujeto adolece de aptitud natural para entender, conocer, saber o querer correctamente. Consecuentemente, el negocio que celebre es inválido y puede ser declarado nulo radicalmente.

Más para establecer la nulidad es preciso saber si el individuo está o no sujeto a interdicción, recordando empero lo previsto en el artículo 582 C.C., sobre curatela.

¿Cuál es, por lo tanto, el valor de los negocios cuyo origen estriba en la declaración de voluntad emitida por un hombre falto de discernimiento? "Si la persona a quien se supone con sus facultades mentales perturbadas no está sometida a interdicción (...), para poder obtener la declaración de nulidad absoluta del acto jurídico en que tuvo intervención, es necesario probar que al tiempo de celebrar el acto se encontraba en un estado psicopático", o falto de discernimiento, añadiríamos nosotros. Si efectivamente estaba

en tal coyuntura no cabe duda que el negocio es nulo, puesto que acaso sobrevengan consecuencias perjudiciales para el otorgante; consecuencias que por él no pudieron ser previstas ya que el proceso lógico mental previo a la voluntad decisoria era irregular.

Importa señalar que la carga de la prueba en el proceso judicial declaratorio de nulidad cuya causal sea la incapacidad absoluta en razón de falta de discernimiento, varía respecto a quién le corresponde. En nuestro ordenamiento la regla es que hay capacidad para obrar y disponer. La incapacidad es la excepción. En esta línea de ideas, debemos atender a lo preceptuado por el artículo 196 del Código Procesal Civil. Este dispositivo apunta que la carga probatoria incumbe a quien afirma los hechos que configuran su pretensión. Por ello, en principio, el que intenta la declaración de nulidad debe probar que quien celebró el negocio era incapaz absoluto al momento de la formación del negocio. Mas como en nuestro sistema se presume que la incapacidad es la excepción, aquél a quien se le reputa esa condición debe demostrar que no era tal al momento de expresar su voluntad.

Los individuos sujetos a interdicción tampoco pueden celebrar negocios jurídicos a no ser que el curador lo haga en su nombre. En estos casos la incapacidad es absoluta y permanente y se presume *juris et de jure* que están

imposibilitados de discernir, aunque el negocio lo hayan celebrado durante un intervalo de lucidez.

- c) "Los sordomudos, los ciegos sordos y sordo mudos que no pueden expresar su voluntad de una manera indubitable" también son considerados por la ley como incapaces absolutos. La razón de ello está señalada en el mismo dispositivo y, por lo mismo, será nulo el negocio en el que intervengan, porque será imposible saber con certeza si efectivamente quieren o no celebrar el negocio, o si lo desean con tal cual contenido. Pero se subsana el inconveniente cuando el curador interviene en su nombre.

Es menester advertir que cesa la incapacidad absoluta desde el instante en que aprenden a expresar su voluntad de una manera inequívoca, sin que sea necesaria declaración judicial que les exima de hacerse representar.

Bajo el principio de que la incapacidad es la excepción a la regla, el código debió ser más genérico en este inciso, pues olvida todos aquellos casos de limitaciones físicas que, por causas transitorias o permanentes, imposibilitan la expresión inequívoca de la voluntad. Son los casos de quien padeciendo una enfermedad física quedara privado de expresión. Ocurre que están impedidos de ejercer por sí los derechos que poseen. Personalmente entendemos que por argumentación a simili los casos citados

habrán de quedar incluidos en el supuesto de la ley, aunque con ello se vulnere la premisa de que los casos de incapacidad sólo son los taxativamente señalados. En todo caso, debe determinarse si el sujeto agente está sujeto a curatela por impedimento físico.

Incapacidad Relativa

El artículo 44° Código Civil puntualiza que son relativamente incapaces las personas mayores de dieciséis y menores de dieciocho años de edad; los retardados mentales o los que padecen deterioro mental que les impide expresar su libre voluntad; los pródigos; los que incurren en mala gestión en sus actividades económicas, los ebrios habituales, los toxicómanos y aquellos que sufra la pena de interdicción civil.

Es necesario anotar que la enumeración que hace este artículo debe ser interpretada restrictivamente. Dicho de otro modo: sólo son relativamente incapaces en cuanto a sus propios actos las personas en las que concurre una o más de las circunstancias precisadas en el artículo bajo comentario. E incluso en este caso, también deberá apreciarse restrictivamente y, con la excepción de la minoría de edad y de la interdicción civil por sanción penal, solamente se considerarán formalmente incapaces aquellos que hubieran sido declarados como tales por virtud de un fallo judicial dictado tras el oportuno proceso judicial en el que quede

demostrada la situación o conducta que amerita la declaración de incapacidad.

En nuestro sistema legal, como ya está dicho, la incapacidad legal no se presume. Por eso los retardados mentales, los que sufran deterioro mental, los pródigos, los malos gestores de sus actividades económicas, y los ebrios y drogadictos habituales se consideran plenamente capaces mientras judicialmente no se haya decretado lo contrario.

Las consecuencias de esta realidad saltan a simple vista. Una cosa es invocar la anulabilidad de un contrato por incapacidad relativa, que exige una previa resolución judicial declarativa de tal estado, y otra cosa es por haber quedado demostrada la fragilidad o insuficiencia mental, ebriedad o drogadicción, al momento de la celebración del negocio. Corolario de ello será, sin duda, que no deberá ser sancionado con nulidad relativa aquel contrato suscrito por el pródigo o por el mal gestor que no estuviera en la plenitud de sus facultades y cuyas cláusulas se presenten como favorables al supuesto incapaz, o, por lo menos, no resulten menos gravosas que las que hubiera celebrado celebra otra persona normalmente diligente con condiciones similares.

En todo caso, como enseña Diez Picazo "las personas en quienes concurre la causa de incapacitación que no hayan sido judicialmente incapacitadas, podrán plantear un problema en torno

a la validez del consentimiento emitido en cada uno de los concretos actos que realice, pero no son, en rigor, incapaces". Ocioso es decir que este enunciado no se aplica en los casos de prodigalidad o de mala gestión económica, porque en ellos no hay problema psicológico de voluntad.

El nuevo Código ha hecho bien en distinguir en el artículo de incapacidad la prodigalidad de la mala gestión, que frecuentemente se confunden. Mientras que lo primero se vincula al gasto excesivo e injustificado, o sea a dilapidación ("desperdicio de la hacienda en cosas vanas e inútiles", decían Las Partidas), lo segundo respecta a administración notoriamente negligente. Lamentablemente a diferencia del Código anterior (arts. 576 y 583), no apunta criterio alguno de distinción.

Jurisprudencia Nacional

“Quien aduce que tiene el derecho de propiedad sobre un bien, deberá probar que ese derecho le correspondía a quien se lo transfirió, que lo tuvo también aquel que lo enajenó a su transferente y así hasta llegar a la primera adquisición. Si la prueba resulta imposible en alguna de las transferencias anteriores, sea por haberse perdido los títulos o por no tenerse memoria del negocio jurídico que dio lugar a la transferencia, el derecho del propietario actual será vacilante. Existirá una solución de continuidad que será preciso colmar a fin de que el derecho de propiedad del titular actual sea firme e inatacable. La observancia

de la regla nemo dat qui nemo habet producirá el efecto de que quien invoca ser propietario de la cosa no sea tenido por tal desde que ella fue enajenada dentro de la cadena de transferencias por quien no era propietario. La prescripción viene a suplir esta prueba tan plagada de dificultades, porque aquel que se dice propietario sólo deberá probar que él y sus antecesores han poseído el bien por el tiempo que la ley establece para adquirir el dominio por prescripción y esa prueba será suficiente para otorgarle un derecho inimpugnable(Castañeda). La prescripción adquisitiva de dominio más que un modo de adquirir un derecho de propiedad es un modo de consolidar la propiedad. Si no existiera la prescripción estarían en peligro todos los derechos de propiedad, ya que habría que remontarse a siglos atrás para probar la legalidad del derecho de propiedad y así ningún título será firme (Josserand) -Casación N° 374- 2000. Callao. Lima: 22-09-2000-.

El art. 950° no contiene ninguna limitación para adquirir por prescripción a quien se considere propietario del inmueble y además, de acuerdo con el art. 951°, la posesión tiene que ser continua, pacífica y pública como propietario. La interpretación correcta del art. 950° es que también puede reclamar la prescripción adquisitiva, quien se considere propietario por tener un contrato de compraventa, pero puede ignorar que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide –Casación N° 672-2001. Lima: 13-07-2001. “El Peruano”: 05-11-2001.

“Resulta jurídicamente imposible solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva si se afirma haber adquirido ésta por compraventa –Expediente N° 3992-1997. Lima: 23-04-1998. En igual sentido: Expediente N° 2774-1997. Sala N° 3. Lima. Lima: 20-05-1998-.

LA FORMALIDAD DEL JUSTO TÍTULO

La formalidad del justo título, tiene que ver con el instrumento legal que va ser utilizado como medio de transferencia de un bien inmueble, que finalmente constituirá como justo título, es por ello que revisaremos los antecedentes de las formas o instrumentos legales de transferencia de bienes inmuebles:

DOCTRINA; según Salvat (autor Argentino): “El justo título más común es el contrato de compraventa. Pueden agregarse la permuta, la donación, el aporte en sociedad; las ventas judiciales; la dación en pago o pago por entrega de bienes, la partición de ascendientes entre los herederos; el legado. En todos estos casos, se trata efectivamente, de actos jurídicos que por su naturaleza misma están destinados a operar la transferencia de la propiedad”.

No es suficiente para invocar la prescripción decenal del art. 1990 C.C., la posesión derivada de un boleto de compraventa, pues este no constituye “justo título” a ese efecto (1970, “Casabón, R. C., v. Arana L. E. “, “L.L.” 140-602).

No constituye el justo título necesario para adquirir por prescripción breve y sólo da acción para obtener la respectiva escritura traslativa de dominio, el “compromiso de venta” o “promesa de venta” de un inmueble aunque se haya formalizado en escritura pública (1965, “Bordani, Ortemin de, y otros”, “J.A.”, 1966-IV-642).

La Transferencia de Bien Inmueble en el Código Civil Peruano.-

El artículo 949° de nuestro Código Civil establece que: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario".

Con ello podemos precisar que el código abandonando el Sistema del Derecho Romano del Título (el consentimiento) y el Modo (la traditio), ha adoptado el sistema espiritualista del derecho francés para la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles determinados (); en cambio, para el caso de los muebles mantiene la traditio como modo, como es de apreciarse en los artículos 947° y 948° del citado código.

Para el Sistema espiritualista o consensual de transmitir la propiedad inmueble, la sola obligación de enajenar produce el efecto traslativo de la propiedad, esta transferencia espiritual se produce por efecto directo del acto jurídico (título), por el cual se

asume que la obligación de enajenar un bien inmueble determinado, no requiere de la traditio material ni del registro como el Derecho Germano (que es convalidante y a la vez constitutivo).

En la transferencia espiritual, se distingue entre el derecho de propiedad y el bien sobre el cual recae, entre la transmisión del derecho de propiedad y la transmisión y entrega del bien; en la compraventa, por ejemplo, como dicen Los hermanos Mezard, "el derecho de propiedad se transmite con independencia de la cosa. La transmisión de la propiedad se produce solo consensu; mientras que la entrega de la cosa es una obligación que pesa sobre el vendedor".

El comprador asume el riesgo desde el instante en que se perfecciona el contrato (*res perit domino*), pues, desde ese momento se convierte en propietario aunque no se le hubiese entregado el bien, salvo que el vendedor se encuentre en mora de entregar o que la ley o el pacto establezcan lo contrario, como por ejemplo, el pacto de reserva de propiedad.

Para el caso en concreto de la transferencia de bienes inmuebles, La Corte Superior de Lima ha resuelto: La obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo en disposición en contrario.

Procede amparar la pretensión si los terceristas adquirieron el bien sublitis del ejecutado y el embargo trabado sobre dicho bien fue ordenado cuando los dueños del bien eran los terceristas, pues, la medida cautelar sólo afecta bienes y derechos de las partes vinculadas con la relación material o de sus sucesores (art. 611 CPC).

El principio de oponibilidad inscrito en el art. 2022° del C.C. es exclusivo de los derechos reales; rigiéndose por el Derecho común los conflictos entre derechos de diferente naturaleza, como cuando colisiona un derecho real con un derecho de crédito, caso en el que prevalece el primero (Sala N° 3, EXP. N° 3761-97) ().

Cabe indicar que en nuestro código no existe un artículo que enumere los modos de adquirir la propiedad – y menos aún- que incluya expresamente entre ellos al contrato; que a tenor del artículo 947° la transferencia de la propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a sus acreedor (salvo disposición legal diferente); que de conformidad con el artículo 949° la transferencia de la propiedad de los inmuebles determinados, en el caso de negocios jurídicos Inter vivos, se produce con la obligación de enajenarlos; que el artículo 1402° señala que el objeto del contrato consiste crear, regular, modificar o extinguir obligaciones; que, a diferencia de los artículos 1470° y 1552° del código italiano, los artículos 1529° y 1602° del nuestro, que contiene la definición de los contratos de compraventa y de

permuta, respectivamente, atribuyen efectos obligatorios a dichos contratos; y, en fin, que por todo ello, de conformidad con el Código Civil peruano, el contrato sólo puede producir efectos obligatorios.

El Sistema del Ordenamiento Jurídico Peruano ha establecido para la transmisión y constitución de los derechos reales y en particular del derecho de propiedad, lo siguiente:

Tratándose de bienes muebles determinados, el asunto resulta parecer bastante claro, así tenemos que el artículo 947° del código vigente consagra claramente la exigencia de la tradición como acto material distinto al contrato, o mejor dicho, distinto al simple consentimiento para producir la transferencia de propiedad de bienes muebles determinados.

Pero el caso de los bienes inmuebles resulta ser distinto, como se ha indicado anteriormente, el artículo 949° de nuestro Código Civil establece: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario".

En consecuencia, a partir de una interpretación sólo literal y aislada de esta norma, parece evidente que- salvo disposición legal diferente o pacto en contrario- los contratos en virtud de los cuales se enajena un inmueble determinado no producen en forma directa la atribución del derecho de propiedad sobre el mismo, sino que

sólo crean la obligación de enajenarlo, de modo que la transferencia u la adquisición correlativa del derecho se producen como efecto de la obligación y no del contrato; en otras palabras, todos los contratos de enajenación de bienes inmuebles determinados tendrían exclusivamente efectos obligatorios.

La norma del referido artículo 949° es, salvo alguna diferencias, sustancialmente la misma que contenía el artículo 1172° del Código Civil de 1936, que señalaba: "la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propiedad de ella, salvo pacto en contrario".

El precepto en cuestión es de inspiración francesa (como se ha expresado anteriormente), pues encuentra su fuente en el artículo 1138° del Código de Napoleón, a tenor del cual "la obligación de entregar la cosa es perfecta por el sólo consentimiento de las partes contratantes.

Ella hace al acreedor propietario y pone la cosa a su riesgo desde el instante en que debió serle entregada, aun cuando la tradición no se haya realizado, a menos que el deudor incurra en mora; en cuyo caso la cosa queda a riesgo de este último".

Es significativo, empero, que se reconozca unánimemente al Código Civil francés como el primer código que sanciona el contrato como modo de transmisión de la propiedad.

Es decir, en virtud del simple consentimiento de los contratantes, aserto que quedaría corroborado por el texto de los artículos como el 1583° del code, que refiriéndose a la venta, indica que "ella es perfecta entre las partes y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador con respecto al vendedor, desde que han convenido en la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido todavía entregada ni el precio pagado".

Ahora, pasamos a efectuar una excursión (referencia de la evolución legislativa) que nos muestra cómo se ha llegado al texto del artículo 1138° del Código de Napoleón y, por tanto el artículo 1172° de nuestro Código Civil de 1936 y al artículo 949° del código vigente.

Como es sabido en el Derecho Romano existía una clara separación entre lo que hoy se conoce como el título y el modo. El título era la justificación jurídica en cuya virtud se sustentaba un desplazamiento patrimonial, y el modo el mecanismo establecido por el Derecho para producir tal desplazamiento. No resulta ocioso hacer notar, sino aclaratorio precisar que el modo no respondía a un capricho que a los romanos se les ocurrió establecer irreflexivamente.

Éste respondía a una exigencia que hasta ahora se mantiene y que no era otra que la de constituir un mecanismo objetivo de publicidad

sobre la transmisión del derecho. Tenía pues, una función ciertamente distinta a la del título.

Sobre la base de este sistema, el *contractus* era sólo y esencialmente un negocio constitutivo de obligaciones de estructura bilateral.

Se requería por ello de un segundo momento en el que, actuando la obligación creada, se produjera la transmisión patrimonial.

Sin embargo la *mancipatio*, la *in iure cessio* y más tarde la *traditio*, que eran precisamente los actos (modos) de disposición patrimonial, tenían también estructura bilateral porque nacían del acuerdo entre las partes, pero no podían ser considerados dentro de la categoría *contractus* porque faltaba en ellos el elemento esencial de constituir una obligación.

A partir de Justiniano se amplía el concepto de *contractus* para comprender no sólo a los acuerdos bilaterales constitutivos de obligación sino también a los acuerdos bilaterales que constituyen o transfieren derechos reales, pero advertido el diferente defecto que producen ambos tipos de acuerdo en cuanto que unos producen ambos tipos de acuerdo en cuanto que unos constituyen la causa de la atribución patrimonial y los otros el modo para actuar dicha atribución, se actúa en el derecho común la necesidad de mantenerlos diferenciados y se designa a los primeros con el

nombre de *titulus adquirendi* y a los segundos con el de *modus adquirendi*.

En el Derecho Francés antiguo continuó acentuándose la espiritualización de la transferencia de dominio que ya había iniciado en el Derecho Romano.

Se fue introduciendo poco a poco la práctica de agregar en los contratos una cláusula llamada *dessaisine-saisine* (desposesión-posesión) en cuya virtud el enajenante declaraba haber abandonado la posesión de la cosa en manos del adquirente, quien a su vez declaraba haberla recogido. No interesaba qué hubiese ocurrido en la realidad, de tal manera que la tradición, todavía indispensable para operar la transferencia de propiedad, se convirtió por obra de la cláusula *dessaisine-saisine* en un modo absolutamente espiritual, es decir, en una declaración de voluntad de las partes, en una cláusula contractual; en suma, se confundió con el contrato mismo.

El uso de esta cláusula de estilo y se la consideró sobrentendida en todos los contratos aunque no hubiese sido expresamente consignada. De esta manera, el artículo 1138° del Código Civil francés, al consagrar la espiritualización de la transferencia de propiedad, no hizo sino recoger lo que era una costumbre extendida en la práctica jurídica.

Por su parte el Código Civil peruano de 1936, en un sistema que puede considerarse mixto, adoptó del francés el sistema espiritualista sólo para los bienes inmuebles, repudiando explícitamente el sistema del título y el modo que entre tanto había elaborado el legislador alemán, incorporándolo en el BGB, el artículo 1172° del Código Civil de 1936 señalaba, que la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario", como se aprecia este dispositivo sirvió de fuente al artículo 949° del código vigente, que ha mantenido el texto de aquel con leves variantes, de modo que se continúa en el Perú el Sistema Consensual de transmitir la propiedad inmobiliaria.

Sistema de Transferencia Convencional de la Propiedad

Cabe destacar que el artículo 977° del entonces Proyecto de Código Civil elaborado por la llamada Comisión Reformadora (comisión encargada del estudio y revisión del Código Civil de 1936), establecía didácticamente que la propiedad se adquiere por convenio, sucesión, prescripción adquisitiva, accesión, aprehensión y demás modos establecidos por la ley, y para efectos del desarrollo de nuestro tema resulta pertinente referirnos a la adquisición de la propiedad por convenio o convención.

Respecto de la adquisición convencional de la propiedad existen dos grandes sistemas: El de separación del contrato que requiere para la transmisión de la propiedad que el contrato obligacional de

transferencia vaya unido a un contrato real de transmisión de la propiedad; y el Sistema de la "unidad del contrato", según el cual el acuerdo para la transmisión de la propiedad está ya contenido en el contrato de transferencia.

Nos interesa específicamente el segundo sistema, el cual ha sido adoptado por el Código Civil de 1984 (). El sistema de Unidad del contrato, teniéndose que éste admite, a su vez, dos modalidades: la del principio contractual puro, según la cual la transmisión de la propiedad está basada únicamente en el contrato de transferencia; y la de yuxtaposición de los principios de la unidad y de la tradición que concede a dicho contrato la aptitud para transferir el título sobre la cosa, pero que requiere la tradición de ésta para que el contratante adquiera el derecho de propiedad- distinguiéndose así entre el título de adquisición y el modo de adquirir.

La primera modalidad ha sido adoptada entre otros como se ha manifestado por los códigos civiles de Francia e Italia; la segunda informa, entre otros los códigos civiles de Argentina y España.

El Sistema de Unidad del Contrato.

El sistema Francés de la Transmisión de la Propiedad es descrito por Planiol y Ripert (), de la siguiente manera: "El derecho francés ha abandonado el antiguo principio que imponía como necesaria la tradición para realizar la transmisión.

En nuestras leyes, el contrato es, no solamente la fuente de obligaciones como en derecho romano, sino también traslativo de la propiedad. Vender, es enajenar; ambas nociones eran distintas en la antigüedad; hoy se confunden.

La transmisión de la propiedad se ha convertido en un efecto directo e inmediato del contrato como la misma creación de las obligaciones. El comprador, el permutante, el donatario devienen propietarios de la cosa al mismo tiempo que acreedores del enajenante; la obligación de transmitir la propiedad convenida entre las partes, es ejecutada al mismo tiempo que se forma. Este resultado se expresa diciendo que la propiedad se transmite por el mero consentimiento"

El principio del sistema francés de transmisión de la propiedad se encuentra plasmado en el art. 1138° del Código de Napoleón, que repite dos veces la misma idea bajo redacciones distintas. Su texto es el siguiente:

"la obligación de entregar la cosa se perfecciona por el solo consentimiento de las partes contratante.

Ella hace al acreedor propietario y coloca la cosa a su riesgo desde el instante en que haya debido ser entregada, aunque no se haya hecho la tradición, a menos que el deudor esté en mora de

entregarla; en cuyo caso el riesgo de la cosa sigue a cargo de este último."

En el Derecho Italiano el enfoque es similar, ya que la adquisición del derecho de propiedad (también de los derechos reales menores) están fusionados y unificados el título de adquisición, que era el fundamento de la adquisición y el modo de adquisición, que era el medio con el cual se realizaba efectivamente la adquisición, ello se ve reflejado en el artículo 1376° del Código Civil italiano que a la letra dice: "En los contratos que tengan por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa determinada, la constitución o transferencia de un derecho real o la transferencia de otro derecho, la propiedad o el derecho se transmiten y se adquieren por efecto del consentimiento de las partes legítimamente manifestado".

Manuel Albadalejo, indica que el sistema de adquisición de los derechos reales, es por el solo contrato y que es seguido por el Derecho francés (arts. 1138° y 1583°), italiano (art. 1376° código civil), seguir el que para la transmisión de los derechos reales, basta el solo contrato, sin necesidad de tradición, por tanto celebrado aquel, el adquirente recibe el derecho real.

Como quiera que, en principio, los contratos se perfeccionen con el solo consentimiento (son consensuales), normalmente basta el solo acuerdo (consentimiento) de los interesados para que se

adquiera un derecho real. Por eso se califica a este sistema de transmisión o adquisición consensual (nudo consensu).

La Teoría del Título y el Modo

Cabe señalar que el Sistema Romano reposaba sobre la distinción entre título y el modo.

El contrato de transferencia (compraventa) era el título, o sea el acto que por sí no transmitía el dominio, pero que mediatamente servía para ello, al explicar y justificar al modo, dándole su razón de ser.

El modo era, en cambio, el acto que servía inmediatamente para la transmisión del dominio, habiendo originariamente distinguido los romanos según las cosas fueran *mancipio* o *nec mancipi*; asignando para las primeras, como modo, la *mancipatio* (que era un acto jurídico formal, que exigía el cumplimiento de ciertas solemnidades como la presencia de cinco testigos) y la *in iure cessio* (que era también un modo formal y abstracto, que sustancialmente consistía en un proceso fingido de reivindicación ante el pretor) y para las segundas, la *traditio* (que estaba constituida por actos materiales), pero que con el andar del tiempo cayeron en desuso los dos primeros modos, y la *traditio* se convirtió en el modo general apto para la transmisión de la propiedad de cualquier clase de cosas, tanto *mancipi* como *nec mancipi*.

López de Zavalía () nos señala que en el Derecho Argentino, la venta de bienes muebles está regida por el sistema romano el título y el modo, siendo la compraventa el título y la tradición el modo.

En la venta de inmuebles se conserva también el principio romanista que exige el título y el modo, pero que este último ha sido mutilado de tal manera que sólo sirve para hacer adquirir el dominio respecto al vendedor, mientras que para hacer adquirir el dominio erga omnes hace falta, además, la inscripción. De allí ha nacido la distinción entre título, modo (pero modo mutilado) y medio (o forma) de publicidad. Con arreglo a ello, la compraventa es título, la tradición es modo (mutilado) y la inscripción es medio.

Esta doctrina está reflejada en los artículos 2601°, 2602° y 2505° (ley 17.711) del Código Civil argentino.

Consecuentemente con esta posición, el Código Civil argentino no contiene disposición alguna respecto a que la sola obligación de transferir un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él.

Para Manuel Albadalejo, Título (palabra utilizada aquí, no en sentido de documento, sino en el fundamento jurídico) es el acto (por ejemplo la compraventa) por el que se establece la voluntad de enajenación (adquisición para la otra parte) del derecho.

Agrega, Modo es el acto consistente, en la entrega, con ánimo de transmitir la posesión del derecho cuya enajenación por el transmitente, que es adquisición para el adquirente.

Sin modo subsiguiente, el título es insuficiente para producir la adquisición del derecho real.

Sin Título previo la entrega (modo) no transfiere (hace adquirir al que la recibe) el derecho real. v.g., sino hubo anteriormente un contrato de compraventa, pero se entrega la cosa, el que la recibe adquiere la posesión (ya que ésta no es la tenencia efectiva de la misma, y esa la ha recibido) pero no se convierte en dueño (no adquiere la propiedad: derecho real) ().

El Sistema Peruano

Los artículos 947° y 949° del Código Civil peruano de 1984, disponen:

La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente; y, La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Al respecto sostienen muchos comentaristas que nuestro código acoge una modalidad mixta, según la cual se aplica el Sistema de la Unidad del Contrato para la transferencia de los bienes inmuebles determinados y la teoría del título y modo para la transferencia de los bienes muebles. Piensan otros que tratándose tanto de la transferencia de muebles como de inmuebles rige únicamente la teoría del título y el modo.

Para dilucidar los fundamentos de estas dos posiciones conviene estudiar la elaboración del Código Civil en lo referente a la clasificación de los bienes y a la transmisión convencional de la propiedad.

El proyecto del Código Civil elaborado por la llamada Comisión Reformadora clasificó los bienes en registrados y no registrados, pudiendo estos últimos ser registrables y no registrables.

Partiendo de esta clasificación, el mismo proyecto estableció que la adquisición convencional de los bienes registrados quedaba perfeccionada con su inscripción en el registro respectivo, mientras que la adquisición convencional de los bienes no registrados quedaba perfeccionada con la tradición.

Resultaba así muy clara la adopción de la Teoría del Título y el Modo, pues en el caso de los bienes no registrados el título de adquisición era el contrato de transferencia y el modo de adquirir

era la tradición, mientras que en el caso de los bienes registrados también el contrato de transferencia era el Título de Adquisición, pero el modo de adquirir era la inscripción en el registro respectivo.

La Comisión Revisora modificó la clasificación de los bienes en muebles e inmuebles. En el caso de los muebles conservó el principio de que su enajenación se efectúa con la tradición, con lo cual el título de adquisición continuó siendo el contrato de transferencia y el modo de adquirir es la tradición.

Sin embargo, tratándose de inmuebles aplicó un sistema, inspirado en el artículo 1172° del Código Civil de 1936, según el cual la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él.

La adopción de este sistema ha dado lugar a la divergencia de opiniones en la doctrina peruana a la que se ha hecho referencia anteriormente.

Se puede concluir que la introducción del artículo 949° del Código Civil de 1984 no tiene el significado de inaplicación de la Teoría del Título y el Modo a la transferencia de bienes inmuebles determinados, sino que, por el contrario, dicha teoría es aplicable tanto para el caso de bienes muebles determinados como para el de bienes inmuebles determinados.

Se concluye ello por las siguientes razones:

- a) El artículo 1351° del Código Civil establece que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial; teniéndose que el derecho de crédito u obligación da lugar a una relación jurídica entre el deudor y el acreedor de la prestación, de tal manera que la relación jurídica patrimonial creada por el contrato tiene carácter obligacional.

- b) Tratándose del derecho de propiedad cuyo carácter de derecho real es generalmente admitido, el contrato de transferencia no tiene como efecto la transmisión del derecho sino únicamente la obligación de transmitirlo.

En efecto, tenemos el contrato de compraventa por ser el contrato de transferencia más común, el artículo 1529° del código civil dispone que por la compraventa el vendedor se obligue a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

Puede observarse que el contrato de compraventa no es apto, por sí mismo, para transferir la propiedad, desde que su efecto es obligacional y no real.

- c) Que el artículo 949° del Código Civil peruano, cuyo efecto cobra pleno sentido en el Sistema de la Unidad del Contrato, en el cual celebración del contrato de transferencia produce, por sí, la transmisión de la propiedad, como ocurre en el caso del artículo 1138° del Código Civil francés y en el artículo 1376° del código civil italiano, resulta posterior en el régimen peruano.

En efecto, tal como se ha visto, consta de los antecedentes de la elaboración del Código Civil de 1984 cuyo primer proyecto clasificaba en bienes registrados y no registrados, que el codificador optó claramente desde el principio por el régimen de la Teoría del Título y Modo, en el cual la tradición era el modo de adquisición de los bienes no registrados y la inscripción el modo de adquisición de los bienes registrados, requiriéndose en ambos casos la existencia de un contrato de transferencia que sirviera de título.

El cambio efectuado en el segundo proyecto respecto a la clasificación de los bienes en muebles (en sustitución de bienes no registrados) e inmuebles (en sustitución de los bienes registrados) no estuvo orientado a modificar el régimen de transmisión convencional de la propiedad de los bienes, tanto es así que se conservó el efecto exclusivamente obligacional del contrato (que se patentiza singularmente en el de compraventa), sino evita los peligros que representaba la ineficiencia de nuestros registros públicos. Sin embargo, como

este cambio de clasificación dejaba en el aire el tratamiento de la adquisición de la propiedad sobre los bienes inmuebles, recurrió a la regla contenida en el artículo 1172° del Código Civil de 1936, según la cual la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada hace al acreedor propietario de ella, olvidando que ella estaba ubicada en el Libro de Derecho de Obligaciones y no en el Libro de Derechos Reales.

Esto es importante, por cuanto el régimen del Derecho de Obligaciones descansa en bases distintas del régimen de derechos Reales. "La razón para que sea referible el sistema que exige el perfeccionamiento del acto dispositivo, ora la tradición de la cosa (para muebles), ora esta misma o la inscripción en el registro respectivo (para inmuebles).

Resulta así que la adopción del que después fue el artículo 949° del Código Civil de 1984, obedeció a un propósito de encontrar un sustituto al modo de entrega o de la inscripción de los bienes inmuebles, sin pretender cambiar el régimen de la Teoría del título y el modo.

- d) Puede objetarse que el modo debe ser siempre constituido por la tradición del bien, lo cual no ocurre en el caso del artículo 949° del Código Civil.

Jurisprudencia Nacional

“Es infundada la pretensión, si el título que ostenta la accionante no le transfiere la propiedad. El justo título debe tener las siguientes características: ser un acto traslativo de dominio, no estar sujeto a causal de nulidad, tener existencia efectiva y probar su existencia –Expediente N° 1060- 1999. 03-12-1999-.

“No debe confundirse el requisito de la prescripción adquisitiva ordinaria de poseer el bien como propietario, con el requisito de la prescripción extraordinaria de poseer el bien con justo título. El primero supone que el poseedor se comporta como propietario; en cambio en el segundo debe existir un título o documento de por medio” –Casación N° 3810-2000. Huaura. “El Peruano”: 31- 07-2001-.

"No constituye justo título una escritura pública declarada nula por el Poder Judicial, por lo que en este caso no puede admitirse la prescripción corta de cinco años"- (Exp. ~ 941-95-Piura, Sala Civil de la Corte Suprema, Hinostroza Minguez, Alberto, "Jurisprudencia Civil", tomo IV, p. 262).

“Si el título de propiedad por compraventa, del que alega la prescripción es dudoso o adolece de algún defecto que impida la inscripción de la compraventa, no existe inconveniente legal en demandar la prescripción adquisitiva de propiedad sustentada en el art. 950º, porque de otra manera no podría obtener la inscripción.

Casación N° 672-2001. Lima: 13-07-2001. "El Peruano": 05-11-2001.

LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL JUSTO TÍTULO.

La reforma del Código Civil de 1984

Por ley N° 26394 del 18 de noviembre de 1994, se crea la Comisión encargada de elaborar el anteproyecto de Ley de Reforma del Código Civil vigente de 1984. Teniéndose que las sub comisiones encargadas de estudiar cada Libro del código, ha arribado a una serie de acuerdos en materia de Derechos Reales y Registros Públicos que resultan relevantes para nuestro estudio, por lo que se hace necesario mencionarlas.

Cabe resaltar en primer término, el tema de la clasificación de los bienes y transferencia de propiedad, por su estrecha relación con los Registros de la Propiedad Inmueble y de Bienes Muebles, el Dr. Carlos Cárdenas Quirós, ha señalado sobre el particular () que la Comisión Reformadora, sobre la base de la puesta de la Subcomisión de Derechos Reales, ha decidido distinguir los bienes, en primer lugar, en corporales e incorporales: Los bienes corporales se diferencian, a su vez, en muebles e inmuebles, fungibles, no fungibles, consumibles y no consumibles. Los bienes muebles son aquellos susceptibles de ser movilizados de un lugar a otro.

Los inmuebles son los predios, incluidos sus partes integrantes y accesorios. Las demás categorías de bienes mencionadas no son objeto de definición.

Se contempla también que los bienes pueden ser registrados o no registrados, son registrados los bienes incorporados a algún registro de carácter jurídico. De ese modo, al hacerse referencia a los Registros Jurídicos, sin distinción alguna, en la norma quedan comprendidos tanto los registros públicos como privados.

Los bienes no registrados, vale decir aquellos que no se encuentran incorporados a algún registro, se distinguen a su vez de registrables y no registrales, serán registrables los bienes susceptibles de ser incorporados a un registro por contar con elementos que permitan su individualización: Los no registrables excluyen la posibilidad de acceso al registro.

De esta manera se otorga a los bienes incorporados en los Registros una importancia especial, en la medida en que se reconoce la trascendencia del hecho de encontrarse inscritos y resultar oponibles a terceros los derechos referidos a los mismos debidamente registrados. Este aspecto se aprecia con mayor intensidad si se considera la propuesta de modificación acerca del tema de Transferencia de propiedad que se viene desarrollando.

En efecto, y conforme se ha venido expresando el texto vigente del Código Civil establece que los bienes muebles se transmiten por la tradición (art. 947°) y los bienes inmuebles mediante la creación de la relación obligatoria que constituye efecto del contrato correspondiente (art. 949°).

El Sistema, particularmente en materia de bienes inmuebles no ofrece seguridad alguna. El comprador del bien inmueble, con arreglo al art. 949°, es efectivamente propietario pero plenamente en la medida en que su derecho no puede oponerle a los terceros. Se habla en este sentido de la existencia de una propiedad relativa frente a una absoluta, que sería aquella que cuenta a plenitud con la protección erga omnes debido al hecho de haber quedado inscrita.

Ese planteamiento da lugar a que se suscite una cuestión como la de la concurrencia de acreedores sobre un mismo bien mueble o inmueble y que tenga que establecerse un criterio de preferencia para favorecer al acreedor que actuó con mayor diligencia a fin de asegurar la firmeza de su derecho, es por ello que nuestro Código Civil prevé en el artículo 2022° para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

Siendo esto así, en materia de Tercería de Propiedad, incluso a través de múltiples Ejecutorias Supremas se ha establecido que habiéndose acreditado el derecho de propiedad del tercerista con el Testimonio de Escritura Pública de compraventa celebrada con fecha anterior a la medida cautelar de embargo inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble y siendo los derechos que se discuten de distinta naturaleza: el de propiedad que reclama el tercerista es un derecho real, en tanto que el derecho del acreedor ejecutante es personal, es de aplicación la Segunda Parte del art. 2022° del Código Civil para definir el conflicto de intereses.

En consecuencia, de acuerdo con lo prescrito en la última parte del citado numeral, para resolver hay que recurrir a las disposiciones de derecho común y en tal sentido la tercerista adquirió el inmueble embargado de que se trata a título oneroso, por escritura pública de transferencia de propiedad de la propiedad que se firmó el doce de setiembre de 1997 con fecha anterior al embargo inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble (el 24 de setiembre 1997), es decir, que su título emana de un documento de fecha anterior al embargo; siendo esto así, el inmueble comprado por la actora no responde frente al gravamen anotado del embargo, por la naturaleza de los derechos en conflicto.

En este orden de ideas, no resulta de aplicación al caso el art. 2016° del Código Civil, relacionado con el Principio de prioridad en el tiempo de las inscripciones, así como tampoco resulta de aplicación los arts. 2012° y 2013° del mismo código que rigen los principios de Publicidad y Legitimación de las inscripciones en los Registros Públicos, sino que es de aplicación como se indicó la segunda parte del art. 2022° del Código Civil (CAS. N° 2236-99 LA LIBERTAD, en N.L. T 285, febrero del 2000) ().

A este respecto, en el Proyecto de reforma se ha establecido que la constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes registrados se produce con la inscripción en el registro respectivo, salvo disposición legal diferente. Se agrega que tratándose de bienes no registrados, la constitución se produce con la tradición, salvo disposición legal diferente.

Es preciso señalar que con fecha 17 de mayo del año 2000, el Congreso de la República aprobó el proyecto de ley que, entre otros aspectos, incluía la incorporación del art. 883° al Código Civil con el siguiente texto:

"Los bienes pueden ser registrados y no registrados. Son bienes registrados los incorporados a algún Registro de carácter jurídico".

La Constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes registrados se produce con la inscripción en el registro respectivo, salvo lo dispuesto en los artículos 660°, 900° y 950°

Tratándose de bienes no registrados, la constitución de derechos reales se produce con la tradición"

Cabe precisar que el Proyecto de ley derogaba los artículos 947° y 949° del Código Civil, ya tantas veces mencionados y referidos a la transferencia de la propiedad de bienes muebles e inmuebles, respectivamente, y se precisaba que entraba en vigencia el dos de enero del año 2002.

El referido proyecto fue observado por el Presidente de la República, devuelto que fue el proyecto al Congreso, se aprobó un nuevo texto con modificaciones que fue nuevamente observado.

Establecidas las cosas en el Proyecto de Reforma de manera descrita, tratándose de bienes registrados, será el Registro el que definirá toda cuestión que pueda suscitarse, el modo que en la eventualidad de que alguien celebre sucesivamente diversos actos de disposición sobre un mismo bien registrado, tendrá trascendencia sólo el acto que hubiera quedado inscrito, dado el carácter constitutivo de la inscripción.

Con la nueva clasificación que distingue los bienes en registrados y no registrados se hace indispensable la reformulación de este asunto. Tratándose de los bienes registrados, sean éstos muebles o inmuebles, operará la hipoteca. En cambio, tratándose de los bienes no registrados, muebles o inmuebles, procederá la prenda con entrega física.

Finalmente cabe resaltar en cuanto a los Registros Públicos se refiere, se ha decidido en el seno de la Comisión Reformadora del Código Civil vigente mantener el Libro IX de los Registros Públicos, donde deberán contemplarse sus principios y líneas matrices esenciales, sin perjuicio de una ley especial pueda desarrollar con mayor minuciosidad y precisión la amplia y diversa temática registral.

El Registro y la Transferencia de los Derechos Reales

La transmisión de la propiedad inmobiliaria, inscrita o no, ocurre por el solo consenso (Art. 949º del Código Civil - CC). Para bienes muebles, inscritos o no, por tradición.

Un derecho será real no porque un código le haya puesto ese membrete, o porque esté regulado en el Libro de Derechos Reales: será tal siempre que sea exclusivo y oponible frente a todos, es decir, que el titular pueda desplazar a todos en el ejercicio del derecho, y fundar válidamente una pretensión contra quien le

transfirió el derecho y contra cualquier otra persona basándose en el derecho adquirido.

¿La propiedad adquirida conforme al Art. 949º tiene esas características? ¡Pues decimos que no! Y esto por cuanto deriva solo de una relación jurídica entre acreedor y deudor, esta relación solo es conocida por ellos, es oculta o clandestina.

Si los demás no tienen siquiera la posibilidad de conocerla, es pedirles mucho que no pretendan ejercer también un derecho que ya fue "adquirido" por otro. De otro lado, resulta inexplicable como puede oponerse un derecho frente a todo mundo si este derecho no puede ser conocido por quienes son los destinatarios de la oponibilidad.

Resulta entonces que, tratándose de inmuebles inscritos, la inscripción registral viene a completar el derecho real, a hacerlo eficaz, a surtir sus plenos efectos de oponibilidad y exclusividad. Cuando el Art. 2022º del CC confiere oponibilidad solo al derecho inscrito, lo que hace es conformar o hacer constitutivo del derecho frente a terceros. Por ello la inscripción es requisito de eficacia o completividad del derecho real que recae sobre bienes inscritos.

Obviamente el derecho es válido, pero no despliega su plena eficacia. Por ello, se ha afirmado en doctrina que el Registro es cuasi constitutivo o conformador del derecho real, y ello resulta más

claro cuando se analiza el supuesto de la doble venta por un mismo titular registral: la adquisición posterior inscrita prima, o resulta oponible y excluyente, frente a la anterior no inscrita. La oponibilidad la otorga, entonces, la inscripción.

Implicancias Registrales de la Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio

¿Qué finalidad cumple una sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio?

¿Cabría la posibilidad que la misma constituya título para realizar la primera inscripción de dominio, cuando el derecho no se encuentre previamente inscrito en favor del antiguo dueño?,

Son los temas que con propiedad responde el autor, desde una óptica polémica.

Antes de empezar el análisis del problema que nos ocupa, resulta conveniente, a efectos de lograr una mayor comprensión del mismo, hacer algunas precisiones conceptuales:

La primera precisión conceptual está referida a la prescripción adquisitiva de dominio. Ahora bien, para entender esta figura debemos, previamente, tratar acerca del tiempo y la implicancia que, como hecho jurídico, tiene en las relaciones jurídicas.

Fernando Vidal Ramírez (2000), señala:

Que el hecho jurídico es aquel que produce la adquisición, modificación, transferencia y la extinción de derechos, lo que nos lleva a concluir que el hecho jurídico es todo hecho que produce una consecuencia de derecho, creando mediata o inmediatamente una relación jurídica. Analizando esta definición debemos entender, entonces, que lo que le da el carácter de jurídico a un hecho es la consecuencia que origina, con lo que, en sentido lógico, debemos concluir que no todo hecho es hecho jurídico (p.29-35).

Los hechos jurídicos pueden dividirse en voluntarios y naturales, según sean éstos ocasionados o no por la intervención del hombre. En el primer caso se necesitará que la actuación humana contenga tres elementos esenciales: discernimiento, intención y libertad. Nuestro vigente Código Civil regula, entre otros, dos supuestos de hechos jurídicos productores de consecuencias jurídicas, tratados en los artículos 938o y 950o respectivamente, referentes a la accesión y a la prescripción adquisitiva como modos de adquirir la propiedad.

Una vez efectuada esta aproximación al concepto de hecho jurídico, resulta de necesaria utilidad resaltar el lugar preferente que el tiempo ocupa entre los principales hechos jurídicos, debido a su influencia en las relaciones jurídicas. Como señala Fernando Vidal Ramírez (2000), esta afirmación se sustenta en que el

transcurso del tiempo puede dar lugar a la constitución de derechos subjetivos --supuesto en que estaremos frente a la prescripción adquisitiva-- o a la extinción de la pretensión --supuesto en que estaremos frente a la prescripción extintiva-- o, finalmente, a la extinción de aquella y del derecho --caso este último en que estaremos frente a la caducidad (p.11).

La prescripción que, para efectos de este trabajo, interesa es la adquisitiva de dominio, es decir aquella por la cual mediante el transcurso del tiempo, el simple poseedor de un bien puede transformarse en propietario.

Marcial Rubio Correa, (2003) señala:

“Que confluyan dos determinantes: el transcurso de un cierto espacio de tiempo y la existencia de una determinada calidad de posesión sobre el bien materia del caso” (p-15).

La segunda precisión conceptual está referida a la sentencia. Nuestro vigente Código Procesal Civil, promulgado mediante Decreto Legislativo No 768, en su artículo 121o, tercer párrafo, al referirse a las resoluciones judiciales define a la sentencia como aquella resolución mediante la cual el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o, excepcionalmente, sobre la validez de la relación.

Doctrinalmente, se reconocen como efectos de la sentencia la intangibilidad de la decisión judicial y la constitución de la cosa juzgada. El carácter de la cosa juzgada, puede, sin embargo, ser formal o material. Se denomina cosa juzgada formal a aquella sentencia que no puede ser impugnada en la misma vía en que se ha expedido, pero sí dentro de una distinta y más amplia. La cosa juzgada material, en cambio, es aquella que a la condición de inimpugnable en el mismo proceso, une la de inmutabilidad de la sentencia aún en otro juicio posterior.

Otro aspecto a tener en cuenta es la distinción entre sentencia declarativa de derechos y constitutiva de los mismos. Estaremos frente a una sentencia declarativa de derechos, cuando en presencia de un determinado supuesto o, frente al cumplimiento de determinados requisitos, el derecho simplemente reconoce la existencia del mismo, lo que no sucede en la sentencia constitutiva en la que los derechos emanan de la resolución judicial.

De una interpretación del artículo 952° del Código Civil se deduce que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio es una declarativa de derechos, por lo que bastará que el poseedor demuestre cumplir los requisitos del artículo 950o, para que se le declare propietario.

La última precisión conceptual está referida al Derecho Registral. Amorós Guardiola, Guevara Manrique (1999) lo define como:
El derecho que regula de un modo inmediato y primario el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las relaciones jurídicas registrales, y de un modo, general la organización y funcionamiento de los Registros Públicos (p.12).

El término relaciones jurídicas registrales se refiere a aquellas relaciones jurídicas que se derivan del contenido de las inscripciones, en virtud de la publicidad que otorgan los diversos registros existentes. Esta afirmación se ve recogida en el Principio de Tracto Sucesivo, según el cual ninguna inscripción, salvo la primera, se hará sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

En materia del Registro Inmobiliario, la excepción al principio de Tracto Sucesivo, lo constituye la Primera Inscripción de Dominio o Inmatriculación, contemplada en el artículo 2018º del Código Civil vigente.

Las precisiones conceptuales esbozadas precedentemente, no hacen sino introducirnos en el tema que a continuación desarrollaremos, esto es, la posibilidad que una sentencia declarativa de prescripción adquisitiva de dominio constituya título para realizar la primera inscripción de dominio cuando, claro está,

no se encuentre previamente inscrito el derecho en favor del antiguo dueño. (Pero eso sería título supletorio)

El artículo 2018o del Código Civil regula cuáles son los títulos que dan mérito para la primera inscripción de dominio. De esta manera, señala como tales a los títulos que tengan un período ininterrumpido de cinco años y a los títulos supletorios.

Guevara Manrique (2003) refiere:

Tratándose de títulos por un período ininterrumpido de cinco años, de una interpretación lógica del artículo en mención, se concluye que éstos deben necesariamente referirse al derecho de dominio o derecho de propiedad sobre el inmueble, ya que como dice Rubén Guevara Manrique, la primera de dominio o inmatriculación es el ingreso por primera vez de una unidad inmobiliaria determinada en la vida registral en virtud de titularidad con antigüedad de un período ininterrumpido de cinco años (p.361).

Respecto a los títulos con antigüedad de cinco años, debemos precisar cuáles dan mérito a la primera inscripción de dominio. En nuestro concepto, dichos títulos están constituidos por todos aquellos que transfieren dominio y por aquellos que reivindicán o declaran derechos reales.

Es de suma importancia señalar que el sentido que le damos al término título es el contemplado en el artículo 2010° del Código

Civil, artículo modificado mediante Ley N° 26741 y en el artículo 5° del Reglamento de las Inscripciones, según los cuales título es el Instrumento Público en que una persona funda su derecho. De esta manera, es perfectamente entendible que una sentencia de reivindicación constituya título para la primera inscripción de dominio, toda vez que dicha acción es exclusiva del propietario según lo establecen los artículo 923° "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien (...)", y artículo 979° del Código Civil "Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común (...)".

De igual manera, tratándose de una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, ésta constituirá título para la primera inscripción de dominio. Sin embargo, en ambos supuestos, es necesario que transcurran los cinco años establecidos en el artículo 2018° del Código Civil. En el caso de la sentencia de reivindicación, siendo, como ya hemos dicho, esta acción exclusiva del propietario, aquélla se convierte en el único título demostrativo de la propiedad del accionante, por lo que debe transcurrir el plazo de cinco años para que dicha sentencia dé mérito a una inscripción primera de dominio. En cambio, en el caso de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, la explicación es más compleja, dado que tratándose de inmuebles, la propiedad de éstos se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe y siempre que se posea en forma continua, pacífica y pública como propietario.

El problema radica en que, como se ha indicado, el artículo 2018° del Código Civil, establece que para la primera inscripción de dominio se deben exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años, igualando de esta manera la antigüedad del título con el espacio de tiempo de posesión requerido para adquirir por prescripción, cuando, como hemos visto, medie la buena fe y el justo título.

Se podría argüir, en desmedro de dicho argumento, que dicha igualdad no obedece sino a una simple coincidencia y que, el legislador no tuvo intención alguna al regular idéntico plazo. Esta última afirmación, no obstante, se ve desestimada por lo contemplado por el Código Civil de 1936 en su artículo 871° que establece "Adquieren inmuebles por prescripción quienes lo han poseído como propietarios de modo continuo durante diez años con justo título y buena fe (...)", el cual señalaba idéntico plazo a propósito de la prescripción de los bienes inmuebles y de la antigüedad de los títulos en cuya virtud se realizaba la primera inscripción de dominio.

El código civil en su artículo 1046° establece "Para la inmatriculación o primera inscripción de dominio de un predio, se deberá exhibir títulos por un período ininterrumpido de diez años, o en su defecto, títulos supletorios (...)".

¿Qué consecuencia genera el regular el mismo plazo para la antigüedad del título y para el tiempo de posesión necesario para adquirir por prescripción, cuando medien justo título y buena fe?

La consecuencia inmediata es que se considere, erróneamente en nuestro concepto, que siempre que medie buena fe y justo título y que el poseedor cumpla con poseer durante cinco años en forma continua, pacífica y pública como propietario y, que exista una sentencia que declare que ha adquirido la propiedad sobre un inmueble por prescripción adquisitiva de dominio, nos encontraremos en presencia del primer supuesto contemplado por el artículo 2018° del Código Civil.

Los que defienden este punto de vista parten de la premisa equivocada que la sentencia que declara que un poseedor de buena fe y con justo título ha adquirido el dominio de un inmueble por prescripción adquisitiva constituye un título de dominio con una antigüedad ininterrumpida de cinco años, susceptible, por tanto, de dar mérito a una primera inscripción de dominio. Afirman que, si se acepta un título originado en el mero acuerdo de voluntades entre particulares, con mayor razón debe aceptarse un título emanado de una sentencia judicial, que declara en forma indubitable y definitiva el derecho de propiedad del accionante.

En nuestro concepto, este punto de vista es errado por cuanto, como habíamos manifestado precedentemente, de una

interpretación lógica del artículo 2018° del Código Civil, se deduce que los títulos que dan mérito a la primera inscripción de dominio deben ser demostrativos de propiedad en forma ininterrumpida durante cinco años, lo que no sucede tratándose de una sentencia de prescripción adquisitiva originada, además de otros requisitos, en la buena fe y en el justo título del poseedor. Nuestra afirmación se sustenta en el hecho que sistemáticamente la institución de la prescripción adquisitiva de dominio se encuentra ubicada en el Subcapítulo V del Capítulo Segundo del Título II, Sección Tercera del Libro V del Código Civil, dedicado a la adquisición de la propiedad, con lo cual se le reconoce como uno de los modos derivados de adquirir la propiedad. Quiere esto decir que, antes del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 950o del Código Civil el poseedor no es más que eso, es decir no es más que un simple poseedor que devendrá en propietario, en perjuicio del anterior dueño, cuando acredite en un procedimiento judicial que su posesión es de la calidad mencionada en el artículo 950° del Código Civil.

Debemos aclarar a este respecto, que el hecho que la sentencia de prescripción adquisitiva sea de naturaleza declarativa significa que ésta simplemente reconocerá la adquisición de parte del simple poseedor del derecho de propiedad, al haber acreditado éste que su posesión es continua, pacífica y pública como propietario durante cinco años, mediando justo título y buena fe. No significa, entonces, como muchos sostienen que el accionante haya sido

propietario durante cinco años que poseyó, sino que sólo lo será una vez transcurrido el espacio de tiempo requerido.

Cabría preguntarse, entonces, si la sentencia de prescripción adquisitiva no constituye mérito para una primera inscripción de dominio, cuando no se encuentra inscrito el derecho a favor del antiguo dueño, sino que simplemente declara que, como se ha venido sosteniendo, ya lo había adquirido con el cumplimiento de los requisitos enumerados anteriormente, ¿qué finalidad cumple la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio? o dicho de otra manera, ¿representa alguna ventaja para el accionante la expedición de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio?. La respuesta a esta interrogante la encontramos en el artículo 952° del Código Civil, según el cual la sentencia que accede 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. Este artículo debe necesariamente concordarse con el artículo 2018° del Código Civil, con lo que concluimos que si bien la sentencia de prescripción adquisitiva es título para inscribir el derecho a favor del nuevo propietario, debe necesariamente transcurrir el plazo de cinco años para que dicho título sea susceptible de generar una primera inscripción de dominio. Nuestra opinión se ve reforzada por el artículo 5to del Reglamento de las Inscripciones el que, como hemos indicado anteriormente, establece que se entiende por título para los efectos de la inscripción, el instrumento público en que funde su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse y,

como vimos, la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, si bien no hace sino reconocer un derecho de propiedad adquirido por el transcurso del tiempo constituye el título en que el nuevo propietario funda su derecho.

Es conveniente agregar que, en nuestro concepto, la declaración contenida en el artículo 952° del Código Civil, no hace sino reafirmar el carácter de instrumento público que la ley confiere a las sentencias judiciales, no estableciendo, como señalan algunos, una tercera categoría de títulos para acceder a la primera inscripción de dominio.

Queda aún dos interrogantes por resolver, la primera está referida al motivo por el cual el Código Civil, regula idéntico plazo para la antigüedad del título y para el tiempo de posesión necesario para adquirir por prescripción, cuando media buena fe y justo título. La respuesta la encontramos en el fundamento de la prescripción adquisitiva de dominio que, en palabras de Alfredo Bullar G. referido por Avendaño V. (1998) refiere:

Para probar que se es propietario de un inmueble, no basta con que éste se encuentre inscrito, sino que se deberá acreditar que el derecho de propiedad ha sido adquirido válidamente, no sólo por el actual propietario, sino también por los anteriores propietarios. De no regularse la prescripción adquisitiva de dominio esta prueba debería remontarse hasta el infinito; sin embargo, por la prueba de la propiedad que confiere la prescripción, no importará que el transferente anterior al tiempo de tiempo requerido para adquirir por

prescripción no haya sido propietario, ya que el actual poseedor ha adquirido de todas maneras la propiedad en virtud de la prescripción (p.206).

Esta finalidad de la prescripción adquisitiva de dominio tiene aplicación en caso se haya verificado una primera inscripción en virtud de títulos con antigüedad de cinco años. Si aquél que logró la inscripción en base a un título traslativo de dominio, es demandado por nulidad de acto jurídico y consecuente nulidad de asiento registral, buscando de esta manera desvirtuar su derecho de propiedad, bastará que, en aplicación del artículo 84° del Código Procesal Civil, reconvenga y demuestre cumplir con los requisitos contenidos en el artículo 950° del Código Civil, para que la pretensión del accionante sea desestimada.

La segunda interrogante está referida al por qué no se exige, además del título con antigüedad de cinco años, que se acredite la actual posesión por parte de aquel que solicita la primera inscripción de dominio a su favor, si puede darse el caso que un tercero que se encuentre actualmente poseyendo haya adquirido por prescripción, en desmedro de quien solicita la inscripción, al haber cumplido con los requisitos necesarios a ese efecto. La respuesta a esta interrogante la encontramos en el hecho que los Registradores Públicos para proceder a la inscripción únicamente califican títulos y en el hecho que el derecho de propiedad sobre un bien es perpetuo, no perdiéndose por el no uso del mismo. En todo

caso, el actual poseedor, tendrá abierta la posibilidad de seguir un procedimiento judicial, cuya sentencia constituirá título para inscribir la propiedad a su favor, al haberse inscrito previamente la propiedad a nombre del anterior dueño, en virtud de títulos con cinco años de antigüedad.

Debemos concluir diciendo que, cuando no se encuentra inscrito el derecho de propiedad en favor del antiguo dueño, la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio será materia de una anotación preventiva en aplicación de lo contemplado en el inciso 3 del artículo 79° del Reglamento de las Inscripciones; que establece que serán materia de anotación preventiva los títulos cuya inscripción no puede hacerse por no estar inscrito el derecho de donde emane la transmisión o el gravamen. Este inciso regula, en su primera parte, los supuestos en que el derecho de propiedad ha sido adquirido de alguien que es propietario, lo que sucede, por ejemplo, cuando se transmite la propiedad a través del acuerdo entre las partes. Como habíamos dicho anteriormente, la prescripción también es un modo derivado de adquirir la propiedad, ya que el poseedor se convierte en propietario, en perjuicio del anterior dueño, con lo cual, el supuesto de adquirir por prescripción de alguien que no tiene su derecho inscrito, encuadra perfectamente en lo regulado por el inciso bajo comentario.

Por lo demás, si bien es cierto que el artículo 2019o del Código Civil en su inciso 8) establece que son susceptibles de inscripción las

sentencias u otras resoluciones que a criterio del Juez se refieran a actos o contratos inscribibles, no es menos cierto que el artículo 2020° de ese mismo cuerpo normativo faculta al Reglamento de Inscripciones a indicar los casos en que los actos o contratos a que se refiere el artículo 2019° son materia de anotación preventiva. En nuestro concepto por actos y contratos debe entenderse, en este caso, no sólo a aquéllos indicados en el inciso 1 del artículo 2019°, es decir a aquellos emanados del acuerdo entre las partes, sino también a aquellos contenidos en las sentencias o resoluciones judiciales y que declaran, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.

Esta facultad de regulación conferida al Reglamento de Inscripciones no responde sino a un criterio de especialidad, por lo que no se podría argüir válidamente que al anotar preventivamente el derecho de propiedad declarado a través de una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, cuando no se encuentra inscrito el derecho en favor del antiguo dueño, se estaría incumpliendo un mandato judicial, ya que, como hemos venido sosteniendo, dicha posibilidad está expresamente regulada en el inciso 3 del artículo 79° del Reglamento de las Inscripciones.

Jurisprudencia Nacional

“Además de los requisitos generales que contempla nuestro ordenamiento procesal, la demanda de prescripción adquisitiva de dominio debe cumplir con otros requisitos especiales como son:

indicar la fecha y forma de adquisición de los bienes y la persona que tenga inscritos derechos sobre el bien. Todo ello en razón a que dirigiendo la demanda de prescripción adquisitiva de dominio al demandado, propietario del predio materia de Litis, se le asegura el ejercicio de su derecho de defensa – Casación N° 0772-1999. Ica. “El Peruano”: 02-01-2002-.

“La prescripción es un modo de adquirir la propiedad de un bien ajeno, mediante la posesión ejercida sobre dicho bien. Para ello se requiere que la parte demandante pruebe plenamente la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. La sentencia que acceda a dicha petición, es título tanto para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo, como para cancelar simultáneamente el asiento que figura inscrito a favor del antiguo dueño –Expediente N° 1178-1998. 17-12-1998-.

“La sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio, es título tanto para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo, como para cancelar simultáneamente el asiento que figura inscrito a favor del antiguo dueño” –Expediente N° 1178-1998. 17-12-1998-.

“El art. 952° establece la forma como el propietario por usucapión debe proceder a efectos de otorgarle a su título seguridad jurídica y oponibilidad ante terceros. En ese sentido cabe precisar que no

basta haberse encontrado en posesión del bien con animus de propietario, sino que además es necesario contar con una declaración judicial y su correspondiente inscripción – Casación N° 754- 2001. Arequipa. Lima: 22-10-2002-.

Otro de los requisitos que requiere la prescripción adquisitiva es que el bien materia de dicha acción se encuentre debidamente inscrito en los registros públicos de la propiedad inmueble, tal como lo señala expresamente la ejecutoria suprema emitida en el Expediente N° 1330-1993: “Sólo se adquiere el inmueble por prescripción cuando está inscrito en el registro de la propiedad inmueble a favor de la persona contra quien ha operado aquella, en cambio si el inmueble no está inscrito el proceso viable es el procedimiento sobre títulos supletorios –Casación N° 1043-2001. Juliaca. San Román. Puno. “El Peruano”: 01-06-2004-.

"Solo se adquiere el inmueble por prescripción cuando está inscrito en el registro de la propiedad a favor de la persona contra quien ha operado aquella; en cambio si el inmueble no está inscrito, el proceso viable es el procedimiento sobre títulos supletorios" -(Exp. N° 1330-93-Lambayeque, Ledesma Narváez, Marianella. Ejecutorias Supremas Civiles (19931996). p. 273).

"La usucapión es un modo de adquirir la propiedad de un bien ajeno mediante la posesión ejercida sobre dicho bien durante un plazo previamente fijado por la ley, de tal manera que la sentencia que

acceda a esta petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño" (Exp. N° 1330-93-Lambayeque, Ledesma Narváez, Marianella. Ejecutorias Supremas Civiles (19931996), p. 274).

"Constituye (la prescripción adquisitiva) una forma legítima de adquirir la propiedad, oponible a quien se halla registrado como propietario"- (Cas. N°1541-98 del 24/09/1999. Explorador Jurisprudencial. Gaceta Jurídica).

"La sentencia regulada por el segundo párrafo del artículo 952° del Código Civil es de naturaleza declarativa, por las siguientes razones: a) la inscripción del derecho de propiedad es un acto voluntario, que otorga publicidad al derecho adquirido y no es constitutiva de derechos; b) no corresponde su cumplimiento a los vencidos, sino al Registro de la Propiedad Inmueble, y c) porque la inscripción es un acto administrativo facultativo. En ese sentido, no es procedente la ejecución judicial de esta sentencia, ya que la misma no ordena a los vencidos en juicio el cumplimiento de una determinada prestación"- (Cas. N° 1516-97-Lambayeque, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, El Peruano 14/10/98, p. 1908).

La sentencia que accede a la petición constituye título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño –Expediente N° 2500-1998. 17-11- 1998-.

c) Definiciones conceptuales

Derecho Quiritario

Se llamó así el Derecho Civil de los romanos de la primera época, que algunos autores consideran como pre-civil, cuyos destinatarios eran los ciudadanos romanos o quirites. En un principio fue el que provino de la costumbre (mores maiorum) o de la ley; abarca este período desde el nacimiento de Roma hasta el año 450 a.C. Se trata de un derecho primitivo, altamente influenciado por los principios religiosos. Los principios jurídicos se apoyan en el valor justicia. El derecho era muy estricto y formal, la ley se interpretaba al pie de la letra: "dura lex ser lex" (la ley es dura pero es la ley).

Auctoritas

El significado del término "auctoritas" se haya muy discutido. Para algunos era la "obligación de garantía del vendedor", para otros "la sanción pública, que consagraba coma propietario de la cosa al que la había usado o poseído durante los plazos legales".- Ver Iglesias, ob. cit. pág. 274.- Salvat Raymundo M; "Tratado de Derecho Civil-Derechos Reales" (actualizado por Argañaraz) T.II-pág. 211-Ediciones TEA. Quinta edición. Maynz T.I # 196 al 198, Pág. 291.

Justo Título

Es un título que está revestido de las solemnidades exigidas por ley, pero presenta algún defecto o vicios, por lo que no debe confundirse con título perfecto.

Titulo Perfecto

Emanado del verdadero propietario y sin ningún defecto de forma, ni de fondo, unido a la tradición de la cosa, transmite plenamente el derecho real.

Titulo Putativo

Es algo que se considera título sin serlo; en otras palabras no es título o porque no es causa suficiente de adquisición, o porque no es aplicable al bien que posee.

Usucapión

La usucapión también llamada prescripción adquisitiva o positiva es un modo de adquirir la propiedad de un bien.

La prescripción adquisitiva compete a aquella persona que mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley ha poseído un bien inmueble, se ejerce contra quien aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido por prescripción la propiedad del inmueble reclamado.

Derechos Reales

Los derechos reales son la relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa. La figura proviene del Derecho romano ius in re o derecho sobre la cosa (ver Derecho de cosas). Es un término

que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito.

Acto Jurídico

El acto jurídico es el hecho, humano, voluntario o consciente y lícito, que tiene por fin inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones. El acto jurídico produce una modificación en las cosas o en el mundo exterior porque así lo ha dispuesto el ordenamiento jurídico.

Formalidades ad-solemnitatem

Se refiere a aquellas formalidades que constituyen requisito de existencia o validez del acto en cuestión, y ante cuya omisión el acto es nulo, inexistente, o no produce efecto jurídico alguno. Por ejemplo, en la mayoría de los países, la compraventa de bienes raíces debe celebrarse en escritura pública, sin la cual se entiende que la venta es nula. Dichas solemnidades se establecen en consideración a la naturaleza del acto, dada la importancia que el determinado negocio jurídico tiene para el ordenamiento jurídico nacional.

Capacidad Jurídica

La Capacidad jurídica (o simplemente, capacidad) es, en Derecho, la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones; de reclamar

los primeros y contraer los segundos en forma personal y comparecer a juicio por propio derecho.

También pueden clasificarse en capacidad de goce y capacidad de ejercicio; la primera constituye: 'la capacidad de ser titular de derechos y obligaciones'; en tanto que la segunda se compone por 'la capacidad de ejercitar los derechos y, contraer obligaciones en forma personal y comparecer a juicio por propio derecho.'

Incapacidad de hecho

La ley priva a las personas físicas de la facultad de obrar por sí misma, declarándolos incapaces, fundamentándose en la falta o insuficiencia de su desarrollo mental (caso de las personas por nacer, los menores y los dementes) o la imposibilidad de poder manifestar su voluntad (caso de los sordomudos que no pueden darse a entender por ningún método), considerando que el elemento volutivo (voluntad) es básico en la formación de todo acto jurídico. En resumen, la incapacidad de hecho impide a determinadas personas ejercer por sí mismas sus derechos y contraer obligaciones.

Derecho Registral

Es aquella rama del derecho, formada por el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros, en relación con terceros

Principio de Rogación

También conocido como "Principio de Instancia", consiste en que las inscripciones en los Registros Públicos se efectúan necesariamente a solicitud de la parte interesada; no son procedentes las inscripciones por voluntad del registrador o de oficio pues es necesaria la solicitud o rogatoria

Principio de Tracto Sucesivo

También conocido como de "Tracto Continuo", por este principio, ninguna inscripción, salvo la primera, se llevará a cabo sin que previamente esté inscrito o se inscriba el derecho de donde provenga.

Inscripción Constitutiva

Esta clase de inscripción constituye un requisito indispensable para que la transferencia o constitución de un derecho real tenga lugar. Gracias a esta clase de inscripción, queda perfeccionada la transmisión o constituido el derecho real.

Ejemplo de esta clase de inscripción es la Hipoteca, pues si esta no es inscrita en el registro correspondiente, aunque haya sido elevada a Escritura pública, no existe la garantía real.

Inscripción Declarativa

Esta clase consiste en publicar un cambio ya ocurrido, independientemente del registro. Para esta clase de inscripción, basta la existencia del título para la transmisión del derecho real.

Reconoce la pre-existencia de los derechos reales, de los que se toma nota para su oportuna publicidad y demás efectos que establezca la ley.

Propiedad

La propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

Posesión

En las comunidades primitivas, posesión y propiedad se confundían, hasta que el derecho romano comenzó a regular la propiedad de forma separada remarcando sus diferencias. Según esta doctrina, la posesión era un estado protegible. Posteriormente el derecho canónico le dará una mayor ampliación de protección a la mera detentación del bien o derecho. El derecho germánico le otorgó aún más importancia. De tal manera que no fuese presumible sino más bien detentable

Es una situación de hecho, mas no de derecho como la propiedad, derecho real por excelencia y consecuencia de la posesión a través de la prescripción.

La posesión requiere o necesita dos elementos para configurarse y ellos son el corpus, que es la cosa en sí y el animus rem sibi habendi que es la intención de tener la cosa como propia, de

comportarse como su dueño, es decir la posesión requiere la intención y la conducta de un dueño. De esta manera distinguimos de la tenencia en la cual el tenedor reconoce en otro la propiedad de la cosa en su poder.

CAPITULO III

MARCO METODOLÓGICO

a) Tipo de investigación.

Investigación descriptiva

b) Diseño y esquema de la investigación.

Investigación correlacional simple

O ----- X

O= Observación

X= Fenómeno observado

c) Población y muestra.

Población

La presente investigación se desarrolló encuestando a los abogados de los casos de prescripción adquisitiva corta resueltos en la Corte Superior de Justicia Lima Norte.

Muestra

El presente trabajo de investigación se realizó con 30 abogados que defendieron casos en el 1er, 5to y 6to Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima-Norte en procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio corta.

d) Instrumentos de recolección de datos.

Para la investigación se utilizó la encuesta como instrumento en la recolección de datos.

e) Técnicas de recojo, procesamiento y presentación de datos.

Técnicas

- Procesamiento y análisis de datos recolectados
- Utilización del procesador sistemático Word, Excel y SPSS.

Instrumentos

- Encuesta

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

a) Resultados del trabajo de campo

Estadísticos

1. Los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta son adecuadamente tipificados en la Corte Superior de Justicia Lima Norte

N	Válido	24
	Perdidos	6
Media		4,83
Mediana		5,00
Moda		5
Rango		1
Desviación estándar		0,7
Mínimo		4
Máximo		5

Los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta son adecuadamente tipificados en la Corte Superior de Justicia Lima Norte

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Casi siempre	4	13,3	16,7	16,7
	Siempre	20	66,7	83,3	100,0
	Total	24	80,0	100,0	
Perdidos	Nunca	6	20,0		
Total		30	100,0		

La respuesta que más se repitió fue 5 (siempre). Cincuenta por ciento de los abogados está por encima de 5.00 lo que significa que la mitad de los individuos contestó 4 (casi siempre) valores de percepción hacia los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta. Lo anterior va de acuerdo con que, en promedio, los participantes, se ubican en 4,83 (siempre), desviados en promedio de ese dato 0,7 unidades de la escala según la desviación estándar. Para finalizar caben 2 observaciones concluyentes: Ninguna persona califico

los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta nunca (1) y las puntuaciones tienden a situarse en valores elevados de la escala.

Estadísticos

2. En los procesos judiciales se cumple con el requisito de la buena fe que exige la prescripción adquisitiva corta

N	Válido	30
	Perdidos	0
Media		2,20
Mediana		2,00
Moda		2
Rango		3
Mínimo		1
Máximo		4

En los procesos judiciales se cumple con el requisito de la buena fe que exige la prescripción adquisitiva corta

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Nunca	4	13,3	13,3	13,3
Casi nunca	21	70,0	70,0	83,3
Casi siempre	5	16,7	16,7	100,0
Total	30	100,0	100,0	

La respuesta que más se repitió fue 2 (casi nunca). Cincuenta por ciento de los abogados está por debajo de 2.00 lo que significa que la mitad de los individuos contestó 2 (casi nunca) valores de percepción hacia los procesos judiciales si se cumple con el requisito de la buena fe que exige la prescripción adquisitiva corta. Lo anterior va de acuerdo con que, en promedio, los participantes, se ubican en 2.20 (casi nunca). Para finalizar caben 2 observaciones concluyentes: Ninguna persona calificó los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta, siempre (5) y las puntuaciones tienden a situarse en valores bajos de la escala.

Estadísticos

3. El principio de publicidad registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil, se genera una presunción iure et iure, se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta

N	Válido	30
	Perdidos	0
Media		2,97
Mediana		3,00
Moda		2
Rango		4
Mínimo		1
Máximo		5

El principio de publicidad registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil, se genera una presunción iure et iure, se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	10,0	10,0
	Casi nunca	11	36,7	46,7
	A veces	8	26,7	73,3
	Siempre	8	26,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0

La respuesta que más se repitió fue 2 (casi nunca). Cincuenta por ciento de los abogados está por debajo de 3.00 lo que significa que la mitad de los abogados contestó 2 y 1 (casi nunca y nunca) valores de percepción hacia los procesos judiciales con el principio de publicidad registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil, se genera una presunción iure et iure, no se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta. Lo anterior va de acuerdo con que, en promedio, los participantes, se ubican en 2.97 (casi nunca). Para finalizar caben 2 observaciones concluyentes: los abogados calificaron de

manera dispersa los valores de percepción hacia los procesos judiciales con el principio de publicidad registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil; por tanto, las puntuaciones tienden a ser dispersos en la escala.

Estadísticos

4. La buena fe es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título, según lo dispuesto en el artículo 906° del código civil, se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta

N	Válido	30
	Perdidos	0
Media		2,93
Mediana		3,00
Moda		3
Rango		4
Desviación estanda		1,1
Mínimo		1
Máximo		5

La buena fe es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título, según lo dispuesto en el artículo 906° del código civil, se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido				
Nunca	3	10,0	10,0	10,0
Casi nunca	8	26,7	26,7	36,7
A veces	13	43,3	43,3	80,0
Siempre	6	20,0	20,0	100,0
Total	30	100,0	100,0	

De los abogados encuestados la mitad respondieron a veces (3), convirtiéndose así en la respuesta más común entre los individuos. Complementando lo anterior y gracias a la Moda podemos decir que el cincuenta por ciento de los abogados considera que lo dispuesto en el artículo

906 del código civil se cumple a veces; lo que significa que la otra mitad de los individuos considera nunca o casi nunca (1, 2). Pero dado que existen valores muy altos en nuestra escala el promedio de veces difiere un poco de lo anterior ya que nos indica que los consideran que se cumple en promedio 2.93, desviados en promedio de ese dato 1,1 unidades de la escala evidenciando la alta dispersión de las respuestas.

Estadísticos

5. La prescripción adquisitiva corta, la cual está regulada en el artículo 950º del código civil, en la que se requiere además de la posesión como propietario de manera pacífica, pública y continua, tener un justo título y buena fe; se cumple en los procesos

N	Válido	30
	Perdidos	0
Media		3,00
Mediana		3,00
Moda		2
Rango		4
Mínimo		1
Máximo		5

5. La prescripción adquisitiva corta, la cual está regulada en el artículo 950º del código civil, en la que se requiere además de la posesión como propietario de manera pacífica, pública y continua, tener un justo título y buena fe; se cumple en los procesos

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido				
Nunca	2	6,7	6,7	6,7
Casi nunca	12	40,0	40,0	46,7
A veces	6	20,0	20,0	66,7
Casi siempre	4	13,3	13,3	80,0
Siempre	6	20,0	20,0	100,0
Total	30	100,0	100,0	

La respuesta que más se repitió fue 2 (casi nunca). Cincuenta por ciento de los abogados está por debajo de 3.00 lo que significa que la mitad de los abogados contestó 2 y 1 (casi nunca y nunca) valores de percepción hacia los procesos judiciales con lo establecido en el artículo 950 del Código Civil, no se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta. Lo anterior va de acuerdo con que, en promedio, los participantes, se ubican en 3.00 (a veces). Para finalizar caben 2 observaciones concluyentes: los abogados calificaron de manera dispersa los valores de percepción hacia el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 950° del Código Civil; por tanto, las puntuaciones tienden a ser dispersos en la escala.

Estadísticos

6. El justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, establecidos en el artículo 140 del código civil para considerarlo un acto válido, se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta

N	Válido	30
	Perdidos	0
Media		3,30
Mediana		3,50
Moda		5
Rango		4
Desviación estándar		1,3
Mínimo		1
Máximo		5

6. El justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, establecidos en el artículo 140 del código civil para considerarlo un acto válido, se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	5	16,7	16,7	16,7
	Casi nunca	6	20,0	20,0	36,7
	A veces	4	13,3	13,3	50,0
	Casi siempre	5	16,7	16,7	66,7
	Siempre	10	33,3	33,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

De los abogados encuestados la mitad respondieron a veces (3.30), convirtiéndose así en la respuesta más común entre los individuos. Complementando lo anterior y gracias a la Moda podemos decir que el cincuenta por ciento de los abogados considera que lo dispuesto en el artículo 140 del código civil se cumple a veces, casi siempre y siempre; lo que significa que la otra mitad de los individuos considera nunca o casi nunca (1, 2). Pero dado que existen valores muy altos en nuestra escala el promedio de veces difiere un poco de lo anterior ya que nos indica que los consideran que se cumple en promedio 3.30, desviados en promedio de ese dato 1,3 unidades de la escala evidenciando la alta dispersión de las respuestas.

Estadísticos

7. El principio de la buena fe que no solo implica creer que su título es legítimo, sino que además debe haber actuado en el acto de adquisición con una diligencia que esté de acuerdo con las circunstancias, es tomado en cuenta en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta

N	Válido	30
	Perdidos	0
Media		2,03

Mediana	2,00
Moda	1
Rango	4
Desviación estándar	1.0
Mínimo	1
Máximo	5

7. El principio de la buena fe que no solo implica creer que su título es legítimo, sino que además debe haber actuado en el acto de adquisición con una diligencia que esté de acuerdo con las circunstancias, es tomado en cuenta en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido				
	Nunca	14	46,7	46,7
	Casi nunca	11	36,7	83,3
	Siempre	5	16,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0

De los abogados encuestados la mitad respondieron a veces (2.00), convirtiéndose así en la respuesta más común entre los individuos. Complementando lo anterior y gracias a la Moda podemos decir que el cincuenta por ciento de los abogados considera que lo dispuesto que la actuación en el acto de adquisición con una diligencia que esté de acuerdo con las circunstancias nunca o casi nunca es tomado en cuenta; lo que significa que la otra mitad de los individuos considera a veces, casi siempre y siempre (3, 4, 5). Pero, dado que existen valores muy bajos en nuestra escala el promedio de veces difiere un poco de lo anterior ya que nos indica que los consideran que se cumple en promedio 2.03, desviados en promedio de ese dato 1,0 unidades de la escala evidenciando dispersión de las respuestas.

b) Contrastación de las hipótesis secundarias.

		Prueba de muestras emparejadas							
		Diferencias emparejadas				t	gl	Sig. (bilateral)	
		Media	Desviación estándar	Media de error estándar	95% de intervalo de confianza de la diferencia				
Inferior	Superior								
Par 1	En los procesos judiciales se cumple con el requisito de la buena fe que exige la prescripción adquisitiva corta – El justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, establecidos en el artículo 140 del código civil para considerarlo un acto válido, se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta	-1,100	1,668	,305	-1,723	-,477	-3,612	29	,001

Podemos comprobar que existe relación significativa dado que $t = -3.612$, $gl = 29$ grados de libertad y $p = 0.001$ y que la prueba de inferencia asociada es significativa, todo ello implica que las variables están efectivamente relacionadas.

Quedando demostrado que entre los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta son adecuadamente tipificados en la Corte Superior de Justicia Lima Norte, y el justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, establecidos en el artículo 140 del código civil para considerarlo un acto válido, tienen una relación significativa, por tanto, se acepta la hipótesis alterna 1, que sostiene la definición del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte.

Prueba de muestras emparejadas									
		Diferencias emparejadas					t	gl	Sig. (bilateral)
		Media	Desviación estándar	Media de error estándar	95% de intervalo de confianza de la diferencia				
					Inferior	Superior			
Par 1	El justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, establecidos en el artículo 140 del código civil para considerarlo un acto válido, se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta. Los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta son adecuadamente tipificados en la Corte Superior de Justicia Lima Norte	-1,792	1,615	,330	-2,473	-1,110	-5,436	23	,000

Podemos comprobar que existe relación significativa dado que $t = -5.436$, $gl = 23$ grados de libertad y $p = 0.000$ y que la prueba de inferencia asociada es significativa, todo ello implica que las variables están efectivamente relacionadas.

Quedando demostrado que entre el justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, establecidos en el artículo 140 del código civil para considerarlo un acto válido, y Los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta son adecuadamente tipificados en la Corte Superior de Justicia Lima Norte, tienen una relación significativa, por tanto, se acepta la hipótesis alterna 2, que sostiene la tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

a) Contrastación de los resultados

Resultado 1. La respuesta que más se repitió fue 5 (siempre). Cincuenta por ciento de los abogados está por encima de 5.00 lo que significa que la mitad de los individuos contestó 4 (casi siempre) valores de percepción hacia los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta. Lo anterior va de acuerdo con que, en promedio, los participantes, se ubican en 4,83 (siempre), desviados en promedio de ese dato 0,7 unidades de la escala según la desviación estándar. Para finalizar caben 2 observaciones concluyentes: Ninguna persona calificó los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta nunca (1) y las puntuaciones tienden a situarse en valores elevados de la escala.

Dada percepción de los abogado que casi siempre los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta son adecuadamente tipificados en la Corte Superior de Justicia Lima Norte, se cumple “la sentencia regulada por el segundo párrafo del artículo 952° del Código Civil es de naturaleza declarativa, por las siguientes razones: a) la inscripción del derecho de propiedad es un acto voluntario, que otorga publicidad al derecho adquirido y no es constitutiva de derechos; b) no corresponde su cumplimiento a los vencidos, sino al Registro de la Propiedad Inmueble, y c) porque la inscripción es un acto administrativo facultativo. En ese sentido, no es procedente la ejecución judicial de esta sentencia, ya que la misma no ordena a los vencidos en juicio el cumplimiento de una determinada

prestación"- (Cas. N° 1516-97-Lambayeque, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, El Peruano 14/10/98, p. 1908).

Resultado 2. La respuesta que más se repitió fue 2 (casi nunca). Cincuenta por ciento de los abogados está por debajo de 2.00 lo que significa que la mitad de los individuos contestó 2 (casi nunca) valores de percepción hacia los procesos judiciales si se cumple con el requisito de la buena fe que exige la prescripción adquisitiva corta. Lo anterior va de acuerdo con que, en promedio, los participantes, se ubican en 2.20 (casi nunca). Para finalizar caben 2 observaciones concluyentes: Ninguna persona calificó los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta, siempre (5) y las puntuaciones tienden a situarse en valores bajos de la escala.

La percepción de los abogados de casi nunca en los procesos judiciales se cumple con el requisito de la buena fe que exige la prescripción adquisitiva corta, es una evidente falta a la doctrina de derecho canónico, en cambio exige la buena fe durante toda la época de la posesión prescriptiva, el canon 1512 nos dice: "Ninguna prescripción vale, sino hay buena fe, no solo al comienzo de la posesión, sino todo el tiempo de la misma que se requiere para la prescripción" (pg.205). A demás, se discutía en cierto tipo de adquisiciones, como la "*pro soluto*", si era necesario que la "*bona fides*" existiera en el momento de la celebración del contrato o de la adquisición de la posesión. Los proculeyanos exigían la buena fe en el momento de la tradición y los sabinianos, en cambio, al momento de celebración del contrato. Justiniano, cree conciliar ambas posturas exigiendo la buena fe en los dos supuestos.

Resultado 3. La respuesta que más se repitió fue 2 (casi nunca). Cincuenta por ciento de los abogados está por debajo de 3.00 lo que significa que la mitad de los abogados contestó 2 y 1 (casi nunca y nunca) valores de percepción hacia los procesos judiciales con el principio de publicidad registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil, se genera una presunción iure et iure, no se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta. Lo anterior va de acuerdo con que, en promedio, los participantes, se ubican en 2.97 (casi nunca). Para finalizar caben 2 observaciones concluyentes: los abogados calificaron de manera dispersa los valores de percepción hacia los procesos judiciales con el principio de publicidad registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil; por tanto, las puntuaciones tienden a ser dispersos en la escala.

A la luz de los resultados se puede afirmar que casi nunca se respeta el principio de publicidad registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil, que genera una presunción iure et iure, se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta, por tanto se deduce que no se considera que la publicidad posesoria o la publicidad registral constituyen en sí mismas la prueba de esa propiedad, sino porque como consecuencia del juego, entre otros factores, de la apariencia de derecho generada por esa publicidad y la buena fe del adquirente, se puede decir que por mandato de la ley, dichos factores han actuado como sucedáneos de la prueba de la propiedad.

Resultado 4. De los abogados encuestados la mitad respondieron a veces (3), convirtiéndose así en la respuesta más común entre los individuos. Complementando lo anterior y gracias a la Moda podemos decir que el

cincuenta por ciento de los abogados considera que lo dispuesto en el artículo 906 del código civil se cumple a veces; lo que significa que la otra mitad de los individuos considera nunca o casi nunca (1, 2). Pero dado que existen valores muy altos en nuestra escala el promedio de veces difiere un poco de lo anterior ya que nos indica que los consideran que se cumple en promedio 2.93, desviados en promedio de ese dato 1,1 unidades de la escala evidenciando la alta dispersión de las respuestas.

Los resultados de a veces, demuestran el cumplimiento parcial del principio de la buena fe es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título, según lo dispuesto artículo 2014º del código civil señala el Principio de buena fe registral, establece que 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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Resultado 5. La respuesta que más se repitió fue 2 (casi nunca). Cincuenta por ciento de los abogados está por debajo de 3.00 lo que significa que la mitad de los abogados contestó 2 y 1 (casi nunca y nunca) valores de percepción hacia los procesos judiciales con lo establecido en el artículo 950 del Código Civil, no se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta. Lo anterior va de acuerdo con que, en promedio, los participantes, se ubican en 3.00 (a veces). Para finalizar caben 2 observaciones concluyentes: los abogados calificaron de manera dispersa los valores de percepción hacia el cumplimiento de lo dispuesto en el

artículo 950° del Código Civil; por tanto, las puntuaciones tienden a ser dispersos en la escala.

La percepción de los abogados, de que a veces se cumple en los procesos judiciales la prescripción adquisitiva corta, la cual está regulada en el artículo 950° del código civil, en la que se requiere además de la posesión como propietario de manera pacífica, pública y continua, tener un justo título y buena fe; sumándose a ello, el desconocimiento por parte de los Litigantes, abogados y operadores de justicia de las características que debe contener el justo título, a fin de realizar su debida calificación en igualdad en el proceso de prescripción adquisitiva corta, se debe a que en nuestra legislación civil vigente, pese a estar contemplada dicha figura jurídica, ésta no se encuentra definida ni se establece las características, lo que ha ocasionado que su calificación se encuentre a discrecionalidad de los operadores de justicia, mediante resoluciones judiciales conteniendo criterios no uniformes.

Resultado 6. De los abogados encuestados la mitad respondieron a veces (3.30), convirtiéndose así en la respuesta más común entre los individuos. Complementando lo anterior y gracias a la Moda podemos decir que el cincuenta por ciento de los abogados considera que lo dispuesto en el artículo 140 del código civil se cumple a veces, casi siempre y siempre; lo que significa que la otra mitad de los individuos considera nunca o casi nunca (1, 2). Pero dado que existen valores muy altos en nuestra escala el promedio de veces difiere un poco de lo anterior ya que nos indica que los consideran que se cumple en promedio 3.30, desviados en promedio de ese dato 1,3 unidades de la escala evidenciando la alta dispersión de las respuestas.

Los abogados perciben que se cumple a veces en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta, en el justo título que es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, por ejemplo, compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc., que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 del C.C. para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo al título), pero que no produce efectos transmitivos de propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerla.

Resultado 7. De los abogados encuestados la mitad respondieron a veces (2.00), convirtiéndose así en la respuesta más común entre los individuos. Complementando lo anterior y gracias a la Moda podemos decir que el cincuenta por ciento de los abogados considera que lo dispuesto que la actuación en el acto de adquisición con una diligencia que esté de acuerdo con las circunstancias nunca o casi nunca es tomado en cuenta; lo que significa que la otra mitad de los individuos considera a veces, casi siempre y siempre (3, 4, 5). Pero, dado que existen valores muy bajos en nuestra escala el promedio de veces difiere un poco de lo anterior ya que nos indica que los consideran que se cumple en promedio 2.03, desviados en promedio de ese dato 1,0 unidades de la escala evidenciando dispersión de las respuestas.

Los abogados expresan que nunca se respeta el principio de la buena fe que no solo implica creer que su título es legítimo, sino que además debe haber actuado en el acto de adquisición con una diligencia que esté de acuerdo con las circunstancias, por tanto, se puede afirmar que no es tomado en cuenta en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta. En ese sentido se vulnera el Derecho canónico, que exige la buena

fe durante toda la época de la posesión prescriptiva, el canon 1512 nos dice: "Ninguna prescripción vale, sino hay buena fe, no solo al comienzo de la posesión, sino todo el tiempo de la misma que se requiere para la prescripción".

b) Contrastación de la hipótesis general en base a la prueba de hipótesis

Prueba de muestras emparejadas									
		Diferencias emparejadas					t	gl	Sig. (bilateral)
		Media	Desviación estándar	Media de error estándar	95% de intervalo de confianza de la diferencia				
					Inferior	Superior			
Par 1	Los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta son adecuadamente tipificados en la Corte Superior de Justicia Lima Norte – La prescripción adquisitiva corta, la cual está regulada en el artículo 950º del código civil, en la que se requiere además de la posesión como propietario de manera pacífica, pública y continua, tener un justo título y buena fe; se cumple en los procesos	1,875	1,191	,243	1,372	2,378	7,713	23	,000

De este modo podemos verificar si realmente se trata de dos variables relacionados. Podemos comprobar que la correlación existente entre las puntuaciones obtenidas en los dos parciales es de 7,713, $gl = 23$ grados de libertad y $p = 0.000$ y que la prueba de inferencia asociada es significativa, todo ello implica que las variables están efectivamente relacionadas.

Estos resultados demuestran que los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta son adecuadamente tipificados en la Corte Superior de Justicia Lima Norte, guardan relación con La prescripción adquisitiva corta,

la cual está regulada en el artículo 950º del código civil, en la que se requiere además de la posesión como propietario de manera pacífica, pública y continua, tener un justo título y buena fe; se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta.

Por tanto, se acepta la hipótesis general porque existe una relación significativa entre definición y tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana que genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte.

c) Aporte científico de la investigación.

La investigación planteada contribuirá en el conocimiento teórico en los operadores jurídicos, quienes podrán observar el comportamiento e influencia del Justo Título en el Proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, determinándose las características y la definición del justo título, creando mayor conciencia entre los operadores de justicia sobre este aspecto, obteniendo un asesoramiento más adecuado e integral; por otro lado, mediante la investigación se desarrollará una propuesta legislativa, sobre la definición de “Justo Titulo” para ser incluido en nuestro Código Civil Vigente.

CONCLUSIONES

- a) Se establece que la falta de definición y tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte, porque los resultados demuestran que los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta, si no son convenientemente definidos y adecuadamente tipificados por la Corte Superior de Justicia Lima Norte, y se corre el riesgo de una percepción incoherente en la administración de justicia sobre la prescripción adquisitiva corta, la cual está regulada en el artículo 950º del código civil.

- b) Para explicar cómo la falta de definición del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte, es necesario entender que si los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta no son adecuadamente tipificados, siempre se verá afectado el justo título como acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, establecidos en el artículo 140 del código civil, generando la percepción de una incorrecta administración de justicia en los litigantes.

- c) Para explicar y comprender la percepción de los juristas sobre la tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana que genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta, es importante considerar que existe una relación significativa entre la tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley

Peruana y los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte. Quedando en evidencia que en la medida que no se entienda adecuadamente la doctrina jurídica sobre el justo título por parte de los magistrados, estará presente la percepción por parte de los litigantes de una justicia parcial en los procesos de prescripción adquisitiva.

SUGERENCIAS

- a) Sugerir a los tribunales de justicia del Perú apliquen de manera uniforme los criterios para conceder la prescripción adquisitiva invocada por los litigantes, en razón a que el Código Civil, establece los elementos jurídicos necesarios acerca de lo que debe de entenderse por definición del Justo Título en la Ley Peruana; así mismo, no dejar abierta la posibilidad de aplicar criterios subjetivos por parte de los magistrados, quienes muchas veces basan sus decisiones en corrientes doctrinarias superadas, distantes de la realidad fáctica-jurídica nacional.
- b) Se recomienda a las personas que pretendan conseguir la titularidad de un inmueble por vía de usucapión, dar importancia al cumplimiento del Código Civil es decir, probar mediante testigos o medios probatorios de la posesión legítima de dicho bien, es importante subrayar que la usucapión no opera cuando las personas no se han manejado como dueño, tal es el caso del arrendatario, ya que este aunque tenga cien años ocupando precariamente un bien no podrá utilizar la usucapión por estar supeditado a un derecho superior el cual es el de la propiedad del titular del cosa.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO, Manuel. Op. Cit. Página 167.
- ALBALADEJO, Manuel. Op. Cit. Página 174
- ALBALADEJO, Manuel. Op. Cit. Página 184.
- ALBALADEJO, Manuel: DERECHO CIVIL, tomo III, volumen primero, octava edición, Bosch, Barcelona, 1994.
- ÁLVAREZ CAPEROCHUPI, José Antonio. Curso de Derechos Reales, propiedad y posesión. Tomo I. Editorial Civitas S.A., Madrid. 1986.
- ALVAREZ CAPEROCHUPI, José Antonio. Op. Cit. Página 149.
- ÁLVAREZ CAPEROCHUPI, José Antonio. Op. Cit. Página 150.
- AVENDAÑO V., Jorge. "Derechos Reales". p. 206.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. "Derechos Reales" 2da. Edición, Lima – Perú, Editorial Universidad Católica del Perú. 1990. Pag. 24
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. El Registro Predial y La Seguridad Jurídica en los predios rústicos". En Themis. Revista de Derecho, N° 26. Página. 65.
- BORDA, Guillermo. Op. Cit. Página 284
- BORDA, Guillermo. Op. Cit. Página 370.
- BORDA, Guillermo. Op. Cit. Página 374.
- BORDA, Guillermo. Op. Cit. Página 378.
- BORDA, Guillermo. Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Tomo I.
- BORDA, Guillermo. Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Tomo I. Editorial: Abeledo-Perrot. Año 1992. Página 371.
- Cit. GUEVARA MANRIQUE, Rubén. "Derecho Registral". p. 12.
- CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand: DERECHOS REALES, tomo segundo, primera edición, Cultural Cuzco, 1995, p. 406

DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEON Y GULLÓN. Antonio. Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Editorial Tecnos. . Madrid 1986. Página 564.

DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN Antonio. Op. Cit. Página 148.

GONZALES BARRÓN, Gunther. Curso de Derechos Reales. Jurista Editores. Edición septiembre de 2003. Página 521.

GONZALES BARRÓN, Gunther. Op. Cit Página 538.

GONZALES BARRÓN, Gunther. Op. Cit. Página 536-537.

GONZALES BARRÓN, Gunther. Op. Cit. Página. 515.

GONZALES BARRÓN, Gunther. Op. Cit. Página. 515-516.

GUEVARA MANRIQUE, Rubén. Op. cit. p. 361

HIGTON, Elena. Dominio y Usucapión. Segunda parte. Editorial Hammurabi, Buenos Aires – Argentina, 1983. Página 159.

LARROUMET, Christian, Droit Civile. Les biens, droits reeles pricipaux. Tome II. Editorial Económica

LÓPEZ SANTOS, Demterio. Derechos reales, Talleres Sirsa. Lima. 1988

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, citado por BERASTAIN QUEVEDO, en Comentarios Al Código Civil.

PEÑA BERNALDO DE QUIROZ, Manuel. Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Dos Tomos. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1999. Página 132-133.

PUIG BRUTAU, José. Fundamentos de Derecho Civil. Tomo III. Volumen I. Editorial Bosch. Barcelona, 1994. Página. 340.

RIPERT y BOULANGER. Tratado de Derecho Civil. Tomo VI. Editorial la Ley. Buenos Aires – Argentina. 1967 Página 331

ROMERO ROMAÑA, Eleodoro: DERECHO CIVIL. LOS DERECHOS REALES, Editorial P.T.C.M., Lima, 1947, p.127.

RUBIO CORREA, Marcial. "Prescripción y Caducidad: la extinción de acciones y derechos en el Código Civil". p. 15.

SACCO, Rodolfo y CATERINA, Raffaele. II POSSESSO. Giuffré Editore, Milán 2000.

SCHREIBER PEZET, Max Arias & CARLOS CARDENAS, Carlos. Exégesis Del Código Civil Peruano de 1984. Tomo V. Derechos Reales. Ediciones Gaceta Jurídica. Tercera Edición - mayo 2001. Página 13.

SCHREIBER PEZET, Max Arias & CARLOS CARDENAS, Carlos. Op.

SCHREIBER PEZET, Max Arias & CARLOS CÁRDENAS, Carlos. Op. Cit. Página 114.

SCHREIBER PEZET, Max Arias & CARLOS CÁRDENAS, Carlos. Op. Cit. Página 16.

SCHREIBER PEZET, Max Arias & CARLOS CARDENAS, Carlos. Op. Cit. Página 19.

TORRES VÁSQUEZ, Aníbal: CÓDIGO CIVIL, Sexta edición, IDEMSA, Lima, TEMIS, Bogotá, 2002, p. 583

Varios Autores. CÓDIGO CIVIL COMENTADO, tomo V, primera edición, Lima, 2003.

Varios: CÓDIGO CIVIL COMENTADO, tomo V, primera edición, Lima, 2003, pp. 187-191.

Varios: CÓDIGO CIVIL COMENTADO, tomo V, primera edición, Lima, 2003. Página 310.

Varios: LA CONSTITUCIÓN PERUANA DE 1993, GRIJLEY, Lima, 1994, p. 59

VÁSQUEZ RÍOS, Alberto. Derechos Reales. Tomo II. Editorial San Marcos.

Tercera Edición 2003. Página 108

VÁSQUEZ RÍOS, Alberto. Op.Cit. Página. 110.

ANEXOS

ANEXO 1

Encuesta anónima de investigación

Junto con saludarle, deseo invitarle a responder el presente cuestionario. Sus respuestas, confidenciales y anónimas, tienen por objeto recoger su importante opinión sobre la definición y tipificación del Justo Título en la Ley Peruana.

1. Los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta son adecuadamente tipificados en la Corte Superior de Justicia Lima Norte.
 - a. Siempre
 - b. Casi siempre
 - c. A veces
 - d. Casi nunca
 - e. Nunca

2. En los procesos judiciales se cumple con el requisito de la buena fe que exige la prescripción adquisitiva corta.
 - a. Siempre
 - b. Casi siempre
 - c. A veces
 - d. Casi nunca
 - e. Nunca

3. El principio de publicidad registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil, se genera una presunción iure et iure, se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta.
 - a. Siempre
 - b. Casi siempre
 - c. A veces
 - d. Casi nunca
 - e. Nunca

4. La buena fe es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título, según lo dispuesto en el artículo 906º del código civil, se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta.
 - a. Siempre
 - b. Casi siempre

- c. A veces
 - d. Casi nunca
 - e. Nunca
5. La prescripción adquisitiva corta, la cual está regulada en el artículo 950º del código civil, en la que se requiere además de la posesión como propietario de manera pacífica, pública y continua, tener un justo título y buena fe; se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta.
- a. Siempre
 - b. Casi siempre
 - c. A veces
 - d. Casi nunca
 - e. Nunca
6. El justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, establecidos en el artículo 140 del código civil para considerarlo un acto válido, se cumple en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta.
- a. Siempre
 - b. Casi siempre
 - c. A veces
 - d. Casi nunca
 - e. Nunca
7. El principio de la buena fe que no solo implica creer que su título es legítimo, sino que además debe haber actuado en el acto de adquisición con una diligencia que esté de acuerdo con las circunstancias, es tomado en cuenta en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva corta.
- a. Siempre
 - b. Casi siempre
 - c. A veces
 - d. Casi nunca
 - e. Nunca

ANEXO: MATRIZ DE CONSISTENCIA

"EL JUSTO TÍTULO CONTEMPLADO EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984 EN EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p>GENERAL</p> <p>¿Cómo es la falta de definición y tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana que genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte?.</p> <p>PROBLEMAS ESPECIFICOS</p> <p>- ¿Cómo es la falta de definición del Justo Título en la Ley Peruana que genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte?</p> <p>- ¿Cómo es la tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana que genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte?</p>	<p>GENERAL</p> <p>-Explicar cómo la falta de definición y tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte.</p> <p>. ESPECIFICOS</p> <p>i) Explicar cómo la falta de definición del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte</p> <p>ii) Explicar cómo la tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte</p>	<p>Hipótesis</p> <p>- Existe una relación significativa entre definición y tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana que genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte.</p> <p>Hipótesis Alternas</p> <p>- i. La definición del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte.</p> <p>ii. La tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana genera pronunciamientos contradictorios en los procesos de prescripción adquisitiva corta en la Corte Superior de Justicia Lima Norte..</p>	<p>Definición del Justo Título en la Ley Peruana.</p> <p>Tipificación inadecuada del Justo Título en la Ley Peruana</p>	<p>Tipo de Investigación: Descriptiva</p> <p>Diseño y esquema de la investigación. Investigación correlacional simple O ----- X O= Observación X= Fenómeno observado</p> <p>Técnicas de recolección de información:</p> <p>Instrumentos: - Encuesta</p> <p>Fuentes: - Expedientes</p>