

**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN HUÁNUCO.**

**ESCUELA DE POST GRADO**



---

**“LA PACIFICIDAD PARA ACCEDER A LA PROPIEDAD POR  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL DISTRITO DE  
CALLERIA – PUCALLPA - 2015”**

---

***TESIS PARA OPTAR EL GRADO DE MAESTRO EN  
DERECHO MENCIÓN: CIVIL Y COMERCIAL***

**TESISTAS: Liz Ivonne Torres Díaz.**

**HUÁNUCO – PERÚ**

**2015**

## **DEDICATORIA**

A mis padres, a toda mi familia,  
profesores y a quienes me apoyan en todo  
momento de los logros que obtengo como  
persona.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios, a los docentes y mis  
compañeros de estudio, quienes colaboraron  
en el desarrollo de la investigación

## RESUMEN

La doctrina considera que la prescripción adquisitiva, al igual que la apropiación, es un modo originario de adquirir la propiedad, pues el bien no se recibe de otra persona, a diferencia de otros modos derivados como es, por ejemplo, la compraventa, donde el bien sí se recibe de otra persona (el vendedor).

El artículo 950 de nuestro Código Civil, se refiere a las formas de prescripción adquisitiva; y estas son la prescripción larga y la prescripción corta; ambas deben ir necesariamente ligadas a otros elementos como son: la posesión pacífica, continua y pública; pero en el caso de la prescripción corta se debe tener además justo título y buena fe.

La posesión del bien debe ser pacífica al momento de interponer la demanda de prescripción adquisitiva, esto quiere decir que esta posesión no debió ser adquirida por la fuerza, que no se vea afectada por violencia y que no sea objeto judicialmente en su origen. Pierde el carácter pacífico cuando el poseedor es demandado en vía de acción reivindicatoria.

La posesión pacífica, es uno de los requisitos de la posesión útil para adquirir por prescripción la propiedad de un bien, es de aquéllos conceptos en los que existe un franco desacuerdo entre la doctrina y la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema, mientras la doctrina mayoritaria se habla de la pacificidad como un concepto unívocamente correspondiente a la no

violencia, la jurisprudencia nacional, desde hace un buen tiempo, viene hablando de simple no controvertibilidad, de forma tal que para calificar a la posesión como pacífica, no basta la ausencia de violencia inicial o posterior sino que, además, se requiere que hasta el momento en que se pide la prescripción no hayan existido procesos judiciales de los que se desprenda la controvertibilidad de la posesión del prescribiente. En consecuencia, para la línea jurisprudencial, si bien toda posesión pacífica es no violenta no toda posesión no violenta es una posesión pacífica.

## SUMMARY

The doctrine considers that the adverse possession, like ownership, is an original way of acquiring the property, because the good is not received from another person, unlike other modes derivatives such as, for example, the sale, where the well yes it is received from another person (the seller).

Article 950 of the Civil Code refers to forms of adverse possession; and these are the long and the short prescription prescription; both must necessarily be linked to other elements such as: peaceful, continuous, public ownership; but in the case of the short prescription it should also have right title and good faith.

The possession of the property must be peaceful at the time of filing the claim for adverse possession, this means that such ownership should not be acquired by force, which is not affected by violence and it is not judicially originally objected. Lose the peaceful nature when the owner is sued in danger of repossession action.

Quiet possession, is one of the requirements of the useful possession to acquire by prescription ownership of an asset, is

one of those concepts that there is a sharp disagreement between the doctrine and jurisprudence of our Supreme Court, while the majority doctrine He talks about the peacefulness as a uniquely corresponding to non-violence concept, national jurisprudence, for quite some time, been talking about simple no controvertibilidad, so that to qualify as peaceful possession, not the absence of violence early enough or later but also it requires that up to the time the prescription is requested have not been prosecutions of those who controvertibilidad prescribing possession of discards. Consequently, for the jurisprudential line, although all non-violent peaceful possession is not all nonviolent possession is a peaceful possession.

## INTRODUCCION

Para algunos el más importante de los derechos reales; en general podríamos decir que es la posesión, uno de los derechos reales más complejos e interesantes; como diría el propio Ihering “No hay materia del derecho que sea tan atractiva como la posesión, dada sobre todo la índole de su espíritu, ya que ninguna otra deja al teórico tan gran amplitud. La posesión es la institución molusco, no opone a las ideas que se quieren introducir en ella la misma resistencia enérgica que las instituciones vaciadas en moldes de formas rígidas, como la propiedad y la obligación. De la posesión puede hacerse todo cuanto es posible; podría creerse que ha sido creada para dar la más completa satisfacción al individualismo de las opiniones personales.

Uno de las consecuencias que trae consigo la posesión es la Usucapión o Prescripción adquisitiva, la cual para que se haga efectiva debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 950 de nuestro Código Civil, siendo un para poder usucapir un bien es indispensable haberlo poseído de modo pacífico. Ello implica que el favorecido con la usucapión no puede haber sido afectado ni por acciones administrativas ni mucho menos judiciales que cuestionen su derecho posesorio, sea de modo directo o indirecto por parte del propietario afectado, lo que queremos nostras es determinar desde que momento es aplicable la pacificidad, haciendo una comparación entre la doctrina con la jurisprudencia

En el presente trabajo, para el logro de los objetivos propuestos, se desarrolla en tres partes. En primero, se plantean una explicación clara y



concisa de lo que es el derecho de posesión y el derecho de propiedad, en el segunda parte, analizo lo que es la usucapio o más conocida como prescripción adquisitiva, su importancia, efectos y demás situaciones que trae consigo, en el tercero se tocó el tema de la pacificidad en nuestra jurisprudencia, aumentando nuestros conocimientos al respecto. Finalmente en el trabajo, se incluye una sección con las principales conclusiones que se desprenden del estudio realizado.

Esperamos que el presente trabajo pueda ser utilizado como una guía útil para las personas interesadas en conocer con mayor detalle todo lo referido a la Pacificidad en la Prescripción Adquisitiva.

## INDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN	iv
SUMMARY	vi
INTRODUCCIÓN	viii
CAPITULO I. EL PROBLEMA DE INVESTIGACION	
1.1. Descripción del Problema	12
1.2. Formulación del problema	17
1.2.1. Problema General y Específico	17
1.3. Objetivo	18
1.3.1. Objetivo General y Específico	18
1.4. Hipótesis	18
1.4.1. Hipótesis General y Específico	18
1.5. Variables	19
1.6. Justificación e Importancia	19
CAPITULO II. EL MARCO TEÓRICO	
2.1. Antecedentes de la Investigación	23
2.2. Bases Teóricas	34
2.3. Definiciones conceptuales	47
CAPITULO III. MARCO METODOLOGICO.	
3.1. Tipo de estudio	49
3.2. Diseño y esquema de la investigación	49
3.3. Población y muestra	50
3.4. Definición operativa del instrumento de recolección de datos	51
3.5. Técnicas de recojo, procesamiento y presentación de datos	51

CAPITULO IV: RESULTADOS	
4.1. Resultados del Trabajo de campo	53
4.1.1. Descripción y análisis de la encuestas.	53
CAPITULO V: DISCUSIÓN DE RESULTADOS	
5.1. Comprobación de la Hipótesis	71
CONCLUSIONES.	74
RECOMENDACIONES	75
BIBLIOGRAFIA.	76
ANEXOS	82

# CAPÍTULO I

## EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

### 1.1. Descripción del problema

La prescripción adquisitiva de dominio es uno de los modos originarios de adquirir la propiedad dentro de nuestro ordenamiento jurídico, en donde al parecer se trata de una institución respecto de la cual no habría una mayor complicación; no obstante, tal afirmación no resulta coherente con lo que sucede en la realidad.

En la práctica jurisdiccional peruana (Distrito de Calleria – Ucayali 2015) con bastante frecuencia, suele presentarse una serie de conflictos relacionados a la situación de la persona que invoca la prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble contra la acción reivindicatoria planteada por la persona que figura como propietario en los registros públicos; ello debido a la incertidumbre, por ejemplo, respecto a si la declaración judicial de prescripción adquisitiva de dominio tiene el carácter de declarativa o de constitutiva del derecho.

En tal sentido, cabe hacerse la interrogante de si el poseedor que habiendo cumplido los requerimientos que prevé la ley para adquirir el bien por prescripción ¿Puede oponer válidamente su derecho,

pese a no tener un reconocimiento judicial - de haber adquirido el bien por prescripción – al demandante en un proceso de reivindicación a efectos de que la pretensión sea desestimada? o ¿Es que se requiere que exista sentencia previa que formalmente lo declare propietario?

Esta situación hace que en determinados casos se diga que no basta con que el poseedor haya acreditado que ha ejercido la posesión por el periodo de tiempo previsto en la norma legal para llegar a la conclusión de que adquiere la propiedad por el transcurso del tiempo, pues se señala que la sentencia que declara propietario al poseedor es constitutiva del derecho, pues es a partir de esta que se genera una nueva situación jurídica respecto de la propiedad del bien.

En doctrina se ha establecido que basta el transcurso del tiempo y los presupuestos contenidos en la norma para que automáticamente el poseedor con fines de prescripción sea considerado propietario, sin ser necesario acudir a un proceso judicial para ser declarado como tal, teniendo incluso efectos retroactivos; sin embargo, esto no es tomado en cuenta por una parte de la judicatura.

Pero lo más grave en este caso, es que se dice que al no haber sentencia que declare la propiedad por prescripción adquisitiva, se encuentra expedita la acción reivindicatoria, entre otras, a favor el antiguo propietario, con lo cual se afecta gravemente el derecho de defensa de la persona que ha adquirido la propiedad del inmueble por

prescripción. Esto porque considero que al darse cabida a este argumento de la necesidad de una sentencia previa, que resulta ser un requisito formal, no se consideran los argumentos del demandado al contestar la demanda que justamente están dirigidos a establecer que el poseedor demandado ya adquirió el bien por prescripción adquisitiva.

Esto trae como consecuencia el desconocimiento en relación a que el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva lo adquiere el poseedor de forma automática y con efecto retroactivo por el cumplimiento del plazo y los presupuestos señalados por la ley, sin requerir la declaración judicial, por esta razón, al no considerarse los fundamentos del demandado al contestar la demanda de reivindicación se le está recortando su derecho de defensa.

Por eso se dice que todo sujeto que haya adquirido su derecho de propiedad por prescripción adquisitiva sin contar con una sentencia firme que ratifique su condición de propietario, puede invocarla como argumento de defensa, al contestar la demanda de reivindicación, en cuyo caso el juez se encontraría obligado a determinar si esta se ha producido.

Sin embargo, en la práctica judicial lo que sucede es que el juez al resolver la demanda, no lo hace a la luz de la valoración que se efectuó en relación a si es verdad que se ha producido la adquisición o no del derecho de propiedad del demandado a través del mecanismo

de la prescripción adquisitiva, con lo cual vulnera el derecho de defensa del demandado.

Por tanto, al exigirle al demandado que acredite la existencia de una sentencia que lo declare como propietario del bien por prescripción se está vulnerando su derecho de defensa, pues se le está exigiendo una cierta formalidad que la ley no contempla para este tipo de situaciones.

Otra situación que se presenta en este tipo de casos, es que se señala que no le está permitido al demandado la posibilidad de plantear una contrademanda (reconvención) en donde este solicite la declaración judicial de prescripción adquisitiva, propiciando con ello una acumulación objetiva sucesiva de pretensiones, esto es, la de reivindicación del demandante y la de prescripción adquisitiva del demandado.

En ese sentido, considero que el argumento de que no se pueden acumular estas pretensiones por la vía procedimental, resulta ser uno meramente formal y que atenta contra el derecho de defensa del demandado poseedor, asimismo no se toma en cuenta principios como los de celeridad y economía procesales, la tutela judicial efectiva y además con ello se buscaría evitar la existencia de sentencias contradictorias.

Por otro lado, otra situación que atenta contra el derecho de defensa del demandado en estos casos es que no se considera que el derecho de

propiedad del demandante en el proceso de reivindicación no es tal, pues este habría quedado extinguido si en el proceso se verifica que justamente el demandado adquirió el mismo derecho (de propiedad) por prescripción adquisitiva.

Esto generaría que la demanda de reivindicación sea improcedente por la falta de legitimidad del actor o demandante, pues en estos casos constituye un requisito indispensable que el demandante acredite tener el derecho de propiedad sobre el bien, por lo que al haberse extinguido el derecho de este, como consecuencia de la prescripción adquisitiva, la pretensión de reivindicación no debería prosperar; sin embargo, resulta todo lo contrario, pues al exigir la sentencia judicial que declare la prescripción adquisitiva a favor del demandado, se le involucra indebidamente en un proceso judicial y además se vulnera su derecho a un debido proceso, al exigirle una formalidad que la ley no establece.

Otro aspecto que no se toma en cuenta es que la prescripción adquisitiva conforme a nuestro ordenamiento legal, tiene como fundamentos principales lo siguiente: en primer lugar, la sanción al propietario negligente que deja que un tercero, con quien no le une ningún vínculo contractual, use y disfrute por un largo tiempo, un bien que no es de su propiedad; y en segundo lugar, el reconocimiento que hace el derecho al poseedor que explota un inmueble, premiándolo con la adquisición de la propiedad, hecho que conlleva además, la protección frente a la acción reivindicatoria



Consecuentemente, las decisiones judiciales que le requieren al demandado que acredite la existencia de una sentencia judicial de prescripción adquisitiva, demuestran el desconocimiento total de esta figura, y con ello incluso, desalientan la explotación de los inmuebles por parte de los poseedores, pues por ejemplo, que incentivo podrían tener estos para cuidar o introducir mejoras en el inmueble, si luego de un tiempo prolongado el propietario lograra la restitución del bien usando la acción reivindicatoria.

## **1.2. Formulación del problema**

### **1.2.1. Problema General**

¿En qué medida es necesario el requisito de pacificidad para acceder a la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio?

### **1.2.2. Problemas Específicos**

a.- ¿Cuándo la posesión deja de ser pacífica?

b.- ¿En qué medida la pacificidad de la posesión se debe entender que hasta el momento en que se cumple el plazo o hasta la demanda de usucapión?

c.- ¿De qué forma la usucapión requiere necesariamente de proceso judicial que la declare para ser válida?

### **1.3. Objetivo General y objetivos específicos.**

#### **1.3.1. Objetivo General**

Conocer en qué medida es necesario el requisito de pacificidad para acceder a la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

#### **1.3.2. Objetivo Específicos**

a.- Determinar en la legislación en que momento la posesión deja de ser pacífica

b.- Determinar si la pacificidad de la posesión se debe entender hasta el momento en que se cumple el plazo o hasta la demanda de usucapión.

c.- Determinar que la usucapión requiere necesariamente de proceso judicial que la declare válida.

### **1.4. Hipótesis**

#### **1.4.1. Hipótesis General**

Es requisito imprescindible y concurrente la pacificidad para acceder a la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

#### **1.4.2. Hipótesis Específicas**

a.- La posesión es pacífica cuando hay controversia.

b.- La pacificidad de la posesión se debe entender hasta la demanda de usucapión.

c.- La usucapión requiere necesariamente de proceso judicial que la declare ser válida.

### **1.5. Variables**

#### **• Variable Independiente**

✓ Pacificidad.

#### **• Variable Dependiente**

✓ La propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

### **1.6. Justificación e importancia.**

La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión se justifica, normalmente, como un mecanismo probatorio absoluto de la propiedad, que busca poner punto final a los debates interminables sobre el dominio de un bien. Ante la dificultad de la prueba diabólica, esto es, que se acredite la condición de propietario lo cual exige probar esa misma condición del transmitente y así hasta el infinito, es decir, hasta el origen mismo del derecho. Esa pretensión es imposible, razón por la cual el ordenamiento jurídico establece un mecanismo dogmático de prueba de la propiedad: la usucapión. Por tanto, su verdadera función no es facilitarle las cosas al usurpador, sino servir de prueba definitiva de la propiedad, pues ya no importa que el transmitente no sea domino, en tanto que finalmente

cualquier vicio de los sucesivos títulos queda subsanado con la posesión y el paso del tiempo.

Es de primera importancia que las distintas titularidades sobre los derechos se definan en forma incontrovertible y definitiva, tanto para lograr consecuencias relevantes de orden social, como económico. En efecto, el ser humano no puede vivir en angustia permanente, y es necesario que los debates se resuelvan en algún momento. Aun cuando la solución sea intrínsecamente injusta, el solo hecho de que se produzca la conclusión de ese problema ya es un acto de justicia. Por otro lado, es bien conocido que el uso y disfrute sobre las cosas se potencia cuando los derechos están claramente determinados, por lo que cerrar la discusión propietaria incentiva la creación de riqueza, la circulación de los bienes y, con ello, los actos económicos de inversión, siempre favorables al bienestar general.

La usucapión es una solución de “seguridad jurídica”, por la cual se cierra o cancela el debate sobre la propiedad. Es decir, llegado un punto en el tiempo, ya no importa el origen de la propiedad ni la validez y legalidad de los actos sucesivos de transmisión, ni la capacidad de los otorgantes o la formalidad de los títulos. Todo ello se reemplaza con un mecanismo dogmático y absoluto de prueba de la propiedad. La Sentencia del Segundo Pleno Casatorio de nuestra Corte Suprema apunta claramente en tal sentido, pues siguiendo a Albaladejo dice: “En suma, la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto

de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas”.

En el Derecho alemán se introduce un interesante concepto de “pacificación de la situación jurídica”, que corre paralelo a la satisfacción de seguridad y estabilidad. Así se dice que: “Finalidad de la usucapión es dificultar situaciones duraderas de contradicción entre la situación posesoria y de propiedad y, con ello, simplificar la situación jurídica y pacificarla y, a la vez, completar la protección del tráfico. En este aspecto, usucapión y prescripción se asemejan”.

Algunos dirán que la usucapión permite que los invasores terminen como titulares legales de un bien; y de hecho así ocurre en muchos casos. Sin embargo, la otra salida, consistente en eliminar la prescripción adquisitiva, resulta claramente inconveniente y anti-económica. Es uno de los casos en donde el remedio sería peor que la enfermedad. Así, por ejemplo, en un mundo sin usucapión todas las adquisiciones (o casi todas) deberían producirse por modo derivativo, es decir, el nacimiento del derecho de propiedad estaría condicionado obligatoriamente a tres requisitos fundamentales; primero, que el transmitente sea propietario; segundo, que otorgue un acto válido de transmisión; tercero, que se refiera a un objeto determinado.

Por tanto, en todas las situaciones conflictivas de falta de titularidad, doble cadena de transmisiones, posesión contradictoria al dominio, vicios del negocio jurídico, indeterminación del objeto, confusión de linderos, superposición de áreas o cabida, doble inmatriculación registral, entre otras, no se tendría una solución definitiva y, en consecuencia, la indefinición de los derechos quedaría latente. Bien puede decirse que es

preferible la mala solución de un litigio, pero que solucione el tema en forma definitiva, antes que una buena salida que nunca llega. La definición es un bien por sí mismo, y la controversia eterna siempre es un mal social.

En efecto, tal escenario tendría gravísimos efectos sociales y económicos, pues muchos ciudadanos quedarían imposibilitados de acceder al dominio a pesar de contar con una posesión largamente consolidada; y ante ello no habría fórmula alguna que permita titularlos. La propiedad quedaría absorbida en pocas manos y no habría distribución de la riqueza; único mecanismo para que la sociedad organizada a través de un Estado sea viable. En efecto, si la inmensa mayoría no tiene nada, entonces tampoco tiene motivación para defender ese orden social, y más bien los disturbios y revoluciones se vuelven cosa común con grave peligro para la estabilidad. No es posible sostener un Estado en donde la riqueza se encuentra concentrada en pocas manos, pues allí falta la necesaria legitimación del sistema establecido, y ello necesariamente da lugar a la desobediencia de la ley. En tal situación, pues, nadie se siente identificado con dicho orden y éste es desacatado en forma explícita e impune.

### **1.7. Viabilidad**

El proyecto fue viable pues el investigador dispuso del tiempo, recursos y facilidades necesarias para la ejecución del proyecto y además de la información necesaria para poder culminar la investigación.

### **1.8. Limitaciones**

No existieron limitaciones para el desarrollo del proyecto.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1 Antecedentes de la investigación**

Para efectos de nuestra investigación se han encontrado los siguientes antecedentes:

Los casos en los que la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema ha tenido ocasión de pronunciarse sobre el concepto de “posesión pacífica” son los que corresponden a recursos de casación planteados tanto en procesos de prescripción adquisitiva de propiedad como en procesos de oposición a la inscripción de propiedad solicitada al amparo del denominado “trámite administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de un predio rural”, instaurado por el Decreto Legislativo 667. La causal casatoria, generalmente, ha sido la prevista en el inciso 1 del artículo 386 del Código Procesal Civil, esto es, la de interpretación errónea de una norma de derecho sustantivo como es la contenida en el artículo 950 del Código Civil referida, entre otras cosas, a los requisitos que debe cumplir la posesión del interesado para ser considerada como una posesión útil para obtener prescripción adquisitiva de propiedad. En ocasiones la discusión sólo ha versado sobre el concepto de “posesión pacífica” y, en otras, también ha comprendido a los otros requisitos y a la propia naturaleza de la pretensión mediante la cual se invoca la prescripción adquisitiva, siendo ello el motivo para que, en unos casos, el

pronunciamiento aísle dicho concepto y, en otros, se llegue a correlacionar y hasta imbricar el mismo con los demás requisitos y la propia naturaleza de la pretensión.

Las coordenadas fundamentales de dicha jurisprudencia son las siguientes:

**2.1.1. El sentido del término “pacífico” es el que resulta del sentido común y no el del lenguaje técnico jurídico.**

Puesta en discusión, a través del recurso de casación respectivo, cuál deba ser la interpretación correcta del alcance del requisito de la “posesión pacífica” a que se refiere el artículo 950 del Código Civil, la Corte Suprema sostiene que la interpretación del mismo ha de efectuarse sobre la base del sentido común del término y no en base algún sentido técnico jurídico que pueda encontrarse en la doctrina. En ese sentido se ha señalado que “...conforme nos ilustra la Real Academia Española, el término ‘pacífico’ o ‘pacífica’ hace referencia a algo ‘tranquilo, sosegado, que no provoca luchas o discordias’. En tal sentido, se puede afirmar que la posesión pacífica debe ser entendida como aquella que se ejerce sin perturbación y aceptación de los demás integrantes de la sociedad. (...) que en tales linderos de razonabilidad, no se aprecia error alguno en la interpretación (...) de la norma contenida en el artículo novecientos cincuenta del Código Civil (...) la existencia de procesos judiciales relacionados con la titularidad del inmueble sub-litis, provoca que la posesión alegada deje de tener la calidad de pacífica(...) la tramitación de dichos procesos tiene como lógica consecuencia que la alegada



posesión deje de ser pacífica debido a la existencia de luchas y discordias ...” (CAS. N° 1126-01 LA LIBERTAD, publicada el 30.05.03)

### **2.1.2. Lo “pacífico” es equivalente a lo “no controvertido” y no sólo a lo “no violento”.**

Pasando al ámbito específico del concepto de pacificidad para la institución de la prescripción adquisitiva y evaluando el significado que con relación a la observancia de dicho requisito puedan tener ciertos hechos “no tranquilos”, “no sosegados” o “controvertidos” podemos encontrar dos sub-líneas de pensamiento jurisprudencial una que calificaríamos como extrema y otra de moderada.

La primera de ellas exige, para tener por acreditada la pacificidad, que no exista ni siquiera violencia al inicio de la posesión y que el decurso posterior de la posesión no sólo se mantenga de manera no violenta sino también de modo no controvertido. En ese sentido la Corte, en un caso en el que – según la reseña del recurso de casación que la Corte hace - las pruebas de la posesión de la demandante databan del 18 de junio de 1977, la demanda de prescripción había sido interpuesta el 31 de enero del 2001 y el despojo de parte de su posesión que había padecido la demandante había ocurrido cuando “ya habían transcurrido veintitrés años; es más, la interrupción de parte de su posesión ha ocurrido después de que interpuso su demanda de prescripción adquisitiva”, sin embargo, se señala que “no se da el requisito previsto por la Ley, respecto a la

posesión pacífica del inmueble (...) ya que existe una denuncia por perturbación de la posesión...” por lo que entendía la Corte que “...la interpretación correcta de la norma implica la confluencia de varios requisitos entre los que se encuentran, el que la posesión sea pacífica, esto es que la posesión no se haya adquirido por la fuerza, que no esté afectada por la violencia, y que no sea objetada, judicialmente, en su origen...” (CAS. N° 1454-2002 CHINCHA).

La segunda sub-línea jurisprudencial alude simplemente a la afectación que para la pacificidad representa la existencia de procesos, terminados o pendientes, en los que se ha cuestionado la posesión del prescribiente. Se ha dicho lo siguiente:“... la pacificada como presupuesto para acreditar la presente acción significa que la posesión de quien pretende ser declarado propietario por prescripción, debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás, que dicho precepto legal se vulnera cuando aparece de autos que la posesión ha sido cuestionada a través de un proceso judicial que se haya instaurado en su contra y en el cual se discuta respecto del bien sub-litis. (...) la posesión pacífica (...) se ha visto interrumpida por varios procesos judiciales (...) como lo son los procesos sobre interdicto de retener y de interdicto de recobrar (...) a lo que se debe agregar el proceso de desalojo por ocupación precaria que la demandada tiene iniciado contra la actora...” (CAS. N° 199-2004 HUAURA, publicada el 31.10.05).

Resulta interesante, dentro de esta línea de pensamiento jurisprudencial, resaltar que en algún caso se ha intentado reforzar la

misma señalándose que "... conforme a la mejor doctrina, posesión pacífica es aquella que se obtiene sin violencia alguna (nec vi), esto es, que no es adquirida por vías de hecho, acompañadas de violencias materiales o morales, o por amenazas de fuerza y continúa en esa forma mientras no sea perturbada, en los hechos y en el derecho. En consecuencia la posesión deja de ser pacífica, cuando judicialmente se requiere la desocupación (...) En ese sentido se pronuncia: Cabanellas en su Diccionario de Derecho Usual, ver las voces posesión pacífica y posesión violenta; Jorge Eugenio Castañeda en 'Los Derechos Reales', Lima, mil novecientos cincuenta y dos, página doscientos cincuenta y ocho; y Eleodoro Romero, en 'Los Derechos Reales', segunda edición, página ciento sesenta y cinco ..." (CAS. 2092-99/LAMBAYEQUE).

Hemos dicho que, usualmente, las líneas jurisprudenciales analizadas se han venido dando dentro de procesos en los que se discutía, en vía de casación, la correcta interpretación del artículo 950 del Código Civil, pero en algún caso, la segunda sub-línea jurisprudencial, a la que venimos aludiendo, se ha emitido en procesos en los que el recurso de casación estaba fundado en la causal de contravención a las normas que garantizan el debido proceso, prevista por el inciso 3 del artículo 386 del Código Procesal Civil. Se trata de un proceso en el que la propia demandante había ofrecido en su demanda "... como medios de prueba el Expediente (...) sobre desalojo por ocupante precario seguido por la Sanidad de las Fuerzas Policiales contra la demandante (...); así como el Expediente (...) sobre título supletorio seguido por la demandante contra el Ministerio Público; los cuales fueron admitidos por el juzgador en

audiencia de conciliación de fojas (...) en donde el Juez ordena se oficie al Archivo general de la Corte Superior de Justicia de Ucayali para que remita los mismos ...”. Al parecer los expedientes no fueron remitidos por lo que el Juez resolvió prescindir de los mismos. Así, en la sentencia de primera instancia “...se consideró que no es necesaria la valoración de dichos expedientes por existir en autos pruebas suficientes para resolver la litis y (...) en la de vista no se hace referencia a dichos expedientes fenecidos...”. La Corte Suprema, partiendo de considerar que “...la pacificidad, como presupuesto para acreditar la presente acción, significa que la posesión de quien pretende ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás; siendo de considerar que dicho precepto legal se vulnera cuando aparece de autos que la posesión ha sido cuestionada a través de algún proceso judicial que se haya instaurado en su contra y en el cual se discuta respecto del bien sub litis...”, advirtió que, si bien el expediente de formación de títulos supletorios no había sido encontrado en el Archivo General, de autos se desprendía la existencia de copias de lo actuado en el proceso de formación de título supletorio (demanda, oposición, sentencia de primera instancia y sentencia de segunda instancia que anulaba todo lo actuado y declaraba inadmisibles las demandas), “...documentos que deberán ser valorados por el juzgador a fin de determinar la pacificidad de la posesión antes referida...”, en tanto que respecto del expediente de desahucio no obraba en autos el oficio que debía haberse cursado para su remisión, “...lo que resultaba necesario a fin de determinar su real existencia y así analizar la cuestionada pacificidad, toda vez que de autos no aparece la demanda ni las sentencias

del mismo; por lo que el juez deberá proceder a remitir el oficio respectivo solicitando la remisión del expediente mencionado...”. En función a dichas consideraciones, finalmente, la Corte Suprema, con fecha 4 de diciembre del 2001, declaró “FUNDADO el recurso de casación (...) NULA la de vista (...) su fecha dos de marzo del presente año; e INSUBSISTENTE la apelada (...) su fecha dieciséis de octubre del año dos mil; y MANDARON que el juez expida nuevo fallo con arreglo a la presente resolución ...” (CAS. Nº 1298-2001-UCAYALI)9

**2.1.3. La “no controvertibilidad” de la posesión se debe prolongar en el tiempo hasta el momento en que se pide la prescripción adquisitiva y no hasta que se cumple el plazo de prescripción aplicable.**

Planteada en sede casatoria la cuestión de saber hasta qué momento debe el poseedor acreditar las circunstancias que configuran la posesión útil para prescribir, si hasta el momento en que vence el plazo señalado por la ley para el tipo de prescripción adquisitiva de la que se trate o si hasta el momento en que se invoca en sede judicial la prescripción, la Corte Suprema ha señalado lo siguiente: “...la posesión del predio materia de litis, alegada por el recurrente data de mil novecientos setentiocho ; sin embargo, su posesión no es pacífica , toda vez que el actor ha sido demandado (...) sobre Desalojo por ocupación precaria (...) que a la fecha de interposición de la demanda de prescripción adquisitiva – siete de marzo de mil novecientos noventa y siete – el accionante ya tenía conocimiento del proceso de desalojo ...”(CAS. Nº0647-99-DEL SANTA publicada el 02.01.02).

La línea señalada se encuentra íntimamente entroncada con la discusión sobre la naturaleza de la pretensión de prescripción adquisitiva de la propiedad y, consecuentemente, de la sentencia que ampara dicha pretensión. Si se trata de una pretensión declarativa se deberá probar la posesión útil hasta el momento en que vence el plazo de prescripción aplicable, pero si se trata de una pretensión constitutiva se deberá probar la posesión útil hasta el momento mismo de la interposición de la demanda. A su vez, si es lo primero, la sentencia correspondiente se pronunciará sobre la situación existente al tiempo del vencimiento del plazo aplicable, pero si es lo segundo, la sentencia se pronunciará, considerando incluso los hechos acaecidos después del vencimiento del plazo y hasta la interposición de la demanda. La Corte Suprema, siguiendo un razonamiento algo contradictorio en sí mismo, ha señalado recientemente que "...la prescripción adquisitiva, en esencia es un modo de adquirir el dominio de un bien, a través del ejercicio fáctico de uno o más atributos del derecho de propiedad, por el lapso y la exigencias fijadas (sic) por la ley, siendo eminentemente declarativa, pues busca el reconocimiento de un derecho, y por tanto necesariamente requerirá de un pronunciamiento judicial al respecto, de donde se desprende que el simple transcurso del tiempo y la sola posesión del bien no son suficientes para su reconocimiento (...) Por tanto, al haberse concluido en la impugnada que el cumplimiento del plazo previsto en el artículo 950 del Código Civil, no convierte a la accionante en propietaria del bien sub materia, la Sala de Mérito ha efectuado una correcta interpretación de la citada norma, decisión que se ve corroborada por lo dispuesto en el artículo

952 del mismo Código, norma que al reconocer los efectos declarativos de la sentencia dictada en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, tiene como finalidad otorgar seguridad jurídica a los poseedores del bien, debiendo de ser expedida únicamente ante el requerimiento de tutela jurisdiccional de éstos. (...) Que además, el Colegiado de origen advirtió acerca de la demanda de reivindicación (...) incoada por la (...) propietaria con derecho inscrito (...) motivo por el cual la posesión invocada en los presentes autos no puede ser considerada pacífica, incumpléndose de esta manera con una de las exigencias previstas en el artículo 950 del Código Civil, aun cuando dicho emplazamiento haya sido efectuado con posterioridad al cumplimiento de los diez años de posesión que invoca la demandante...” (CAS. 1548-2005 LIMA, publicada el 02.04.07).

En algún caso la Corte Suprema ha sostenido una posición contraria y ha dicho al respecto que: “...tal proceso judicial iniciado luego de los diez años exigidos por la Ley en nada enerva la continuidad y pacificidad exigida, máxime si como ya se expuso los demandados no han contradecido lo esbozado por la recurrente, en el sentido que su posesión se inició en el año mil novecientos setenta y ocho ...”(CAS. N° 766-2004 LIMA publicada el 30.09.05). En el caso mencionado la Corte Suprema casó la sentencia de la Corte Superior que había revocado la sentencia estimatoria de primera instancia y, en consecuencia, declaró nula la de vista y pronunciándose sobre el fondo de la controversia, confirmó la sentencia de primera instancia que – como repetimos – había declarado fundada la demanda de prescripción adquisitiva. El caso

es interesante porque, salvo el intento de culpar a los demandados por no haber cuestionado, en su momento, la fecha de inicio de la posesión de la demandante, no parece existir ninguna razón distinta para que los cuatro vocales que suscribieron dicha sentencia se apartasen de la línea jurisprudencial que ya se tenía establecida, de ahí que el voto de los tres vocales que estuvieron en discordia con lo resuelto señala que "(...) no existe en autos interpretación errónea del artículo novecientos cincuenta del Código Civil, cuando el Colegiado Superior señala que la posesión pacífica (...) debía prolongarse incluso una vez cumplido el plazo de posesión fijado en la ley y que, siendo así, ésta debía hacerse extensiva y permanente hasta la fecha de interposición de la demanda en la que se pretende la declaración judicial de propiedad por prescripción. (...) la actora ha acreditado la posesión del inmueble sub litis desde el año 1980, siendo que en el año 1999 los propietarios de dicho bien interpusieron en su contra demanda de desalojo por ocupación precaria(...) esto es, antes de interponer la presente acción de prescripción adquisitiva ya se había requerido a la poseedora la desocupación y entrega del citado bien." (CAS Nº 766-04 LIMA publicada el 30.09.05)

**2.1.4. La controvertibilidad o falta de pacificidad determina la interrupción del plazo prescriptorio de forma tal que resultan imbricados los requisitos de pacificidad y continuidad.**

De la mano con la idea que la pacificidad es un requisito que debe estar presente no sólo durante el plazo prescriptorio señalado por la ley, sino hasta que se invoca la prescripción, lo que a su vez se vincula con la



idea – contradictoriamente expuesta – de que se trata de una pretensión constitutiva, se ha precipitado en la jurisprudencia de la Corte Suprema, como consecuencia necesaria de todo lo anterior, que “... la posesión deja de ser pacífica, cuando judicialmente se requiere la desocupación (...) existe interrupción civil de la posesión, cuando el propietario reivindica la cosa, a consecuencia de lo cual, en virtud de la intimación judicial, la posesión deja de ser pacífica...” (CAS N°2092-99 LAMBAYEQUE publicada el 07.04.00)

Aun cuando la línea señalada es la mayoritaria hemos podido encontrar que en un caso en el que los demandantes, además de discutir el tema de la pacificidad, habían planteado como causal casatoria “...la inaplicación del artículo novecientos cincuentitres del Código Civil, argumentando que a pesar de la existencia de procesos judiciales (...) sin embargo los recurrentes no han perdido la posesión sobre el predio materia de litis, ni menos han sido privados de ella, por lo que el término de la prescripción adquisitiva no se ha interrumpido absolutamente ...”. En dicha oportunidad la Corte dejó constancia de la diferencia entre el requisito de la pacificidad y el de la continuidad, aunque tal diferencia no fuera determinante de lo que se resolvió, al señalar que “...habiéndose establecido en autos la falta de uno de los requisitos indispensables para que opere la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, como lo es la posesión pacífica del bien, la invocación del artículo novecientos cincuenta y tres del Código Civil, también resulta impertinente, más aún si la impugnada ha concluido que los recurrentes no han acreditado el plazo

posesorio que de manera directa argumentan haber ejercido...” (CAS. N° 2099-2001 CAJAMARCA publicada el 31.10.03)

## **2.2. Bases teóricas.**

### **2.2.1. Prescripción adquisitiva**

#### **Artículo 950°.- Prescripción adquisitiva**

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.

Jurisprudencia. Si las escrituras públicas con las que fundamenta el computo del plazo de prescripción han sido declaradas nulas, entonces la posesión del accionante no reúne los requisitos de ser continua, pacífica y pública durante los cinco años, pues tratándose de un acto jurídico anulable, éste resulta nulo desde su celebración, y habiendo la recurrida merituado la escritura pública se ha contravenido el debido proceso.

Al expresar el artículo 950° del Código Civil que la propiedad inmueble se adquiere durante diez años, ello supone que la posesión sea exclusiva y como propietario de quien reclama la prescripción, cuando la posesión es compartida con otra persona natural o jurídica, resulta evidente que no hay una posesión exclusiva y como propietario

**DEFINICION:** La Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto

tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la Prescripción.

### **2.2.2. ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN?**

La propiedad por prescripción se adquiere mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, por lo que se cumplen los requisitos para adquirir por prescripción, entre los que se encuentra el poseer a título de dueño, al haberse acreditado ello por los actores y reconocido por el juez con la prueba actuada en auto.

Los requisitos para ejercer la prescripción adquisitiva ordinaria ¿son copulativos?

El artículo 950 del Código Civil en su primer párrafo regula la prescripción adquisitiva larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión que se ejerce sea continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Del texto de la norma se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la propiedad, no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con animus dominio.

Los requisitos para seguir este proceso son

- Demanda autorizada por abogado
- Copia simple del documento de identidad del solicitante

- Planos de ubicación y perimétricos del inmueble
- Certificación municipal acerca del propietario o poseedor
- Copia literal de asiento de inscripción (Últimos 10 años si el predio es urbano y de 5 años si es rústico)
- Certificación que el bien no se encuentra inscrito
- Declaración testimonial de no menos de 3 ni más de 6 personas, mayores de 25 años
- Inspección judicial del predio en caso de deslinde.

### **2.2.3. 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.

#### **2.2.3.1. 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.

Concepto.- 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

La continuidad es la POSESION del bien sin perturbaciones, pero debemos tener en cuenta los actos cotidianos que realiza el poseedor dependerán de la propia naturaleza del inmueble, es así por ejemplo, que se trate de un inmueble que es ocupado ocasionalmente por la persona esto no quiere decir que la posesión continua ha sido interrumpida o perturbada; por esa razón el Código Civil en su artículo 915 nos dice textualmente: "si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario".

Sin embargo, por lo dicho líneas arriba debemos saber que el código civil en su artículo 953º también dice: "se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye".

Que se ejercite sin solución de continuidad en el tiempo o habiendo tenido interrupciones, se recupere la posesión dentro del año de haber sido despojado de ella; esto significa que para la configuración de este requisito no sólo debe tenerse en cuenta el factor tiempo sino que esta, la posesión, debe tenerse al momento de la interposición de la demanda, al constituir un presupuesto indispensable para la usucapión..."

En opinión de Jorge Avendaño 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.

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.

#### **2.2.3.2. Posesión Pacífica**

La posesión debe ser exenta de violencia física y moral. "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".

La posesión del bien debe ser pacífica al momento de interponer la demanda de prescripción adquisitiva, esto quiere decir que esta posesión no debió ser adquirida por la fuerza, que no se vea afectada por violencia y que no sea objeto judicialmente en su origen. Pierde el carácter pacífico cuando el poseedor es demandado en vía de acción reivindicatoria.

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 arrebatarse.

Expone Álvarez Caperochipi, "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".

¿Qué implica la posesión pacífica?

No puede ampararse la demanda de prescripción si se ha demostrado que el accionante no viene ocupando el inmueble de litis en forma pacífica como propietario, lo que significa que debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás

¿Los procesos judiciales afectan la posesión pacífica?

No se cumple con el requisito de la posesión pacífica para adquirir la propiedad por prescripción si han existido diversos procesos judiciales seguidos entre las partes

No existe posesión pacífica cuando el poseedor ha sido vencido en los procesos sobre impugnación de resolución administrativa y nulidad de título de propiedad; en este caso, no se cumple con uno de los requisitos para adquirir la propiedad por usucapión

En Este Punto Debemos Preguntarnos ¿Se Perderá La Pacificidad De La Posesión Cuando Se Es Demandado Por El Verdadero Propietario Después De Transcurrido Los 5 O 10 Años (Se Trate De Prescripción Corta O Larga, Respectivamente) De Posesión Del Inmueble, Teniendo En Cuenta Que El Poseedor No Demandó La Prescripción Adquisitiva De Este? En este sentido debemos preguntarnos si la prescripción adquisitiva opera en forma automática, si el poseedor se convierte en propietario por el transcurso del tiempo o de lo contrario si es necesaria la declaración judicial; es decir si se necesita acudir a un órgano jurisdiccional para que se le declare propietario del inmueble

### **2.2.3.3. 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 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.

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

Por su parte, Berastain Quevedo citando a PAPAÑO, KIPER, DILLON y CAUSSE, nos refiere que la posesión es pública cuando exista una

exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un derecho.

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

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.

#### **2.2.4. Justo título y buena fe**

En la segunda parte del artículo 950 del C.C., se estipula, "que la propiedad se adquiere a los cinco años cuando median, justo título y buena fe."

#### **2.2.4.1. Justo Título**

Al igual que en la Prescripción Adquisitiva, el Código sustantivo no define lo que es justo título, a diferencia del Código de 1,852, que consideraba, "como justo título para adquirir por prescripción toda causa bastante para transferir el dominio".

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.

Es el título imperfecto, para ser tal es indispensable que el acto jurídico tenga por finalidad la transferencia del dominio a favor de usucapiente, aunque por presentar algún vicio o defecto no puede cumplirse esta finalidad. Justamente se adquiere por prescripción por que el usucapiente posee a título de propietario y posee a título de dueño por que ha mediado una causa suficiente para transmitir la propiedad. Evidentemente, esa causa legítima solamente va a resultar eficaz para justificar la posesión como dueño, pero no para transferir la propiedad merced del vicio o defecto que padece, los cuales serán subsanados por el hecho de la posesión por el tiempo previsto por la ley. Este instrumento de orden legal destinado a la transmisión de la propiedad, sería perfecto de no mediar circunstancias ajenas al adquirente y propias del enajenante que impidan su transferencia efectiva

Justo título es el título traslativo que de por sí habría bastado para operar la transferencia del dominio reuniendo las condiciones legales. Cuando la segunda parte del artículo 950 el Código Civil establece la existencia del

justo título, es obvio que aun cuando este haya sido expedido por el propietario, nada impide que califique como tal, desde que deben tomarse en cuenta otras circunstancias, como son, en este caso, el hecho de la imposibilidad legal de la subdivisión del predio rústico, así como la posesión física por mayor tiempo al requerido por la ley.

#### **2.2.4.2. Buena Fe**

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.

El artículo 914<sup>o</sup> 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 (artículo 906 del C.C. Ahora bien, "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.

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 C.C). 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

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"[89]. 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 el, 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).

### **2.2.5. Objeto de la prescripción**

Consiste en la consolidación de un estado de hecho, correspondiente al contenido de un derecho, por el transcurso del tiempo. Es necesario entender que los derechos reales posibles son por regla general, susceptibles de ser adquiridos. Así por ejemplo, consiste básicamente en darle certeza jurídica a un bien inmueble.

Son Susceptibles De Usucapión: Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley. Ejemplo de bienes que pueden prescribirse: bienes inmuebles, derechos reales, etc.

Términos para prescribir un inmueble

Los bienes inmuebles se prescriben:

- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente.
- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.
- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública

### **2.3. Definiciones conceptuales.**

#### **POSESIÓN**

La noción de posesión implica una relación existente entre una persona y una cosa, ello en la medida que la persona busca la satisfacción de sus múltiples necesidades sirviéndose del bien que posee, de ahí que el ordenamiento jurídico le brinda protección con independencia de si se tiene o no, derecho de poseer la cosa.

#### **USUCAPIÓN**

Siendo que los bienes por su naturaleza sirven a la persona humana para la satisfacción de sus múltiples necesidades, de tal manera que como bien, su titular pueda conferirle una finalidad económica -en tanto interés

perseguido se encuentra jurídicamente tutelado- y por ende, pueda obtener una utilidad a su poseedor, no solamente aprovechando con su uso y disfrute, sino también que pueda cumplir una finalidad económica en el mercado.

### **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

La doctrina considera que la prescripción adquisitiva, al igual que la apropiación, es un modo originario de adquirir la propiedad, pues el bien no se recibe de otra persona, a diferencia de otros modos derivados como es, por ejemplo, la compraventa, donde el bien sí se recibe de otra persona (el vendedor).

### **PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA**

La inscripción del derecho de posesión de predios rurales, se inicia con la formación del expediente correspondiente a solicitud del titular del derecho, en la cual debe concurrir la documentación respectiva exigida por Ley.

### **EL RECURSO DE CASACIÓN**

Es un recurso extraordinario que tiene por objeto anular una sentencia judicial que contiene una incorrecta interpretación o aplicación de la Ley o que ha sido dictada en un procedimiento que no ha cumplido las solemnidades legales, es decir por un error in iudicando o bien error in procedendo respectivamente.

### **POSESIÓN PÚBLICA:**

La posesión se entiende pública cuando se realiza a la vista de todos, cuando el poseedor se comporta como propietario del inmueble, cuando su posesión no es oculta.



## CAPITULO III

### MARCO METODOLÓGICO

#### 3.1. Tipo de investigación

Para la búsqueda del conocimiento del presente, se eligió el enfoque cualitativo y cuantitativo, según Hernández (2010).

Asimismo, el estudio es de tipo **descriptivo**, ya que el objeto fue conocer las controversias en materia de prácticas con la aplicación de la pacificidad para adquirir el dominio de la propiedad.

También es **aplicado** porque se conoció una situación o realidad problemática para posteriormente llegar a una conclusión y proponer alternativas de solución

#### 3.2. Diseño y esquema de la investigación

El tipo de diseño de investigación fue descriptivo, ya que la meta fue describir la forma como se vienen sucediendo las diversas decisiones judiciales en la usucapión o prescripción adquisitiva en nuestro país.

RG<sub>1</sub>....O<sub>1</sub>....X....O<sub>2</sub>

RG<sub>2</sub>....O<sub>3</sub>....- ....O<sub>4</sub>

Donde:

R = Asignación al azar o aleatoria

G = Grupo de sujetos

O = Tratamiento, estímulo

X = Una medición de los sujetos de un grupo (Encuesta, cuestionario, observación).

### **3.3. Población y muestra**

Para este estudio se tomó en cuenta el Distrito de Calleria - Ucayali que cuenta con los siguientes juzgados y secretarios:

01 Primer Juzgado Civil del Distrito de Calleria – Provincia de Coronel Portillo

01 Segundo Juzgado Civil del Distrito de Calleria – Provincia de Coronel Portillo.

01 Primer Juzgado de Paz Letrado del Distrito de Calleria – Provincia de Coronel Portillo.

01 Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito de Calleria – Provincia de Coronel Portillo

01 Tercer Juzgado de Paz Letrado del Distrito de Calleria – Provincia de Coronel Portillo.

Que comprende 05 Jueces, 11 Secretarios Judiciales y 03 Representantes Legales

Así mismo se tomó una población representativa de 40 abogados en especialista en temas de procesos civiles del Distrito de Callerias de

Ucayali, para calcular la muestra se tomó en cuenta la siguiente fórmula para poblaciones finitas.

Para precisar el tamaño de la muestra se utilizó la fórmula para obtener muestra representativa en poblaciones heterogéneas:

$$n_0 = \frac{z^2 N p (1 - p)}{e^2 (N - 1) + z^2 p (1 - p)}$$

**N=** 260  
**p=** 0.50  
**1-p=** 0.50  
**z=** 1.96  
**e=** 0.05

**n<sub>0</sub>=** 40

El resultado nos indica que debemos encuestar a 40 abogados que practica la especialidad en procesos de casos civiles

### **3.4. Definición operativa del instrumento de recolección de datos**

Para el efecto de la recolección de datos se seleccionó como Técnica la Encuesta Estructurada, la cual se aplicará en forma personal a cada uno de los elementos componentes de la muestra; considerándose a estos como medios efectivos para recolectar datos reales sobre la presente investigación.

### **3.5. Técnicas de recojo, procesamiento y presentación de datos**

Se realizaron las coordinaciones con un personal de apoyo para poder aplicar el instrumento y obtener la información.

Luego la información será procesada en el software SPSS para obtener gráficos y tablas, los mismos que serán interpretados y presentados como resultados de la investigación.

Además debemos indicar que se revisaron algunos expedientes sobre los casos presentados para sustentar la investigación.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

#### 4.1. Resultados del trabajo de campo

##### 4.1.1. Descripción y análisis de la encuestas.

En la presente Investigación de ha considerado como Población al Distrito Judicial de Callerias - Ucayali y como muestra el resultado de la aplicación de la formula estadística dándonos el siguiente resultado: se encuestó a 40 abogados en la especialidad de Derecho Civil, 05 Jueces (Civil y Paz Letrado), 11 Secretarios Judiciales y 03 Representantes Legal.

El análisis se realizará paralelamente, ya que son las mismas preguntas que se hicieron tanto al grupo de 40 Abogados y 19 miembros del poder judicial.

<b>FIGURA N° 01 (Abogs.)</b>		
<b>Sexo:</b>	<b>Centro de trabajo:</b>	<b>Antigüedad en el trabajo:</b>
Masculino 23 Femenino 17	Sala civil ( )	Menos de 5 años 08
<b>Cargo que desempeña:</b>	Juzgado Civil ( )	De 6 a 10 años 17
Juez ( )	Juzgado de paz letrado ( )	De 11 a 20 años 15
Secretario Judicial ( )	Estudio jurídico 40	De 21 a 30 años ( )
Abogado defensor 40	Oficina independiente ( )	De 30 a más ( )
Representante Legal ( )		

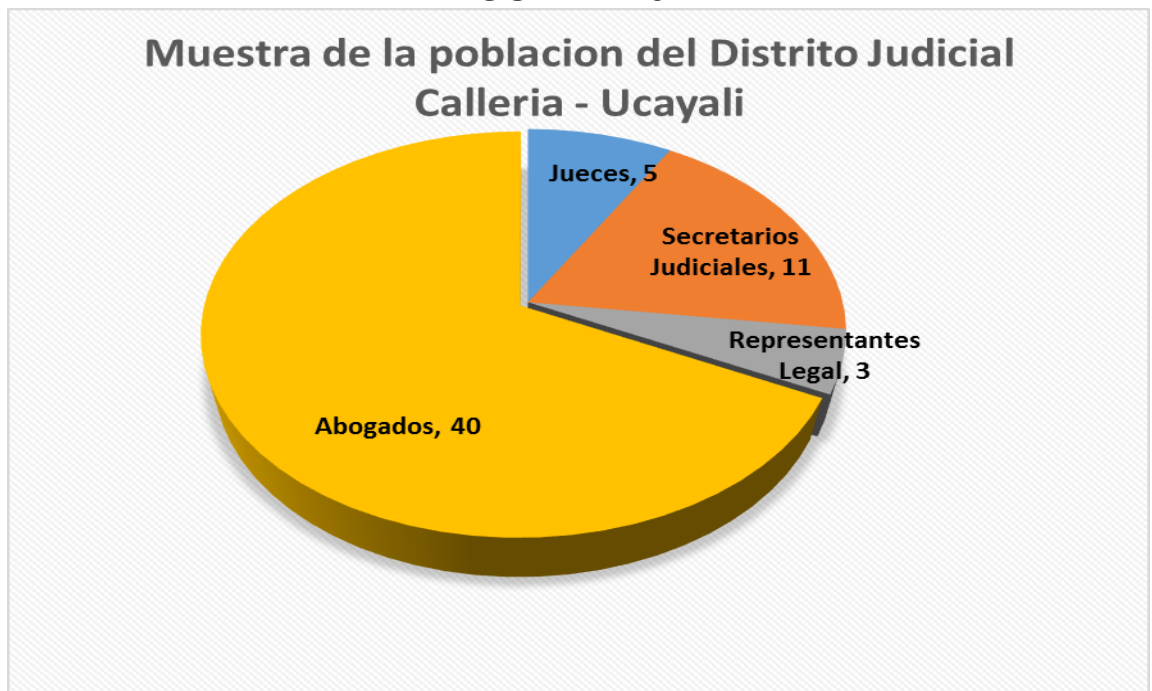
FUENTE: Elaboración Propia Tesista

En el Cuadro N°01 se tiene datos de lo encuetados a 40 Abogados de los cuales 23 son varones y 17 mujeres, todos con estudios jurídicos, 17 de ellos

con 6 a 10 años de trabajo, 15 abogados con 11 a 20 años de trabajo y 8 abogados con menos de 05 años de trabajo.

Con respecto a los miembros del Poder judicial de Ucayali se tiene los siguientes resultados (Cuadro N° 02), Cinco son Jueces, 11 Secretarios Judicial, y 03 Representante Legal, 04 delos encuestados son de la sala civil, 07 del juzgado civil y 08 del Juzgado de paz Letrado de Ucayali, 13 de ellos tiene menos de 5 años de antigüedad de trabajo, 04 entre 6 a 10 años de trabajo, y 02 con más de 20 años de trabajo en el Poder Judicial de Ucayali.

**FIGURA N° 01**



<b>FIGURA N° 02</b>		
<b>Sexo:</b>	<b>Centro de trabajo:</b>	<b>Antigüedad en el trabajo:</b>
Masculino 12 Femenino 08	Sala civil 04	Menos de 5 años 13
<b>Cargo que desempeña:</b>	Juzgado Civil 07	De 6 a 10 años 04
Juez 05	Juzgado de paz letrado 08	De 11 a 20 años 01
Secretario Judicial 11	Estudio jurídico 00	De 21 a 30 años 01
Abogado defensor 00	Oficina independiente 00	De 30 a más 00
Representante Legal 03		
<b>FUENTE: Elaboración Propia Tesista</b>		

En la encuesta tanto para los abogados y los miembros del poder judicial de Ucayali se le pregunto ¿Se perderá la pacificidad de la posesión cuando se es demandado por el verdadero propietario después de transcurrido los 5 o 10 años (se trata de prescripción corta o larga, respectivamente) de posesión del inmueble, teniendo en cuenta que el poseedor no demandó la prescripción adquisitiva de este?, según el Cuadro N° 01 (Abogados), todos ellos en un 100% opinan que la pacificidad de la posesión es del usucupante, pero en el Cuadro N°01 (Miembros del poder judicial) se tiene una opinión de los miembros del poder judicial quienes el 53% de los encuetados manifiestan que si lo pierden y es motivo de un proceso judicial, mientras el 47% manifiesta que no lo pierde porque ya transcurrió el plazo legal.

### CUADRO N° 01

1.- ¿Se perderá la pacificidad de la posesión cuando se es demandado por el verdadero propietario después de transcurrido los 5 o 10 años (se trate de prescripción corta o larga, respectivamente) de posesión del inmueble, teniendo en cuenta que el poseedor no demandó la prescripción adquisitiva de este?

Alternativas	Abogados		Miembros del poder Judicial	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
a.- Si lo pierde y es motivo de un proceso judicial	0	0	10	53.0%
b.- No lo pierde por que transcurrió el plazo legal	40	100%	9	47.0%
c.- Podría entablar una casación	0	0	0	0.0%
e.- De penderá a la determinación del juez	0	0	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>	<b>19</b>	<b>100.0%</b>

FUENTE: Elaboración Propia Tesista

En la pregunta de ¿Si el poseedor se convierte en propietario por el transcurso del tiempo o de lo contrario si es necesaria la declaración judicial; es decir si se necesita acudir a un órgano jurisdiccional para que se le declare propietario del inmueble?

Del cuadro N° 02 (Abogados) en un 100% opinan que es necesario acudir a un órgano jurisdiccional para declararse propietario del inmueble, y esta es la misma opinión que tiene los miembros del poder judicial en su totalidad encuestada, con esta afirmación se puede determinar que la propiedad privada este bien protegida, por la normatividad y las autoridades nacionales.



## CUADRO N° 02

**2.- ¿Si el poseedor se convierte en propietario por el transcurso del tiempo o de lo contrario si es necesaria la declaración judicial; es decir si se necesita acudir a un órgano jurisdiccional para que se le declare propietario del inmueble?**

Alternativas	ABOGADO		Miembros del poder Judicial	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
a.- En necesario acudir a un órgano jurisdiccional para declararse propietario del inmueble	40	100%	19	100%
b.- En suficiente el tiempo transcurrido para declararse propietario	0	0%	0	0%
c.-La usucapión es más poderosa que el registro, por lo que se considera que es el mejor título que puede existir, el más poderoso y seguro	0	0%	0	0%
d.- Es necesario si solo se quiere disponer del mismo o generar una hipoteca	0	0%	0	0%
e.- No es necesario, se puede transferir a terceros sin este requisito )	0	100%	19	100%

**FUENTE:** Elaboración Propia Tesista

Se necesita conocer de qué forma las personas que vienen dominando una inmueble o propiedad por un tiempo largo más de 5 años o 10 años, se preguntó si “La prescripción Adquisitiva de dominio o usucapión. ¿Opera en forma automática, por el simple transcurso del tiempo, o necesita declaración judicial?”. Los encuestados tanto los abogados y los miembros del poder judicial de Distrito Judicial de Ucayali, manifestaron que es necesario la declaración judicial, según los Cuadros N° 03, como se puede observar de las respuestas de los encuestados, las personas que vienen usucupando un inmuebles de los plazos determinado es necesario que se necesita una declaración judicial, en doctrina se ha establecido que basta el transcurso del tiempo y los presupuestos contenidos en la norma para que automáticamente el poseedor con fines de prescripción sea considerado

propietario, sin ser necesario acudir a un proceso judicial para ser declarado como tal, teniendo incluso efectos retroactivos; sin embargo, esto no es tomado en cuenta por una parte de la judicatura.

### CUADRO N° 03

#### 3.- La prescripción Adquisitiva de dominio o usucapión. ¿Opera en forma automática, por el simple transcurso del tiempo, o necesita declaración judicial?

Alternativas	ABOGADO		Miembros del poder Judicial	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
a.- Es en forma automática	0	0%	0	0%
b.- Por el tiempo transcurrido	0	0%	0	0%
c.- es necesario la declaración judicial	40	100%	19	100%
<b>Total</b>	40	100%	19	100%

FUENTE: Elaboración Propia Tesista

Nuestra legislación sobre prescripción adquisitiva de dominio no ha definido su posición respecto a si se trata de un modo originario o derivativo de adquisición de propiedad, respecto a esta inquietud en los cuadros N° 04 los abogados en un 100% manifiestan que la legislación si lo define correctamente, pero de los miembros del poder judicial el 26% manifiesta que la legislación si lo define correctamente, el 58% manifiestan que la legislación no determina claramente y un 16% respondieron que se define en el momento del proceso de adquisición de la propiedad, por lo que se puede determinar que no está bien claro para los miembros del poder judicial, para los abogados la legislación si lo tiene bien definido este concepto.

### CUADRO N° 04

#### 4.- Nuestra legislación sobre prescripción adquisitiva de dominio no ha definido su posición respecto a si se trata de un modo originario o derivativo de adquisición de propiedad.

Alternativas	ABOGADO		Miembros del poder Judicial	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
a.- La legislación si lo define correctamente	40	100%	5	26%
b.- La legislación no determina claramente	0	0%	11	58%
c.- Se define en el momento del proceso de adquisición de la propiedad	0	0%	3	16%
d.- La corresponde definir al juez.	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	40	100%	19	100%

FUENTE: Elaboración Propia Tesista

Con excepción de las normas de formalización de la propiedad informal, aplicable sólo a determinados sectores urbanos y urbano marginales, no existe legislación que determine los efectos, frente a terceros (titulares de derechos, cargas o gravámenes que afectan al bien materia de prescripción), de una declaración de propiedad. De los encuestado 100% de los abogados manifestaron que “Es necesario que se modifique la legislación para proteger a terceros”, de los miembros del poder judicial el 63% manifestaron lo mismo, pero 11% opinaron que “No es necesario ya que la propiedad no está definido”, y el 26% expresaron que “son riesgos que toman lo terceros frente a posesiones no establecidas”, de esto se puede interpretar que la legislación actual se debe modificar para proteger a terceros.

El fundamento de la usucapión, se encuentra en la idea, de que en aras de la seguridad jurídica es aconsejable que dentro de un determinado lapso de tiempo se deba convertir en titular a aquella

persona que está ostentando un derecho que no es suyo para así brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y, otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

Ante tales fines, resulta fácil concluir que en ella hay un alto contenido de orden público, por lo cual el legislador, desde tiempos remotos, tiende a garantizar que sus fines socioeconómicos y políticos se cumplan con la institución, prohibiendo que los particulares modifiquen anteladamente sus plazos, aumentándolos o disminuyéndolos. Por ello, la prescripción adquisitiva de dominio, se convierte en una causa originaria de adquisición de derechos reales, que ante las dudas que despierta una realidad fáctica extendida en el tiempo que no se corresponde con la realidad del derecho, concluye alumbrando una nueva situación jurídica en cabeza del usucapiente, para reestablecer la deseable coincidencia entre los hechos y el derecho; sin embargo, si por el contrario el propietario no es negligente y antes que gane el derecho el usucapiente suspende o interrumpe la prescripción, sucedería en el primer caso que el tiempo de la suspensión no se contaría al plazo para prescribir y en el segundo caso tendría que empezar a correr un nuevo plazo.

**CUADRO N° 05**

**5.- Con excepción de las normas de formalización de la propiedad informal, aplicable sólo a determinados sectores urbanos y urbano marginales, no existe legislación que determine los efectos, frente a terceros (titulares de derechos, cargas o gravámenes que afectan al bien materia de prescripción), de una declaración de propiedad.**

Alternativas	ABOGADO		Miembros del poder Judicial	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
a.- Es necesario que se modifique la legislación para proteger a terceros	40	100%	12	63%
b.- No es necesario ya que la propiedad no está definido.	0	0%	2	11%
c.- Son riesgos que toman lo terceros frente a posesiones no establecidas	0	0%	5	26%
<b>Total</b>	40	100%	19	<b>100%</b>

FUENTE: Elaboración Propia Tesista

En la encuesta se plantió los siguiente temas jurídicos “La usucapión es un medio de adquisición de la propiedad a través de la posesión de un bien determinado, bajo ciertas condiciones y por el tiempo que precise la ley, regulando ésta posesiones “cortas” y “largas” para cualquier clase de bien a usucapir.

De igual modo, la ley sustantiva parece indicarnos (en el Artículo 952° del Código Civil) que tal modo de adquisición de la propiedad no requiere la preexistencia de una declaración judicial expresa, cuando regula que quien adquiere un bien por prescripción (sin duda como consecuencia de una posesión continua, pacífica y pública) puede (y no debe) entablar un juicio para que se le declare propietario.

¿Considera Ud. Que estos temas son pacíficos en la doctrina y de jurisprudencia?” De los encuetados los abogados en un 100% manifestaron que se requiere un examen razonado para considerarlo como pacífico y de jurisprudencia , mientras que los miembros del poder judicial el 84%

manifestaron lo mismo y un 16% opinaron que “No son pacíficos y de jurisprudencia”

### CUADRO N° 06

**6.- La usucapión es un medio de adquisición de la propiedad a través de la posesión de un bien determinado, bajo ciertas condiciones y por el tiempo que precise la ley, regulando ésta posesiones “cortas” y “largas” para cualquier clase de bien a usucapir.**

**De igual modo, la ley sustantiva parece indicarnos (en el Artículo 952° del Código Civil) que tal modo de adquisición de la propiedad no requiere la preexistencia de una declaración judicial expresa, cuando regula que quien adquiere un bien por prescripción (sin duda como consecuencia de una posesión continua, pacífica y pública) puede (y no debe) entablar un juicio para que se le declare propietario.**

**¿Considera Ud. Que estos temas son pacíficos en la doctrina y de jurisprudencia?**

Alternativas	ABOGADO		Miembros del poder Judicial	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
a.- Si, son totalmente pacíficos y de jurisprudencia	0	0%	0	0%
b.- Si son pacíficos y de jurisprudencia	0	0%	0	0%
c.- No son pacíficos y de jurisprudencia	0	0%	3	16%
d.- Se requiere un examen razonado para considerarlo como pacífico y de jurisprudencia	40	100%	16	84%
TOTAL	40	100%	19	100%

FUENTE: Elaboración Propia Tesista

Se quiso conocer qué opinión tiene los encuetados sobre el “justo título” se advierte posiciones doctrinales que apuntan a presentarlo como aquel que se encuentra revestido de las formalidades de ley, pero que tiene algunos defectos o vicios, de modo tal que no puede ser confundido con un título perfecto.

¿Cree Ud. que los siguientes documentos se debe considera como “justo título”

I.- Que el título emane de una persona que no es el propietario del bien.

II.- Que el título haya sido otorgado por una persona incapaz; lo que haría nulo al documento de su propósito, sin que ello perjudique o desvirtúe la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario.

III.- Que el título no revista las solemnidades exigidas por la ley, bajo sanción de nulidad.

De la opinión de los abogados encuetados el 100% manifestaron que el caso tres se considera como un "justo título" de igual modo los miembros del poder judicial en un 89%, pero de ellos un 11% lo considera los tres casos no lo consideran como un "justo título"

Justo título es el título traslativo que de por sí habría bastado para operar la transferencia del dominio reuniendo las condiciones legales.

Cuando la segunda parte del artículo 950º el Código Civil establece la existencia del justo título, es obvio que aun cuando este haya sido expedido por el propietario, nada impide que califique como tal, pero se debe tomarse en cuenta otras circunstancias, como son, el hecho de la imposibilidad legal de la subdivisión del predio se rústico o urbano, así como la posesión física por mayor tiempo al requerido por la ley.

**CUADRO N° 07**

**7.- Sobre el “justo título” se advierte posiciones doctrinales que apuntan a presentarlo como aquel que se encuentra revestido de las formalidades de ley, pero que tiene algunos defectos o vicios, de modo tal que no puede ser confundido con un título perfecto.**

**¿Cree Ud. que los siguientes documentos se debe considera como “justo título”**

**I.- Que el título emane de una persona que no es el propietario del bien.**

**II.- Que el título haya sido otorgado por una persona incapaz; lo que haría nulo al documento de su propósito, sin que ello perjudique o desvirtúe la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario.**

**III.- Que el título no revista las solemnidades exigidas por la ley, bajo sanción de nulidad.**

<b>Alternativas</b>	<b>ABOGADO</b>		<b>Miembros del poder Judicial</b>	
	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>a.- Los tres casos son considerados como “justo título”</b>	0	0%	0	0%
<b>b.- Los tres casos no son consideras como “justo título”</b>	0	0%	2	11%
<b>c.- Solo el III</b>	0	0%	17	89%
<b>Total</b>	40	100%	19	100%

**FUENTE:** Elaboración Propia Tesista

Se planteó la siguiente pregunta a los encuestados “¿Es la sentencia que se dicta en un juicio de usucapión declarativa de un derecho preexistente o constitutivo del derecho de propiedad?”, de los abogados el 52% respondieron que lo que declara el juez es un derecho preexistente, así mismo los miembros del poder judicial en un 79% manifestaron lo mismo, pero un grupo de encuestado de 48% y 21% de abogados y miembros del poder judicial respectivamente manifestaron que: “Lo que declara el juez es que el posesionario fue siempre propietario”

De lo manifestado por lo encuestado se puede interpretar que la usucapión pone fin a la incertidumbre o apariencia del derecho, puesto que es la realidad misma. No se trata de una renuncia presunta, sino



prácticamente expresa. Al no accionar el propietario (negligente) contra el usucapiente, éste es quien goza y usufructúa el bien. Desde esa perspectiva, la usucapión constituye uno de los soportes fundamentales de todo sistema jurídico. Además de otorgar seguridad jurídica a las personas, contribuye a la paz social, a la justicia. Estabiliza las relaciones entre las personas.

Los fundamentos que explican la usucapión normalmente son dos, y tiene directa relación con la naturaleza de este instituto jurídico, cuál es, una situación activa que encarna el aprovechamiento efectivo de la riqueza, la del poseedor, y otra situación abstencionista, emanada del propietario, de quien no hace nada por recuperar la posesión del bien y sin plantear, siquiera, la reclamación judicial por la cosa. Así, se dice que la usucapión se justifica como premio a quien usa y disfruta de los bienes, explotándolos y aprovechándolos pues esa es la razón última que subyace tras el reconocimiento de los derechos reales (motivo objetivo). Por otro lado se dice que la usucapión es un castigo al propietario inactivo y cuya conducta produce daño a la economía en general pues deja que la riqueza se mantenga improductiva (motivo subjetivo).

**CUADRO N° 08**

**8.- ¿Es la sentencia que se dicta en un juicio de usucapión declarativa de un derecho preexistente o constitutivo del derecho de propiedad?**

Alternativas	ABOGADO		Miembros del poder Judicial	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
<b>a.- Lo que declara el juez es un derecho preexistente</b>	21	52%	15	79%
<b>b.- Lo que declara el juez es que de la fecha de sentencia comienza la propiedad</b>	0	0%	0	0%
<b>c.- Lo que declara el juez que el posesionario fue siempre propietario</b>	19	48%	4	21%
<b>Total</b>	40	100%	16	100%

FUENTE: Elaboración Propia Tesista

A los encuestado tanto abogados como miembros del poder judicial se les pone un caso, para conocer cuál sería el procedimiento a resolver el problema: El “Artículo 950.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.” En caso que un posesionario con más de diez años de ocupación reclame la usucapión del inmueble, al enterarse que la propiedad tiene título de propiedad registrado otorgado por la municipalidad hace dos años a una tercera persona.

¿El posesionario podrá hacer uso de este artículo para obtener el título por prescripción Adquisitiva de dominio?.

Todos los abogados encuestados manifestaron que esto amerita un proceso judicial, de los encuetados miembros del poder judicial en un 47% que definitivamente si puede utilizar el Art. 950 para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva, el 42% manifestaron que esto amerita un proceso judicial y el 11% que la propiedad es del que tiene el título registral.

El usucapiente adquiere por el solo hecho de poseer, no porque reciba el bien de algún transfiriente. No existe negocio jurídico alguno. En otras

palabras, su derecho no tiene como base o apoyo el del anterior titular. Por ello también se señala que el usucapiente para adquirir su derecho necesita la posesión del bien, a través del tiempo determinado en la ley; por lo que se establece que no hay una relación de causalidad.

### **CUADRO N° 09**

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

**En caso que un poseionario con más de diez años de ocupación reclame la usucapición del inmueble, al enterarse que la propiedad tiene título de propiedad registrado otorgado por la municipalidad hace dos años a una tercera persona.**

**¿El poseionario podrá hacer uso de este artículo para obtener el título por prescripción Adquisitiva de dominio?**

Alternativas	ABOGADO		Miembros del poder Judicial	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
<b>a.- Definitivamente que si puede</b>	0	0%	<b>9</b>	<b>47%</b>
<b>b.- De finitamente que no puede</b>	0	0%	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>c.- Esto amerita un proceso judicial</b>	40	100%	<b>8</b>	<b>42%</b>
<b>d.- La propiedad es del que tiene el título registral</b>	0	0%	<b>2</b>	<b>11%</b>
<b>TOTAL</b>	40	100%	100%	<b>100%</b>

**FUENTE: Elaboración Propia Tesista**

A los encuetados como abogados y miembros del poder judicial, se les considero el siguiente caso jurídico “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario” ¿Cree Ud. que es necesario establecer este proceso judicial para reconocer la propiedad ante la sociedad?, tanto lo abogados y los miembros del poder judicial en su totalidad (100%) manifestaron que si es totalmente necesario establecer este proceso judicial para reconocer la propiedad ante la sociedad; pero la ley sustantiva parece indicarnos (en el Artículo 952° del Código Civil) que tal modo de adquisición de la propiedad no requiere la preexistencia de una declaración judicial

expresa, cuando regula que quien adquiere un bien por prescripción (sin duda como consecuencia de una posesión continua, pacífica y pública) puede (y no debe) entablar un juicio para que se le declare propietario.

Sin embargo, existen casos que no son pacíficos en la doctrina y jurisprudencia, encontrándonos pocas veces frente a posiciones que, vinculadas con esos mismos temas, requieren en cada caso un examen razonado que apunte a la solución en justicia de los conflictos suscitados.

### CUADRO N° 10

**10.- “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario” ¿Cree Ud. que es necesario establecer este proceso judicial para reconocer la propiedad ante la sociedad?**

Alternativas	ABOGADO		Miembros del poder Judicial	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
<b>a.- Si es totalmente necesario</b>	40	100%	19	100%
<b>b.- No es necesario</b>	0	0%	0	0%
<b>c.- Se podría dar en caso de una demanda de terceros</b>	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	40	100%	19	100%

FUENTE: Elaboración Propia Tesista

De los encuestados a los abogados y los miembros del poder judicial, se quiso conocer de qué forma un proceso judicial, una demanda o una acción reivindicatoria contra el poseedor enervan la posesión pacífica o altera la calidad de posesión pacífica, se realizó la siguiente pregunta “La pacificidad a la que alude el artículo 950 del Código Civil se debe entender como no violenta”

I.- ¿Los procesos judiciales dirigidos contra el poseedor enervan la posesión pacífica? Todos los encuestados abogados y miembros del poder judicial, respondieron que si enerva la posesión pacífica, pero según Enrique Salazar Fernández “La pacificidad a la que alude el artículo 950 del Código Civil se debe entender como no violenta y los procesos judiciales dirigidos contra el poseedor en nada enervan la posesión pacífica”.

II.- ¿La demanda en contra del poseedor altera la calidad de posesión pacífica? Todos los encuestados abogados y miembros del poder judicial, respondieron que si enerva la posesión pacífica, pero según Enrique Salazar Fernández “La demanda en contra del poseedor no altera la calidad de posesión pacífica, no tienen relación con ella”.

III.- ¿La acción reivindicatoria o cualquiera otra acción de tutela de la propiedad, lo que logran es interrumpir la posesión, esto enerva la posesión pacífica? Todos los encuestados abogados y miembros del poder judicial, respondieron que si enerva la posesión pacífica, pero según Enrique Salazar Fernández “La acción reivindicatoria o cualquiera otra acción de tutela de la propiedad, lo que logran es interrumpir la posesión, pero no eliminan la posesión pacífica.”

**CUADRO N° 11**

**11.- La pacificidad a la que alude el artículo 950 del Código Civil se debe entender como no violenta**

**I.- ¿Los procesos judiciales dirigidos contra el poseedor enervan la posesión pacífica?**

Alternativas	ABOGADO		Miembros del poder Judicial	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
a.- Si	40	100%	19	100%
b.- No	0	0%	0	0%
c.- Podría ser	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>	<b>19</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Elaboración Propia Tesista

**CUADRO N° 12**

**II.- ¿La demanda en contra del poseedor altera la calidad de posesión pacífica?**

Alternativas	ABOGADO		Miembros del poder Judicial	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
a.- Si	40	100%	19	100%
b.- No	0	0%	0	0%
c.- Podría ser	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>	<b>19</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Elaboración Propia Tesista

**CUADRO N° 13**

**III.- ¿La acción reivindicatoria o cualquiera otra acción de tutela de la propiedad, lo que logran es interrumpir la posesión, esto enerva la posesión pacífica?**

Alternativas	ABOGADO		Miembros del poder Judicial	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
a.- Si	40	100%	19	100%
b.- No	0	0%	0	0%
c.- Podría ser	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>	<b>19</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Elaboración Propia Tesista

## **CAPITULO V**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

#### **5.1. COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS.-**

Se ha plantado la siguiente hipótesis “Es requisito imprescindible y concurrente de pacificidad para acceder a la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio”.

Como Hipótesis Específicas: a.- La posesión no necesariamente es pacífica. b.- La pacificidad de la posesión se debe entender hasta la demanda de usucapión. c.- La usucapión requiere necesariamente de proceso judicial que la declare ser válida.

Las sentencias que se dictan en los procesos de usucapión, y en todos los casos, no son constitutivas de derecho, sólo son declarativas, el juez "declara" que el derecho existía desde x fecha. Por lo que el que consigue esta sentencia, debe estarse en un todo a las situaciones que se planteaban en la fecha en la que comenzó a poseer, porque el juez, en ese caso, lo declara propietario desde esa fecha.

El elemento de la usucapión lo constituye la inactividad del titular, cuya conducta improductiva y negligente merece una sanción del ordenamiento, cuál es, la extinción de dominio cuando ello vaya unido a la posesión de un tercero. De esta manera no estamos ante una solución de pura seguridad, sin que existan consideraciones de justicia material implicadas en el hecho. Por el contrario, la inactividad es una sanción en contra del titular que se origina por su desidia; por tanto, el ordenamiento se siente tranquilo cuando

expolia a un sujeto por sus actos propios, que se hallan en contradicción con los principios que inspiran la regulación jurídica de los bienes y la riqueza en general. En consecuencia, el tercer elemento es el fiel de la balanza que la inclina a favor del poseedor.

La posesión es la realidad misma y efectiva del derecho; por eso la mejor doctrina señala que la propiedad se justifica gracias a la posesión, ya que el título formal es solo un medio para lograr la finalidad intrínseca de cualquier derecho real, cuál es, el aprovechamiento y disfrute máximo de los bienes, lo cual significa poseerlos. Por tanto, si desde una perspectiva axiológica el fin se encuentra en grado superior al medio, entonces es evidente que la posesión se encuentra en situación de primacía sobre la propiedad, ya que ésta existe y se reconoce para hacer efectiva a la segunda

### **La jurisprudencia de la interpretación de la posesión pacífica.**

“Para que se adquiriera la propiedad por prescripción adquisitiva, se requiere, entre otros requisitos, que la posesión sea pacífica, entendiéndose por esta que no se adquirió por la fuerza, que no está afectada por violencia y que no es objetada judicialmente en su origen. No es pacífica la posesión cuando el poseedor es demandado en vía de acción reivindicatoria”. (Cas. N° 1676-96. El Código Civil a través de la Jurisprudencia Casatoria, p. 324).

“Habiéndose establecido que el actor antes de interponer la presente demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio, fue emplazado judicialmente para que desocupe el predio objeto de litis, tal hecho ha perturbado la posesión del demandante, por lo que ella ha dejado de ser



pacífica” (Cas. N° 770-97. El Código Civil a través de la Jurisprudencia Casatoria, p. 325).

“Para que la posesión continua permita acceder al derecho de propiedad debe ser fundamentalmente pacífica, lo que significa que debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás” (Exp. N° 78-96-Huánuco, Gaceta Jurídica, Tomo N° 55, p. 15-A).

**La usucapión** sirve para convertir al poseedor en propietario, también sirve para adquirir otro derecho real, como la servidumbre mediante posesión en concepto de dueño. Pero hoy en día, la prescripción adquisitiva tiene una reconocida función probatoria de la propiedad y sirve tanto al propietario para demostrar que lo es, como al poseedor ad usucapionem.

## CONCLUSIONES

1. En el universo que llamamos prescripción adquisitiva debemos diferenciar los tipos que en ella se manejan, siendo importante que para que opere la llamada prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, no solamente debemos tener en cuenta el tiempo como operante de aquella prescripción, sino también y en primer orden, a la posesión pacífica, como acto directo sobre el bien.
2. Quien posee un bien como poseedor mediato se encuentra en aptitud para adquirir el bien por prescripción, pues en tal situación puede poseer como propietario, similar situación se presenta quien posee un bien sin título alguno.
3. Quien posee un bien como poseedor inmediato, no se encuentra en aptitud para adquirir el bien por prescripción, pues nadie que se encuentra vinculado jurídicamente a otro con una obligación de entrega del bien, o abonando alguna suma por el uso, puede poseer como propietario.
4. El ejercicio de la posesión mediata respecto de un bien, permite al poseedor hacer evidente que posee como propietario.

## RECOMENDACIONES

1.- Se recomienda a toda aquella persona que pretenda adquirir la titularidad de un bien por vía de usucapión, hacer énfasis en el cumplimiento del Código Civil es decir, probar mediante testigos u otro medio probatorio la posesión legítima de dicho bien, también puede exhibir en el juicio recibos de luz, agua, teléfono o cualquier medio escrito que pruebe la ocupación de dicho bien durante los lapsos alegados, es importante destacar que la usucapión no opera cuando las personas no se han manejado en la posesión con ánimo de 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 inmueble.

2.- Con excepción de las normas de formalización de la propiedad informal, aplicable sólo a determinados sectores urbanos y urbano marginales, no existe legislación que determine los efectos, frente a terceros (titulares de derechos, cargas o gravámenes que afectan al bien materia de prescripción), de una declaración de propiedad, por lo tanto es necesario legislar sobre este hecho.

3.- En opinión nuestra, lo que sí puede ser criticable en nuestro ordenamiento es el plazo legal extraordinario de diez años para que opere la usucapión, el cual es REDUCIDO según un análisis comparativo con los sistemas jurídicos nacionales más representativos, y lo que permite sospechar, obviamente, que en ese tiempo se puedan mantener las contradicciones entre el interés de quien pretende conservar el derecho y el interés del que busca la preclusión del debate. Sobre este punto, el del plazo, sí merece pensarse en serio una reforma legal.

## BIBLIOGRAFIA

1. **ACEVEDO PRADA**, Luis, A., La prescripción y los procesos declarativos de pertenencia, Temis, Santa Fe de Bogotá, 1999.
2. **ALBALADEJO GARCIA**, Manuel. Derecho Civil - Derechos de Bienes. Tomo III, Volumen I, Bosch Editor S.A., Barcelona, 1994.
3. **ALBALADEJO GARCIA**, Manuel. Curso de Derechos Reales, Derecho Civil Español, Bosch Editor S.A. Barcelona.1994.
4. **ALBALADEJO GARCÍA**, Manuel. La usucapión, Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Madrid 2004.
5. **ALBARENGA**, Emilio H. "La intervención de terceros y la excepción de incompetencia". Revista de Derecho Procesal, Santa Fe 2006.
6. **ALESSANDRI R.**, Fernando. Curso de Derecho Procesal Civil. 3era. Ed. Santiago de Chile: Editorial Nascimento, 1940.
7. **ALSINA**, Hugo. Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo I. 2da.Ed. Buenos Aires: Editorial Ediar, 1961.
8. **ÁLVAREZ CAPEROCHIPI**, José Antonio. Curso de Derechos reales: Tomo 1. Propiedad y Posesión. Editorial Civitas, 1era. Ed. Madrid 1986.
9. **APARICIO Y GÓMEZ SÁNCHEZ**, Germán. Código Civil. Tomo VIII Jurisprudencia, Librería e Imprenta Gil, Lima, 1938
10. **AREAN**, Beatriz. Curso de Derechos Reales. 3era Ed. Abeledo Perrot. Buenos Aires, 2003.
11. **ARIAS-SCHREIBER PEZET**, Max y Carlos CARDENAS QUIROS. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo V, Gaceta Jurídica, 3era. Ed., Lima, 2001.
12. **BERNALES BALLESTERIOS**, Enrique. La Constitución de 1993. Lima, Ciedla, 1996.
13. **BONFANTE**, Pietro. "Historia del Derecho Romano". Volumen I, Traducción de José Santa Cruz Tejeiro, en la Revista de Derecho Privado, Madrid, 1944.

14. **BORDA**, Guillermo. Tratado de derecho Civil – Derechos Reales Tomo I, 3era.  
Ed. Buenos Aires, 1992.
15. **BUSTAMANTE ALARCON**, Reynaldo. Derechos Fundamentales y Proceso  
Justo. Ara: Lima, 2001.
16. **CARocca PEREZ**, Alex. Garantía Constitucional de la defensa procesal.  
Bosch Editor S.A. Barcelona.1998.
17. **CARRION LUGO**, Jorge. El Recurso de Casación en el Perú,  
Editorial Grijley, Lima, 1997.
18. **CASTAÑEDA**, Jorge Eugenio. Los Derechos Reales, 4ta. Ed. s.ref.  
Lima 1973.
19. **CHAMORRO BERNAL**, Francisco, La Tutela Judicial Efectiva.  
Bosch Editor  
S.A. Barcelona, 1994.
20. **CHIOVENDA**, Giuseppe. Principios de Derecho Procesal Civil.  
Traducción de  
J. Casais y Santaló. Tomo I. Editorial Reus. Madrid, 1922.
21. **CHIOVENDA**, Giuseppe. Instituciones de Derecho Procesal  
Civil. Traducción del italiano por E. Gómez Orbaneja. Volumen  
I. 2da.Ed. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1948.
22. **CLARIA OLMEDO**, Jorge. “La excepción procesal”. *Boletín  
Mexicano de Derecho Comparado. Instituto de  
investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de  
México*. 1975. Nueva Serie, Año VIII, Nº 22-23, Enero- Agosto,  
México, 1975.
23. **COUTURE**, Eduardo J. Fundamentos de Derecho Procesal. 3era.  
Ed. Roque Depalma Editor. Buenos Aires, 1958.
24. **DE GREGORIO LAVIE**, Julio. “Defensas y excepciones”. *Estudios de  
Derecho. Facultad de Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquía*,  
Volumen XXIX, Segunda Época, Año XXXI, Nº 77, Marzo, Medellín.1970.
25. **DE LA OLIVA**, Andrés y Miguel Ángel **FERNANDEZ**. Derecho  
Procesal Civil. Tomo II.Centro de Estudios Ramón Areces S.A., Madrid,  
1990.
26. **DE RUGGIERO**, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Volumen  
I. Trad.de Ramón Serrano.4ta. Ed. Editorial Reus S.A. Madrid, 1929.

27. **DEVIS ECHANDIA**, Hernando. Teoría General del Proceso. Tomo I. Editorial Universidad, Buenos Aires, 1984.
28. **DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA**, Real Academia Española, 22ª Ed., Tomo VIII.
29. **FALZE**, Angelo, Voci di Teoría Generale del Diritto, (Voz: Efficacia Giuridica), Giuffre Editore, Milán, 1985.
30. **FERRERO**, Augusto. Derecho Procesal Civil. Excepciones. Editorial Ausonia, 3era.Ed, Lima, 1980.
31. **GONZALES BARRÓN**, Gunther Hernán. Curso de Derechos Reales, Jurista Editores. Lima, 2003.
32. **GONZALES BARRON**, Gunther. La Usucapión – Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, Jurista Editores, Lima, 2010.
33. **GONZÁLEZ LINARES**, Nerio. Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales. 1ª Ed. Palestra Editores. Lima 2007.
34. **GONZALEZ PEREZ**, Jesús, El Derecho a la Tutela Jurisdiccional. Civitas: Madrid, 1989.
35. **GOZAINI**, Osvaldo Alfredo. Derecho Procesal Civil. Tomo I. Editorial Ediar. Buenos Aires, 1992.
36. **GUEVARA PEZO**, Víctor. Instituciones del Derecho Civil Peruano, Tomo III, Cultural Cuzco S.A., Lima, 1996.
37. **HERNÁNDEZ GIL**, Antonio. La posesión, Civitas, Madrid, 1980.
38. **HINOSTROZA MINGUEZ**, Alberto. Las Excepciones en el Proceso Civil. 3era Ed. Editorial San Marcos. Lima, 2002.
39. **HINOSTROZA MINGUEZ**, Alberto. Procesos Civiles Relacionados con la Propiedad y la Posesión. Doctrina Jurisprudencia 2da.Ed. Lima, 2011.
40. **HITTERS**, Juan Carlos. Técnica de los Recursos Extraordinarios y de la Casación, Editora Platense SRL., La Plata, 1994
41. **HURTADO REYES**, Martin Alejandro. *¡Quiero ser declarado propietario sin declaración Judicial! La falta de predictibilidad en*

*la prescripción adquisitiva!* Dialogo con la Jurisprudencia, Gaceta Jurídica S.A., N°99, Lima, 2006.

42. **HURTADO REYES**, Martin. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Editorial Idemsa, Lima, 2009.
43. **J. PAPAÑO**, Ricardo. M. KIPER, Claudio, Gregorio A. DILLON, Claudio, R. CAUSSE, Jorge. Editorial Astrea, De Alfredo y Ricardo Depalma Derechos Reales Tomo II Editorial Astrea. Buenos Aires, 2004.
44. **JOSSERAND**, Louis, Derecho Civil, Ejea-Bosch, Buenos Aires, 1955.
45. **LEDESMA NARVAEZ**, Marianella. “¿Se requiere del reconocimiento judicial para que opere la prescripción adquisitiva?”, Dialogo con la Jurisprudencia, Gaceta Jurídica S.A., N° 100, Lima, 2007.
46. **LEVITAN**, José. Prescripción adquisitiva de dominio. Editorial Astrea, Buenos Aires, 1979.
47. **MESSINEO**, Francesco Manual de Derecho Civil y Comercial. Tomo III. Ejea, Buenos Aires., 1954.
48. **MONROY CABRA**, Marco Gerardo. Principios de Derecho Procesal Civil. 2da. Ed. Editorial Themis, Bogotá, 1979.
49. **MONROY GALVEZ**, Juan F. Temas de Proceso Civil. Librería Studium, Lima, 1987.
50. **PALACIO PIMENTEL**, H Gustavo. Manual de Derecho Civil, Tomo II, Editora Huallaga, 2da. Ed., Lima, 1987.
51. **PAREDES INFANZÓN**, Jelio. La Predictibilidad Judicial y el Precedente, Jelio Paredes Infanzón Editor, Lima, 2008.
52. **PRIORI POSADA**, Giovanni, “La efectiva tutela jurisdiccional de las situaciones jurídicas materiales; hacia una necesaria reivindicación de los fines del proceso”. En Ius Et Veritas No. 26, Lima, 2003.
53. **RAMIREZ CRUZ**, Eugenio., Tratado de Derechos Reales Tomo I: Posesión, Editorial Rhodas, Lima, 1996.

54. **REDENTI**, Enrico. Derecho Procesal Civil. Traducción de Santiago Sentís Melendo y Marino Ayerra Redín. Tomo I. Ejea, Buenos Aires, 1957.
55. **ROCCO**, Ugo. Tratado de Derecho Procesal Civil. Traducción de Santiago Sentís Melendo y Marino Ayerra Redín. Volumen I. Editorial Themis y Depalma, Bogotá y Buenos Aires, 1976.
56. **RUBIO CORREA**, Marcial. Estudios de la Constitución Política de 1993. PUCP Fondo Editorial Lima, 1999.
57. **SARMIENTO NUÑEZ**, J. G. “Excepciones dilatorias”. En: *Revista del Colegio de Abogados del Distrito Federal*, Año XXV, N° 123-124, Enero-Junio, Caracas, 1963.
58. **SOLIS MACEDO**, Cesar. “La Prescripción Adquisitiva de dominio o usucapión “¿Opera en forma automática por el simple transcurso del tiempo, o necesita declaración judicial?” *Revista Jurídica del Perú* Tomo 83 Lima, Enero 2008.
59. **TICONA POSTIGO**, Víctor. Análisis y Comentarios al Código Procesal Civil. 3era Ed. Tomo I. Editorial Grijley, Lima, 1996.
60. **TORRES**, Vicente Alejandro “Análisis de la acción y excepciones procesales”. *Información Jurídica. Gabinete de Documentación y Publicación de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Justicia*, N° 313, Abril-Junio, Madrid, 1972.
61. **VASQUEZ RIOS**, Alberto. “Los Derechos Reales” La Propiedad, Tomo II Editorial San Marcos, Lima, 2003.
62. **VIDAL RAMIREZ**, Fernando, “Prescripción Adquisitiva y Caducidad” 4ta Ed. Lima, 1996.
63. **ZUMAETA MUÑOZ**, Pedro. Temas de Derecho Procesal Civil. Editorial Jurista Editores, Lima, 2009.

### **PAGINAS WEB**

1. **ALVA MATEUCCI**, Mario. El Principio de Predictibilidad y el Derecho Tributario. En: <http://blog.pucp.edu.pe/item/52754/el-principio-de-predictibilidad-y-el-derecho-tributario>



2. **BALDUSSI**, Carolina, "*Derecho de Defensa en juicio vs Cosa Juzgada: Tensión entre dos Pilares Constitucionales*". Invenio, junio, año /vol.9, Núm. 016. 2006. Universidad del Centro Educativo Latinoamericano. Rosario- Argentina.  
En:<http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=87701602>  
Consultado en Junio del 2011.
3. **FIX-ZAMUDIO**, Héctor. *Constitución y Proceso Civil en Latinoamérica*. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Serie B: Estudios Comparativos, d) Derecho latinoamericano, Núm. 5. 1ª Ed. México, 1974.  
En:  
<http://bibliojuridicas.unam.mx/libros/2/672/pdf>. Consultado en Junio del 2011.
4. **GONZÁLEZ LINARES**, Nerio. *La Prescripción en el Derecho Civil Peruano*.  
  
En:[www.sopecj.org/prescripcion adquisitiva codigo civil nerio gonzalez linear es.pdf](http://www.sopecj.org/prescripcion_adquisitiva_codigo_civil_nerio_gonzalez_linear_es.pdf)  
Consultado en mayo del 2010.
5. **LAMA MORE**, Héctor. *La prescripción adquisitiva de dominio del poseedor mediato*.  
  
En:  
[http://www.rimjc.org/w/index2.php?option=com\\_content&do\\_pdf=1&id=238](http://www.rimjc.org/w/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=238)

# ANEXOS

## Anexo 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

### TITULO: “CONTROVERSIAS EN MATERIA DE PRÁCTICAS DESLEALES CON LA APLICACIÓN DE LOS TRATADOS DE LIBRE COMERCIO”

<b>PROBLEMA</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>HIPÓTESIS</b>	<b>VARIABLE</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>METODOLOGIA</b>
<p><b><u>PRINCIPAL</u></b></p> <p>¿En qué medida es necesario el requisito de pacificidad para acceder a la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio?</p> <p><b><u>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</u></b></p> <p>a.- ¿De qué forma la posesión deja de ser pacífica?</p> <p>b.- ¿En qué medida la pacificidad de la posesión se debe entender que hasta el momento en que se cumple el plazo o hasta la demanda de usucapión?</p> <p>c.- ¿De qué forma la usucapión requiere necesariamente de proceso judicial que la declare para ser válida</p>	<p><b><u>GENERAL</u></b></p> <p>Conocer en qué medida es necesario el requisito de pacificidad para acceder a la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.</p> <p><b><u>OBJETIVO ESPECÍFICOS</u></b></p> <p>a.- Analizar la legislación en que momento la posesión deja de ser pacífica</p> <p>b.- Estudiar y analizar de que la pacificidad de la posesión se debe entender hasta el momento en que se cumple el plazo o hasta la demanda de usucapión.</p> <p>c.- Determinar que la usucapión requiere necesariamente de proceso judicial que la declare ser válida..</p>	<p><b><u>PRINCIPAL</u></b></p> <p>Es requisito imprescindible y concurrente de pacificidad para acceder a la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.</p> <p><b><u>Hipótesis Específicas</u></b></p> <p>a.- La posesión no necesariamente es pacífica.</p> <p>b.- La pacificidad de la posesión se debe entender hasta la demanda de usucapión.</p> <p>c.- La usucapión requiere necesariamente de proceso judicial que la declare ser válida_</p>	<p><b><u>VARIABLE INDEPENDIENTE</u></b></p> <p>Pacificidad</p> <p><b><u>VARIABLE DEPENDIENTE</u></b></p> <p>Propiedad por prescripción adquisitiva.</p>	<p>VARIABLE INDEPENDIENTE</p> <p>Posesión Dominio</p> <p>VARIABLE DEPENDIENTE</p> <p>Inscripción en los Registro Público Demanda de usucapión</p>	<p><b><u>TIPO:</u></b> Descriptiva</p> <p><b><u>NIVEL:</u></b> <b><u>DISEÑO:</u></b> Aplicado - correlacional</p> <p><b><u>POBLACION</u></b> Jueces, secretarios de juzgados de Coronel Portillo y Callería, abogados especialistas en casos civiles</p> <p><b><u>MUESTRA:</u></b> Jueces, secretarios y 40 abogados</p> <p><b><u>TECNICAS E INSTRUMENTOS</u></b> Encuestas y/o cuestionario</p> <p><b><u>PROCEDIMIENTOS</u></b> Software SPSS Estadística Contrastación de Hipótesis</p>

## CUESTIONARIO SOBRE LA PACIFICIDAD COMO REQUISITO IMPRESCINDIBLE Y CONCURRENTES PARA LA OBTENCIÓN DE LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

Sr. (a) (ta):

Es un gusto de saludarlo (a). La presente encuesta permitirá conocer la realidad o problemas sobre la pacificidad como requisito imprescindible y concurrentes para la obtención de la propiedad por prescripción adquisitiva. Para ello se requiere de su opinión sincera y veraz, al llenarla por Ud. en forma personal, confidencial y anónima.

Marque con una (X) la respuesta que mejor se ajuste a su opinión en cada ítem. Por favor, llene todo el cuestionario, sin dejar de contestar ninguno.

### I. ASPECTOS SOCIODEMOGRAFICOS

Sexo: Masculino ( ) Femenino ( )	Centro de trabajo: Sala civil ( )	Antigüedad en el trabajo: Menos de 5 años ( )
Cargo que desempeña: Juez ( )	Juzgado Civil ( )	De 6 a 10 años ( )
Secretario Judicial ( )	Juzgado de paz letrado ( )	De 11 a 20 años ( )
Abogado defensor ( )	Estudio jurídico ( )	De 21 a 30 años ( )
Representante Legal ( )	Oficina independiente ( )	De 30 a más ( )

1.- ¿Se perderá la pacificidad de la posesión cuando se es demandado por el verdadero propietario después de transcurrido los 5 o 10 años (se trate de prescripción corta o larga, respectivamente) de posesión del inmueble, teniendo en cuenta que el poseedor no demandó la prescripción adquisitiva de este?

- a.- Si lo pierde y es motivo de un proceso judicial ( )**  
**b.- No lo pierde por que transcurrió el plazo legal ( )**  
**c.- Podría entablar una casación ( )**  
**e.- De penderá a la determinación del juez ( )**

2.- ¿Si el poseedor se convierte en propietario por el transcurso del tiempo o de lo contrario si es necesaria la declaración judicial; es decir si se necesita acudir a un órgano jurisdiccional para que se le declare propietario del inmueble?

- a.- En necesario acudir a un órgano jurisdiccional para declararse propietario del inmueble ( )**  
**b.- En suficiente el tiempo transcurrido para declararse propietario ( )**  
**c.-La usucapión es más poderosa que el registro, por lo que se considera que es el mejor título que puede existir, el más poderoso y seguro ( )**  
**d.- Es necesario si solo se quiere disponer del mismo o generar una hipoteca ( )**  
**e.- No es necesario, se puede transferir a terceros sin este requisito ( )**

3.- La prescripción Adquisitiva de dominio o usucapión. ¿Opera en forma automática, por el simple transcurso del tiempo, o necesita declaración judicial?

- a.- Es en forma automática ( )**  
**b.- Por el tiempo transcurrido ( )**  
**c.- es necesario la declaración judicial ( )**

4.- Nuestra legislación sobre prescripción adquisitiva de dominio no ha definido su posición respecto a si se trata de un modo originario o derivativo de adquisición de propiedad.

- a.- La legislación si lo define correctamente ( )
- b.- La legislación no determina claramente ( )
- c.- Se define en el momento del proceso de adquisición de la propiedad ( )
- d.- La corresponde definir al juez. ( )

5.- Con excepción de las normas de formalización de la propiedad informal, aplicable sólo a determinados sectores urbanos y urbano marginales, no existe legislación que determine los efectos, frente a terceros (titulares de derechos, cargas o gravámenes que afectan al bien materia de prescripción), de una declaración de propiedad.

- a.- Es necesario que se modifique la legislación para proteger a terceros ( )
- b.- No es necesario ya que la propiedad no está definido. ( )
- c.- Son riesgos que toman lo terceros frente a posesiones no establecidas ( )

6.- La usucapión es un medio de adquisición de la propiedad a través de la posesión de un bien determinado, bajo ciertas condiciones y por el tiempo que precise la ley, regulando ésta posesiones “cortas” y “largas” para cualquier clase de bien a usucapir. De igual modo, la ley sustantiva parece indicarnos (en el Artículo 952° del Código Civil) que tal modo de adquisición de la propiedad no requiere la preexistencia de una declaración judicial expresa, cuando regula que quien adquiere un bien por prescripción (sin duda como consecuencia de una posesión continua, pacífica y pública) puede (y no debe) entablar un juicio para que se le declare propietario.

¿Considera Ud. Que estos temas son pacíficos en la doctrina y de jurisprudencia?

- a.- Si, son totalmente pacíficos y de jurisprudencia ( )
- b.- Si son pacíficos y de jurisprudencia ( )
- c.- No son pacíficos y de jurisprudencia ( )
- d.- Se requiere un examen razonado para considerarlo como pacífico y de jurisprudencia ( )

7.- Sobre el “justo título” se advierte posiciones doctrinales que apuntan a presentarlo como aquel que se encuentra revestido de las formalidades de ley, pero que tiene algunos defectos o vicios, de modo tal que no puede ser confundido con un título perfecto.

¿Cree Ud. que los siguientes documentos se debe considera como “justo título”

I.- Que el título emane de una persona que no es el propietario del bien.

II.- Que el título haya sido otorgado por una persona incapaz; lo que haría nulo al documento de su propósito, sin que ello perjudique o desvirtúe la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario.

III.- Que el título no revista las solemnidades exigidas por la ley, bajo sanción de nulidad.

- a.- Los tres casos son considerados como “justo título” ( )
- b.- Los tres casos no son consideras como “justo título” ( )
- c.- Solo el .....

8.- ¿Es la sentencia que se dicta en un juicio de usucapión declarativa de un derecho preexistente o constitutivo del derecho de propiedad?

- a.- Lo que declara el juez es un derecho preexistente ( )
- b.- Lo que declara el juez es que de la fecha de sentencia comienza la propiedad ( )

**c.- Lo que declara el juez que el posesionario fue siempre propietario ( )**

- 9.- El “Artículo 950.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.”  
En caso que un posesionario con más de diez años de ocupación reclame la usucapión del inmueble, al enterarse que la propiedad tiene título de propiedad registrado otorgado por la municipalidad hace dos años a una tercera persona.  
¿El posesionario podrá hacer uso de este artículo para obtener el título por prescripción Adquisitiva de dominio?
- a.- Definitivamente que si puede ( )  
b.- De finitamente que no puede ( )  
c.- Esto amerita un proceso judicial ( )  
d.- La propiedad es del que tiene el título registral ( )
- 10.- “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario” ¿Cree Ud. que es necesario establecer este proceso judicial para reconocer la propiedad ante la sociedad?
- a.- Si es totalmente necesario ( )  
b.- No es necesario ( )  
c.- Se podría dar en caso de una demanda de terceros ( )
- 11.- La pacificidad a la que alude el artículo 950 del Código Civil se debe entender como no violenta.
- I.- ¿Los procesos judiciales dirigidos contra el poseedor enervan la posesión pacífica?
- a.- Si ( )  
b.- No ( )  
c.- Podría ser ( )
- II.- ¿La demanda en contra del poseedor altera la calidad de posesión pacífica?.
- a.- Si ( )  
b.- No ( )  
c.- Podría ser ( )
- III.- ¿La acción reivindicatoria o cualquiera otra acción de tutela de la propiedad, lo que logran es interrumpir la posesión, esto enerva la posesión pacífica?
- a.- Si ( )  
b.- No ( )  
c.- Podría ser ( )