



UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



TESIS:

“LA ADQUISICION DEL POSEEDOR POR CONTRATO DE  
COMPRAVENTA COMO CRITERIO DE INTERRUPCION DEL PLAZO DE  
LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA”

PRESENTADO POR:

Bach. ELMER LLONTOP BALDERA.

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

ASESOR:

Dr. MIGUEL ARCANGEL ARANA CORTEZ.

LAMBAYEQUE, 2018

**Tesis denominada “LA ADQUISICION DEL POSEEDOR POR CONTRATO DE COMPRAVENTA CONO CRITERIO DE INTERRUPCION DEL PLAZO DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA”, presentada para optar el TITULO DE ABOGADO, por: ELMER LLONTOP BALDERA**

.....  
**Bach. ELMER LLONTOP BALDERA**  
**Autor**

.....  
**Dr. MIGUEL ARCANGEL ARANA CORTEZ**  
**Asesor**

**APROBADA POR:**

.....  
**Mag. ARMANDO HOYOS VASQUEZ**  
**PRESIDENTE**

.....  
**Mag. JUAN MANUEL RIVERA PAREDES**  
**SECRETARIO**

.....  
**Mag. LEOPOLDO YZQUIERDO HERNANDEZ**  
**VOCAL**

## **DEDICATORIA**

**A DIOS** por permitirme seguir adelante.

A mis padres **RICARDO LLONTOP SANTAMARIA Y NATIVIDAD BALDERA SANTISTEBAN**. Por su amor y apoyo incondicional que me brindan cada día para ser mejor persona, por enseñarme, que, a pesar de los problemas que se presenten en el camino para lograr nuestra meta siempre abra un camino para lograrlo.

## **AGRADECIMIENTO**

En especial, a DIOS, por darme todo lo necesario para finalizar este trabajo de  
investigación.

A mi familia, amigos y profesores por ser mi respaldo y guía durante mi formación  
académica.

Y a todas aquellas personas que siempre confiaron en que podía lograrlo.

## INDICE

DEDICATORIA .....	3
AGRADECIMIENTO.....	4
INDICE .....	5
INDICE DE TABLAS .....	10
INDICE DE GRÁFICOS .....	10
RESUMEN.....	11
ABSTRACT .....	12
INTRODUCCION .....	13
CAPITULO I: ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	16
1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA.....	16
1.1.1. Planteamiento del problema.....	16
1.1.2. Formulación del problema. ....	17
1.2. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO. ....	18
1.2.1. Justificación del estudio.....	18
1.2.2. Importancia del estudio.....	19
1.3. OBJETIVOS.....	19
1.3.1. Objetivo General.....	19
1.3.2. Objetivos Específicos. ....	19
1.4. HIPÓTESIS. ....	20
1.5. VARIABLES.....	20
1.5.1. Variable independiente. ....	20
1.5.2. Variable dependiente. ....	20
CAPITULO II .....	24
LA FORMA DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD A TRAVÉS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. ....	24
2.1. DEFINICION DE LA PROPIEDAD.....	25
2.1.1. Características de la propiedad. ....	28
➤ Derecho real. ....	29
➤ Derecho absoluto.....	29
➤ Derecho exclusivo.....	30
➤ Derecho perpetuo. ....	30
2.2. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD .....	31
2.2.1. Modos originarios.....	32
2.2.1.1. La prescripción adquisitiva o usucapión. ....	33
2.2.1.1.1. Clases de prescripción adquisitiva o usucapión. ....	38

A). Usucapión ordinaria o corta. ....	38
Justo Título.....	39
Buena Fe. ....	39
Mala Fe. ....	40
B) Usucapión extraordinaria o larga.....	41
Requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria. ....	42
Posesión. ....	42
Perdida de la posesión. ....	43
Posesión continua. ....	45
Posesión pacífica. ....	46
Posesión pública. ....	47
Como propietario. ....	47
2.2.2. Modos derivados.....	48
2.3. Finalidad de la usucapión. ....	52
2.4. Fundamentos de la usucapión. ....	54
2.5. Efectos de la prescripción adquisitiva.....	56
2.6. Efectos de la sentencia de la prescripción adquisitiva o usucapión. ....	57
2.7. La prescripción de quien adquirió el bien con documento privado. ....	60
CAPITULO III.....	66
LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN LA DOCTRINA Y LA JURISPRUDENCIA. ....	66
3.1. Clases.....	69
3.1.1. Interrupción natural. ....	69
3.1.1.1 Efectos de la Interrupción natural.....	71
3.1.2. Interrupción civil. ....	71
3.2. ¿Quiénes se benefician con la interrupción de la usucapión? .....	73
3.3. Renuncia y abandono de la propiedad. ....	75
3.5. Efectos de la renuncia. ....	77
CAPÍTULO IV.....	78
ANÁLISIS Y RESULTADOS.....	78
Analizar del esclarecimiento de los efectos de la adquisición del poseedor por contrato de compraventa sobre la prescripción adquisitiva de dominio .....	78
4.1. Análisis de los resultados: .....	78
4.1.1. Resultados del análisis estadístico. ....	78
JUZGADOS .....	78
CARGA PROCESAL MATERIA DEL AÑO 2015-2018.....	78
TOTAL DE EXPEDIENTES.....	78
1° Juzgado Civil .....	79
Prescripción adquisitiva .....	79

81.....	79
2° Juzgado civil.....	79
Prescripción adquisitiva .....	79
95.....	79
3° Juzgado civil.....	79
Prescripción adquisitiva .....	79
81.....	79
4° Juzgado civil.....	79
Prescripción adquisitiva .....	79
60.....	79
5° Juzgado civil.....	79
Prescripción adquisitiva .....	79
100.....	79
6° Juzgado civil.....	79
Prescripción adquisitiva .....	79
62.....	79
7° Juzgado civil.....	79
Prescripción adquisitiva .....	79
70.....	79
8° Juzgado civil.....	79
Prescripción adquisitiva .....	79
3.....	79
TOTAL.....	79
552.....	79
JUZGADOS .....	80
CARGA PROCESAL MATERIA DEL AÑO 2015-2018.....	80
TOTAL DE EXPEDIENTES.....	80
1° Juzgado Civil .....	80
Tercería de propiedad.....	80
6.....	80
2° Juzgado civil.....	80
Tercería de propiedad.....	80
9.....	80
3° Juzgado civil.....	80
Tercería de propiedad.....	80
11.....	80
4° Juzgado civil.....	80
Tercería de propiedad.....	80
12.....	80

5° Juzgado civil.....	80
Tercería de propiedad.....	80
6.....	80
6° Juzgado civil.....	80
Tercería de propiedad.....	80
5.....	80
7° Juzgado civil.....	80
Tercería de propiedad.....	80
11.....	80
8° Juzgado civil.....	80
Tercería de propiedad.....	80
115.....	80
TOTAL.....	80
175.....	80
JUZGADOS.....	81
CARGA PROCESAL MATERIA DEL AÑO 2015-2018.....	81
TOTAL DE EXPEDIENTES.....	81
1° Juzgado Civil.....	81
Nulidad de acto jurídico.....	81
206.....	81
2° Juzgado civil.....	81
Nulidad de acto jurídico.....	81
225.....	81
3° Juzgado civil.....	81
Nulidad de acto jurídico.....	81
242.....	81
4° Juzgado civil.....	81
Nulidad de acto jurídico.....	81
164.....	81
5° Juzgado civil.....	81
Nulidad de acto jurídico.....	81
183.....	81
6° Juzgado civil.....	81
Nulidad de acto jurídico.....	81
197.....	81
7° Juzgado civil.....	81
Nulidad de acto jurídico.....	81
181.....	81
8° Juzgado civil.....	81



Nulidad de acto jurídico .....	81
9.....	81
TOTAL.....	81
1407.....	81
CONSOLIDADO DE LA CARGA PROCESAL POR MATERIAS EN LOS JUZGADOS CIVILES DE LA CIUDAD DE CHICLAYO DURANTE EL 2015-2018.....	82
MATERIA .....	82
CANTIDAD.....	82
Prescripción adquisitiva .....	82
552.....	82
Tercería de propiedad.....	82
175.....	82
Nulidad de acto jurídico .....	82
1407.....	82
4.1.2. Resultados del análisis jurisprudencial. ....	83
4.1.3. Resultados de la opinión de operadores jurídicos. ....	86
CAPÍTULO V .....	99
CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS.....	99
5.1. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS .....	99
5.1.1. Discusión sobre el objetivo: “Desarrollar doctrinariamente la forma de adquirir la propiedad a través de la prescripción adquisitiva”.....	99
5.1.2. Discusión sobre el objetivo: “Describir la interrupción de la prescripción adquisitiva desde el punto de la doctrina y la jurisprudencia”.....	102
5.1.3. Discusión sobre el objetivo: “Analizar la necesidad de esclarecimiento de los efectos de la adquisición del poseedor por contrato de compraventa sobre la prescripción adquisitiva de dominio”. 104	
5.2. RESULTADO DE VALIDACIÓN DE VARIABLES.....	107
5.3. CONTRASTACIÓN DE HIPOTESIS .....	111
CONCLUSIONES .....	113
RECOMENDACIONES: .....	115
Bibliografía .....	116
ANEXOS: .....	122
1. Formulario de encuesta. ....	122
2. Solicitudes y respuestas de información requerida al Sistema de Información Estadística. ....	124
3. Proyecto de Ley. ....	128

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Carga Procesal por materias del año 2015- 2018- Prescripción Adquisitiva de Dominio.....	78
Tabla 2: Carga Procesal por materias del año 2015- 2018- Tercería de Propiedad.....	80
Tabla 3: carga procesal por materias del año 2015-2018 - Nulidad de Acto Jurídico .....	81
Tabla 4: Consolidación de la carga procesal por materia en los juzgados civiles de la ciudad de Chiclayo durante el periodo 2015-2018. ....	82
Tabla 5 : Análisis argumentativo de expedientes sobre prescripción adquisitiva. ....	83
Tabla 6: Valoración del análisis de las sentencias sobre la interrupción de la prescripción adquisitiva respecto a la postura de la prescripción del poseedor que adquiere como propietario .....	85
Tabla 7: ¿Cuándo un poseedor no propietario adquiere el bien por contrato de compraventa ¿interrumpe la posesión? .....	87
Tabla 8: La posesión ¿muta en razón dela adquisición de la propiedad? .....	89
Tabla 9:¿Cree usted, que el solo hecho de que el poseedor adquiriera el mismo bien que posee por contrato privado o escritura pública, estaría renunciando a la prescripción adquisitiva de dominio? .....	91
Tabla 10: La adquisición del poseedor por contrato privado transferido por su verdadero propietario ¿sería una causa para interrumpir el plazo de la prescripción adquisitiva de dominio? .....	93
Tabla 11: ¿Considera usted, que los procesos judiciales como nulidad de acto jurídico y tercería de propiedad interrumpen el carácter pacífico de la usucapión, teniendo en cuenta que estos procesos no tienen por finalidad la discusión de la posesión? .....	95
Tabla 12: Si la interrupción civil se produce cuando el propietario reclama judicialmente el bien, ¿sería acaso posible que un tercero interrumpa el plazo de la usucapión o solamente la puede la ejercer el titular del bien? .....	97

## INDICE DE GRÁFICOS

Ilustración 1: Gráfico de la pregunta.: ¿Cuándo un poseedor no propietario adquiere el bien por contrato de compraventa ¿interrumpe la posesión? .....	88
Ilustración 2: Gráfico de la pregunta: La posesión ¿muta en razón dela adquisición de la propiedad? .....	90
Ilustración 3: Gráfico de la pregunta: ¿Cree usted, que el solo hecho de que el poseedor adquiriera el mismo bien que posee por contrato privado o escritura pública, estaría renunciando a la prescripción adquisitiva de dominio? .....	92
Ilustración 4: Gráfico de la pregunta: La adquisición del poseedor por contrato privado transferido por su verdadero propietario ¿sería una causa para interrumpir el plazo de la prescripción adquisitiva de dominio?.....	94
Ilustración 5: Gráfico de la pregunta: ¿Considera usted, que los procesos judiciales como nulidad de acto jurídico y tercería de propiedad interrumpen el carácter pacífico de la usucapión, teniendo en cuenta que estos procesos no tienen por finalidad la discusión de la posesión?.....	96
Ilustración 6: Gráfico de la pregunta: Si la interrupción civil se produce cuando el propietario reclama judicialmente el bien, ¿sería acaso posible que un tercero interrumpa el plazo de la usucapión o solamente la puede la ejercer el titular del bien?.....	98

## **RESUMEN**

En nuestro ordenamiento jurídico, no se ha establecido si el propio beneficiario o interesado en adquirir el derecho de propiedad pueda interrumpir el plazo de la prescripción adquisitiva, generando con ello un problema en la práctica legal que demanda su solución, a fin, de saber cuándo estamos ante una posible interrupción.

Ante lo mencionado anteriormente planteamos como solución, que la persona interesada en adquirir un derecho, como es, la propiedad, no puede interrumpir el plazo de la usucapión.

Asimismo, decimos que cuando se inicie un proceso de prescripción adquisitiva el Juez debe valorar si este cumple con los requisitos establecidos en la ley, sin importar que tenga otro título que lo acredite como propietario.

Respecto a, los procesos judiciales que se interponen cuando aún no se encuentra consumada la usucapión señalamos, que, no cualquier proceso judicial puede interrumpir la usucapión como por ejemplo una tercería de propiedad, nulidad de acto jurídico, entre otros procesos, estos no impiden que la usucapión quede interrumpida, por el motivo que estos procesos no tienen por finalidad recuperar el bien.

Entonces, la presente investigación centrara su estudio respecto a la interrupción de la prescripción adquisitiva, con la finalidad de establecer cuando estamos ante una posible interrupción y quienes pueden interrumpirla.

Palabras Clave: Usucapión, posesión, compraventa, interrupción, contrato.

## **ABSTRACT**

In our legal system, it has not been established whether the beneficiary or interested party in acquiring the property right can interrupt the term of the acquisitive prescription, thereby generating a problem in the legal practice that demands its solution, in order to know when we are facing a possible interruption.

In view of the foregoing, we propose as a solution that the person interested in acquiring a right, such as property, can not interrupt the period of usucapion.

Likewise, we say that when a process of acquisitive prescription begins, the Judge must assess whether it complies with the requirements established in the law, regardless of whether it has another title that accredits it as owner.

Regarding, the judicial processes that are filed when the usucapion is not yet consummated, we point out that, not every judicial process can interrupt the usucapion as for example a third party property, nullity of legal act, among other processes, these do not prevent the usucapion is interrupted, for the reason that these processes are not intended to recover the good.

Then, the present investigation will center its study regarding the interruption of the acquisitive prescription, with the purpose of establishing when we are facing a possible interruption and those who can interrupt it.

Keywords: Usucapion, possession, sale, interruption, contract.

## INTRODUCCION

La prescripción adquisitiva conocida en el mundo de la doctrina como en la jurisprudencia como usucapión, siempre ha generado bastante discusión en la práctica legal, siendo uno ellos recientemente si el propio poseedor puede interrumpir su plazo prescriptotio por el hecho de haber adquirido ya el bien por contrato de compraventa; caso judicial que sea presentado y que merece un pronunciamiento al respecto, debido a que la Corte Suprema de Justicia teniendo facultad en todo el territorio nacional no se ha pronunciado al respecto, es por ello, que cualquier magistrado de los distintos distritos judiciales del Perú pueden alegar en sus fallos cualquier argumento de acuerdo a su discrecionalidad, es por esta razón, que la presente investigación tratara de dar una posible respuesta al problema, a fin de, lograr entender cuándo es que estamos ante una interrupción de la usucapión.

Siguiendo con la institución de la usucapión, decimos, que cuando el Juez resuelva un proceso de prescripción adquisitiva deberá realizar de manera minuciosa un estudios de los documentados presentados, a fin de determinar que quien demande poseyó cumpliendo los requisitos exigidos por ley; sin importar que este tenga otro título que lo acredite como propietario, de ser el caso, el Juez, solo deberá tener en cuenta que el poseedor vino poseyendo de manera pacífica, continua, publica y como propietario y en el sentido de que existan procesos judiciales como por ejemplo de tercería de propiedad, nulidad de acto jurídico, el magistrado debe indagar si estos procesos que pudiesen haberse interpuesto cuando la usucapión aún no estaba consumada, tienen por finalidad interrumpir dicha institución, sino, llegaríamos a la idea de que cualquier proceso judicial puede interrumpir la usucapión o de que la posesión no es pacifica o que dejo de ser

continua: es por este motivo que se tiene que determinar quiénes son las personas facultadas para impedir el cumplimiento de la usucapión. Es por esta razón que el presente trabajo enfocara a dar una posible respuesta respecto a la problemática de la usucapión.

A efectos de conseguir la meta de este trabajo, se ha estructurado un esquema para su desarrollo que incorpora contenidos distribuidos en capítulos, siendo el I Capítulo el referido al aspecto metodológico en el cual se detalla la pauta lógica que orientará la consecución de los objetivos trazados.

El II Capítulo tiene como finalidad desarrollar doctrinariamente las formas de adquirir la propiedad, ello con la intención de tomar la postura más adecuada de la doctrina y ubicar en ella a la prescripción adquisitiva, siendo importante además conseguir la gradación de cada una de estas modalidades para establecer la preeminencia que aplicará ante una determinada discusión sobre ello.

Ya en el III capítulo se toma la referencia teórica respecto a la interrupción de la prescripción adquisitiva en la doctrina y la jurisprudencia, con la finalidad de establecer los límites de su aplicación sobre el tema planteado, así, ello nos proporcionará la certeza de si debe operar tal figura frente al carácter continuo y pacífico de la posesión en tanto corresponda a la usucapión.

Seguidamente se aprecia el Capítulo IV, donde se realiza la evaluación de la realidad tomando como referencia la población y la muestra como marcadores del análisis que en primer lugar describe estadísticamente la incidencia de los casos materia de estudio, así como también se plasma tanto la forma como se aplica la teoría de la prescripción adquisitiva de dominio, cuanto la percepción de los operadores jurídicos respecto al tema.

Tal información ha servido de base argumentativa para el desarrollo de la discusión que se realizará en el Capítulo V que se ocupa de la contrastación de la hipótesis, generándose ella con la comparación de la base teórica con los resultados obtenidos del análisis buscando establecer la postura personal más ajustada a la científicidad del Derecho, con lo cual se ha podido arribar a las conclusiones y recomendaciones de esta investigación, quedando apta la misma para ser puesta al criterio del jurado evaluador para su calificación rumbo a la sustentación de la propuesta.

El Autor.

## **CAPITULO I: ASPECTOS METODOLÓGICOS.**

### **1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA.**

#### **1.1.1. Planteamiento del problema.**

El Derecho como orden normativo tiene propósitos o fines que como toda ciencia debe presentar, siendo uno de ellos dar solución a los distintos problemas que se presenta en sede judicial, precisamente cuando se refiere al instituto de la prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, específicamente a determinar cuándo se interrumpe el plazo de una prescripción que está próxima a declararse y quienes serían los sujetos que pueden solicitar esta interrupción.

La prescripción adquisitiva, institución a la que hemos aludido precedentemente, se la define como un modo originario de adquirir la propiedad, lo cual encuentra respaldo o protección en nuestro ordenamiento jurídico el mismo que señala en su artículo 953 lo siguiente “la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Esta figura jurídica está centrada en adquirir la propiedad en base a la posesión de la misma; posesión, que en opinión de la doctrina mayoritaria, es la base para que cualquier persona que ocupe un bien inmueble de manera continua, pacífica y pública, con el paso



del tiempo, transforme su posesión en derecho de propiedad y por ende se convierta en propietario para de esta manera ejercer las prerrogativas que la ley le franquea, siendo que este derecho, la propiedad, nace primero con la posesión.

Sin embargo, en la actualidad nos encontramos ante un grave problema en torno al instituto en comento, pues la ley no regula si se interrumpe el plazo de la prescripción cuando la persona que aún no cumple con los requisitos establecidos por ley para poder ejercer la prescripción adquiere por contrato de compra venta el mismo bien que está poseyendo; surgiendo con ello una problemática práctica que demanda de forma imperativa su solución en el mundo legal.

Además, de interrumpirse dicho plazo la persona que adquiriera un bien inmueble por documento privado estaría impedido de ejercer la prescripción para poder formalizar su derecho de propiedad e inscribirlo en los registros públicos, puesto que en la práctica el poseedor prescribiente con justo título no se encuentra impedido, debido a que encuentra respaldo en el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil.

Por lo tanto, la investigación jurídica a desarrollar buscará proponer una solución concreta al problema planteado.

### **1.1.2. Formulación del problema.**

¿De qué forma, la adquisición del poseedor por contrato de compraventa, interrumpe el plazo de la prescripción adquisitiva de dominio?

## **1.2. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO.**

### **1.2.1. Justificación del estudio.**

La investigación que se está proyectando ha encontrado su justificación sobre el problema suscitado en los órganos jurisdiccionales, respecto a la interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva sobre todo cuando se adquiere por contrato de compraventa el mismo bien que se posee, nuestra legislación no ha regulado si el poseedor adquirente de un bien puede interrumpir el plazo prescriptorio establecido por ley.

Es por ello, que la corte suprema de justicia debe pronunciarse al respecto teniendo en cuenta que su competencia es en todo el Territorio Nacional, de no manifestarse al respecto cualquier Juez de los distintos distritos judiciales del Perú podrían tomar criterios aplicando su propia razonabilidad, lo que generaría disconformidad en la jurisprudencia.

Siendo ello así, en los procesos de prescripción adquisitiva o usucapión deben tenerse en cuenta si el poseedor adquirente cumple con todos los requisitos establecidos por la ley, esto es, poseer de manera continua, pacífica y publica, sin importar que este tenga otro título por el cual haya adquirido el bien materia de prescripción.

Por lo tanto, es necesario comprender perfectamente cuales son los criterios por los que el poseedor de un inmueble no puede interrumpir el plazo de la usucapión por el hecho de adquirir el mismo bien por compra venta.

### **1.2.2. Importancia del estudio.**

La importancia de la investigación radica en que su desarrollo permitirá establecer cuáles son los fundamentos por lo que el poseedor que adquiere un bien por contrato de compra venta no puede interrumpir su plazo prescriptorio, generándose con tal resultado una propuesta basada en el estricto cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 950 del Código Civil, sin importar que este tenga otro título que lo acredite como propietario.

Propuesta que basa su importancia en el fundamento señalado, con el fin de alcanzar la garantía del principio de seguridad jurídica respecto a la protección del derecho de propiedad y su transferencia en el sistema nacional.

## **1.3. OBJETIVOS.**

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

Determinar si la adquisición del poseedor por contrato de compraventa interrumpe la prescripción adquisitiva de dominio.

### **1.3.2. Objetivos Específicos.**

- ✓ Desarrollar doctrinariamente la forma de adquirir la propiedad a través de la

prescripción adquisitiva.

- ✓ Describir la interrupción de la prescripción adquisitiva desde la perspectiva de la doctrina y la jurisprudencia.
- ✓ Analizar la necesidad de esclarecimiento de los efectos de la adquisición del poseedor por contrato de compraventa sobre la prescripción adquisitiva de dominio

#### **1.4. HIPÓTESIS.**

Si, se demuestra que la adquisición del poseedor por contrato de compraventa no altera la naturaleza de la Usucapión; entonces, no debe interrumpirse el plazo de la prescripción adquisitiva.

#### **1.5. VARIABLES.**

##### **1.5.1. Variable independiente.**

La adquisición del poseedor por contrato de compraventa.

##### **1.5.2. Variable dependiente.**

La interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva

## **1.1. Métodos, técnicas e instrumentos de recolección de datos.**

### **1.1.1. Métodos.**

#### **1.1.1.1. Métodos generales.**

- **El Método Inductivo.** Sirve para poder analizar los casos en concreto que sean desarrollado en la legislación peruana, para que a partir de ello se obtenga una visión general de cómo se debieron resolver. En base a ello y al análisis de la doctrina y jurisprudencia estudiada.

- **El Método Deductivo.** Para empezar el presente trabajo fue necesario estudiar y a analizar las normas de nuestro ordenamiento jurídico relacionadas con la interrupción de la prescripción adquisitiva.

#### **1.1.1.2. Métodos específicos.**

- **El Método de la observación.** Con ello se percibió las características del objeto de estudio para de esta manera describir la problemática que se presenta

### **1.1.2. Técnicas.**

Las técnicas deben ser seleccionadas teniendo en cuenta lo que se investiga. Ejemplo:

- **Documentales.** Se utilizarán fichas bibliográficas, fichas documentales tales como: libros, artículos jurídicos, jurisprudencia entre otros textos relacionados con el presente trabajo.

- **Encuestas.** Que se realizara a personas que conocen el tema materia de observación integrado por jueces y abogados en su libre ejercicio profesional, quienes verterán sus opiniones respecto a la problemática del tema en nuestro ordenamiento jurídico.

### **1.1.3. Instrumentos.**

Los instrumentos son los medios auxiliares para recoger y registrar los datos obtenidos a través de las técnicas.

- **Lectura.** Respecto a las fuentes bibliográficas recolectadas, las que nos han permitido conocer acerca de la problemática que se presenta en la práctica legal respecto a la interrupción de la usucapión.

- **El resaltado.** Acerca de los puntos más importantes de la información que se ha recopilado.

- **La ficha.** Instrumento que se utiliza en la técnica del fichaje y que sirve para localizar las fuentes y también para almacenar la información que se va obteniendo en el transcurso

de la investigación.

- **El internet.** Para la búsqueda de la información.

- **La Guía de Observación.-** Instrumento que se utiliza en la técnica de la observación, y servirá para realizar una observación directa no participante del objeto materia de investigación.

- **La Guía de Encuesta.-** Es un instrumento que se utiliza en la técnica de la encuesta, y consistirá en un conjunto de preguntas que se elaborarán para que sirvan de orientación en el dialogo que se debe tener con los encuestados que son los conocedores del tema.

## **CAPITULO II**

### **LA FORMA DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD A TRAVÉS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.**

Antes de empezar a desarrollar el tema de la institución de la prescripción adquisitiva de dominio también llamada usucapión como una de las formas originarias de adquirir la propiedad, resulta necesario definir que es la propiedad y como se le ha venido definiendo con el paso del tiempo, siendo esta institución uno de los derechos reales más antiguos que ha originado bastante discusión y su concepto siempre ha sido determinado por la mayoría de juristas como el poder o la facultad de disponer de la cosa.

Nuestro Código Civil en su artículo 923° ha regulado la propiedad de la siguiente manera como “el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley” (Código Civil, 1984).

Por otro lado, La Constitución Política del Perú, Norma Suprema de nuestro País indica en su artículo 70° a la propiedad de la siguiente manera “el derecho de propiedad es inviolable. El estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de Ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad publica, declarada por Ley y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay



acción ante el poder judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.

## **2.1. DEFINICION DE LA PROPIEDAD**

La propiedad, derecho que hemos mencionado líneas arriba, siempre ha sido muy discutido en cuanto a su definición e incluso en las redacciones por los legisladores, es por ello, que pasamos a definir este derecho.

En un primer momento tenemos la definición del jurista Manuel Albadalejo (1994), en su libro titulado *Derecho Civil* sostiene que “ (...) el poder jurídico pleno sobre una cosa” (Albaladejo, 1994). Conforme a ello se puede señalar que la propiedad tiene efectos de poder absoluto sobre un determinado objeto, idea que trasladada a lo configurado en el Código Civil justifica el otorgamiento de ciertas facultades al propietario como; usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; ahora tomando el concepto de bien que indica el autor, quizá debemos buscar la certeza de su contenido, es decir requeriremos saber a qué tipo de bienes se estará refiriendo.

Sobre ello, el jurista nacional Jorge Avendaño Valdez (2005) en su artículo jurídico titulado: *La Propiedad: ¿está protegida?* Al definir la propiedad, proporciona un alcance más amplio del ámbito del bien o cosa, cuando dice: “En sentido estricto la propiedad es el derecho pleno que se tiene sobre un bien, esto es, sobre una cosa (bien corporal) o sobre un derecho (bien incorporeal)” (pág. 1). De lo citado podemos decir, que al referirse a bien

corporal está incluyendo tanto a bienes muebles como inmuebles y por bien incorporal debe entenderse los derechos de autor las marcas, en ese sentido, quien posee un bien tiene el derecho pleno que le permite al titular ejercer todas las atribuciones sobre el bien, pudiendo ejercerlo dentro de los límites que señale la ley.

Sin embargo, para el jurista peruano Nerio Gonzales Linares (2012) en su libro titulado *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales*, sostiene que la propiedad:

Es el derecho real por antonomasia que tiene como objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, y los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las Leyes. La propiedad (propiedades) modernamente debe sustentarse en lo económico, lo útil y lo social. (pág. 332)

Conforme e ello podemos indicar que la propiedad está siendo enfocada desde el punto de vista económico, no obstante, desde nuestro parecer no todos los bienes en poder del titular tienen un valor económico, sino que existen bienes que están en dominio del propietario por el valor sentimental que significa para él o su familia. Por lo que no compartimos del todo con la idea del autor y, en cuanto a los poderes jurídicos mencionado por el autor respecto a la propiedad debemos saber a qué se estará refiriendo con ello o que es lo que puede hacer el propietario con estas facultades conferidas.

Para un mejor esclarecimiento acerca de las facultades de la propiedad tomaremos la definición de Liz Haydé Vicuña Miñano (2012), quien en su artículo jurídico titulado: *Prescripción Adquisitiva de Dominio y Garantía Hipotecaria Inscrita Sobre el Predio*

*¿Qué Debería Prevalecer un Análisis Para Una Futura Regulación?*, en el que define a este Derecho de la siguiente manera:

El derecho de propiedad constituye y ha constituido durante el decurso de los tiempos, el derecho real principal por excelencia sobre la cosa, el más amplio y que le permite al titular el ejercicio de acciones, recursos contundentes, completos para su defensa y salvaguarda (...) (pág. 1).

Conforme a lo indicado podemos decir, que la propiedad por ser un derecho principal y amplio otorga facultades que le permiten al titular de la propiedad donar, vender y ejercer acciones como restituir el bien cuando sea despojado o tomar acciones cuando su derecho estuviese siendo perjudicado por terceras personas. Asimismo, se hace mención que la propiedad es un derecho principal por excelencia, siendo esto así, existirá la posibilidad de que el poseedor convertido en propietario por contrato de compraventa interrumpa la prescripción adquisitiva, siendo la propiedad un derecho pleno.

Por último, para Gunther Hernán Gonzales Barrón (2010) en su libro titulado *Derechos Reales* define a la propiedad de la siguiente manera: "La propiedad es un derecho subjetivo, lo cual implica el reconocimiento normativo del interés de un sujeto sobre un bien (...)" (pág. 278).

En ese sentido, compartimos con el autor que la propiedad es un derecho subjetivo por cuanto este derecho puede nacer de una ley o contrato que lo regula, cumpliéndose con ello el reconocimiento normativo. Si la definición recogida señala que la intención del derecho de propiedad es proteger el interés personal de un sujeto sobre el bien, se habrá de usar este argumento para poder indicar que la regla que contradiga esta definición estará atentando contra el espíritu de la categoría jurídica propiedad; así mermar el

derecho a requerir la propiedad de un bien bajo el legítimo interés no deberá ser conculcado por el intento de prevalencia de un contrato privado frente a la protección normativa de ese interés por una figura como la usucapión, que dicho sea de paso es una forma originaria de adquirir la propiedad.

En nuestra opinión, definimos a la propiedad como el poder o la facultad que se tiene sobre una cosa determinada y que permite realizar cualquier actividad lícita, dentro de los límites que establece la Constitución o señale la ley.

Asimismo, hemos verificado que la propiedad también se la define como un derecho real y que permite gozar de amplias facultades, pero, siempre se encuentra limitada a la Constitución o a la Ley; en ese sentido, es prudente indicar que relacionando las definiciones recogidas con el planteamiento del problema investigado, se crea la necesidad de establecer si tales reglas permiten el acceso a este derecho sin perjudicar los intereses sobre la cosa, siendo por ello necesario estudiar cuales son las características de este derecho, procediendo a definirlos.

### **2.1.1. Características de la propiedad.**

Teniendo en cuenta la importancia de la propiedad antes señalada, se ha considerado necesario el desarrollo de sus características, con el único propósito de señalar el carácter absoluto como una de las peculiaridades que permitirán la fundamentación de la posible

propuesta de prevalencia del derecho a prescribir frente al acuerdo de voluntades plasmado en un contrato privado.

De la revisión doctrinaria se ha podido constatar que existen diversas definiciones respecto a las características que se pretenden reseñar, por lo mismo que en esta investigación se intentará construir una lista de ellas tomando en consideración las diferentes posturas de especialistas en el derecho de propiedad.

➤ **Derecho real.**

Así tenemos la primera de ellas, que considera a la propiedad como un derecho real, que bajo la descripción del profesor Gonzales Barrón (2010), señala que: “Es un ámbito de poder que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien (inherencia), generando la pertenencia de este a un sujeto” (pág. 294). Teniendo en cuenta lo indicado, podemos señalar, que, por esta característica existe una relación entre el titular y el bien, es decir, el sujeto viene poseyendo el bien de manera continua.

➤ **Derecho absoluto.**

Otra de las varias características del derecho de propiedad es que es absoluto, que, en palabras de Luis Felipe Del Risco Sotil (2011), quien en su artículo jurídico titulado *Las restricciones convencionales al derecho de propiedad y su oponibilidad a terceros*, señala que.

La propiedad es el derecho subjetivo que confiere a su titular el poder más amplio, completo y pleno sobre una cosa. En efecto, el propietario tiene

todas las facultades posibles respecto del bien, siendo soberano en las decisiones que adopte sobre su aprovechamiento y destino. Por este motivo se dice que la propiedad es un derecho de carácter absoluto, (...) (pág. 2).

De lo anterior, se puede señalar, que por esta peculiaridad el propietario goza de un poder amplio y completo sobre el bien, siendo esto así, entonces, nada imposibilitaría que un propietario con documento privado pueda prescribir, haciendo uso de todas las facultades que le confiere la ley.

➤ **Derecho exclusivo.**

Por esta característica, podemos señalar, que sobre un mismo bien no pueden existir dos titulares con los mismos poderes para poder ejercer un mismo bien, por ser exclusivo, es decir, excluye a los demás de tener las mismas facultades, pero, si pueden existir respecto a un mismo bien dos propietarios, en este caso ya no estaríamos ante una propiedad, sino ante una copropiedad, por existir más de un titular.

➤ **Derecho perpetuo.**

En cuanto a esta última característica de la propiedad tenemos al jurista Guillermo A Borda (1992), quien en su libro *tratado de derecho civil derechos reales*, nos dice lo siguiente. “Es perpetuo; no se pierde por el desuso o pérdida de la posesión de la cosa en tanto un tercero no la haya poseído por el término legal de la usucapión (...)” (pág. 228). De ello podemos indicar que la propiedad seguirá siendo perdurable mientras no exista un sujeto que haya alcanzado el plazo de la usucapión, de alcanzar el plazo establecido en la ley se convertirá sin lugar a dudas en el nuevo propietario.

Teniendo en cuenta las características de la propiedad, podemos señalar, que, una de sus peculiaridades es de ser absoluto. Lo cual nos da entender que goza de varias facultades salvo limitación establecida por la ley, entonces, el titular de un bien puede prescribir aun siendo propietario por documento privado por habérselo transferido su antiguo propietario, más aún si no existe impedimento en el Código Civil para que el propietario pueda prescribir, por lo tanto, tampoco estaríamos ante una interrupción si el poseedor compra el bien y luego demanda prescripción adquisitiva de dominio. Ahora, pasamos a estudiar cómo se adquiere este derecho, la propiedad, que en la actualidad viene generando disconformidad sobre todo en la forma de adquisición a través de la prescripción adquisitiva como una de sus formas para poder adquirirla.

## **2.2. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD**

Los modos son formas de adquirir la propiedad, y se dividen en dos categorías, por un lado tenemos a los modos originarios y, por el otro, los modos derivados, siendo nuestra mayor dirección el modo originario y dentro de ello la prescripción adquisitiva de dominio que en la actualidad ha generado bastante discusión en cuanto a su forma de adquirirlo como su plazo de interrupción, además, cabe decir, que nuestro ordenamiento jurídico considera los modos de adquirir la propiedad respecto a los bienes muebles e inmuebles.

Para una mejor comprensión acerca de la clasificación de los modos de adquirir la propiedad tenemos a Eugenio María Ramírez Cruz (2004), quien, en su libro titulado

*Tratado de derechos reales. Propiedad-Copropiedad*, señala que se pueden enumerar los modos de adquirir el dominio de la siguiente manera.

1. Originarios: a) la apropiación, b) la especificación. La mezcla, la unión y la confusión, c) la accesión, d) la usucapión, e) la percepción de frutos.
2. Derivativos: a) la tradición, b) el contrato, c) la sucesión en los derechos del propietario, d) la inscripción en el registro (...) (pág. 130).

Partiendo de esta clasificación, podemos ubicar a la usucapión como un modo originario de adquirir la propiedad, siendo ello así, resulta necesario saber que se debe entender por modo originario y por modo derivado, por lo tanto, procederemos a definirlos de la mejor manera posible. Con el objetivo, de establecer cuál de las dos modalidades de adquirir la propiedad debe prevalecer frente a quien adquiere un bien por contrato y quien adquiere mediante la usucapión, por lo tanto, el estudio de ambas categorías, nos llevaría también analizar si quien posee y luego adquiere por compra venta no estaría impedido de prescribir.

### **2.2.1. Modos originarios.**

Por modo originario decimos que, es cuando un sujeto se apropia de un bien, sin que se lo haya transferido el verdadero propietario, así mismo, en palabras del jurista nacional Gunther Hernán Gonzales Barrón (2015), en su libro *La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*, define a este modo de la siguiente manera:

Los modos originarios son aquellos en donde el sujeto se convierte en titular por encontrarse en la hipótesis que la norma reconoce como causa del efecto adquisitivo, sin que el anterior propietario preste su voluntad



favorable a la transferencia, o sin que se produzca un fenómeno legal de transmisión (dar y recibir). El caso más frecuente de modo originario, pero no único, lo constituye la usucapión o prescripción adquisitiva, pues en ella el nuevo titular adquiere por sí mismo, por el solo hecho de poseer durante un plazo y bajo ciertas condiciones; sin que el antiguo dueño preste consentimiento o autorice la transmisión (pág. 97).

De lo dicho por el autor se puede señalar, que a través del modo originario cualquier sujeto se puede convertir en propietario, sin la necesidad de que el verdadero titular transfiera el bien. En nuestra legislación el caso más habitual es la prescripción adquisitiva, pues por esta institución el poseedor de un bien se convierte en propietario por haber cumplido el plazo estipulado en el Código Civil, por lo tanto, resulta necesario definir la usucapión, a fin, de saber qué requisitos debe cumplir cualquier persona que pretenda adquirir un bien por prescripción adquisitiva.

#### **2.2.1.1. La prescripción adquisitiva o usucapión.**

Se considera necesario señalar el origen etimológico de la palabra Usucapión, o usucapio, por lo mismo que se ha encontrado en la publicación realizada en la página Web denominada Derecho en Red, bajo la nominación de Derecho Romano, en la cual haciendo una reseña del jurista español Antonio Ortega Carrillo de Albornoz cuando dice que: “es una palabra compuesta del sustantivo usus, término arcaico utilizado para designar la posesión, y del verbo capere (=tomar, coger), esto es, adquisición de la propiedad mediante la posesión continuada en el tiempo” (Derecho en Red, 2012).

Luego de saber la etimología de la palabra usucapión, trataremos de definirla, en palabras de Jaime Santos Briz (1973), quien en su libro *Derecho Civil*, lo hace de la siguiente manera “(...) es un modo de adquirir el dominio sobre cosas corporales y sobre derechos reales de goce por medio de la posesión en concepto de dueño continuada durante el tiempo que señala la ley” (pág. 235). De lo mencionado por el autor decimos que por cosa corporal se refiere tanto a bienes muebles como inmueble y que estos pueden adquirirse mediante la posesión por un lapso de tiempo, pero, en lo que respecta que también se pueden adquirir derechos de goce no compartimos la misma opinión, puesto que, los derechos de goce permiten utilizar un bien ajeno distinto al propietario por un determinado tiempo, ahora bien, trataremos de buscar otras definiciones que nos permitan un mejor esclarecimiento acerca de la usucapión.

En busca de una definición más coherente de la usucapión, tenemos, ha Hinostroza Mingues (2011), quien en su libro *Manual de Consulta Rápida del Proceso Civil*, define a la prescripción adquisitiva de dominio de la siguiente manera:

La prescripción adquisitiva o usucapión es aquella figura jurídica por la cual se adquiere el derecho de dominio (u otro derecho real susceptible de posesión) en virtud de la posesión continua, pacífica y pública de la cosa en calidad de propietario, durante el plazo exigido legalmente para que opere la referida prescripción adquisitiva (pág. 568).

De lo citado por el autor, se puede señalar que la usucapión procede frente a cualquier derecho real susceptible de poseer, es decir, todo bien que se puede tener o ejercer como por ejemplo una casa, un carro, una finca u otros bienes que impliquen un aprovechamiento económico para quien los posea. De esta manera la ley castiga la

negligencia del verdadero dueño y recompensa al que los goza y disfruta, por tener este último (poseedor) necesidad en adquirirlos, para cual, la ley, mediante la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión declara la propiedad a favor del más necesitado, es decir, al que viene aprovechándose del bien como si fuera el real titular del bien.

De otro lado, tenemos la definición de Christian cárdenas Manrique (2015) quien en su artículo jurídico titulado: *La buena fe en la prescripción adquisitiva corta*, indica lo siguiente “La prescripción adquisitiva es una forma originaria de adquisición de la propiedad. A través de ella, el poseedor adquiere la propiedad del bien, por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por ley” (pág. 1). De esto podemos inferir, que la posesión es la base para que opere la usucapión, es por ello, que para que prospere la prescripción adquisitiva no se necesita que alguien transfiera la titularidad del bien, sino que el sujeto prescribiente tome posesión del bien por cierto tiempo fijado por ley y ejercer dicha posesión de manera continua, pacífica y publica como titular del bien. De no cumplir estos últimos requisitos no se puede adquirir el dominio de un bien por prescripción adquisitiva para ser declarado propietario, pero, qué pasaría si cumpliendo con los requisitos en la ley el propietario de un bien pretende prescribir con documento privado.

Sin embargo, en palabras del jurista Manuel Albaladejo (1994), en su libro titulado *Derecho Civil. Derecho de bienes*, define a la prescripción adquisitiva de la siguiente forma.

La usucapión es un modo originario de adquirir el derecho usucapido, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo-con independencia de que antes lo fuese otra persona-porque ha venido comportándose como tal.

Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma (pág. 168).

De lo mencionado por el jurista, convenimos con la opinión de que la usucapión es un modo originario, porque no se necesita que alguien transfiera el dominio del bien para ser el nuevo titular del bien, sino, que se adquiere con el paso del tiempo por comportarse como si fuese el verdadero propietario, y podríamos decir, que si el poseedor transmitió la propiedad por documento privado y con el paso del tiempo el nuevo propietario pretende prescribir con dicho título, no debe existir inconveniencia para que el juez lo declare propietario e inscribir su derecho en los registros públicos, teniendo en cuenta que la usucapión es la institución más adecuada para sanear los vicios de la propiedad, vicios que se vienen presentando en la realidad y que la prescripción adquisitiva vendría ser el instrumento más perfecto para poner fin a dichos conflictos que se presentan en la realidad. Por lo que dicho esto, somos partidario de que el propietario con documento privado si puede alegar la usucapión y nada impediría que el Juez declare su propiedad.

La prescripción adquisitiva, siempre ha generado bastante discusión en la doctrina como en la jurisprudencia peruana, así como en los órganos Jurisdiccionales, y prueba de ello fue el Segundo Pleno Casatorio Civil el mismo que ha generado bastante discusión en cuanto a su desarrollo. Para ello, procedemos a realizar algunos comentarios que tuvo este precedente vinculante por los más estudiosos de nuestro País.

Según, Eugenio María Ramírez Cruz (2009) en *Comentarios al Segundo Pleno Casatorio*

*Civil* define a la usucapión de la siguiente forma:

La prescripción adquisitiva de dominio (rectius: usucapión) es uno de los varios modos de adquirir la propiedad que establece el Código Civil peruano. Se trata de un modo originario (no derivado) de adquirir el dominio de bienes tanto muebles como inmuebles si bien es en estos últimos donde mayormente se presenta a nivel judicial por medio de la posesión, pero no es una posesión cualquiera sino cualificada, “a título de dueño”, y además debe ser pacífica, continua, publica y según los plazos que señala la ley (pág. 37) .

En ese sentido, cuando la autora se refiere a título de dueño entendemos que hace referencia al justo título con el cual es posible prescribir un inmueble a los cinco años, pero además de ello se requiere una posesión continua pacífica y publica y cumplir con el plazo establecido en el Código Civil artículo 950 segundo párrafo. Asimismo, decimos que justo título es aquel otorgado por un no propietario. como por ejemplo A vende a B un bien por contrato privado, pero resulta que A no era el propietario, entonces dicho documento sería un justo título.

Ahora bien, trataremos de definir la prescripción adquisitiva desde nuestra propia opinión, la misma que la definimos del siguiente modo. La prescripción adquisitiva o usucapión es una forma de adquirir la propiedad de un bien determinado, sin la necesidad que alguien transfiera el bien, sino, que el sujeto poseedor ejerza el bien de manera continua, pacífica y publica como propietario durante el tiempo establecido por ley.

Teniendo en cuenta que la usucapión procede con justo título y buena fe y sin justo título ni buena fe, entonces, resulta necesario comprender cuando procede la usucapión en el primer caso y cuando en el segundo supuesto, por lo que es de importancia estudiar su clasificación.

#### **2.2.1.1.1. Clases de prescripción adquisitiva o usucapión.**

De conformidad con los artículos 950° y 951° del Código Civil, podemos señalar que la usucapión recae sobre bienes inmuebles y muebles, y en cuanto a los plazos, será larga o corta, es por ello, que existen dos clases de usucapión siendo la primera la usucapión ordinaria o corta y la segunda la usucapión extraordinaria o larga.

##### **A). Usucapión ordinaria o corta.**

La prescripción ordinaria es aquella por la cual se adquiere la propiedad inmueble en el plazo de cinco años y sumado a ello el justo título y buena fe, es por esta razón que, Gonzáles Linares (2012), define a la usucapión corta del siguiente modo:

La usucapión corta u ordinaria acoge en su regulación positiva al poseedor ad usucapionem con justo título y buena fe, con el objetivo de perfeccionar o consolidar el título, lo que evidencia que, no se trata de cualquier poseedor, sino de uno con justo título y buena fe (...) (pág. 474).

De lo mencionado podemos decir que se adquiere el bien mediante la usucapión corta cuando, además, de haber poseído de manera continua, pacífica y publica como propietario, se requerirá justo título y buena fe. Siendo estos últimos requisitos

indispensables para que proceda la prescripción ordinaria, resulta entonces necesario saber qué se debe entender por justo título y buena fe, lo cual procedemos a indagar.

### **Justo Título.**

El justo título no se encuentra definido en nuestro Código Civil, sin embargo, según el Pleno Jurisdiccional Regional Civil Arequipa (2008) realizado los días 28 y 29 de marzo en donde uno de los temas a debatir fue, *El justo título en la prescripción adquisitiva de dominio*, en donde se concluyó por acuerdo mayoritario lo siguiente: “Los contratos de compraventa y similares si constituyen “justo título”, siendo admisible a trámite las demandas de prescripción adquisitiva corta, existiendo pronunciamientos favorables al respecto. Justo título es todo contrato traslativo de propiedad otorgado por un no propietario” (pág. 5). Al respecto si señalamos que justo título es aquel que es otorgado por un no propietario y, en razón de ello se puede prescribir, entonces, con mucha más razón si el contrato de compraventa por documento privado es otorgado por un verdadero propietario el comprador también puede prescribir, para lo cual el juez deberá tener en cuenta si este cumple con los requisitos establecidos por ley. Teniendo en cuenta que el objetivo de la usucapión corta es perfeccionar el título del poseedor, para que de esa manera pueda inscribir su derecho en los registros y ser oponible a terceras personas.

### **Buena Fe.**

Nuestro ordenamiento jurídico, no define que es la buena fe, sin embargo, en su artículo 914° nos dice que “se presume la buena fe, salvo prueba en contrario (...)” (Código Civil, 1984), al margen de eso, resulta necesario dar un alcance de que debe entenderse por

buena fe, dando nuestra propia opinión, decimos, que la buena fe es creer firmemente que la adquisición de un bien ha sido transferida por el verdadero propietario.

Sin embargo, en palabras de los juristas Marcelo Planiol y Jorge Ripert (1946) quienes en su libro titulado *Tratado practico de derecho civil Frances. Los bienes*, definen a la buena fe de la siguiente forma.

(...) El poseedor lo es de buena fe cuando cree que aquel que le transmitió el inmueble era su legítimo propietario. La buena fe consiste, por tanto, en un error en cuanto a la existencia del derecho de propiedad en la persona del enajenante. La buena fe del adquirente ha de ser total; si abriga la menor duda en cuanto a la propiedad de su causante, hay que considerarlo como de mala fe (pág. 606).

De lo mencionado por los juristas franceses, podemos señalar que la buena fe ha de ser total, es decir, que el adquirente crea que el enajenante que le transmitió la propiedad era el titular del bien, de no ser así, estaríamos ante lo que se llamaría mala fe y por ende no podría adquirir el bien por la usucapión, ya que la buena fe solo opera en la prescripción adquisitiva corta, entonces, si el sujeto tiene conocimiento que la transferencia fue realizada por un no propietario tendría que esperar el plazo de diez años para alegar la usucapión larga.

### **Mala Fe.**

Nuestro ordenamiento jurídico, no define que es mala fe, sin embargo, decimos, que, por mala fe debe entenderse cuando la persona adquiere de manera ilícita una cosa u objeto que no le pertenece o cuando posee un bien y no tiene título o el que tiene es nulo o padece



de nulidad, en ese sentido, la mala fe es una posesión viciosa y comienza cuando el sujeto poseedor tiene conocimiento de que su título es inválido.

Sin embargo, para el jurista albaladejo (1994) lo define de la siguiente manera: la posesión injusta puede ser de mala o de buena fe. Lo es de mala, cuando el poseedor la sabe injusta (es decir, conoce que posee indebidamente); (...)” (pág. 69). De lo dicho por el autor, podemos inferir que la persona que posee de mala fe, tiene pleno conocimiento que su posesión es ilícitamente. Ahora pasaremos a definir la prescripción extraordinaria o larga.

#### **B) Usucapión extraordinaria o larga.**

Se puede decir que, la prescripción larga es aquella que se adquiere por haber poseído de acuerdo a ley, es decir, haber poseído de manera continua, pacífica y publica como propietario. Sin embargo, para el jurista nacional Gonzales Barrón (2015), lo define de la siguiente manera.

Por tanto, la usucapión extraordinaria es el remedio último para regularizar situaciones de hecho largamente consolidadas por el paso del tiempo, y en las que no se toma en cuenta los requisitos de orden jurídico-formal, pues basta la posesión continua, pacífica, publica y como propietario. En este caso, lo único que juega es la apariencia fáctica y su continuidad, mas no la apariencia legal; por lo que la posesión de larga data, sin requisitos legales de orden formal, puede convertirse en el mejor título (pág. 286).

De lo anterior se puede inferir, que la usucapión larga está destinada a proteger a cualquier poseedor que se haya comportado como propietario, teniendo en cuenta que su finalidad es regular una situación de hecho para convertirla en otra de derecho; pero, para ello se requiere que el sujeto haya poseído durante el plazo establecido por ley, debiendo cumplir con ciertos requisitos, como son, una posesión continua, pacífica y publica como

propietario, siendo esto así es necesario analizar estos requisitos, con el fin, de saber si el incumplimiento de uno de ellos ocasionaría que no se pueda prescribir o acaso el propio poseedor pueda interrumpir el plazo prescriptorio por el simple hecho de contar con un documento privado,

### **Requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria.**

Respecto al planteamiento de esta investigación se ha de tener en cuenta que la principal discusión de la doctrina respecto a la interrupción de la prescripción adquisitiva, se basa en el fundamento del corte de la posesión bajo la característica de continua, pacífica y pública; por lo mismo que antes de empezar a definir los requisitos de la usucapión resulta necesario describir el concepto más próximo a la posesión.

### **Posesión.**

La posesión, siempre ha sido un tema muy discutido desde tiempos remotos, existiendo dos teorías, la primera, teoría subjetiva de Savigny y la segunda, teoría objetiva de Ihering. Asimismo, para Savigny, la posesión se conformaba por dos elementos que son el corpus como el animus.

Ante estas dos teorías nuestro Ordenamiento Jurídico optó por la segunda teoría, definiendo a la posesión de la siguiente manera en su artículo 896° del Código Civil “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad” (Código Civil, 1984). Siendo ello así, el Código Civil señala que los poderes inherentes a la propiedad son; usar, disfrutar y reivindicar. En palabras de Max Arias Schreiber Pezet (2001) en su libro *derechos reales* define a la posesión de la siguiente manera:

La posesión importa un poder jurídicamente reconocido y protegido por la ley, que, al objetivarse en una situación de hecho, permite la realización de una o más facultades inherentes al derecho de propiedad, en beneficio de un sujeto y sobre un bien (pág. 99).

De lo mencionado señalamos que la posesión es una situación de hecho que otorga facultades como la propiedad, facultades que de acuerdo a nuestro Código Civil son usar, disfrutar, etc, dicho esto, entonces, es necesario saber cuál es el objetivo de la posesión, para lo cual trataremos de buscar cuál es su finalidad.

Para el jurista nacional Gunther Gonzales Barrón (2013), en su libro titulado *La posesión mediata e inmediata* define a la posesión de la siguiente manera. “la posesión es el control autónomo y voluntario sobre un bien, destinado a tenerlo para si con relativa permanencia o estabilidad, y cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial” (pág. 14). Teniendo en cuenta que la finalidad de la posesión es el aprovechamiento del bien y para ello debe existir una relación directa entre el poseedor y el bien materia de posesión, entonces es conveniente señalar, en qué momento se pierde o se interrumpe la posesión, a fin de, saber cuándo un poseedor no puede prescribir porque ha perdido el derecho a poseer.

### **Perdida de la posesión.**

En un primer lugar se ha hecho referencia a los elementos de la posesión, ahora resulta necesario, averiguar en qué momento se pierde, según, Georges Ripert y Jean Boulanger (1965) quienes en su libro *Tratado de derecho civil los derechos reales*, mencionan respecto a la perdida de la posesión lo siguiente.

La posesión se pierde en un primer momento cuando sus dos elementos constitutivos desaparecen al mismo tiempo. Esta primera es la hipótesis normal. Así sucede en dos casos diferentes: 1° cuando hay enajenación; el antiguo poseedor de la cosa la entrega al adquirente, que posee en adelante en su lugar; 2° cuando hay abandono: el poseedor deja la cosa, con intención de renunciar a ella, que se convierte en res derelicta (pág. 115).

De lo mencionado, se puede señalar, que la posesión se pierde cuando se produce la enajenación del bien, es decir, cuando el propietario transfiere el bien deja de poseer, siendo ahora el nuevo poseedor el adquirente; pero, qué pasaría si el poseedor viene poseyendo el bien y luego adquiere la titularidad por documento privado, en este caso consideramos que no existe pérdida de la posesión, si bien es cierto hubo acuerdo entre comprador y vendedor, pero, el bien ya se venía poseyendo, lo que sucedió fue otorgamiento de un título al comprador, el mismo que le reconocía todos los derechos del bien y dentro de ello el derecho a poseer. Sin embargo la posesión nunca fue interrumpida, sino, que se consolidó aún más con el título otorgado, puesto que la posesión ya se venía ejerciendo antes de la transferencia, siendo esto así, se puede señalar que la posesión siempre fue continua, entonces, el propietario puede prescribir; puede ser el caso también que el transferente no hubiese sido el verdadero titular del bien, si esto fuera así el único remedio que tendría el poseedor (comprador) sería demandar la prescripción adquisitiva para que el Juez lo declare propietario. más adelante analizaremos si el propietario puede prescribir ya que esto ha ocasionado bastante discusión al respecto. Por último somos de la idea que cuando una persona viene poseyendo y luego adquiere el bien por documento no existe pérdida de la posesión, pudiendo entonces prescribir siempre y cuando cumpla con los requisitos señalados por ley.

Como se viene mencionando la prescripción adquisitiva o usucapión requiere de una posesión continua, pacífica y publica como propietario tal como lo establece nuestra legislación, es por ello, que resulta necesario estudiar dichos requisitos, a fin, de saber cuándo se puede invocar en sede judicial y cuando se produce la interrupción de la misma, para lo cual procedemos a indagar cada uno de sus requisitos.

### **Posesión continua.**

A nuestro parecer decimos que, posesión continua es poseer de manera constante e ininterrumpida, durante el plazo exigido por ley, tal cual lo manifiesta el jurista nacional Gunther Hernán Gonzales Barrón (2014), en su artículo jurídico titulado *teoría y práctica del proceso judicial de prescripción adquisitiva* señala lo siguiente:

La posesión continua significa mantener en forma constante el control sobre el bien, por lo menos de modo potencial, sin que los terceros interfieran sobre este. La continuidad del hecho posesorio deberá extenderse por el tiempo establecido en la ley para la consumación de la usucapión (pág. 60).

Según lo manifestado por el jurista decimos que la posesión debe ejercerse de manera firme sobre el bien durante el plazo que exige la ley, es decir, que durante el lapso de tiempo no debe haber interrupción alguna que perjudique la continuidad de la posesión, para que de esta manera se consolide y el poseedor adquiera la propiedad. Asimismo, una posesión deja de ser continua cuando se produce la interrupción sea por parte del propietario o terceros.

### **Posesión pacífica.**

Por posesión pacífica señalamos, que es aquella que se ejerce sin violencia, sin fuerza, es decir, que no exista durante la posesión del bien acto de violencia, sin embargo, para Arribas Irazola y Lao G (2011) nos dice lo siguiente:

se refiere a aquella posesión libre o exenta de violencia. En caso la posesión se haya obtenido de manera violenta, el plazo para invocar la prescripción adquisitiva se contabilizara desde el momento en que cese el estado de violencia o el conflicto (pág. 8).

De lo anterior se puede señalar, que poseer un bien de manera pacífica es tener el control del bien sin emplear la violencia o la fuerza y en caso exista violencia se computara el plazo para demandar la usucapión desde el momento en que se paralice el conflicto. Ahora bien, pero que pasaría si se inicia un proceso destinado a despojar al poseedor, afectaría la pacificidad del bien teniendo en cuenta que este requisito se refiere que el poseedor ejerza sin violencia o acaso se produce la interrupción de la prescripción adquisitiva.

Asimismo, somos de la opinión que cuando se inicia un proceso de desalojo que tiene como fin recuperar el bien, se produce la interrupción de la prescripción adquisitiva, y también perjudica el carácter pacífico de la posesión, ya que mediante este proceso se pretende que el poseedor abandone el bien, y de no hacerlo se procede a despojarlo mediante la fuerza de la policía.

### **Posesión pública.**

En cuanto a la posesión pública, resulta que esta debe realizarse de manera que no sea oculta, es decir, de manera visible, por todos como si fuera el poseedor un verdadero propietario, aunque en realidad no lo sea. En palabras de Irazola y G (2011) nos señala lo siguiente por posesión pacífica.

Es la posesión conocida socialmente. El poseedor debe conducir su posesión de forma tal que sea conocida por todos y, además debe conducirse con la naturalidad que le daría tener un derecho legítimo. Esta publicidad es necesaria para que el verdadero propietario del bien pueda darse cuenta de que el tercero está ejerciendo sobre él un acto de propiedad y ejercer oposición. (pág. 9).

Según lo mencionado anteriormente se puede decir que la posesión debe ser conocida por todos y quien pretenda adquirir un bien por prescripción adquisitiva de dominio, pero, que durante la posesión del bien estuvo oculto con la única intención de que no sea descubierto por el propietario no adquirirá dicho bien, por no haberlo poseído de manera pública.

### **Como propietario.**

Respecto a este último requisito que debe cumplir todo sujeto que pretenda ser declarado como propietario mediante la usucapión, por haber poseído durante el tiempo establecido por ley, debe haber ejercido la posesión de la misma manera como lo hace un verdadero propietario, es decir comportarse ante todos como si fuera el titular del bien, para un mejor entendimiento tenemos la definición de Gonzales Barrón (2014), nos dice lo siguiente:

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

De lo manifestado por el autor, decimos que la posesión en concepto de propietario es que el poseedor debe comportarse como si fuera el legítimo dueño o titular del bien, es decir, que no reconozca que sobre el bien exista un sujeto con mejor derecho que el suyo. Luego de desarrollar la usucapión como un modo originario de adquirir el derecho de propiedad, corresponde estudiar la adquisición de la propiedad a través del modo derivado, el mismo que pasamos a definirlo.

### **2.2.2. Modos derivados.**

Los modos derivados, son otra manera o forma de adquirir el derecho de propiedad, y estamos ante un modo derivado cuando existe transferencia de la propiedad, sin embargo, para un mejor entendimiento de este modo de adquirir la propiedad tenemos la definición del profesor Gunther Gonzales Barrón (2015), quien en su libro *Los derechos reales y su inscripción registral*, nos dice lo siguiente.

Los modos derivados son aquellos en los que se produce un acto de transmisión del derecho, es decir, dos sujetos están causalmente vinculados de tal suerte que uno da y el otro recibe. En tal caso, la adquisición de la propiedad, por ejemplo, está sujeta y condicionada a que el transmitente sea el titular del derecho; en caso contrario, uno nada transfiere y el otro nada recibe. El principio general que rige los modos derivados es el viejo adagio *nemo plus iuris*, esto es, nadie da más derecho del que tiene (pág. 299).



De lo citado por el autor, se puede señalar que, estamos ante un modo derivado de adquirir la propiedad, cuando intervienen dos personas, siendo uno de ellos el transferente del derecho y el otro el adquirente, en este caso, estamos a lo que nuestro Código Civil establece como contrato y, dentro de su clasificación podemos estar ante un contrato oneroso como por ejemplo la compraventa o uno gratuito como es la donación, siendo en la actualidad la compraventa el contrato más utilizado. Siendo ello así, podemos decir que el contrato es un modo derivado de adquirir la propiedad.

Asimismo, siendo la compraventa uno de los varios contratos que existen en el ordenamiento jurídico, resulta necesario definir previamente que se debe entender por contrato, para luego, analizar que es la compraventa

Ahora bien, pasamos a definir que es el contrato, para lo cual tomamos la siguiente definición del profesor Manuel Jesús Miranda Canales (2014), que en su libro *Derechos de los contratos*, dice lo siguiente “que se entiende por contrato, el acuerdo de voluntades de una persona física o jurídica con otra, que produce consecuencias jurídicas constitutivas, modificadas o extintiva” (pág. 40). De lo mencionado anteriormente se puede señalar lo siguiente, que, estamos ante un contrato cuando existe acuerdo entre los sujetos que lo celebran, es decir, existe una decisión entre ambos para poder celebrarlo y, entre ambos existen obligaciones como por ejemplo el vendedor está obligado a transferir y a perfeccionar el contrato cuando este se haya celebrado en documento privado y el comprador a pagar su valor en dinero.

Por otra parte, nuestra legislación en su artículo 1351°, lo define de la siguiente manera, “el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir

una relación jurídica patrimonial” (Código Civil, 1984). Partiendo de esta definición de nuestra legislación, se puede mencionar, que, el contrato es netamente patrimonial a diferencia del acto jurídico que es patrimonial y extra patrimonial, podríamos decir que el contrato es la especie y el acto jurídico el género.

Sin embargo, existen varios tipos de contratos por los cuales se transfiere la propiedad, pero, el más típico en la práctica es el contrato de compraventa el mismo que puede ser celebrado con escritura pública o documento privado, debido a que nuestra legislación no ha establecido formalidad al respecto, siendo ello así, pasamos a definir la compraventa.

Siendo la compraventa el contrato más usado por las personas naturales o jurídicas para transferir la propiedad, siendo ello así, resulta necesario entender que significa, para lo cual tomaremos la siguiente definición de Mario Castillo Freyre (2003), quien en su libro titulado *Estudios sobre el contrato de compraventa* nos señala lo siguiente “la compraventa es un contrato simple, donde el vendedor tiene la obligación de transferir la propiedad y el comprador la de pagar el precio en dinero” (pág. 12). De lo dicho por el autor, se puede señalar que para celebrar el contrato de compraventa no se requiere de una escritura pública, sino, un documento simple, es decir, que un documento privado bastaría también para poder transferir la propiedad, debido a ello, se ha generado bastante problemática, como por ejemplo embargos de bienes de los cuales el propietario registral ya no era el titular por haberlo transferido en documento privado, en fin, en el contrato de compraventa interviene un vendedor y un comprador. Siendo esto así, desde el momento en que se transfiere la propiedad la parte compradora se convierte en el nuevo titular del

bien aun con documento privado, es decir, que a partir de ese momento el goza de todas las facultades otorgadas por ley.

Ahora bien, si el comprador adquiere un bien por documento privado, no podría inscribir su derecho en los registros públicos, porque para ello se requiere de un título formal, entonces, el propietario gozando de las facultades que le otorga nuestro Código Civil, puede iniciar un proceso de otorgamiento de escritura pública y, consideramos también que puede prescribir ya que esta última institución sana cualquier vicio de la propiedad, siempre y cuando su título cumpla con los requisitos requeridos por ley. En otras palabras, el nuevo propietario puede prescribir con dicho documento, aunque su título adolezca de un vicio que puede ser que el transferente del bien no era el verdadero propietario, en este caso, dicho documento servirá para probar la posesión del bien.

Siguiendo con la definición de compraventa nuestro Código Civil en su artículo 1529°, establece lo siguiente, “por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero” (Código Civil, 1984).

Ahora, que pasaría si un poseedor en vías de consumarse la usucapión, adquiere el dominio del bien por parte del verdadero propietario, estaríamos ante una interrupción de la usucapión o acaso se produciría la pérdida de la posesión.

Luego de haberse realizado un estudio entre los dos modos de adquirir la propiedad de un bien, podemos decir, que el modo originario debe prevalecer frente al modo derivado, siendo el primero una de las formas más transcendentales y poderosas de adquirir el

dominio de un bien y por qué a través de esta figura jurídica se sana la propiedad; por esta razón, en un posible conflicto de la propiedad debe prevalecer el modo originario, siendo que la propiedad primero se basó en la posesión para posteriormente convertirse en propiedad, en otras palabras, sino existiera posesión no podría hablarse de propiedad. Entonces qué sucedería si un sujeto en vías de consumir su posesión adquiere el dominio de un bien por habérselo transferido el verdadero propietario, en este caso consideramos que el nuevo propietario puede prescribir ya que su posesión siempre fue continua y, además, no existe impedimento en la norma para que alegue la usucapión, siendo que la usucapión puede ser invocada por cualquier persona, siempre y cuando reúna los requisitos exigidos por la ley. Dicho de otro modo, si cualquier persona puede prescribir con mucha más razón lo puede hacer un propietario con documento privado. Luego de lo mencionado anteriormente, pasaremos a definir cuál es la finalidad de la usucapión, indagando el fin de esta institución que se basa en la posesión de un bien y que es la forma más poderosa de adquirir un derecho como lo es la propiedad.

### **2.3. Finalidad de la usucapión.**

Acerca de la finalidad de la usucapión podemos señalar que es convertir posesión en el derecho de la propiedad, dando seguridad jurídica al tráfico de bienes y, además, a obtener un título válido para poder inscribir su derecho en los registros públicos y que este sea oponible al de cualquier persona que pretenda adquirir el mismo bien, teniendo en cuenta que la finalidad del registro es brindar seguridad jurídica.

Con respecto a lo mencionado anteriormente tenemos la siguiente definición del maestro José A. Álvarez Caperochipi (1986) en su libro titulado *curso de derechos reales: propiedad y posesión* en donde define a la usucapión de la siguiente manera: “Como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad(...)” (pág. 143).

De lo anterior se puede señalar que poseer un bien por un determinado tiempo, es, transformar la posesión en el derecho de la propiedad, ya que la propiedad siempre está ligada a la posesión. Además, lo que se busca de alguna u otra manera con la prescripción adquisitiva de dominio es perfeccionar la buena fe del prescribiente, es por ello, que una vez cumplido los requisitos exigidos por ley se recurre a un Juez competente para que declare la propiedad a nombre del que viene poseyendo el bien por haberlo adquirido con el transcurso del tiempo, a fin, de que el nuevo titular, por prescripción adquisitiva pueda inscribir su derecho en los registros públicos y, una vez inscrito en los registros públicos cualquier persona tenga conocimiento que ahora el nuevo titular del bien es la persona a quien el juez lo ha declarado propietario, es decir, un derecho inscrito es oponible a terceros que pretendan adquirir el mismo bien materia de prescripción.

Además, decimos que cuando un propietario pretende prescribir no lo hace con el objetivo de tener dos títulos, sino, con el único objetivo de perfeccionar dicho título, ya que gracias a la prescripción adquisitiva lo puede conseguir.

## **2.4. Fundamentos de la usucapión.**

Se considera que el fundamento de la usucapión más que un modo originario de adquirir los bienes, es consolidar el derecho de propiedad, en cambio en la Sentencia del Segundo Pleno Casatorio Civil (2008), se estableció lo siguiente:

Se considera que el real fundamento de la usucapión es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad. La usucapión es algo más que un medio de prueba de la propiedad o un instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma (la única realidad) de la propiedad. El substrato dogmático de un orden social patrimonial (pág. 35).

Este pleno casatorio, considera en un primer momento que la usucapión es apariencia del derecho y de la propiedad, al respecto nos preguntamos apariencia de qué, si la posesión que viene poseyendo el prescribiente es real, es decir, existe en la realidad, siendo esto así no somos de la opinión de que la usucapión sea apariencia de la propiedad; en cuanto a que la usucapión es más que un medio de prueba, es la realidad misma, en este caso compartimos con la opinión, debido a que la posesión que ejerce el poseedor existe, entonces, el fundamento de la usucapión es la realidad misma de la propiedad, es decir, que la usucapión tiene como objetivo transformar una situación de hecho en derecho; porque cuando la propiedad se alía con el abandono y la posesión se une con el tiempo, en este último caso termina triunfando la posesión porque genera un derecho real, es decir prevalece el hecho sobre el derecho, siendo de este modo, la posesión, un elemento inherente de la propiedad sobre todo cuando una persona pretenda adquirir un bien por

medio de la usucapión, de modo que, la posesión siempre triunfara cuando se ejerce de acuerdo a ley.

Asimismo, en palabras del jurista español Manuel Albaladalejo (1994), sostiene lo siguiente:

El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no, pero acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado (pág. 167).

De lo mencionado por el jurista español, se puede decir, que la institución de la usucapión premia al que verdaderamente necesita en razón de poseer el bien como si fuera suyo y por otra parte castiga a quien siendo el propietario no disfruta del bien, y de esta manera la usucapión convierte en propietario al poseedor, es decir, consolida el derecho de propiedad en favor del poseedor, brindando de esta manera seguridad en el tráfico jurídico de bienes. Sin embargo, cuando el autor hace referencia el que posee debe ostentarlos como suyos, sin contradicción del interesado, a quien se estará refiriendo, será acaso a que el propietario no reclame el bien o que un tercero (comprador) pretenda adquirirlo por compraventa cuando en realidad el poseedor ya es propietario por haberlo adquirido a través del tiempo, es por ello, que cuando el poseedor consume su posesión debe acudir al órgano jurisdiccional para ser declarado titular del bien y de esta manera cancelar el asiento registral del anterior propietario, si es que el bien estuviese registrado, generando con ello seguridad en el tráfico.

Ahora, resulta necesario saber cuáles son los efectos que produce esta institución que bastante problemática viene causando en la praxis legal, es por ello que pasamos a

estudiar sus efectos, a fin de saber qué es lo que genera cuando se cumple el plazo de la usucapión.

## **2.5. Efectos de la prescripción adquisitiva.**

Luego de estudiar los fundamentos de la usucapión, Veamos ahora los efectos que produce esta institución, siendo esto así tomaremos la opinión del jurista nacional Gonzáles Linares (2012), en donde establece los siguientes efectos.

1. Constituir un derecho real de propiedad, por prescripción, que puede dar paso a una sentencia meramente declarativa. Cuya declaración jurisdiccional constituye título formal de propiedad.
2. La primera inscripción del derecho de propiedad en los Registros Públicos de la propiedad inmueble a favor del usucapiante.
3. La cancelación del asiento de inscripción que pudo haber estado a nombre del anterior propietario. por mandato judicial (sentencia).
4. La retroactividad de la declaración del derecho de propiedad por prescripción adquisitiva, es decir, se retrotrae a la época en que empezó el prescribiente a ejercer la posesión (este efecto lo veremos en el rubro que sigue).
5. La pérdida de la propiedad por el anterior propietario, mediante la prescripción adquisitiva, fundada en la posesión continuada ejercida por un tercero como propietario (artículo 950 a 953 del Código Civil) (págs. 498-499).

Todos estos efectos mencionados por el autor, se producen cuando se declare la prescripción adquisitiva a favor del prescribiente, sin embargo, el jurista Gonzales Barrón (2010) nos dice que la usucapión tiene un efecto adquisitivo, mencionando lo siguiente “El efecto principal de la usucapión es adquirir la propiedad o el derecho real del que se trate (...)” (pág. 410). Es decir, si el poseedor posee como verdadero propietario adquiriere la propiedad del bien o cualquier otro derecho susceptible de posesión.



En cambio, en la doctrina siempre se ha venido discutiendo si la usucapión tiene efecto automático por el solo paso del tiempo fijado por la ley o se requiere que de un pronunciamiento judicial; sin embargo, nuestros operadores del derecho han adoptado el criterio que determina al efecto de la usucapión de manera automática, es decir, la sentencia de la usucapión es declarativa.

Ahora bien, pasaremos a indagar si el propietario de un bien puede prescribir, teniendo en cuenta que en la práctica legal siempre ha generado bastante discusión al respecto, llegando a tal extremo de posiciones que optan que si puede prescribir el propietario y otra posición establecen que es un imposible jurídico, para lo cual, pasaremos a estudiarlo, a fin de tomar una posición al respecto que nos permita aclarar el efecto de la usucapión.

## **2.6. Efectos de la sentencia de la prescripción adquisitiva o usucapión.**

En cuanto a la sentencia de la usucapión, se ha optado que esta tiene carácter declarativo, posición adoptada por la corte suprema y por la mayoría de juristas nacionales; sin embargo, hay discusión en cuanto a los efectos de la sentencia, debido a que la corte suprema no se ha pronunciado al respecto, generando con ello, dos posiciones al respecto, por una parte, la primera postura es partidario que la sentencia no tiene efectos retroactivos y la segunda alega que si los tiene. Posiciones que pasamos explicarlas.

En cuanto a la primera postura, que opta que la sentencia de la prescripción adquisitiva de dominio no tiene efectos retroactivos, tenemos, al jurista nacional Avendaño Arana (2012), quien al respecto nos dice lo siguiente:

En tal sentido, y comoquiera que el CC no tiene ninguna norma que diga que la prescripción tiene efecto retroactivo, no se debería interpretar que la prescripción tiene efecto retroactivo, además, si se diera efecto

retroactivo a la prescripción, el poseedor sería propietario desde que comenzó a poseer, por lo que los frutos le corresponderían desde entonces, incluso si hubiera sido un poseedor de mala fe, los actos realizados por el propietario devendrían en ineficaces, las hipotecas válidamente constituidas, por el ejemplo, quedarían sin efecto, pues por el efecto retroactivo resultaría que cuando la constituyo ya no era propietario. en definitiva, se estaría perjudicando a una más al propietario y eventualmente a terceros, y todo ello en ausencia de norma que diga que la prescripción tiene efecto retroactivo (Avendaño Arana , 2012).

De lo mencionado anteriormente por el jurista nacional, se puede señalar que al no tener efectos retroactivos la sentencia de la usucapión, no se puede considerar propietario al prescribiente desde el primer día que ingreso a poseer, debido a que perjudicaría al propietario como a terceros, ejemplo, las hipotecas constituidas. Asimismo, la presente investigación no es partidario por esta postura debido a lo que explicara más adelante de manera detallada.

Ahora bien, compete hablar de la postura que opta que la sentencia si tiene efectos retroactivos, siendo uno de sus defensores el jurista Albaladejo (1994), quien manifiesta lo siguiente:

Si bien la adquisición se produce al cumplirse el plazo que, en cada caso, la ley marca (como lo prueba el hecho de que interrumpida durante él la usucapión, la adquisición no llega a verificarse), sin embargo, tiene efectos retroactivos que alcanza hasta el momento en que comenzó a usucapirse. Es decir, el usucapiente se convierte en titular del derecho a final del plazo, pero este le es reconocido como si le correspondiese desde el principio.

Tal efecto retroactivo viene exigido por el propio papel que la usucapión desempeña. Esta, mediante la atribución del derecho al usucapiente, tiende a consolidar los actos que, como titular (sin serlo) de tal derecho, realizo aquel durante el transcurso de la usucapión. Y si los efectos de su adquisición sólo se dieran a partir de que se produce, aquellos actos serían atacables en cuanto realizados por quien no tenía derecho a verificarlos (págs. 171-172).

Esta postura de la retroactividad de la usucapión mencionada anteriormente, se ve reforzada con lo que menciona el autor Rómulo Robertpierre Muñoz Sánchez (2014), en su revista jurídica titulada *La usucapión y su proyección frente a terceros. Bases para una eficacia retroactiva*, en donde concluye lo siguiente:

Siendo la usucapión un medio de prueba de la propiedad, su eficacia es retroactiva; por ende, aquellos que hayan adquirido algún derecho del anterior propietario, no podrán oponer ese derecho a los adquirentes del usucapiente; a no ser que hayan hecho pública su adquisición, desvirtuando con ello, la razonable confianza de la usucapión. Es la ausencia de información la que hace que los terceros confíen en la usucapión y, por ende, que esta produzca efectos retroactivos. Si se descubre que en el sistema hay fuentes confiables y baratas para proveerse de información acerca de las titularidades que recaen sobre el bien; ya no tiene sentido dotar a la usucapión de este efecto. En estos casos, la retroactividad de la usucapión será todo, menos funcional para el sistema. ¿si no hay terceros que defender, por qué tolerar la retroactividad que premia al expoliador con los frutos? (págs. 203-204).

De lo mencionado anteriormente por los autores, se puede indicar que la sentencia tiene efectos retroactivos, a pesar, que el prescribiente se le considera propietario cuando cumple el plazo legal establecido por ley, pero, este debe ser reconocido desde el día en que comenzó a poseer, cancelando de esta manera todos los asientos que pudieran emanar de la partida registral. Asimismo, siendo la usucapión un modo originario prevaleciente frente a otros actos de adquirir, y medio de prueba de la propiedad esta debe surtir sus efectos desde sus inicios, es decir, desde que el poseedor ingreso a ocupar el bien.

La presente investigación se inclina por esta postura, recalcando una vez más que la sentencia de la usucapión debe tener efectos retroactivos, de lo contrario, de nada serviría poseer un bien durante considerable tiempo para que al final el prescribiente sufra con cargas o gravámenes o por que el propietario del bien hubiera transferido su derecho; además, se estaría restando importancia a la usucapión como modo originario, debido a

que esta solo se adquiere con el paso del tiempo, y dicho sea de paso el tiempo es aquel que crea y destruye derechos. Por ejemplo, si durante el periodo en que el poseedor venía poseyendo, el predio fue materia de embargo, y una vez que el poseedor sea declarado propietario por el Juez, debería cancelarse dicho gravamen y en el caso de que el propietario haya transferido su propiedad, el nuevo propietario debe tomar posesión del bien a fin de evitar que el poseedor cumpla el plazo de la usucapión, porque una vez cumplido el plazo el poseedor por la ley y no habiendo tomado posesión el nuevo propietario, la usucapión prevalecerá debido a que su condición es originaria.

Y en cuanto a la constitución de hipotecas debe haber una excepción, debiendo prevalecer esta siempre y cuando se han constituidas cuando el poseedor aun no cumplía el plazo exigido por el ordenamiento civil, debido a que las hipotecas tienen carácter constitutivas.

## **2.7. La prescripción de quien adquirió el bien con documento privado.**

Existe bastante discusión en cuanto a la posibilidad de que el propietario de un bien por contrato privado de compraventa (incluso otorgado por el propietario registral) puede recurrir a la vía judicial y solicitar se le declare propietario por prescripción adquisitiva; esta situación viene generando dos posiciones las cuales pasamos a estudiar.

Veamos la posición que afirma que el propietario de un bien no puede prescribir, convicción de la cual el sentido de la investigación no es partidario.

Para, el acuerdo plenario del distrito judicial Civil de La Libertad (2011), en el tema N° 3 titulado: *La prescripción adquisitiva de quien adquirió el bien por compra venta*, el

acuerdo de los magistrados de dicho distrito judicial, con mayoría de once votos a favor y seis en contra arribaron a la siguiente conclusión:

El propietario que adquirió un bien inmueble mediante título privado traslativo de dominio, como la compra venta, no puede adquirirlo también mediante prescripción adquisitiva, por cuanto, por un lado, ya es propietario; y, de otro lado, no es jurídicamente posible tener dos títulos de dominio (págs. 2-4).

De lo expuesto anteriormente, por el acuerdo del Pleno Distrital Civil, no compartimos la misma posición, de que el propietario no pueda demandar la prescripción adquisitiva por ser propietario ya del bien que pretende prescribir; en este caso lo que busca el poseedor propietario es que el Juez lo declare propietario mediante sentencia judicial para poder inscribir su derecho en los registros públicos y, en cuanto a que no es jurídicamente posible tener dos títulos; decimos que no debe interpretarse erróneamente puesto que el título de compraventa presentado solo le servirá para acreditar que viene poseyendo de manera continua, pacífica y publica y, cuando el juez lo declare propietario por la usucapión, el propietario no tendrá en su poder dicho título.

Siguiendo con la misma posición tomada por el acuerdo plenario tenemos a Francisco Avendaño Arana (2012), quien en su libro *Los Derechos Reales en la Jurisprudencia* se pronuncia al respecto al respecto:

Cuando una persona adquiere un bien por compraventa, se convierte en propietario por el título de compraventa. No es jurídicamente posible que se convierta en propietario nuevamente por el paso del tiempo, porque ya era propietario en mérito al título de compraventa. Si fuera posible, llegaríamos al absurdo jurídico que el propietario tendría dos títulos de propiedad: el contrato de compraventa y la prescripción adquisitiva, declarada por el juez (pág. 24)

De lo mencionado por el autor, no compartimos la misma posición al respecto, sin embargo, decimos que no hay impedimento para que un propietario por contrato de compraventa privado (compraventa que no puede ser inscrita en los registros públicos por que el título no es un documento formal) pueda declarársele propietario vía prescripción adquisitiva. Siendo la finalidad del contrato de compraventa en un proceso de prescripción adquisitiva, demostrar que el poseedor viene poseyendo en calidad de propietario y cuando el Juez declare fundada la usucapión el título de compraventa quedaría nulo, y el propietario tendría solo un título y no dos como manifiesta el autor.

Ahora, dando un alcance a lo que debe entenderse por título tenemos a Manuel Ossorio (2010), quien en su *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas Y Sociales*, dice lo siguiente respecto a título. (...) Se dice por lo común del documento en que consta el derecho a una hacienda o predio (...) (pág. 975). De lo mencionado por el autor, decimos que título es aquel documento que sirve para acreditar un derecho adquirido, siendo esto así, se podría decir que un documento privado, una escritura pública y otros documentos que tengan por finalidad reconocer un derecho, debe considerárseles como título, ahora, sabiendo que es título, podemos decir, que un propietario con una escritura pública también podría prescribir en el supuesto caso de que el propietario transferente haya vendido dos veces y quien inscribió no posee el bien; entonces, el otro comprador, poseedor propietario con escritura pública, puede prescribir alegando título de compra venta y buena fe, a sabiendas que es el único medio para cancelar el asiento registral del segundo comprador, generándose un conflicto difícil de resolver, ante el cual el acuerdo

postula una solución que no compartimos, esto es la postura de que el propietario no puede prescribir.

Finalmente veamos la posición que acepta que el propietario de un bien si pueda prescribir. Posición por la cual nos inclinamos.

Empezamos con el Pleno Jurisdiccional Distrital Civil del Cusco (2011), que en el tema N° 2 titulado, *la prescripción adquisitiva de dominio por el propietario de un bien, cuales son los supuestos de admitirse la tesis permisiva*, en donde dichos Jueces Superiores optaron por la tesis de que el propietario si puede prescribir, con una votación de siete votos a favor y cero en contra, establecieron lo siguiente:

El artículo novecientos cincuenta del Código Civil no contiene ninguna limitación para adquirir por prescripción a quien se considere propietario del inmueble y además de acuerdo con el artículo novecientos cincuenta y uno del mismo Código la posesión tiene que ser continua, pacífica y publica como propietario (...) de acuerdo con el criterio de la sentencia de vista de que resulta jurídicamente imposible solicitar la prescripción adquisitiva si se afirma ser propietario al haber adquirido la propiedad por contrato de compraventa, no se establecería en la parte final del artículo novecientos cincuenta (del C.C.) al referirse a la prescripción corta que se adquiere a los cinco años cuando media justo título y buena fe(...) esto determina que se han (SIC-léase se ha) interpretando erróneamente el artículo novecientos cincuenta del Código Civil y que la interpretación correcta de dicho dispositivo es que también puede reclamar la prescripción adquisitiva quien se considere propietario por tener un contrato de compraventa, pero puede ignorar que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide (Cas N° 672-2001-Lima. El peruano 5 de octubre de 2001, páginas 79077908.) (págs. 3-12).

Otra postura similar encontramos en el pleno jurisdiccional regional Civil de Talara (2012), en donde el cuarto tema, titulado *la prescripción adquisitiva de quien adquirió el*

*bien por compra venta*, en este caso los Magistrados del pleno Regional optaron por mayoría por la segunda ponencia, con 22 votos a favor y uno en contra, estableciendo lo siguiente:

El propietario que adquirió un bien inmueble mediante título privado traslativo de dominio, como la compra venta, si puede adquirirlo mediante la prescripción adquisitiva de dominio, en tanto nada obsta acumular dos títulos de dominio, y porque ello se corresponde con la racionalidad económica del derecho de propiedad y la función que el derecho le asigna a la prescripción adquisitiva (págs. 12-16).

Respecto a las posiciones optadas en los acuerdos plenarios, estamos de acuerdo con lo acordado en ellos por cuanto, se asume la inexistencia de limitación o restricción alguna en el ordenamiento jurídico respecto a si el propietario de un bien puede prescribir, y además para poder demandar esta acción solo se requiere poseer de acuerdo a ley, es decir, poseer de manera continua, pacífica y publica como propietario, además, si el poseedor puede prescribir con mucha más razón lo puede ser el propietario.

Además, de impedirse la prescripción por parte del propietario se estaría perjudicando la formalización de la propiedad ya que la prescripción adquisitiva de dominio permite sanear los vicios de la propiedad. Asimismo, si el poseedor puede prescribir con mucha razón lo puede hacer el propietario.

Respecto a la adquisición por contrato de compraventa no podemos decir que interrumpió su plazo, por la simple razón que dejo de ser poseedor para convertirse en propietario criterio que se ha optado recientemente y merece un análisis al respecto, con la finalidad de saber en qué casos nos encontraríamos ante una posible interrupción.



Ahora, a fin de, realizar un estudio más amplio de la interrupción de la usucapión, pasaremos realizar un estudio que nos permita entender, cuales son las causales o las razones por las que una prescripción adquisitiva de dominio próxima a cumplirse se vea interrumpida.

### **CAPITULO III**

#### **LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN LA DOCTRINA Y LA JURISPRUDENCIA.**

En esta ocasión trataremos de la interrupción de la usucapión tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, a fin de, saber cuáles son las causas que la producen y, sobre todo quienes están facultados para interrumpirla, teniendo en cuenta que nuestra legislación solo ha regulado la interrupción natural y no la interrupción civil, para lo cual procedemos a estudiar la interrupción de la usucapión en opinión de grandes juristas.

En un primer momento tenemos a los juristas franceses Planiol y Ripert (1946) quienes nos dicen que la interrupción puede definirse como:

La sobreveniencia de un hecho que, destruyendo una de las dos condiciones esenciales de la usucapión (permanencia de la posesión e inacción del propietario), hace inútil todo el tiempo transcurrido. Los dos hechos que se comprenden en esta definición son: 1° la pérdida de la posesión; 2° la reclamación del propietario. cuando la prescripción se interrumpe por la pérdida de la posesión, tenemos lo que se denomina interrupción natural; cuando la interrupción depende de la reclamación del propietario, es la interrupción civil (págs. 613-614).

De lo mencionado por los juristas, podemos decir que existen dos clases de interrupción, una interrupción natural y una interrupción civil. Por lo que estamos ante la primera cuando existe pérdida de la posesión, ya sea porque el poseedor abandono el bien o por que fue privado de ella y, estamos ante la llamada interrupción civil, cuando el propietario ejerce acción con la finalidad de recuperar su propiedad, siendo un ejemplo de ello, un proceso de desalojo, reivindicación, etc. En este sentido, podríamos decir, que el

propietario es una de las personas facultadas que puede interrumpir el plazo del poseedor, ahora, ¿será posible que un acreedor o incluso el mismo poseedor pueda interrumpirla?

Sobre la misma división de las formas en que se interrumpe la prescripción encontramos la definición que hace el jurista nacional Ramírez Cruz (2004), quien define la interrupción de la siguiente forma:

Con la interrupción, el periodo o tiempo o plazo anterior a ella que se hubiere cumplido desaparece, se anula, queda definitivamente inutilizado, perdido. La interrupción reduce a la nada la usucapión en curso; ello por que desaparece una de las dos condiciones necesarias (la posesión continua). Y en el supuesto de que la usucapión se reanude deberá estimarse como si recién hubiere comenzado. Es decir, que debe existir la continuidad de la posesión, porque si se presenta interrupción en ella, caduca y no vale los años transcurridos.

En los casos en que se pierde la posesión, esta puede recuperarse en el término de un año, lo que implica que tan solo después de transcurrido un año entra en vigor la interrupción de la usucapión, antes no (pág. 238).

De lo señalado anteriormente por el jurista nacional, se puede indicar, que la interrupción de la usucapión, hace que todo el tiempo que el poseedor poseyó no se tenga en cuenta para prescribir, es decir, es como que, si el poseedor nunca hubiese poseído y, solo en el caso que recobre la posesión durante un año se tendrá por no interrumpida. Siendo la usucapión una institución que requiere plena continuidad de la posesión.

Ahora bien, el poseedor puede recobrar su posesión si ha sido privado por un tercero, en este caso la ley establece que el poseedor tiene un año para recobrar la posesión si deja pasar este plazo se tendrá por interrumpida la posesión, y el tercero que despojo a la persona que venía poseyendo no podrá sumar el plazo para alegar la usucapión, sino, que su plazo correrá desde el momento que entro en posesión; y esta interrupción solo favorece al propietario del bien.

Luego de las definiciones recogidas sobre la forma en que opera la interrupción de la prescripción, se encuentra una suerte de resumen de estas posturas en palabras del profesor Gonzales Barrón (2010) nos dice que:

La usucapión exige que el poseedor posea el bien durante un tiempo requerido, y que el propietario o titular del derecho no lo reclame durante todo ese periodo temporal. Si el poseedor pierde la posesión, o el propietario reclama el bien, entonces queda interrumpida la usucapión. Una posesión interrumpida implica el fin de la posesión, e impide la usucapión. Si se vuelve a iniciar la posesión, será una posesión nueva y distinta, no una posesión empalmada con aquella otra concluida (...) (pág. 398).

De lo indicado por el autor, se puede señalar que la interrupción impide la consumación de la prescripción adquisitiva, ante ello es preciso aclarar que, si esta se produce cuando el poseedor ya cumplió el plazo legal, nada habrá que interrumpirse, porque la usucapión ya se consumó; es decir, el poseedor ya es propietario, aun si el propietario lo reclamase ya no podría recuperar su bien porque la usucapión se cumplió. Ahora bien, que ocurriría si el poseedor adquiere el bien de su anterior propietario por un título privado, ¿se interrumpiría acaso la prescripción, siendo el poseedor el que se beneficia con la adquisición y el mismo interesado en salvaguardar el plazo posesorio que garantice la usucapión.

Nuestro Código Civil, en su artículo 953° regula la interrupción de la siguiente manera: “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” (Código Civil, 1984). De esta definición podemos señalar que nuestra legislación solo ha regulado la interrupción natural mas no la interrupción civil, es por ello, que se genera un sin número de problemas en la práctica legal respecto a la interrupción de la usucapión y,

muchas veces nuestros órganos jurisdiccionales aplican de manera análoga las causales de interrupción de la prescripción extintiva, postura de la cual nosotros discrepamos por que se tratan de instituciones independientes.

Además, nuestra legislación no ha regulado causales de suspensión o interrupción respecto de la usucapión como si lo hizo para la prescripción extintiva y, debido a ello, nuestros magistrados en sede nacional terminan aplicando por analogía estas causales de prescripción extintiva, que nada tiene que ver con la usucapión.

Por nuestra parte definimos a la interrupción de la usucapión, como aquella que corta el plazo de la usucapión, es decir, todo el tiempo que el poseedor poseyó, es como que, si nunca hubiera poseído y, por ende, impide que la usucapión cumpla con su finalidad, que es, convertir la posesión en un derecho de propiedad.

### **3.1. Clases.**

#### **3.1.1. Interrupción natural.**

Luego de definir que es la interrupción cabe analizar cada una de sus clases, a fin de, saber cuándo se produce la interrupción natural y cuando la interrupción civil, para cual, empezamos con la interrupción natural.

Para el jurista Ramírez Cruz (2004), nos dice que la interrupción natural se presenta de la siguiente manera:

Se da cuando el poseedor pierde la posesión: a) bien será voluntariamente por el abandono o renuncia; b) bien porque le sea sustraída por un tercero: a) En el abandono voluntario, el tiempo que se haya tenido anteriormente queda perdido definitivamente, aun cuando la posesión se recobrara posteriormente que haya sido el tiempo de la interrupción.

b) En la posesión sustraída por un tercero, el poseedor puede recobrarla ejerciendo un interdicto y desde que empieza a poseer de nuevo, se considera que no la ha perdido nunca; el hecho de la interrupción quedara anulado por el éxito de la acción posesoria o interdictal. Pero se requiere que el antiguo poseedor actué en el término de un año a contar desde la desposesión o despojo, ya que la acción interdictal solo dura un año (pág. 239).

De lo mencionado anteriormente, se puede señalar que la interrupción natural se produce por abandono del bien o renuncia de la misma y cuando es despojado por un tercero, en tales casos la usucapión quedara interrumpida, es decir, que la usucapión no llegara a consumarse y por ende el poseedor pierde todo el tiempo poseído a no ser que lo recupere dentro de un año, de ser así, se entenderá como si nunca hubiese habido detención o paralización respecto a la posesión. Asimismo, cabe decir, que cuando el poseedor es despojado por un tercero se pierde la posesión pacífica, por la razón que hubo violencia en el despojo.

En palabras de Ricardo J Papaño, Claudio M Kiper, Gregorio A Dillon y Jorge R Causse, en su libro *Derecho Civil, derechos reales*, sostienen sobre la interrupción natural, que: “Esta se produce cuando se priva al poseedor del goce de la cosa durante un año, ya sea que haya sido desposeído por el mismo propietario o por un tercero (...)” (págs. 322-323). De lo mencionado por los juristas se puede indicar, que, cuando la posesión es perturbada el poseedor está facultado para recuperarlo dentro de un año, ejerciendo interdicto de recobrar que permitan recuperar la posesión, de hacer caso omiso dentro de un año perderá la posesión ejercida en el bien.

### **3.1.1.1 Efectos de la Interrupción natural.**

Para Ramírez Cruz (2004), el efecto de la interrupción natural es el siguiente: “El plazo de la usucapión cumplido hasta el momento de la interrupción queda definitivamente perdido, o sea que resulta aniquilada, destruida la posesión anterior” (pág. 239). Coincidimos con la opinión del autor, de que una vez interrumpida la usucapión ya sea por parte del titular del bien o una tercera persona, la posesión que tuvo el poseedor despojado queda totalmente exterminada, dando lugar a una nueva posesión para quien pretenda alegar la prescripción adquisitiva.

De lo descrito ¿se puede ubicar una clase de interrupción que se produzca por la acción de compra del bien por parte del mismo poseedor? No.

### **3.1.2. Interrupción civil.**

La llamada interrupción civil, en doctrina se refiere, que existe interrupción cuando se produce una reclamación del bien por parte del propietario, sin embargo, nuestro Código Civil no lo ha regulado, sino, que cuando el propietario reclama vía judicial el bien, se aplica las causales de la prescripción extintiva Artículo 1996 inciso 3, que dice lo siguiente, “citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un juez o autoridad incompetente” (Código Civil, 1984). Este enunciado ha generado una problemática respecto en qué momento se interrumpe la prescripción, con la interposición de la demanda o con citación de la demanda al demandado, debido a que este artículo de la prescripción extintiva se aplica por analogía a la usucapión. En fin, pasaremos a ser un estudio respecto a la interrupción civil:

Según los autores Ripert y Boulanger (1965), nos dicen que: “La interrupción civil se produce tanto bajo la forma de una demanda entablada por el propietario, como bajo la forma de un reconocimiento voluntario emanado del poseedor” (pág. 350). De lo dicho por los autores, se puede indicar que esta se produce cuando el propietario reclama el bien vía judicial o cuando el poseedor reconoce que el bien que posee no es de su propiedad, sino, que le pertenece a otra persona que vendría ser el propietario.

Siguiendo con la definición de interrupción civil tenemos a Claudio Berastain Quevedo y Otros (2003) en el *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Derecho reales*, en donde señala lo siguiente:

En cuanto a la interrupción civil, se debe entender que esta opera con el emplazamiento judicial de la demanda que contenga una pretensión de restitución, por ejemplo, una demanda de reivindicación, que interrumpirá la prescripción, si se intima judicialmente al poseedor antes de transcurrido el plazo para prescribir, de lo contrario, el intimado puede argumentar la prescripción adquisitiva como medio de defensa. Asimismo, la doctrina reconoce que se interrumpe civilmente la prescripción por el reconocimiento del poseedor, a través de cualquier acto, por ejemplo, testamento o cualquier otra declaración unilateral de voluntad, que no necesitan de aceptación del propietario, los cuales se pueden realizar por instrumento público o privado (págs. 333-334)

De lo mencionado por el autor, compartimos la misma opinión de que la interrupción civil opera cuando el verdadero propietario reclama el bien vía judicial, pero, dicha demanda debe contener una pretensión de restitución, entonces, partiendo ello se puede señalar, que cualquier proceso no puede interrumpir la usucapión, es decir, que un proceso de tercería, que tiene por finalidad liberar el embargo trabado por un acreedor y un proceso



de nulidad de acto jurídico que tiene por finalidad dejar nulo un título por no cumplir con los requisitos señalados por ley, No pueden interrumpir la prescripción adquisitiva, puesto que, estos procesos no tienen por objetivo la restitución del bien y tampoco se podría decir, que estos afectan el carácter pacífico de la posesión, puesto que cuando se interponen procesos judiciales no se afecta este requisito.

En cuanto, a que la interrupción opera con el emplazamiento de la demanda, no compartimos la misma opinión, sino, somos de la idea de que se interrumpe desde el momento en que se interpone la demanda que tiene por finalidad la restitución del predio. Porque desde ese momento el propietario está ejerciendo acción para poder recuperarlo.

### **3.2. ¿Quiénes se benefician con la interrupción de la usucapión?**

Luego de haber realizado un somero estudio de la interrupción en cuanto a sus dos modalidades, pasamos a establecer quien sería la persona que se beneficia con dicha interrupción.

Para Guillermo Borda (1992), nos dice que: “si la interrupción es hecha por el propietario ningún problema se presenta: es evidente que él es el beneficiario de la interrupción. En cambio, cabe preguntarse si el propietario es beneficiado por la interrupción hecha por un tercero” (pág. 336).

De lo mencionado por el jurista, compartimos la misma opinión respecto a que el propietario es el favorecido cuando interrumpe la usucapión y en cuanto así la interrupción es realizada por una tercera persona (interrupción natural), señalamos que

también en ese caso favorece al propietario, por la razón, que el nuevo poseedor no puede sumar el plazo poseído por el poseedor que despojo, sino, que tendría que computar el plazo desde el momento en que tomó posesión del bien, y en lo que respecta a la interrupción civil esta no puede interrumpirse si acciona una tercera persona que no sea el titular del bien, en este caso no favorece al propietario debido a que la interrupción civil solo la puede producir el propietario y no un tercero.

En nuestra propia opinión decimos, que el más beneficiado con la interrupción de la usucapción es el propietario, a pesar, de que este no haya sido el causante de la interrupción, sino, que lo haya sido un tercero. Y el motivo que produjo la interrupción, sea por abandono por parte del poseedor o porque este fue privado en ambos casos favorece siempre al titular del bien.

Dicho todo esto acerca de la interrupción no podemos decir, que cuando una persona adquiere un bien por contrato privado se produce interrupción natural, porque no hay privación de la posesión y mucho menos abandono de la misma. Por lo que argumentar que el poseedor dejó de ser poseedor para convertirse en propietario, no se encuentra dentro de alguna de estas causales, porque no se produjo ni pérdida ni abandono, sino, que la posesión siguió su curso y se consumó cuando el poseedor cumplió el plazo exigido por ley. Por lo que siendo esto así el poseedor propietario puede entablar demanda de prescripción adquisitiva.

### **3.3. Renuncia y abandono de la propiedad.**

En palabras del profesor Gonzales Barrón (2010), nos manifiesta lo siguiente al respecto:

(...) si bien existen algunas normas en donde se prevé la renuncia de la propiedad o de cualquier otro derecho real limitado, y en ellas el elemento central es la declaración expresa de voluntad para este propósito, mientras que en el abandono el elemento central no es la declaración sino un comportamiento material no destinado a ser comunicado a alguien; es necesario tener en cuenta que el abandono físico de la cosa no es un acto distinto del de renuncia, pues normalmente se trata de una mera expresión conductual (o material) de lo mismo, esto es, de la voluntad de renunciar.

En ambos casos, y sea cualquiera la tesis que adoptemos –monista o dualista-, el negocio abdicativo (de renuncia o abandono) siempre es de estructura unilateral, pues en caso de ser bilateral se convertiría en una enajenación en donde otra persona adquiriría el dominio del bien (art. 968-1 C.C.). Por ende, para que la renuncia o el abandono produzcan la pérdida de la propiedad, no es necesaria la aceptación de nadie, basta la voluntad de una sola persona, la del propietario abdicante; es un negocio no-recepticio, no dirigido a nadie (pág. 490)

De lo anterior, podemos señalar que tanto la renuncia y el abandono producen la pérdida de la propiedad y que para ello no se necesita la aceptación de otra, siendo esto así, que pasaría cuando el poseedor que está cerca de cumplir el plazo de la usucapión adquiere el bien de su actual propietario, estaríamos acaso frente a una renuncia de la posesión o de su derecho a prescribir o quizás frente a una interrupción de la posesión porque paso a ser propietario.

La renuncia, significa, que el propietario o quien viene poseyendo el bien como dueño abandona la propiedad o sin la necesidad de abandonar el bien declara o expresa su voluntad de que el bien no le pertenece, sin embargo, el abandono de la propiedad es el

desprendimiento del bien donde no hay necesidad de manifestarlo, en decir, cuando alguien decide abandonar un bien tiene que irse del bien, en cambio, en la renuncia no siempre, puede renunciarse a algo, pero puede continuar en el bien. pero, tanto la renuncia como el abandono tienen como consecuencia la pérdida de la propiedad.

Ahora, cabe preguntarse si se puede renunciar a algo del cual uno no es titular de un bien u objeto, en otras palabras, puede acaso una persona renunciar a algo que no le pertenece; abandonarlo si puede, pero renunciar. Tratando de opinar al respecto señalamos, que no se puede renunciar a algo del cual una persona aun no adquirido, debido, a que no le pertenece, asimismo, continuando con lo mismo nuestro Código Civil en su artículo 1991° establece lo siguiente “puede renunciarse expresa o tácitamente a la prescripción ya ganada (...)” (Código Civil, 1984). En este caso nuestro Ordenamiento Jurídico ha establecido en libro VIII Prescripción y caducidad que no se puede renunciar a algo que no se ha ganado, esta misma opinión la compartimos, porque no se puede renunciar a algo que no está dentro de la esfera patrimonial de una persona, siendo esto así, cuando una persona posee un bien y posteriormente lo adquiere por su antiguo propietario no se produce renuncia de la posesión, debido a que tal acto no altera el carácter de la posesión y mucho menos se produce la interrupción por el hecho de convertirse ahora en propietario.

### **3.5. Efectos de la renuncia.**

En cuanto a los efectos de la renuncia tenemos el enunciado de los juristas Planiol y Ripert (1946), en donde nos dicen lo siguiente: “El poseedor, renunciando a la prescripción en el momento en que esta se cumple, aparentemente se despoja de un bien que le es propio consintiendo un acto traslativo de propiedad en provecho ajeno (...)” (pág. 636). Partiendo de esta definición, podemos señalar que el poseedor solo puede renunciar un bien que ha adquirido a través del tiempo, es decir, que no puede renunciar a algo que no le pertenece, entonces, dicho esto podemos inferir que cuando una persona posee y posteriormente adquiere el mismo bien por contrato de compraventa con el verdadero titular del bien, no se produce renuncia alguna respecto a la posesión; pudiendo entonces el poseedor puede prescribir el bien a través de la usucapión.

## **CAPÍTULO IV**

### **ANÁLISIS Y RESULTADOS**

#### **Analizar del esclarecimiento de los efectos de la adquisición del poseedor por contrato de compraventa sobre la prescripción adquisitiva de dominio**

En esta parte de la investigación corresponde plasmar los resultados que se han obtenido del análisis de los aspectos que han estructurado el trabajo de campo, dada la constitución de la investigación una de tipo descriptiva, procedimos al análisis de la realidad que circunda el tema de investigación; siendo que la población se delimitó en el distrito judicial de Lambayeque en donde se recogieron las posturas de los operadores jurídicos en el campo del Derecho Civil.

Siendo así, se logró estimar que la muestra a trabajar este conformada por cincuenta (50) individuos, sobre los cuales se aplicó la encuesta que figura en el anexo número N° 01.

#### **4.1. Análisis de los resultados:**

Tal cual lo detallado anteriormente, procederemos a plasmar los resultados, según corresponda al rubro, de la siguiente manera:

##### **4.1.1. Resultados del análisis estadístico.**

*Tabla 1: Carga Procesal por materias del año 2015- 2018- Prescripción Adquisitiva de Dominio.*

<b>JUZGADOS</b>	<b>CARGA PROCESAL TOTAL</b>	<b>DE</b>
	<b>MATERIA DEL AÑO</b>	<b>EXPEDIENTES</b>
	<b>2015-2018.</b>	

<b>1° Juzgado Civil</b>	<b>Prescripción</b>	<b>81</b>
	<b>adquisitiva</b>	
<b>2° Juzgado civil</b>	<b>Prescripción</b>	<b>95</b>
	<b>adquisitiva</b>	
<b>3° Juzgado civil</b>	<b>Prescripción</b>	<b>81</b>
	<b>adquisitiva</b>	
<b>4° Juzgado civil</b>	<b>Prescripción</b>	<b>60</b>
	<b>adquisitiva</b>	
<b>5° Juzgado civil</b>	<b>Prescripción</b>	<b>100</b>
	<b>adquisitiva</b>	
<b>6° Juzgado civil</b>	<b>Prescripción</b>	<b>62</b>
	<b>adquisitiva</b>	
<b>7° Juzgado civil</b>	<b>Prescripción</b>	<b>70</b>
	<b>adquisitiva</b>	
<b>8° Juzgado civil</b>	<b>Prescripción</b>	<b>3</b>
	<b>adquisitiva</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>552</b>

Fuente: datos obtenidos del informe del Sistema de Información estadística, según el segundo grupo de anexos.

Tabla 2: Carga Procesal por materias del año 2015- 2018- Tercería de Propiedad.

<b>JUZGADOS</b>	<b>CARGA PROCESAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>DE</b>
	<b>MATERIA DEL AÑO</b>	<b>EXPEDIENTES</b>	
	<b>2015-2018</b>		
<b>1° Juzgado Civil</b>	<b>Tercería de propiedad</b>	<b>6</b>	
<b>2° Juzgado civil</b>	<b>Tercería de propiedad</b>	<b>9</b>	
<b>3° Juzgado civil</b>	<b>Tercería de propiedad</b>	<b>11</b>	
<b>4° Juzgado civil</b>	<b>Tercería de propiedad</b>	<b>12</b>	
<b>5° Juzgado civil</b>	<b>Tercería de propiedad</b>	<b>6</b>	
<b>6° Juzgado civil</b>	<b>Tercería de propiedad</b>	<b>5</b>	
<b>7° Juzgado civil</b>	<b>Tercería de propiedad</b>	<b>11</b>	
<b>8° Juzgado civil</b>	<b>Tercería de propiedad</b>	<b>115</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>175</b>	

Fuente: datos obtenidos del informe del Sistema de Información estadística, según el segundo grupo de anexos.



Tabla 3: carga procesal por materias del año 2015-2018 - Nulidad de Acto Jurídico

<b>JUZGADOS</b>	<b>CARGA PROCESAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>DE</b>
	<b>MATERIA DEL AÑO</b>	<b>EXPEDIENTES</b>	
	<b>2015-2018</b>		
<b>1° Juzgado Civil</b>	<b>Nulidad de acto jurídico</b>	<b>206</b>	
<b>2° Juzgado civil</b>	<b>Nulidad de acto jurídico</b>	<b>225</b>	
<b>3° Juzgado civil</b>	<b>Nulidad de acto jurídico</b>	<b>242</b>	
<b>4° Juzgado civil</b>	<b>Nulidad de acto jurídico</b>	<b>164</b>	
<b>5° Juzgado civil</b>	<b>Nulidad de acto jurídico</b>	<b>183</b>	
<b>6° Juzgado civil</b>	<b>Nulidad de acto jurídico</b>	<b>197</b>	
<b>7° Juzgado civil</b>	<b>Nulidad de acto jurídico</b>	<b>181</b>	
<b>8° Juzgado civil</b>	<b>Nulidad de acto jurídico</b>	<b>9</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>1407</b>	

Fuente: datos obtenidos del informe del Sistema de Información estadística, según el segundo grupo de anexos.

*Tabla 4: Consolidación de la carga procesal por materia en los juzgados civiles de la ciudad de Chiclayo durante el periodo 2015-2018.*

<b>CONSOLIDADO DE LA CARGA PROCESAL POR MATERIAS EN LOS JUZGADOS CIVILES DE LA CIUDAD DE CHICLAYO DURANTE EL 2015-2018</b>	
<b>MATERIA</b>	<b>CANTIDAD</b>
<b>Prescripción adquisitiva</b>	<b>552</b>
<b>Tercería de propiedad</b>	<b>175</b>
<b>Nulidad de acto jurídico</b>	<b>1407</b>

Se puede leer este resultado estadístico, llevando las cifras a comparar con el criterio asumido por la corte suprema, esto es que un proceso de nulidad de acto jurídico interrumpe el carácter pacífico de la posesión, lo cual conllevaría a la pérdida de un requisito de la prescripción constituyendo la interrupción del plazo prescriptorio; pues bien el resultado se aprecia en todos los años contemplados una casi triplicación de la cifra de nulidad frente a la de prescripción, con lo cual se puede establecer el razonamiento de que las prescripciones estarían siendo anuladas por las nulidades, dejando sin efecto a la forma originaria de adquirir la propiedad. razonamiento que será corroborado en la discusión al compararlo con las definiciones doctrinarias correspondientes a fin de establecer su lógica en el campo jurídico.

#### 4.1.2. Resultados del análisis jurisprudencial.

Pese a que la indicación del análisis estadístico se proyectó para la revisión de expedientes del año 2015, en la búsqueda, se ha encontrado casos de años anteriores los cuales se ha considerado prudente analizar debido a su problemática que presentaron.

*Tabla 5 : Análisis argumentativo de expedientes sobre prescripción adquisitiva.*

N° de expediente o caso	Argumento del fallo	Fallo
00150-2012-0-3207-JR-CI-01	1° (...) También lo es que la presente demanda tiene como fundamento la prescripción extraordinaria o larga, la misma que se sustenta en la sola posesión de 10 años (pacífica, pública, continua, como propietario), distinta de la ordinaria que se sustenta en el justo título y la buena fe (además de los requisitos señalados precedentemente), que no es objeto del presente proceso, por lo que mal puede pretender sustentar su pretensión prescriptiva en el	Infundada la demanda.

	<p>contrato privado precedentemente referido, pues desde el momento en que decidió iniciar la presente acción prescriptiva (extraordinaria) renunció tácitamente a ejercitar el derecho que emanaba del referido contrato traslativo de propiedad (...) (Corre Superior de justicia de Lima Este, 2016, págs. 7-9)</p>
<p>CAS. N° 2153-2014 HUÁNUCO</p>	<p>2° En cuanto al argumento de que se interrumpió la posesión continua del accionante porque paso de ser posesionario a ser propietario, por existir un proceso de ineficacia de contrato (expediente número 125-1999) en el cual no hubo despojo de la posesión, debe señalarse que la sala no ha señalado dicho argumento (...) (Diario Oficial El Peruano, Casación N° 2153-2014, 2016, págs. 76096-76098).</p> <p>1° (...)En torno al contrato de</p>

Infundada la demanda.

	compraventa de fecha diez de marzo de	Fundada la demanda.
CAS N° 2434-2014-cusco	mil novecientos noventa y cinco, debe indicarse que la controversia a la participación o no de uno de los copropietarios, resulta intrascendente para resolver el presente proceso, en tanto: (i) no se está utilizando dicho título para solicitar la prescripción corta; (ii) no se discute sobre su validez o eficacia como acto jurídico; y (iii) solo sirve como medio de prueba para acreditar el ánimo de propietario y el ingreso al bien materia de litigio (...)	
	(Diario Oficial El Peruano, Casación 2434-2014, 2016, págs. 80957-80959).	

La lectura deberá indicar los argumentos de fallo (previa separación y orden) por tipos. Describir cuál de ellos resulta el más apropiado, criticando el o los argumentos que son inadecuados.

*Tabla 6: Valoración del análisis de las sentencias sobre la interrupción de la prescripción adquisitiva respecto a la postura de la prescripción del poseedor que adquiere como propietario*

---

Valoración del análisis de las sentencias sobre la interrupción de la prescripción adquisitiva respecto a la postura de la prescripción del poseedor que adquiere como propietario

---

A favor

En contra

2

1

---

**Fuente:** Elaboración propia, con los resultados de la evaluación de 2 sentencias casatorias y una de segunda instancia.

#### **4.1.3. Resultados de la opinión de operadores jurídicos.**

En esta sección del análisis, dirigiremos la atención a la opinión recogida de los operadores jurídicos en la ciudad de Chiclayo, la misma que resultó de la aplicación del cuestionario de encuesta que figura como anexo N° 01 de esta investigación.

Los resultados de la opinión de los operadores nos darán la luz del conocimiento que se maneja en la comunidad jurídica respecto al tema materia de investigación, ello constituirá un factor importante al momento de la construcción de la discusión en cuanto lo referido a las conclusiones.

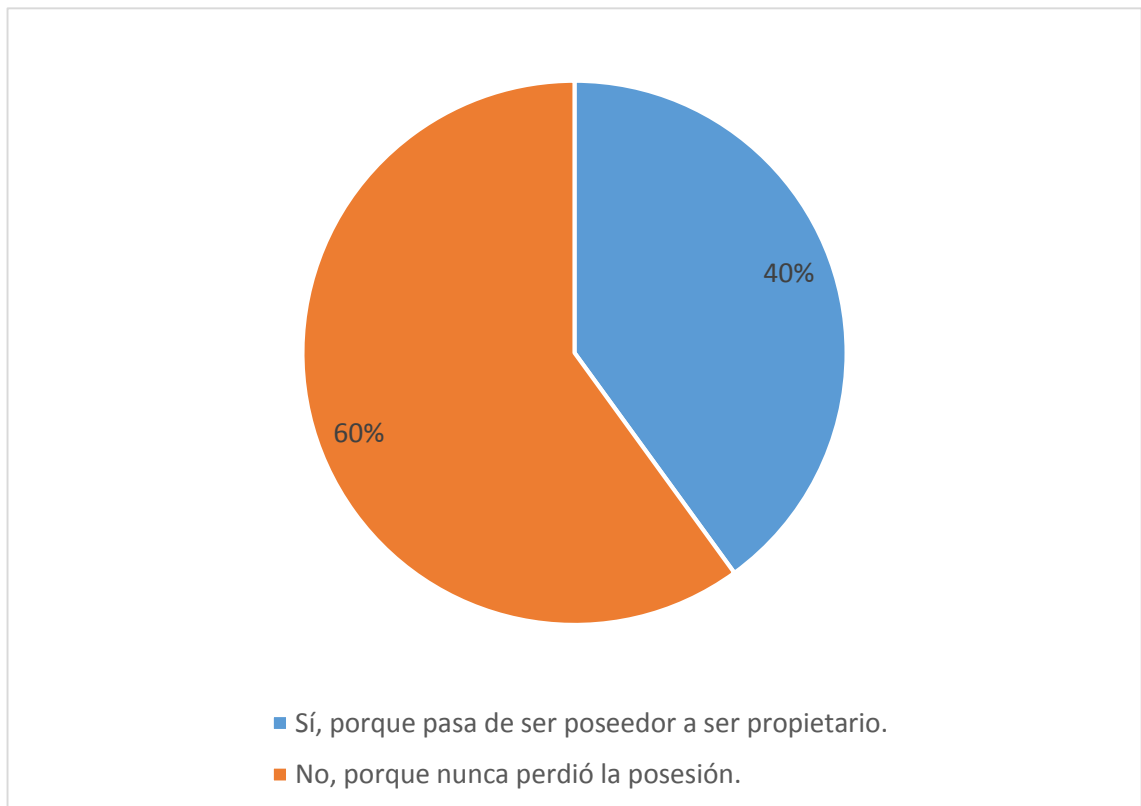
Así tenemos la primera interrogante planteada cuyos resultados se plasman inicialmente como sigue:

Tabla 7: ¿Cuándo un poseedor no propietario adquiere el bien por contrato de compraventa ¿interrumpe la posesión?

1. Cuando un poseedor no propietario adquiere el bien por contrato de compraventa ¿interrumpe la posesión?	
a). Sí, porque pasa de ser poseedor a ser propietario.	20
b). No, porque nunca perdió la posesión.	30
TOTAL	50

Como resulta de la siguiente aplicación de la encuesta sobre la interrogante: ¿Cuándo un poseedor no propietario adquiere el bien por contrato de compraventa ¿interrumpe la posesión? se puede apreciar respecto de la alternativa “A” se alcanzaron 20 respuestas, y finalmente de la alternativa “B” se obtuvieron 30 respuestas. estos resultados serán graficados porcentualmente en la siguiente ilustración:

*Ilustración 1: Gráfico de la pregunta.: ¿Cuándo un poseedor no propietario adquiere el bien por contrato de*



*compraventa ¿interrumpe la posesión?*

Del presente cuadro se puede señalar que la mayoría de los operadores jurídicos del derecho, han optado que un poseedor no propietario que adquiere un bien, no pierde la posesión, a pesar de haberlo adquirido por compraventa, postural que arribo con un 60% del total frente a la postura que se inclina que se pierde la posesión por convertirse en propietario del bien, la misma que alcanzo un 40% del total.

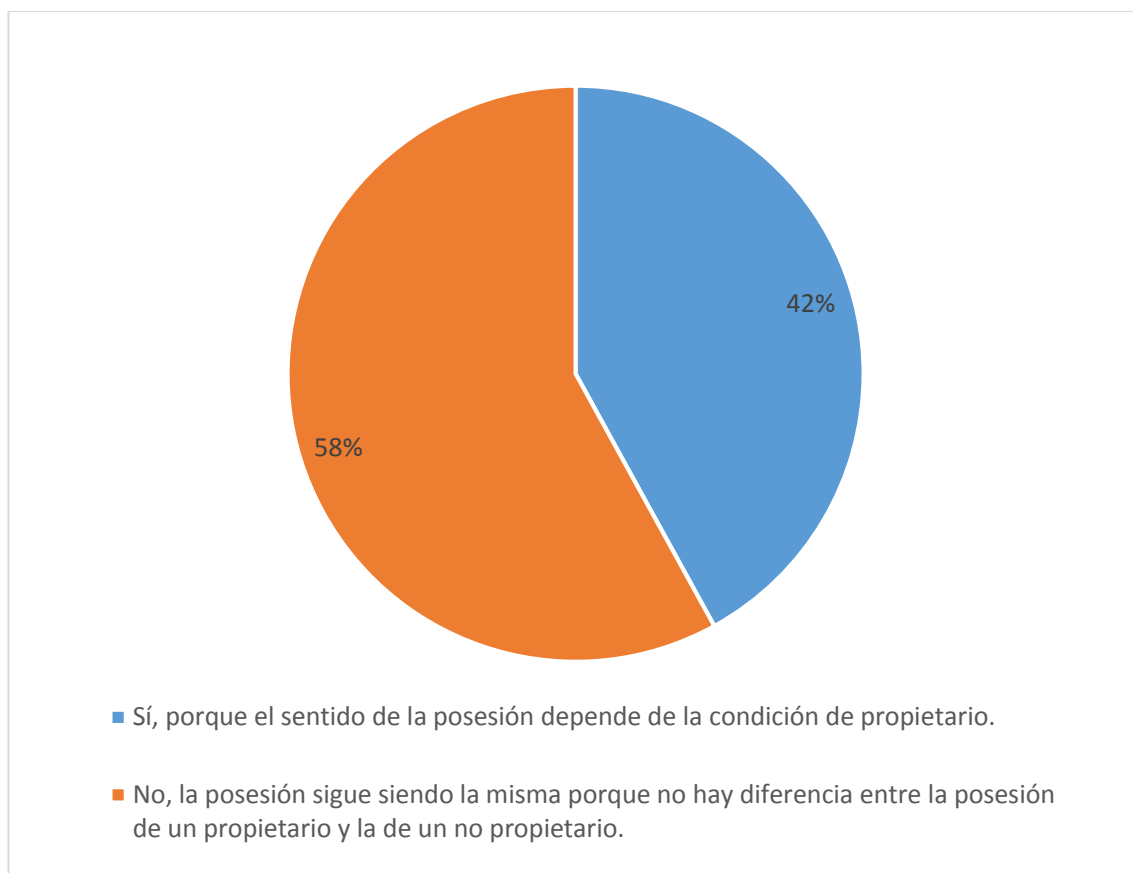


Tabla 8: La posesión ¿muta en razón de la adquisición de la propiedad?

2. La posesión ¿muta en razón de la adquisición de la propiedad?	
a). Sí, porque el sentido de la posesión depende de la condición de propietario.	21
b). No, la posesión sigue siendo la misma porque no hay diferencia entre la posesión de un propietario y la de un no propietario.	29
TOTAL	50

Como resulta de la siguiente aplicación de la encuesta sobre la interrogante: La posesión ¿muta en razón de la adquisición de la propiedad? se puede apreciar respecto de la alternativa “A” se alcanzaron 21 respuestas, y finalmente de la alternativa “B” se obtuvieron 29 respuestas. estos resultados serán graficados porcentualmente en la siguiente ilustración:

Ilustración 2: Gráfico de la pregunta: La posesión ¿muta en razón dela adquisición de la propiedad?



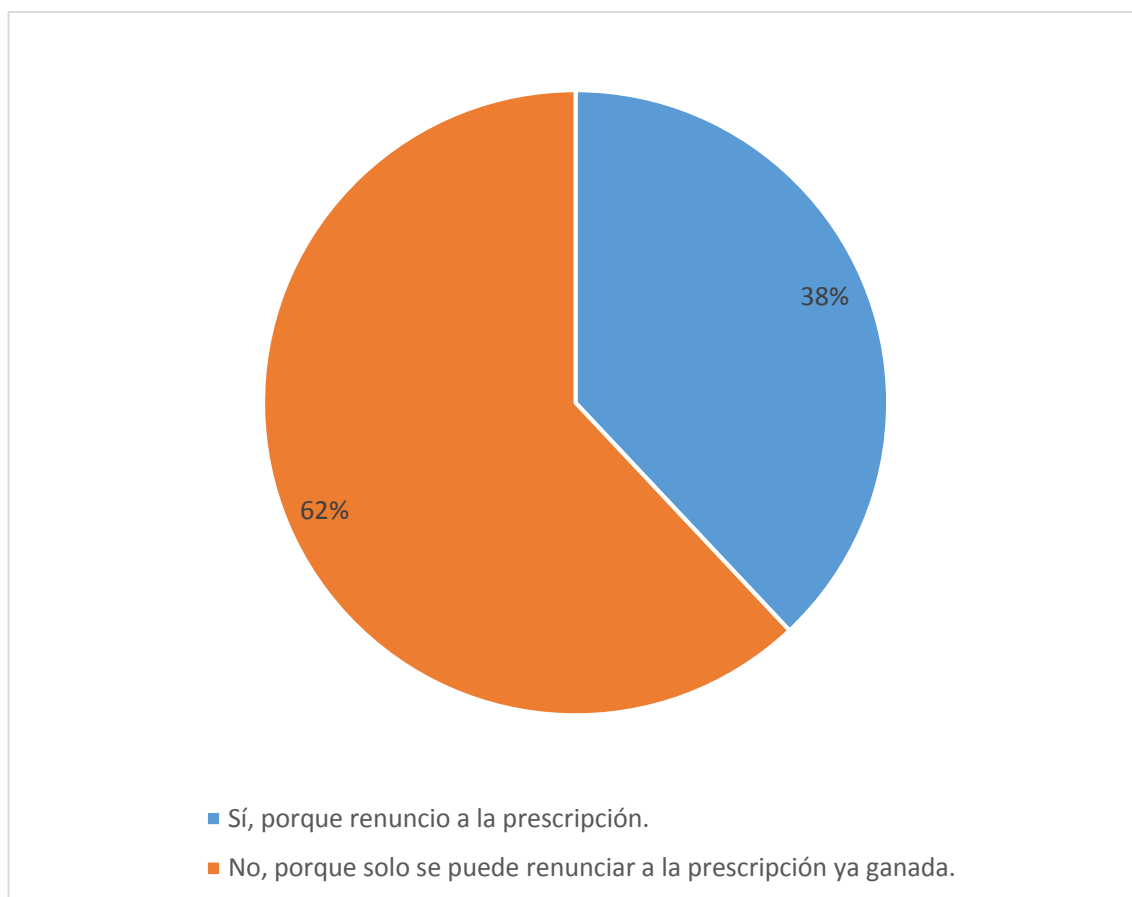
En esta ocasión por mayoría de los operadores jurídicos han optado que la posesión no muta en razón de la adquisición, es decir, que no hay diferencia entre la posesión de un propietario y la de un no propietario, resultado que alcanzo un 58 % del total frente a la postura que manifiesta que la posesión depende la condición del propietario. la misma que alcanzo un 42% del total.

*Tabla 9: ¿Cree usted, que el solo hecho de que el poseedor adquiriera el mismo bien que posee por contrato privado o escritura pública, estaría renunciando a la prescripción adquisitiva de dominio?*

3. ¿Cree usted, que el solo hecho de que el poseedor adquiriera el mismo bien que posee por contrato privado o escritura pública, estaría renunciando a la prescripción adquisitiva de dominio?	
a). Sí, porque renuncio a la prescripción.	19
b). No, porque solo se puede renunciar a la prescripción ya ganada.	31
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>

Como resulta de la siguiente aplicación de la encuesta sobre la interrogante: ¿Cree usted, que el solo hecho de que el poseedor adquiriera el mismo bien que posee por contrato privado o escritura pública, estaría renunciando a la prescripción adquisitiva de dominio? se puede apreciar respecto de la alternativa “A” se alcanzaron 19 respuestas, y finalmente de la alternativa “B” se obtuvieron 31 respuestas. estos resultados serán graficados porcentualmente en la siguiente ilustración:

*Ilustración 3: Gráfico de la pregunta: ¿Cree usted, que el solo hecho de que el poseedor adquiriera el mismo bien que posee por contrato privado o escritura pública, estaría renunciando a la prescripción adquisitiva de dominio?*



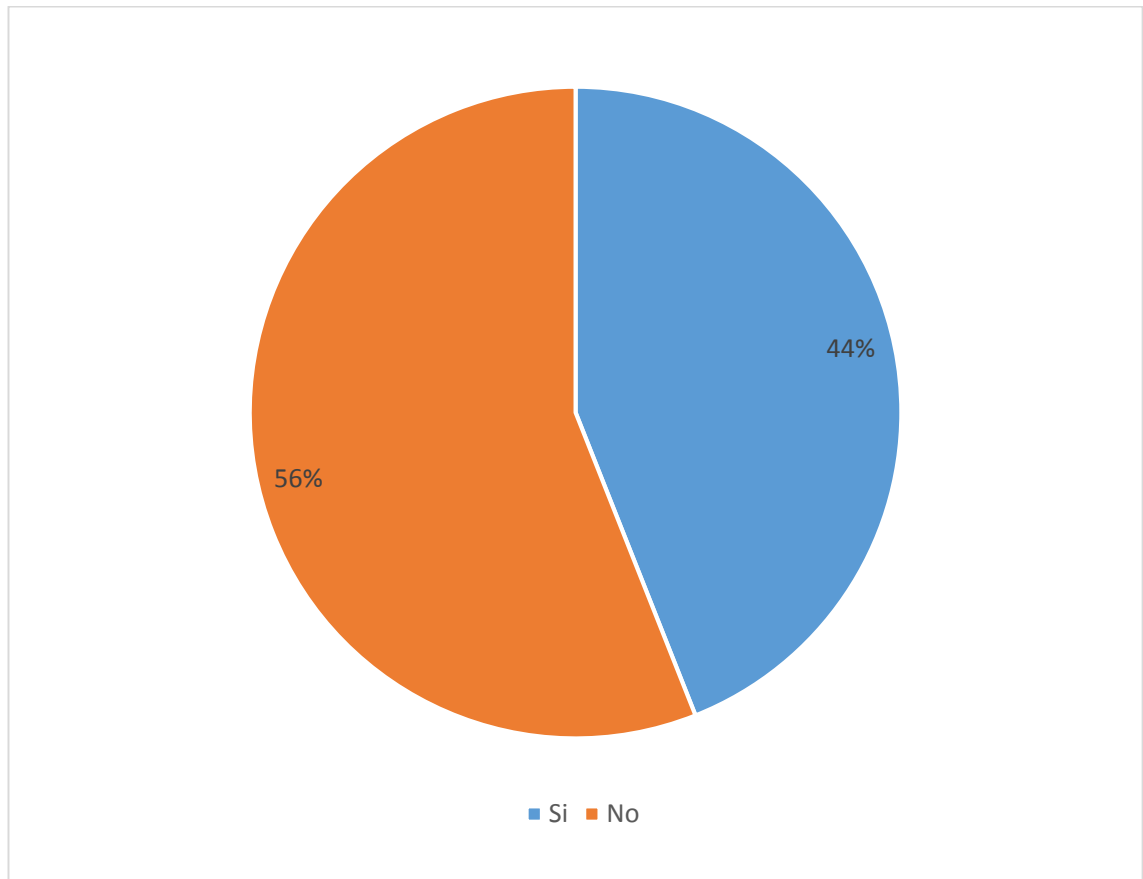
Del presente cuadro se puede mostrar que los operadores han optado que cuando un poseedor adquiere por compraventa el mismo bien que posee no se produce renuncia, ya que la renuncia solo procede frente a la prescripción ganada, resultado que alcanzo un 62% del total frente a la postura que alcanzo un 38% que alega que si se produjo la renuncia.

*Tabla 10: La adquisición del poseedor por contrato privado transferido por su verdadero propietario ¿sería una causa para interrumpir el plazo de la prescripción adquisitiva de dominio?*

<b>4. La adquisición del poseedor por contrato privado transferido por su verdadero propietario ¿sería una causa para interrumpir el plazo de la prescripción adquisitiva de dominio?</b>	
a). Si	22
b). No	28
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>

Como resulta de la siguiente aplicación de la encuesta sobre la interrogante: La adquisición del poseedor por contrato privado transferido por su verdadero propietario ¿sería una causa para interrumpir el plazo de la prescripción adquisitiva de dominio? se puede apreciar respecto de la alternativa “SI” se alcanzaron 22 respuestas, y finalmente de la alternativa “NO” se obtuvieron 28 respuestas. estos resultados serán graficados porcentualmente en la siguiente ilustración:

*Ilustración 4: Gráfico de la pregunta: La adquisición del poseedor por contrato privado transferido por su verdadero propietario ¿sería una causa para interrumpir el plazo de la prescripción adquisitiva de dominio?*



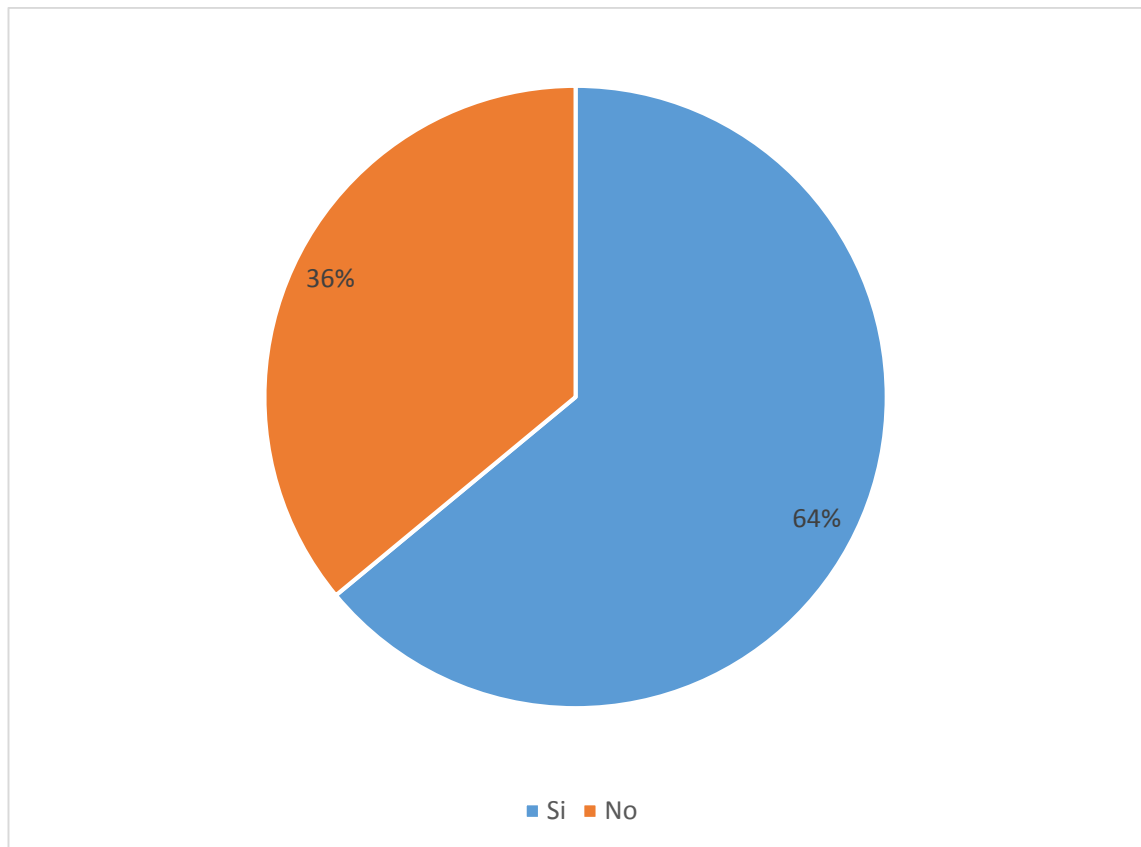
Como resultado de la siguiente aplicación se puede observar que la opinión de los operadores jurídicos por la respuesta afirmativa, debe deducirse que la adquisición del poseedor por contrato privado interrumpe el plazo de la usucapión, resultado que alcanzo un 44% del total; sin embargo, respecto a la postura negativa se debe interpretar que dicho contrato de compraventa no genera interrupción, resultado que alcanzo un 56% del total.

*Tabla 11: ¿Considera usted, que los procesos judiciales como nulidad de acto jurídico y tercería de propiedad interrumpen el carácter pacífico de la usucapión, teniendo en cuenta que estos procesos no tienen por finalidad la discusión de la posesión?*

5. ¿Considera usted, que los procesos judiciales como nulidad de acto jurídico y tercería de propiedad interrumpen el carácter pacífico de la usucapión, teniendo en cuenta que estos procesos no tienen por finalidad la discusión de la posesión?	
a. Si	32
b. No	18
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>

Como resultado de la siguiente aplicación de la encuesta sobre la interrogante: ¿Considerar usted, que los procesos judiciales como nulidad de acto jurídico y tercería de propiedad interrumpen el carácter pacífico de la usucapión, teniendo en cuenta que estos procesos no tienen por finalidad la discusión de la posesión? se puede apreciar que respecto de la alternativa “SI” se alcanzaron 32 respuestas, y finalmente de la alternativa “NO” se obtuvieron 18 respuestas. estos resultados serán graficados porcentualmente en la siguiente ilustración:

*Ilustración 5: Gráfico de la pregunta: ¿Considera usted, que los procesos judiciales como nulidad de acto jurídico y tercería de propiedad interrumpen el carácter pacífico de la usucapión, teniendo en cuenta que estos procesos no tienen por finalidad la discusión de la posesión?*



Como resultado de la siguiente aplicación se puede observar que la inclinación de los operadores jurídicos por la respuesta si, debe entenderse que los procesos judiciales de acto jurídico y tercería de propiedad interrumpen el carácter pacífico de la posesión, resultado que alcanzo un 64% del total; ahora bien, respecto a la postura negativa se debe interpretar que los procesos judiciales donde no se discute la posesión no interrumpen el carácter pacífico de la posesión, alcanzo un 36% del total, generando con ello la falta de interpretación en uno de los requisitos que se requiere para prescribir un inmueble, como es el carácter pacífico de la posesión.

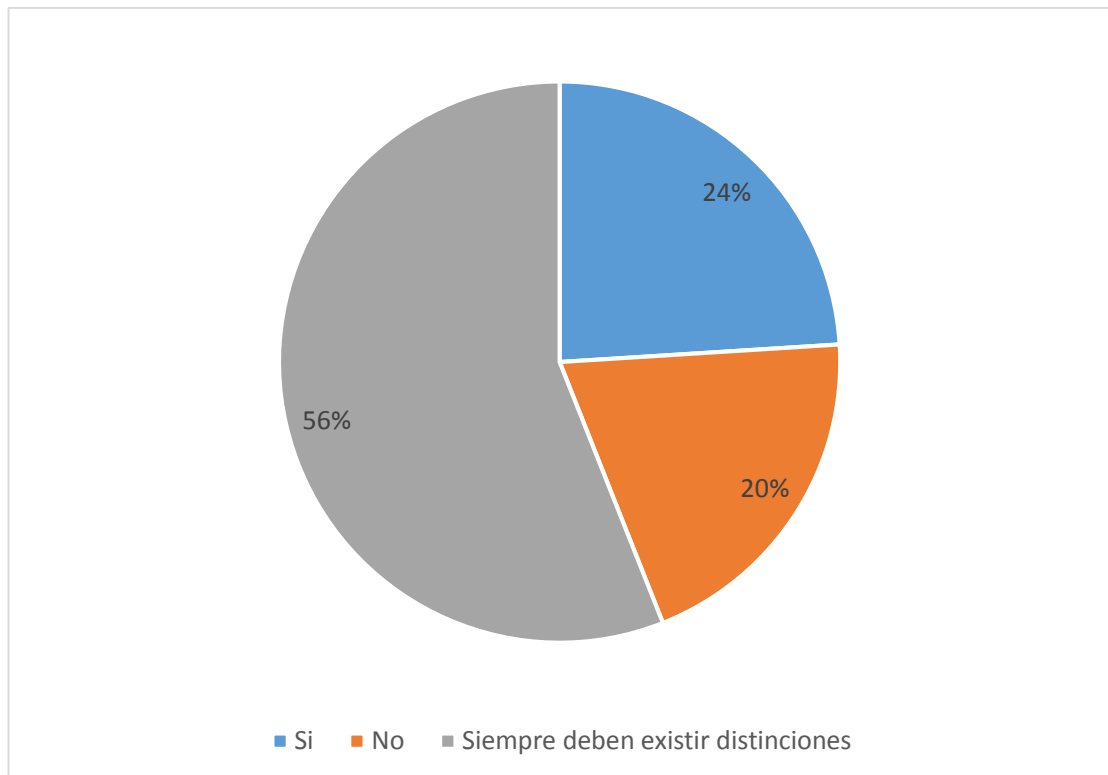


*Tabla 12: Si la interrupción civil se produce cuando el propietario reclama judicialmente el bien, ¿sería acaso posible que un tercero interrumpa el plazo de la usucapión o solamente la puede la ejercer el titular del bien?*

6. Si la interrupción civil se produce cuando el propietario reclama judicialmente el bien, ¿sería acaso posible que un tercero interrumpa el plazo de la usucapión o solamente la puede la ejercer el titular del bien?	
a. Si	12
b. No	10
c. Siempre deben existir distinciones.	28
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>

Como resultado de la aplicación de la encuesta sobre la interrogante: ¿Si la interrupción civil se produce cuando el propietario reclama judicialmente el bien, ¿sería acaso posible que un tercero interrumpa el plazo de la usucapión o solamente la puede ejercer el titular del bien? se puede apreciar que respecto de la alternativa “sí” se alcanzaron 12 respuestas, luego respecto de la alternativa “no” se obtuvieron 10 respuestas y por último respecto a la alternativa “siempre deben existir distinciones se obtuvieron como respuesta la cantidad de 28 respuestas. estos resultados serán graficados porcentualmente en la siguiente ilustración:

*Ilustración 6: Gráfico de la pregunta: Si la interrupción civil se produce cuando el propietario reclama judicialmente el bien, ¿sería acaso posible que un tercero interrumpa el plazo de la usucapión o solamente la puede la ejercer el titular del bien?*



De los resultados se puede observar que la inclinación de los operadores jurídicos por la respuesta si, debe entenderse como que tienen la certeza de que es posible que un tercero interrumpa el plazo de la usucapión mediante un reclamo judicial, resultado que alcanza un 24% del total, lo mismo que es incorrecto; ahora, de la opinión que se postula por la respuesta negativa se debe interpretar que indica como la exclusividad del titular para producir el efecto de la interrupción de la posesión, llegando al 20%, sumado a ello se ubica como respuesta apropiada la que señala: siempre deben existir distinciones lo cual se aprecia cómo un 56% del total que en razón de la coincidencia con el sentido de las respuestas se debe acumular al 20 % de la que indica el NO; así la postura que da la

exclusividad al propietario original del bien para ejercer la interrupción está representada por un 76%.

## **CAPÍTULO V**

### **CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS**

#### **5.1. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

Corresponde a esta sección la discusión de los resultados obtenidos con el sentido que representan las metas trazadas por los objetivos específicos, con el fin de verificar su validez y finalmente conseguir.

##### **5.1.1. Discusión sobre el objetivo: “Desarrollar doctrinariamente la forma de adquirir la propiedad a través de la prescripción adquisitiva”**

Respecto del primer objetivo específico teniendo en cuenta la formulación del problema que origina la presente investigación se debe indicar que

¿Que debe entenderse por prescripción adquisitiva?

En cuanto a la definición de la prescripción adquisitiva llamada usucapión por parte de los especialistas en la materia siempre se la ha definido como el modo originario de adquirir el dominio de cosas o de bienes susceptibles de posesión a través del tiempo y cumplir ciertos requisitos establecidos en la ley. Sin embargo, en función a lo desarrollado por la investigación se ha logrado coincidir con el jurista Gunther Gonzales Barrón

considerando a la prescripción como un modo originario de adquirir la propiedad a través del tiempo sin necesidad que otro sujeto lo haya transferido o sea el anterior propietario del mismo bien, debiendo cumplir además con los requisitos que exige nuestro ordenamiento jurídico, esto es, ser continua, pacífica, pública y como propietario.

¿Cuáles son las formas de adquirir la propiedad en el Perú y cuál es la forma que debe prevalecer?

En nuestro ordenamiento jurídico existen dos maneras de adquirir la propiedad siendo la primera de ellas el modo originario (la usucapión, la apropiación, etc) y la segunda el modo derivado (la compraventa, la tradición, etc) entre ambas formas de adquirir la propiedad siempre hubo discusión en saber cuál es la que debería prevalecer entre las dos categorías, finalmente la doctrina y jurisprudencia mayoritaria han establecido que el modo originario es la forma que debe prevalecer frente al modo derivado, especialmente dentro del modo originario la figura jurídica de la prescripción adquisitiva, que tiende a consolidar la posesión en propiedad con el solo transcurso del tiempo y que a la misma vez ha ocasionado un sin número de problemas en cuanto a los requisitos que se debe cumplir. En resumen, se debe decir que la prescripción adquisitiva, modo originario de adquirir la propiedad, debe prevalecer frente al modo derivado, debido a que la propiedad primero tuvo que ser posesión para posteriormente hablar del derecho de propiedad.

¿La sentencia que emiten los magistrados en procesos de prescripción adquisitiva tiene efectos retroactivos?

En cuanto a la sentencia emitida por los jueces, si esta tiene o no efectos retroactivos existe discrepancia; por una parte algunos autores como Jorge Avendaño Arana sostiene que no es partidario que la sentencia tenga efectos retroactivos, es decir, considera que el poseedor es propietario desde el momento en que cumplió con el plazo exigido para adelante; por otra parte el jurista Manuel Albaladejo sostiene que la sentencia sí tiene efectos retroactivos, es decir el poseedor es propietario desde el momento en que cumplió los 10 años exigidos por ley, pero sus efectos surgen desde que entro en posesión.

Se toma partido entonces de la segunda postura por lo siguiente: cuando el poseedor cumple con el plazo exigido por ley ya es propietario desde ese momento, pero los efectos de la sentencia que lo declara como propietario deben retrotraerse desde que entro en posesión, toda vez que durante dicho periodo ejercitó la posesión como propietario; ello se explica bajo el ejemplo de que si en todo el transcurso del tiempo hubo embargo sobre el mismo predio que fue materia de prescripción, de nada serviría que el poseedor se le declare propietario del bien porque sufriría las consecuencia del gravamen, y si el bien llegase a ser rematado no tendría prevalencia la usucapión, salvo el derecho real de hipoteca, como ya quedo claro que entre los dos modos de adquirir la propiedad el modo originario debe prevalecer frente al modo derivado, entonces la prescripción adquisitiva debe tener efectos retroactivos.

#### PARRAFO CONCLUSIVO:

En conclusión, la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión es uno de los modos originarios de adquirir la propiedad a través del tiempo y tiene prevalencia frente a otros modos de adquirirla, la misma que una vez declarada por el juez mediante sentencia, esta

debe tener efectos retroactivos, a fin de que la propiedad adquirida por el poseedor no se vea perjudicada por vicios y no se lesione el espíritu de la usucapión como forma originaria de adquirir derechos con el solo transcurso del tiempo, con excepción de la hipoteca.

### **5.1.2. Discusión sobre el objetivo: “Describir la interrupción de la prescripción adquisitiva desde el punto de la doctrina y la jurisprudencia”.**

¿Qué se entiende por interrupción de la prescripción adquisitiva o usucapión?

La interrupción de la usucapión ha sido definida por la mayoría de juristas como aquella circunstancia que hace inútil todo el tiempo que se ha poseído un determinado bien inmueble, ya sea porque fue privado por un tercero o por reclamación del propietario y en el supuesto que la posesión se reanude por haber recuperado el bien, el tiempo para usucapir comenzara de nuevo. Es decir, se debe entender como interrupción, aquella circunstancia que corta el plazo de prescripción adquisitiva, así, todo el tiempo que el poseedor estuvo en el bien no le servirá para alegar la usucapión, debido a que su posesión dejó de ser continua.

¿Cuáles son las clases de interrupción y sus diferencias?

Existen dos clases de interrupción de la usucapión siendo la primera de ellas la interrupción natural la misma que se encuentra regulada en nuestro Código Civil y la interrupción civil que no se encuentra regulada en nuestro ordenamiento jurídico; por una parte la interrupción natural en palabras de Eugenio Ramírez Cruz se produce cuando el

poseedor pierde la posesión ya sea porque fue privado de su posesión o abandonó el bien o renuncio a ella, de ello, podemos decir que la interrupción natural es producida por decisión propia o por efecto de cualquier persona cuya acción hace que la posesión se vea interrumpida; ahora, la llamada interrupción civil en doctrina se la define como aquella que es ejercida por el propietario mediante una demanda que tenga por finalidad la restitución del predio.

Entre ambas formas de interrupción podemos indicar diferencias siendo una de ellas que la interrupción natural puede ser ejercida por terceras personas; sin embargo, la interrupción civil solo la puede ejercer el propietario, la misma que es compartida por la mayoría de la doctrina debido a lo siguiente, no cualquier persona puede interrumpir la usucapión mediante un proceso judicial sino aquella que sea el titular del mismo o sea una persona que no tiene vínculo con el predio no puede mediante un proceso interrumpirla.

Esta posición se ve reforzada con el análisis de las opiniones de los operadores jurídicos, cuyos resultados indican que la inclinación de los operadores jurídicos por la respuesta si, debe entenderse como que tienen la certeza de que es posible que un tercero interrumpa el plazo de la usucapión mediante un reclamo judicial, resultado que alcanza un 24% del total, lo mismo que es incorrecto; ahora, luego la postura que da la exclusividad al propietario original del bien para ejercer la interrupción está representada por un 76%, lo cual es un indicador de que la postura adoptada coincide con la opinión de la comunidad jurídica, la misma que identifica adecuadamente la percepción de la interrupción civil, que tal vez sería necesaria regular a fin de que la inclinación interpretativa observada en la jurisprudencia de la Corte Suprema pueda tomar un criterio más acertado respecto al

particular, propiciando posturas jurisdiccionales más adecuadas.

#### PARRAFO CONCLUSIVO

La llamada interrupción de la usucapión es aquella que tiene por finalidad impedir que el poseedor cumpla el plazo exigido por la ley, por el motivo que deja de ser una posesión continua; asimismo, existe en la doctrina dos clases de interrupción una llamada interrupción natural que puede ser ejercida por cualquier persona y la otra llamada interrupción civil ejercida por el propietario a través de un proceso judicial, de las cuales nuestro ordenamiento civil solo ha regulado la llamada interrupción natural.

Al no haberse regulado la llamada interrupción civil en nuestra legislación, ocasiona en nuestros magistrados a la hora de resolver casos prácticos ante el inicio de un proceso judicial vinculado con el predio materia de prescripción adquisitiva, opten que cualquier persona pueda interrumpirla o incluso decir que un proceso judicial interpuesto por el no propietario interrumpe el carácter pacífico de la posesión.

#### **5.1.3. Discusión sobre el objetivo: “Analizar la necesidad de esclarecimiento de los efectos de la adquisición del poseedor por contrato de compraventa sobre la prescripción adquisitiva de dominio”.**

¿Puede el propietario por documento privado o escritura pública prescribir un bien del cual es propietario?

Esta pregunta siempre ha sido materia de discusión en la actualidad, llegando a establecerse como materia de debate en plenos jurisdiccionales distritales civiles como el de la libertad, cusco y otras ciudades, generando a la vez dos posturas diferenciadas, una



que opta que el propietario ya no puede prescribir porque no es posible que se convierta nuevamente en propietario, llegando incluso a decirse que es un imposible jurídico que tenga dos títulos de dominio y la segunda postura que establece que no existe impedimento en nuestro Código Civil para que el propietario pueda prescribir, y mucho más cuando nuestro ordenamiento jurídico solo exige una posesión pacífica, continua y pública y como propietario.

La presente investigación se inclina por la segunda postura la misma que establece que el propietario si puede prescribir, de acuerdo a lo siguiente: al no existir impedimento taxativo en el ordenamiento civil, si el poseedor sin tener un título puede usucapir en un periodo determinado, con mucha más razón lo puede hacer el propietario que adquirió el bien con un título que aún no consolida su propiedad, dado que ello resultaría válido jurídicamente subsumiéndose al contexto creado en la regla para la prescripción ordinaria y con más razón si se alega para la prescripción extraordinaria siempre y cuando se cumpla con el plazo exigido .

Esta posición se ve reforzada con las opiniones de los operadores jurídicos, cuyas respuestas indican que la inclinación de los operadores por la respuesta si, debe ser entendida que el poseedor que adquiere un bien por contrato privado si puede prescribir, resultado que alcanzo un 62% del total frente a la postura que alcanzo un 38% que alega que no es posible que puede prescribir por ser propietario.

¿El contrato de compraventa interrumpe la usucapión?

Esta pregunta sugiere el análisis teniendo en cuenta lo que sea ha estudiado anteriormente

respecto a la prescripción adquisitiva de dominio; asimismo, en la práctica legal ya se ha presentado generando una problemática al respecto, en la cual la corte suprema de justicia de la república no se ha pronunciado puntualmente.

Ante la ausencia de una postura que defina la posibilidad de que aquel poseedor que se convirtió en propietario pueda prescribir, se ha generado que los magistrados del Poder Judicial hayan interpretado que el poseedor no puede prescribir por que dejo de serlo para convertirse en propietario, postura que esta tesis no comparte debido a lo siguiente. Cuando el poseedor que viene poseyendo un bien y posteriormente adquiere el mismo mediante compraventa no interrumpe la prescripción adquisitiva de dominio, debido a que su posesión nunca dejo de ser continua y el titulo por la cual adquirió la titularidad le servirá para acreditar que vino poseyendo en calidad de propietario, es por ello, que consideramos que el contrato de compraventa no sería impedimento para poder prescribir un bien.

La postura, de que si el propietario pueda prescribir viene generando bastante discusión en la actualidad y esto se ve reflejado en los múltiples plenos jurisdiccionales distritales civiles que se vienen realizando con frecuencia y esto se ve reflejado a un más cuando los magistrados del poder judicial manifiestan que el propietario no puede prescribir por que dejo de ser poseedor para convertirse en propietario, caso práctico que llevo a la corte suprema de justicia y que mereció un pronunciamiento al respecto, pero no lo hizo.

#### PARRAFO CONCLUSIVO:

La presente investigación toma la postura de que el propietario puede prescribir un bien sea alegando la prescripción ordinaria o la extraordinaria siempre y cuando cumpla con el plazo requerido; respecto a que dejo de ser propietario para convertirse en titular del bien, según este criterio no puede interpretarse que la posesión dejo de ser continua.

### **5.2. RESULTADO DE VALIDACIÓN DE VARIABLES**

En lo que corresponde a esta variable se deben recoger las ideas que han surgido en mérito a la discusión sobre los objetivos que se enmarcan en cada una de ellas con la finalidad de verificar su validez y poder construir la hipótesis conclusiva la cual será comparada con la hipótesis que inicialmente se proyectó y así obtener como resultado la contratación de esta, así tenemos el siguiente desarrollo:

#### **5.2.1. Respecto a la Variable independiente: La adquisición del poseedor por contrato de compraventa.**

Inicialmente debe dejarse clara la función de esta variable, afirmación que ha recibido la nominación de Independiente dada la ubicación dentro de la problemática como la causa que origina el cuestionamiento que señala el problema que generó la investigación, dicho de otro modo, se verificará si existen justificaciones que hagan presumir su validez como causa del problema.

La presente investigación toma la postura de que el propietario puede prescribir un bien sea alegando la prescripción ordinaria o la extraordinaria siempre y cuando cumpla con el plazo requerido; respecto a que dejo de ser propietario para convertirse en titular del bien, según este criterio no puede interpretarse que la posesión dejo de ser continua.

Asimismo, no existe en nuestro ordenamiento jurídico, norma que prohíba que el propietario este impedido de prescribir ya sea con documento privado o escritura pública, decir, que el propietario no puede prescribir es restarle importancia a la institución de la usucapión debido a que esta figura jurídica se basa en la posesión. Ahora, decir también que no puede prescribir el poseedor que viene poseyendo y luego adquiere el bien por compraventa, simplemente porque dejo de ser poseedor para pasar a ser propietario o porque su posesión no es continua, son criterios que la presente investigación rechaza, debido, a que la posesión nunca dejo de ser continua porque el contrato de compraventa por la cual adquiere el bien servirá para demostrar que viene poseyendo y comportándose como propietario, es por ello, que cuando se demanda prescripción adquisitiva de dominio, nuestros magistrados deben analizar en todo momento que el prescribiente cumpla con todos los requisitos exigidos por ley, ya que la función de esta institución es sanear a la propiedad y convertir un hecho en derecho, por lo mismo que, la variable en estudio se valida mediante la siguiente afirmación:

**La adquisición del poseedor por contrato de compraventa no altera la continuidad de la posesión.**

### 5.2.2. Respecto a la Variable dependiente: La interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva.

Al igual que en el trabajo efectuado sobre la variable independiente como la causa del problema, es menester sobre ésta afirmación verificar su validez como efecto principal del problema, es decir, se determinará si existe realmente una afectación jurídica que respalde la investigación realizada.

En conclusión, la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión es uno de los modos originarios de adquirir la propiedad a través del tiempo y tiene prevalencia frente a otros modos de adquirirla, la misma que una vez declarada por el juez mediante sentencia, esta debe tener efectos retroactivos, a fin de que la propiedad adquirida por el poseedor no se vea perjudicada por vicios y no se lesione el espíritu de la usucapión como forma originaria de adquirir derechos con el solo transcurso del tiempo.

Por otro lado, la llamada interrupción de la usucapión es aquella que tiene por finalidad impedir que el poseedor cumpla el plazo exigido por la ley, por el motivo que deja de ser una posesión continua; habiéndose aclarado que el poseedor que adquiere la propiedad por compraventa no altera la continuidad de la posesión, resulta imposible la coincidencia con los argumentos de la interrupción; asimismo, existe en la doctrina dos clases de interrupción una llamada interrupción natural que puede ser ejercida por cualquier persona y la otra llamada interrupción civil ejercida por el propietario a través de un proceso judicial, de las cuales nuestro ordenamiento civil solo ha regulado la llamada interrupción natural.

Al no haberse regulado la llamada interrupción civil en nuestra legislación, ocasiona en

nuestros magistrados a la hora de resolver casos prácticos ante el inicio de un proceso judicial vinculado con el predio materia de prescripción adquisitiva, opten que cualquier persona pueda interrumpirla o incluso decir que un proceso judicial interpuesto por el no propietario interrumpe el carácter pacífico de la posesión. Es por ello, que esta investigación afirma que no cualquier persona en un proceso judicial puede ocasionar la interrupción de la usucapión o interrumpir su carácter pacífico; por lo mismo que, la variable en estudio se valida mediante la siguiente afirmación:

**La interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva opera bajo la característica de actos que interrumpen el carácter continuo de la posesión.**

### 5.3. CONTRASTACIÓN DE HIPOTESIS

Para alcanzar la contratación de la hipótesis se procederá a elaborar una hipótesis conclusiva, construida por la unión de las afirmaciones resultantes de la validación de variables, resultado que será confrontado con la hipótesis inicial, operación que a continuación se desarrolla:

#### Hipótesis conclusiva:

La adquisición del poseedor por contrato de compraventa no altera la continuidad de la posesión; puesto que, la interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva opera bajo la característica de actos que interrumpen el carácter continuo de la posesión.

### **RESULTA DE LA UNIÓN DE LA AFIRMACIÓN, NEGACIÓN O AMPLIACIÓN DE LA VALIDACIÓN DE LAS VARIABLES.**

CONTRASTACIÓN DE HIPOTESIS	
HIPOTESIS INICIAL	HIPOTESIS CONCLUSIVA
. Si, se demuestra que la adquisición del poseedor por contrato de compraventa no altera la naturaleza de la Usucapión; entonces, no debe interrumpirse el plazo de la prescripción adquisitiva.	. La adquisición del poseedor por contrato de compraventa no altera la continuidad de la posesión; puesto que, la interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva opera bajo la característica de actos que interrumpen el carácter continuo de la posesión.

Del cuadro comparativo se puede apreciar que la hipótesis inicial ha sido contrastada positivamente, pues la hipótesis conclusiva ratifica el planteamiento inicial, dando por sentado que la adquisición del poseedor por contrato de compraventa no altera la continuidad de la posesión; puesto que tal cual se ha establecido respecto a la interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva, esta opera bajo la característica de actos que interrumpen el carácter continuo de la posesión, toda vez que no se manifiesta un efecto de separación física o jurídica del bien que justifique la discontinuidad.



## CONCLUSIONES

### PRIMERA:.

Del desarrollo doctrinario realizado en la tesis se puede concluir que, La prescripción adquisitiva de dominio llamada usucapión es una forma originaria de adquirir la propiedad con el transcurso del tiempo y debe prevalecer frente a los modos derivados.

### SEGUNDA:

La sentencia de la prescripción adquisitiva debe tener efectos retroactivos, salvo cuando exista hipoteca, pues, pese a la existencia de derechos prescriptorios, el usucapiente sufrirá este gravamen debido a que la hipoteca nace en el registro.

### TERCERA

De la descripción doctrinaria y jurisprudencial sobre la prescripción, se puede concluir que la interrupción de la usucapión es aquella que tiene por finalidad impedir que el poseedor cumpla el plazo exigido por la ley, por el motivo que deja de ser una posesión continua; asimismo, existe en la doctrina dos clases de interrupción una llamada interrupción natural que puede ser ejercida por cualquier persona y la otra llamada interrupción civil ejercida por el propietario a través de un proceso judicial, de las cuales nuestro ordenamiento civil solo ha regulado la llamada interrupción natural.

### CUARTA

Se ha determinado que, al no encontrarse regulada la llamada interrupción civil en nuestra legislación, ocasiona en nuestros magistrados a la hora de resolver casos prácticos ante el inicio de un proceso judicial vinculado con el predio materia de prescripción adquisitiva, opten que cualquier persona pueda interrumpirla o incluso decir que un proceso judicial

interpuesto por el no propietario interrumpe el carácter pacífico de la posesión.

#### QUINTA:

La presente investigación toma la siguiente postura: aquel poseedor que se convirtió en propietario puede prescribir un bien sea alegando la prescripción ordinaria o la extraordinaria siempre y cuando cumpla con el plazo requerido; respecto a que dejo de ser poseedor para convertirse en titular del bien, según este criterio no puede interpretarse que la posesión dejo de ser continua.

## **RECOMENDACIONES:**

### **PRIMERA:.**

Se sugiere un cambio legislativo a fin de provocar la delimitación de los efectos que surtirá la sentencia de la prescripción adquisitiva, a fin de que ellos sean retroactivos, puntualizando la excepción cuando exista hipoteca, esto deberá ser adicionado al artículo 952 del Código Civil.

### **SEGUNDA:**

Se puede recomendar la incorporación en la regla de Interrupción del término prescriptorio, la modalidad ausente de interrupción civil, a fin de otorgar esta calificación ante la interposición de procesos judiciales que afecten el bien materia de litis, por lo cual deberá incorporarse un segundo párrafo al artículo 953 del Código Civil, que la contemple como forma de interrupción del término prescriptorio.

### **TERCERA**

Se sugiere que la interpretación de los juzgadores que conlleve a la decisión sobre la prescripción adquisitiva deba ceñirse estrictamente a los parámetros establecidos por la ley.

## **Bibliografía**

- Albaladejo, M. (1994). *Derecho Civil- Derecho de Bienes* (Octava ed., Vol. I).  
Barcelona: Bosch. Recuperado el 10 de Julio de 2018
- Arias Schreiber Pezet , M. (2001). *Exegesis del Código Civil peruano de 1984 tomo IV derechos reales* (Tercera ed.). Lima: Gaceta Jurídica. Recuperado el 21 de Mayo de 2018
- Arribas Irazola , G., & Lao G, E. (2011). Acerca de la prescripción adquisitiva ¿saliendo de la "caverna"? *Themis Revista de Derecho*(60). Recuperado el 1 de Mayo de 2018, de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9063/9474>
- Avendaño Arana , F. (2012). *Los Derechos Reales en la Jurisprudencia* (Primera ed.).  
Lima: Gaceta Jurídica S.A. Recuperado el 29 de Mayo de 2018
- Avendaño Valdez , J. (2005). La Propiedad: ¿Está Protegida? *Ius Et Veritas*(30), 1-4.  
Recuperado el 2 de Abril de 2018, de  
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11794/12360>
- Borda, G. A. (1992). *Tratado de Derecho Civil Derechos Reales I* (Cuarta ed.). Buenos Aires: Perrot. Recuperado el 3 de Abril de 2018
- Cárdenas Manrique, C. (2015). La Buena Fe en la Prescripción Adquisitiva Corta. *Derecho y Cambio Social*, 1-14. Recuperado el 22 de Marzo de 2018, de  
[file:///C:/Users/ELMER/Downloads/Dialnet-LaBuenaFeEnLaPrescripcionAdquisitivaCorta-5456848%20\(5\).pdf](file:///C:/Users/ELMER/Downloads/Dialnet-LaBuenaFeEnLaPrescripcionAdquisitivaCorta-5456848%20(5).pdf)
- Castillo Freyre , M. (2003). Estudios sobre el contrato de compraventa. En M. Castillo Freyre. Lima: Ediciones legales. Recuperado el 13 de Junio de 2018, de

[http://www.castillofreyre.com/archivos/pdf/publicaciones/catalogo/estudios\\_sobre\\_el\\_contrato.pdf](http://www.castillofreyre.com/archivos/pdf/publicaciones/catalogo/estudios_sobre_el_contrato.pdf)

Código Civil. (25 de Julio de 1984). Decreto Legislativo N° 295. *Código Civil*. Lima, Perú: Congreso de la República del Perú.

Corte Superior de justicia de Lima Este, 150-2012 (Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Lurigancho 27 de Julio de 2016). Recuperado el 20 de Agosto de 2018

Corte Superior de Justicia de Arequipa. (28-29 de Marzo de 2008). Pleno Jurisdiccional Regional Civil. 1-10. Arequipa: Poder Judicial. Recuperado el 16 de Abril de 2018, de

[http://historico.pj.gob.pe/CorteSuprema/documentos/..%5C..%5CCorteSuprema%5Ccij%5Cdocumentos%5CCONCLUSIONES\\_PLENO\\_JURISDIC\\_REGIONAL\\_AREQUIPA\\_240408.pdf](http://historico.pj.gob.pe/CorteSuprema/documentos/..%5C..%5CCorteSuprema%5Ccij%5Cdocumentos%5CCONCLUSIONES_PLENO_JURISDIC_REGIONAL_AREQUIPA_240408.pdf)

Corte Superior de Justicia de La Libertad. CSJL. (14 de Diciembre de 2011). *Pleno Jurisdiccional Distrital Civil 2011 la Libertad*. Trujillo: Poder Judicial del Perú. Recuperado el 2 de Mayo de 2018, de

<https://scc.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/0b8aa800496bcf0ab576f5cc4f0b1cf5/Pleno+Jurisdiccional+Distrital+Civil+2011.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=0b8aa800496bcf0ab576f5cc4f0b1cf5>

Del risco Sotil , L. F. (2011). Las restricciones convencionales al derecho de propiedad y su oponibilidad a terceros. *Themis*, 1-14. Recuperado el 4 de Junio de 2018, de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9061/9472>

Derecho en Red. (3 de Agosto de 2012). *Derecho Romano*. Recuperado el 15 de Junio de 2018, de Usucapion: evolución y concepto:  
<https://www.derechoromano.es/2012/08/usucapion.html>

Diario Oficial El Peruano. (01 de Agosto de 2016). Casación 2434-2014. *Diario Oficial El Peruano*, págs. 80513-81904. Recuperado el 28 de Agosto de 2018

Diario Oficial El Peruano. (2 de Mayo de 2016). Casación N° 2153-2014. *Diario Oficial El Peruano*, págs. 75777-77312. Recuperado el 7 de Agosto de 2018

Gaceta jurídica. (2008). Código civil comentado por los 100 mejores especialistas. Lima, Perú: Gaceta jurídica S.A. Recuperado el 3 de Agosto de 2018

Gonzales Barrón , G. (2010). *Derechos Reales* (Primera Reimpresión ed.). Lima: Ediciones Legales. Recuperado el 6 de Marzo de 2018

Gonzales Barrón , G. (2013). *La posesión mediata e inmediata* (Primera ed.). Lima: Legales Ediciones. Recuperado el 23 de mayo de 2018

Gonzales Barrón , G. (2015). *Los derechos reales y su inscripción registral*. Lima: El búho E.I.R.L. Recuperado el 4 de Junio de 2018

Gonzales Barrón , G. H. (2014). Teoría y práctica del proceso judicial de prescripción adquisitiva. En G. Gonzales Barrón, H. Lama More, M. Mejorada Chauca, F. Avendaño Arana, A. Meneses Gomez, R. Muñoz Sánchez, . . . A. Rioja Bermudez, L. Cardenas Rodríguez, & M. Torres Carrasco (Edits.), *La Propiedad Mecanismos de Defensa* (Primera ed., págs. 9-78). Lima, Perú: Gaceta Jurídica. Recuperado el 27 de Marzo de 2018

- Gonzales Barrón , G. H. (2015). *La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio* (Tercera ed.). Lima: Jurista editores. Recuperado el 5 de Junio de 2018
- González Linares , N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial Derechos Reales* (Segunda Edición ed.). Lima: Jurista Editores. Recuperado el 28 de Marzo de 2018
- Hinostroza Minguez , A. (2011). *Manual de Consulta Rápida del Proceso Civil* (Tercera Edición ed.). Lima: Grijley E.I.R.L. Recuperado el 23 de Abril de 2018
- Lavarez Caperochipi , J. (1986). *Curso de derechos reales: propiedad y posesión tomo I*. Madrid, España : Civitas S.A. Recuperado el 8 de Mayo de 2018
- Miranda Canales , M. J. (2014). *Derecho de los contratos* (Primera ed.). Lima: Ediciones jurídicas. Recuperado el 11 de Junio de 2018
- Muñoz Sánchez , R. R. (2014). La usucapión y su proyección frente a terceros. Bases para una eficacia retroactiva. En G. Gonzales Barrón , H. Lama More , M. Mejorada Chauca , F. Avendaño Arana , A. Meneses Gómez , R. Muñoz Sánchez , . . . A. Riojas Bermúdez , *La propiedad mecanismos de defensa* (Primera ed., págs. 159-204). Lima: Gaceta Jurídica. Recuperado el 27 de Marzo de 2018
- Ossorio, M. (2010). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales* (Veintiocho ed.). Buenos Aires: Heliasa S.R.L. Recuperado el 26 de Julio de 2018
- Papaño , R. J., Kiper , C. M., Dillon , G. A., & Causse , G. R. (2004). *Derecho Civil Derechos Reales* (Segunda ed.). Buenos Aires: Astrea. Recuperado el 5 de Julio de 2018

Planiol , M., & Ripert , J. (1946). *Tratado práctico de derecho civil los bienes*. (M. Díaz Cruz, Trad.) Habana: Cultural. Recuperado el 4 de Junio de 2018

(29 de Diciembre de 2011). *Pleno Jurisdiccional Distrital Civil del Cusco*. Cusco:

Poder Judicial. Recuperado el 1 de Mayo de 2018, de

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/38074e0049affaf596f9d79301ab8ffb/Conclusiones+materia+civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=38074e0049affaf596f9d79301ab8ffb>

(4 de Abril de 2012). *Pleno Jurisdiccional Regional Talara*. Piura: Poder Judicial.

Recuperado el 13 de Abril de 2018, de

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/7d8a62004c86c06aa9d8bd7ee8aa914d/DOC.PDF?MOD=AJPERES&CACHEID=7d8a62004c86c06aa9d8bd7ee8aa914d>

Ramírez Cruz , E. M. (22 de 8 de 2012). “Ese dolor de cabeza llamado “Usucapión”. A

propósito del Pleno Casatorio. En Poder Judicial del Perú, & Poder Judicial

(Ed.), *Segundo Pleno Casatorio Civil. 18 de setiembre del 2008* (págs. 67-80).

Lima, Perú: Centro de investigaciones judiciales. Recuperado el 20 de Abril de 2018, de

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b114a6804ee66d60bd37ff913564ce12/SEGUNDO+PLENO+CASATORIO.pdf?MOD=AJPERES>

Ramírez Cruz, E. M. (2004). *Tratado de derechos reales. Propiedad-Copropiedad*

(Segunda ed.). Lima, Perú: Rodhas. Recuperado el 16 de Mayo de 2018

Ripert, G., & Boulanger, J. (1963). *Tratado de derecho civil los derechos reales VI*.

Buenos Aires: La Ley. Recuperado el 31 de Mayo de 2018



Santos Briz , J. (1973). *Derecho Civil Tomo II*. Madrid: Revista de Derecho Privado.

Recuperado el 13 de Febrero de 2018

Sentencia del pleno casatorio, 2229-2008-Lambayeque (Corte Suprema de Justicia de la

República 22 de Agosto de 2009). Recuperado el 24 de Abril de 2018, de

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/629faf0040725b988923c999ab657107/Segundo+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=629faf0040725b988923c999ab657107>

Vicuña Miñano , L. H. (1 de Octubre de 2012). Prescripción Adquisitiva de Dominio y

Garantía Hipotecaria Inscrita Sobre el Predio ¿Qué Debería Prevalecer un

Análisis Para Una Futura Regulación? *Derecho y Cambio Social*, 1-9.

Recuperado el 28 de Febrero de 2018, de

[https://www.derechoycambiosocial.com/revista030/prescripcion\\_adquisitiva\\_e\\_hipoteca.pdf](https://www.derechoycambiosocial.com/revista030/prescripcion_adquisitiva_e_hipoteca.pdf)

## ANEXOS:

### 1. Formulario de encuesta.



UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



## TESIS

### **“LA ADQUISICION DEL POSEEDOR POR CONTRATO DE COMPRAVENTA COMO CRITERIO DE INTERRUPCION DEL PLAZO DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA”**

#### **CUESTIONARIO DE ENCUESTA**

Es grato dirigirnos a su persona, con la intención de saludarlo y a la misma vez requerir de su valioso tiempo para la absolución de los cuestionamientos que se le presentan a continuación, cuyos resultados se tomaran como un aporte importante para la investigación académica que realizamos respecto a la institución de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión que siempre ha generado bastante discusión en la práctica legal.

#### **I. La adquisición del poseedor por contrato de compraventa.**

1. Cuando un poseedor no propietario adquiere el bien por contrato de compraventa ¿interrumpe la posesión?
  - a. Si, porque pasa de ser poseedor a ser propietario.
  - b. No, porque nunca perdió la posesión.
2. La posesión ¿muta en razón de la adquisición de la propiedad?
  - a. Si, porque el sentido de la posesión depende de la condición de propietario.
  - b. No, la posesión sigue siendo la misma porque no hay diferencia entre la posesión de un propietario y la de un no propietario.
3. ¿Cree usted, que el solo hecho de que el poseedor adquiriera el mismo bien que posee por contrato privado o escritura pública, estaría renunciando a la prescripción adquisitiva de dominio?
  - a. Sí, porque renuncio a la prescripción.
  - b. No, porque solo se puede renunciar a la prescripción ya ganada.

## **II. La interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva**

1. La adquisición del poseedor por contrato privado transferido por su verdadero propietario ¿sería una causa para interrumpir el plazo de la prescripción adquisitiva de dominio?
  - a. Si.

b. No.

2. ¿Considera usted, que los procesos judiciales como nulidad de acto jurídico y tercera de propiedad interrumpen el carácter pacífico de la usucapión, teniendo en cuenta que estos procesos no tienen por finalidad la discusión de la posesión?

a. Si

b. No

3. ¿Si la interrupción civil se produce cuando el propietario reclama judicialmente el bien, sería acaso posible que un tercero interrumpa el plazo de la usucapión o solamente la puede ejercer el titular del bien?

a. Si

b. No

c. Siempre deben existir distinciones.

2. Solicitudes y respuestas de información requerida al Sistema de Información Estadística.



SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN DOCUMENTARIA  
(TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27121-01 CSJLA  
TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN DE LOS GOBIERNOS  
POR DECRETO SUPLENTO N° 003-2003-PCM)  
E-MAIL: [almac@poderjudicial.gob.pe](mailto:almac@poderjudicial.gob.pe)

N° DE REGISTRO

ARCHIVO CSJLA  
RECEPCION  
06 AGO. 2018

I FUNCIONARIO RESPONSABLE DE ENTREGAR LA INFORMACIÓN

Lizeth Maria Arcega Muro

HORA

FIRMA

II DATOS DEL SOLICITANTE

MARCAR CON UN "X" TELEFONO E-mail N° RUC (Solo para Personas Jurídicas)

☒ Persona Natural

☐ Persona Jurídica

974464385 almac@poderjudicial.gob.pe

APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL

LLONTOP BALDERA ELMER

LE/DNI (Persona Natural) AV/CALLE/JIRÓN N° DPTO DISTRITO PROVINCIA DEPARTAMENTO

47833478 Victor Días y Lora LAMBAYEQUE LAMBAYEQUE LAMBAYEQUE

III INFORMACIÓN SOLICITADA

\* Carga Procesal de Juzgados Civiles por materia

1. Lista de expedientes por tenencia de propiedad
2. Lista de expedientes de prescripción adquisitiva de dominio.
3. Lista de expedientes de nulidad de acto jurídico.

IV DEPENDENCIA DE LA CUAL SE REQUIERE LA INFORMACIÓN

V FORMA DE ENTREGA DE LA INFORMACIÓN (MARCAR CON UN "X")

☒

Copia Simple

☐

Copia Certificada

☐

Diskette

☒

Correo Electrónico

APELLIDOS Y NOMBRES

LLONTOP BALDERA ELMER

FECHA Y HORA DE RECEPCIÓN

FIRMA SOLICITANTE O REPRESENTANTE LEGAL

LE/DNI 47833478

FORMULARIO DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA - FORMULARIO DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA FORMULARIO DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA

OBSERVACIONES:

NOTA:

1. La forma de entrega estará sujeta a la capacidad técnica de la dependencia
2. En caso de Representante Legal, deberá adjuntar copia simple del Documento que acredita la representación

Designable para el usuario



SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN

N° DE REGISTRO

II DATOS DEL SOLICITANTE

APELLIDOS Y NOMBRES (SOLICITANTE O REPRESENTANTE LEGAL)

LLONTOP BALDERA ELMER

FIRMA Y SELLO DE RECEPCIÓN



**Expedientes Ingresados por Tercería en los Juzgados  
Especializados Civiles de Chiclayo de la CSJLA**

**Periodo:** Ene 2015 - Jul 2018

Órgano Jurisdiccional	2015	2016	2017	2018	Total
1° Juzg. Civil	1	3	1	1	6
2° Juzg. Civil	4	2	3	0	9
3° Juzg. Civil	0	4	5	2	11
4° Juzg. Civil	8	1	2	1	12
5° Juzg. Civil	2	2	2	0	6
6° Juzg. Civil	3	1	0	1	5
7° Juzg. Civil	4	3	1	3	11
8° Juzg. Civil	18	39	40	18	115

*Elaboración:* Of. Estadística- CSJLA

*Fuente:* SIJ - FEE



**Expedientes Ingresados por Prescripción Adquisitiva en los Juzgados  
Especializados Civiles de Chiclayo de la CSJLA**

**Periodo:** Ene 2015 - Jul 2018

Órgano Jurisdiccional	2015	2016	2017	2018	Total
1° Juzg. Civil	22	20	25	14	81
2° Juzg. Civil	21	21	28	25	95
3° Juzg. Civil	18	23	20	20	81
4° Juzg. Civil	17	11	19	13	60
5° Juzg. Civil	30	15	33	22	100
6° Juzg. Civil	17	15	19	11	62
7° Juzg. Civil	23	15	20	12	70
8° Juzg. Civil	1	0	1	1	3

*Elaboración:* Of. Estadística- CSJLA

*Fuente:* SIJ - FEE



**Expedientes Ingresados por Nulidad de Acto Jurídico en los Juzgados  
Especializados Civiles de Chiclayo de la CSJLA**

**Periodo:** Ene 2015 - Jul 2018

Órgano Jurisdiccional	2015	2016	2017	2018	Total
1° Juzg. Civil	54	55	54	43	206
2° Juzg. Civil	58	56	68	43	225
3° Juzg. Civil	46	54	85	57	242
4° Juzg. Civil	40	40	45	39	164
5° Juzg. Civil	40	57	54	32	183
6° Juzg. Civil	46	60	62	29	197
7° Juzg. Civil	47	50	51	33	181
8° Juzg. Civil	2	4	1	2	9

**Elaboración:** Of. Estadística- CSJLA

**Fuente:** SIJ - FEE

### 3. Proyecto de Ley.

Proyecto de Ley N°

.....

“PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LOS  
ARTICULOS 952 Y 953 DEL CÓDIGO  
CIVIL”

El Bachiller en Derecho que suscribe **ELMER LLONTOP BALDERA**, ejerciendo el derecho a iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, presenta el siguiente Proyecto de Ley:

**“PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LOS ARTICULOS 952 Y 953 DEL  
CÓDIGO CIVIL”**

#### **I. FÓRMULA LEGAL**

##### **Artículo 1°.- Objeto de Ley**

La presente Ley tiene por objeto modificar en la regla del Código Civil sobre la calificación en el artículo 952°, a fin de incorporar el efecto retroactivo de la prescripción adquisitiva; asimismo, positivizar dentro del artículo 953°, la llamada interrupción civil.



**Artículo 2°.- De la forma en que se ha de efectivizar la retroactividad de la usucapión.**

A fin, de que una vez declarada la usucapión por sentencia judicial, se le considere propietario al prescribiente desde el primer día que ingreso a poseer el bien.

**Artículo 3°.- De la forma en que se ha de efectivizar la regulación de la interrupción civil.**

Con el objetivo, de determinar que en un proceso judicial la interrupción de la usucapión solo la puede generar el propietario del bien y no cualquier persona.

## **DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA**

**ÚNICA.-** Deróguense o déjense sin efecto las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

## **II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **2.1. ASPECTOS GENERALES**

Ya conocedores de las justificaciones de nuestra proyección, debemos definir la gran importancia del presente estudio, siendo precisamente derivada de los efectos que se espera alcanzar con su desarrollo; es decir, en cada uno de los aspectos en los que se describe la justificación del proyecto encontramos siempre una importancia.

Así, socialmente lo que se espera alcanzar con nuestra propuesta es una mejora en la

práctica legal al momento de calificar una demanda que tenga como finalidad adquirir la propiedad a través de la prescripción adquisitiva de dominio.

Siendo así, en lo que respecta al estudio de la usucapión en doctrina y jurisprudencia, siempre ha ocasionado bastante discusión en cuanto a su interrupción y si la sentencia que se obtiene en una prescripción adquisitiva deba tener o no efectos retroactivos.

Es importante realizar una modificación a nuestra legislación, que nos permita solucionar los problemas que se vienen presentando en la realidad y que merecen una solución legal justa para todos.

## **2.2. MARCO JURÍDICO**

### **CÓDIGO CIVIL**

#### **Art. 952° Calificación. (ACTUAL)**

1. quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

#### **Art. 334° Calificación. (MODIFICADO)**

2. quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño; asimismo la sentencia que lo declare debe tener efectos retroactivos, salvo la hipoteca.

#### **ARTICULO 953° CALIFICACION (ACTUAL)**

1. 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.

#### **ARTICULO 953° CALIFICACION (MODIFICADO)**

2. 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.

Asimismo, la interrupción civil la puede interrumpir el propietario dentro de un proceso judicial.

### **2.3. PROBLEMÁTICA EXISTENTE.**

El Derecho como orden normativo tiene propósitos o fines que como toda ciencia debe presentar, siendo uno de ellos dar solución a los distintos problemas que se presenta en

sede judicial, precisamente cuando se refiere al instituto de la prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, específicamente a determinar cuándo se interrumpe el plazo de una prescripción que está próxima a declararse y quienes serían los sujetos que pueden solicitar esta interrupción.

La prescripción adquisitiva, institución a la que hemos aludido precedentemente, se la define como un modo originario de adquirir la propiedad, lo cual encuentra respaldo o protección en nuestro ordenamiento jurídico el mismo que señala en su artículo 953 lo siguiente “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.

Esta figura jurídica está centrada en adquirir la propiedad en base a la posesión de la misma; posesión, que en opinión de la doctrina mayoritaria, es la base para que cualquier persona que ocupe un bien inmueble de manera continua, pacífica y pública, con el paso del tiempo, transforme su posesión en derecho de propiedad y por ende se convierta en propietario para de esta manera ejercer las prerrogativas que la ley le franquea, siendo que este derecho, la propiedad, nace primero con la posesión.

Sin embargo, en la actualidad nos encontramos ante un grave problema en torno al instituto en comento, pues la ley no regula si se interrumpe el plazo de la prescripción cuando la persona que aún no cumple con los requisitos establecidos por ley para poder ejercer la prescripción adquiere por contrato de compra venta el mismo bien que está

poseyendo; surgiendo con ello una problemática práctica que demanda de forma imperativa su solución en el mundo legal.

Además, de interrumpirse dicho plazo la persona que adquiriera un bien inmueble por documento privado estaría impedido de ejercer la prescripción para poder formalizar su derecho de propiedad e inscribirlo en los registros públicos, puesto que en la práctica el poseedor prescribiente con justo título no se encuentra impedido, debido a que encuentra respaldo en el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil.

## **PROPUESTA DEL PROYECTO DE LEY**

De la forma en que se ha de efectivizar la retroactividad de la usucapión.

De la forma en que se ha de efectivizar la regulación de la interrupción civil.

## **III. CONCORDANCIA CON EL ACUERDO NACIONAL**

El presente proyecto de ley concuerda con el objetivo II equidad y justicia social, cuyo planteamiento se ocupa de un enfoque para luchar contra la pobreza bajo el facilitamiento de oportunidades y capacidades de las personas bajo un contexto de seguridad jurídica sobre sus propiedades y emprendimientos; lo cual coincide con el espíritu de las modificaciones propuestas.

## **IV. ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO**

El proyecto de ley no ocasiona gastos al Estado, debido a que no generará un presupuesto adicional a ninguna entidad.

