

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO

ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRIA EN DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL Y COMERCIAL



TESIS

Intervención normativa en la prescripción adquisitiva de dominio y control
de barreras legales en la función social de la propiedad

Presentada para obtener el grado académico de: Maestro en Derecho con mención en Civil
y Comercial

Autor:

Juan De La Cruz Ríos

<https://orcid.org/0009-0000-0870-4414>

Asesor:

Dr. Rafael Hernández Canelo

<https://orcid.org/0000-0002-7206-6555>

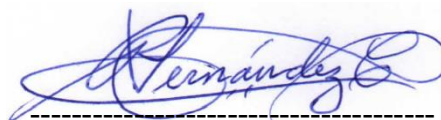
Lambayeque, Perú

2026

Intervención Normativa en la Prescripción Adquisitiva de Dominio y Control de
Barreras Legales en la Función Social de la Propiedad



Bach. Juan De La Cruz Ríos
Autor



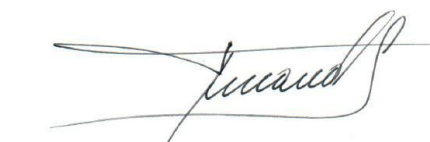
Dr. Rafael Hernández Canelo
Asesor

Presentada a la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo
para obtener el grado académico de: Maestro en Derecho con mención en Civil y
Comercial

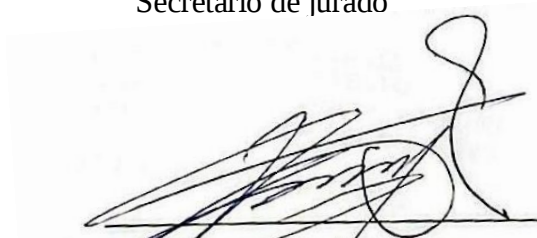
Aprobado por:



CARLOS MANUEL MARTINEZ OBLITAS
Presidente de jurado



Mg. José Eloy Gamonal Guevara
Secretario de jurado



Mag. César Vargas Rodríguez
vocal de jurado

Lambayeque, Perú

2026

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

048

Siendo las 04.00 pm horas del día DIECISEIS de ENERO del año Dos Mil VEINTISEIS,

en la Sala de Sustentación de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo de Lambayeque, se reunieron los miembros del Jurado, designados mediante Resolución N° 052-2015 de fecha 03/02/2015, conformado por:

Mg. CARLOS MANUEL MARTINEZ OBLITAS PRESIDENTE (A)
 Mg. JOSE ELOY GAMONAL GUERRA SECRETARIO (A)
 Mg. CÉSAR VARGAS RODRIGUEZ VOCAL
 Dr. RAFAEL HERNANDEZ CANELO ASESOR (A)

Con la finalidad de evaluar la tesis titulada "INTERVENCIÓN NORMATIVA EN LA PROTECCIÓN ASOCIATIVA DE DOMINIO Y CONTROL DE BARRERAS LEGALES EN LA FUNCIONAMIENTO DE LA PROPIEDAD"

presentado por el (la) Tesista JUAN DE LA CRUZ RÍOS
 sustentación que es autorizada mediante Resolución N° 006-2016-EPG de fecha 10
ENERO DE 2016

El Presidente del jurado autorizó del acto académico y después de la sustentación, los señores miembros del jurado formularon las observaciones y preguntas correspondientes, las mismas que fueron absueltas por el (la) sustentante, quien obtuvo 17 puntos que equivale al calificativo de BUENO

En consecuencia el (la) sustentante queda apto (a) para obtener el Grado Académico de:

MAESTRO EN DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL Y COMERCIAL

Siendo las 5:36 horas del mismo día, se da por concluido el acto académico, firmando la presente acta.


 PRESIDENTE
CARLOS M. MARTINEZ OBLITAS


 SECRETARIO
JOSE ELOY GAMONAL GUERRA


 VOCAL
CÉSAR VARGAS RODRIGUEZ

ASESOR

CONSTANCIA DE VERIFICACIÓN DE ORIGINALIDAD

Yo, Dr. Rafael Hernández Canelo usuario revisor del documento titulado: "INTERVENCIÓN NORMATIVA EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y CONTROL DE BARRERAS LEGALES EN LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD", cuyo autor es, Juan De La Cruz Rios, identificada con documento de identidad N° 17819977; declaro que la evaluación realizada por el programa informático, ha arrojado un porcentaje de similitud de 16%, verificable en el resumen de Reporte automatizado de similitudes que se acompaña.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas dentro del porcentaje de similitud permitido no constituyen plagio y que el documento cumple con la integridad científica y con las normas para el uso de citas y referencias establecidas en los protocolos respectivos.

Se cumple con adjuntar el recibo digital a efectos de la trazabilidad respectiva del proceso.

Lambayeque, 19 de diciembre del 2025



Dr. RAFAEL HERNANDEZ CANELO

ASESOR

DNI N° 16465401



Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega:	Juan De La Cruz Rios
Título del ejercicio:	Quick Submit
Título de la entrega:	INTERVENCIÓN NORMATIVA EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIV...
Nombre del archivo:	TESIS_NEW.docx
Tamaño del archivo:	342.26K
Total páginas:	133
Total de palabras:	28,405
Total de caracteres:	150,711
Fecha de entrega:	19-dic-2025 05:57p. m. (UTC-0500)
Identificador de la entrega:	2849682578

ESCUELA DE POSGRADO



TESIS

"INTERVENCIÓN NORMATIVA EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
DE DOMINIO Y CONTROL DE BARRERAS LEGALES EN LA FUNCIÓN
SOCIAL DE LA PROPIEDAD"

Para obtener el Grado Académico de
Maestro de Derecho, con Mención en Derecho Civil y Comercial

Autor:

Bach. JUAN DE LA CRUZ RIOS,

Aseor:

Dr. Rafael Hernández Canelo

Lambayeque, 2025

Dr. Rafael Hernández Canelo
DNI N°16465401
Asesor

INTERVENCIÓN NORMATIVA EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y CONTROL DE BARRERAS LEGALES EN LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

INFORME DE ORIGINALIDAD

16%

INDICE DE SIMILITUD

16%

FUENTES DE INTERNET

5%

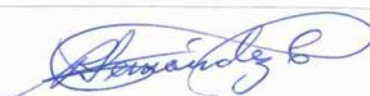
PUBLICACIONES

6%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	3%
2	www.scribd.com Fuente de Internet	1%
3	edoc.pub Fuente de Internet	1%
4	qdoc.tips Fuente de Internet	1%
5	repositorio.unprg.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	andrescusi.files.wordpress.com Fuente de Internet	1%
7	lexsoluciones.com Fuente de Internet	1%
8	Submitted to Instituto de Empress S.L. Trabajo del estudiante	<1%
9	kupdf.net Fuente de Internet	<1%
10	busquedas.elperuano.pe Fuente de Internet	<1%
11	es.scribd.com Fuente de Internet	<1%



Dr. Rafael Hernández Canelo
DNI N°16465401
Asesor

DEDICATORIA

A Katherine, la Primera Luz de mis ojos; La
Gracia más grande de mi vida
Y, ahora, mi Ángel favorito.

A mis hijos Christian, Alejandra y Piero, con
mi cariño infinito y por ese color fantástico
con que han pintado con amor, El muro de
mi vida.

Juan

AGRADECIMIENTO

A mis hermanos Zilos, Abraham, Elizabeth.
Teresa y Luis.
Por lo Feliz que me hace
sentir el orgullo de ser parte de una Familia que
me enseñó a reír,
a querer, a
luchar,
a dar gracias a Dios cada día, y a
no rendirme jamás.

A mis padres Santos y Felícita,
y a su "Directorio" conformado por Dino,
Elías, Esther y Pablo,
por haberme dado la vida y
haber sido
esa valiosa inspiración que
enriqueció mi infancia con
los valores y la fuerza
que hacen el "Punto de Inicio"
con el que empiezo
cada día.

Juan

ÍNDICE GENERAL.

	Página.
Dedicatoria	vii
Agradecimiento	viii
Índice	ix
Resumen.....	xiii
Abstract.....	xiv
Introducción.....	1

CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES DE LA INVESTIGACIÓN.

1.1.	Planeamiento del Problema.....	3
1.2.	Formulación del Problema	4
1.3.	Justificación e Importancia del Estudio	4
1.4.	Objetivos	6
1.5.	Hipótesis.....	8
1.6.	Variables	8
1.7.	Diseño de Contrastación de Hipótesis	9
1.8.	Operacionalización de las Variables	10
1.9.	Población y Muestra	10
1.10.	Técnicas e Instrumentos de Estudio.....	11
1.11.	Procedimientos y Análisis de Datos.....	11

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.

2.1	ANTECEDENTES.....	13
2.2.	BASE TEÓRICA Y CONCEPTUAL.....	17
2.2.1.	SER, POSEER Y USUOCAPIR: EL ESTADO DE LA CUESTIÓN EN LA HISTORIA:	17
2.2.1.1.	La persona humana y su vínculo con los bienes.....	17
2.2.1.2.	El significado económico, político y social de la MM BV posesión y las	

primeras regulaciones jurídicas sobre la posesión y la prescripción adquisitiva en el Derecho Primitivo y su desarrollo en el Derecho Romano, en el Derecho Romano Germánico y en el Common Law	21
2.2.1.2.1. La Posesión en el Derecho Romano	23
2.2.1.2.2. La Posesión en el Derecho Romano Germánico	28
2.2.1.2.3. La Posesión en el Common Law	30
2.2.2. VISION Y MISIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA COMO HERRAMIENTA DE TRANSICIÓN ENTRE LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD: EL ESTADO DE LA CUESTIÓN EN LA DOCTRINA.....	34
2.2.2.1. Las Grandes Teorías sobre la Posesión como Derecho Real y su evolución.....	36
2.2.2.1.1 La Teoría Subjetiva de la Posesión o Teoría de la Voluntad: FRIEDRICH CARL VON SAVIGNY	37
2.2.2.1.2. La Teoría Objetiva de la Posesión: RUDOLPH VON IHERING.....	38
2.2.2.2. ¿Existe una Relación de Jerarquía entre La Posesión y La Propiedad?	40
2.2.2.3. ¿Cumple La Posesión una Función en la Sociedad?	41
2.2.2.4. ¿Cuáles son los ámbitos de esa función?	43
2.2.3. LA POSESIÓN COMO ACCIÓN HUMANA REGULADA: ESTADO DE LA CUESTIÓN EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL.....	45
2.2.3.1. La Prescripción Adquisitiva de la Propiedad y los Elementos de su Configuración y su Clasificación	45
2.2.3.2. Análisis de la Configuración Normativa de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Derecho Nacional.....	51
2.2.4. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN LAS DECISIONES DE LOS JUECES: EL ESTADO DE LA CUESTIÓN EN LA JURISPRUDENCIA PERUANA.....	59
2.2.4.1. El Aporte de los Plenos Casatorios al incremento o reducción de las barreras normativas interpretadas por los jueces	60
2.2.4.1.1. El Segundo Pleno Casatorio Civil.....	61
2.2.4.1.2. El Cuarto Pleno Casatorio Civil.....	68
2.2.4.1.3. Breve Referencia: El Debate en el Décimo Primer Pleno Casatorio	

CAPÍTULO III: RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.

- 3.1. Análisis, Observación e Interpretación de los resultados sobre la muestra 81

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN.

- 4.1. Discusión sobre los antecedentes..... 97
- 4.2. Discusión sobre el objetivo específico: *“Verificar si las razones que se aducen en la Exposición de Motivos de las normas jurídicas nacionales regulatorias de la prescripción adquisitiva inmobiliaria han alcanzado un nivel de satisfacción óptimo o deficitario, y si pueden identificarse o no cambios en la visión social de la propiedad que impongan la necesidad de introducir también cambios en los fundamentos de esa suerte de visión y misión jurídica de la propiedad.”* 100
- 4.3. Discusión sobre el objetivo específico *“Determinar si existen deficiencias regulatorias en la prescripción adquisitiva inmobiliaria que desde el contexto de su función social hayan generado (a) Incremento de Riesgo injusto en la tutela constitucional de la propiedad privada o, (b) que representen Barreras Normativas que obstruyan el acceso lícito a la propiedad inmobiliaria bajo el procedimiento prescriptorio.”* 102
- 4.4. Discusión sobre el objetivo específico *“Configurar la variante en el incremento o disminución de los Costes de Transacción en la gestión legal, notarial o administrativa de la declaración de prescripción adquisitiva inmobiliaria.”* 104
- 4.5. Discusión sobre el objetivo específico *“Establecer históricamente el impacto social y político en los avances y retrocesos de las reformas legales en materia de prescripción adquisitiva inmobiliaria en el derecho nacional.”* 105
- 4.6. Discusión sobre el objetivo específico *“Examinar el costo - beneficio*

<i>de los Criterios Vinculantes del Segundo y Cuarto Plenos Casatorios Civiles en la calificación procesal de la prescripción y su efecto en la seguridad jurídica.”</i>	108
CONCLUSIONES.....	110
RECOMENDACIONES	111
BIBLIOGRAFIA	112

RESUMEN

Aunque en la teoría general del Derecho Civil las definiciones de propiedad y posesión corren “en cuerdas separadas” en materia inmobiliaria, la segunda es ese *estado* o *atributo* mediato o inmediato que le da valor a la primera. La posesión es esa *quinta esencia* del corpus de la propiedad inmueble que, si la suprimimos, no hay forma de ejercer directa ni indirectamente ninguno de sus demás atributos ya que: (i) *el poder de disfrutar* un bien inmueble determinado requiere demostrar que el efecto de *adquirir un provecho económico* es consecuencia o derivación de la utilidad material del bien que se pretende explotar; (ii) *el poder de disponer* de un bien inmueble determinado importa que el transferente se encuentre en la condición de garantizar a su adquirente el acceso material al bien que transfiere; (iii) *el poder de reivindicar* un bien inmueble determinado pasa inevitablemente por demostrar que *la acción reivindicatoria* del propietario busca integrar la posesión a su derecho quirografario y/o tabular.

Siendo así, el escenario de conflicto entre posesión y propiedad en que la posesión pueda llegar a *desplazar* a la propiedad -como sucede en la prescripción adquisitiva- demanda en el derecho no solo el aporte de diseñar un *estatuto* y un *mecanismo de ajuste de intereses privados intersubjetivos* sino que, por su trascendencia, extienda ese diseño al marco constitucional, teniendo en cuenta que la propiedad en general, y la inmobiliaria en particular, forman parte del diseño político que debe inscribirse en el modelo de país que recoge la Ley Fundamental.

Esta investigación busca demostrar que el esfuerzo nacional por superar estas demandas requiere introducir como ingredientes para su análisis a la identificación de la función social de la propiedad y al tratamiento de las barreras normativas que obstruyen en la regulación de la prescripción adquisitiva de la propiedad inmobiliaria en el Perú, y proponer los cambios necesarios en el ordenamiento jurídica nacional.

Palabras clave: prescripción adquisitiva de la propiedad, función social de la propiedad, barreras normativas

ABSTRACT

Although in the general theory of Civil Law the definitions of property and possession run "on separate ropes" in real estate matters, the second is that state or intermediate or immediate attribute that gives value to the first. Possession is that quintessence of the real estate corpus that, if we suppress it, there is no way to directly or indirectly exercise any of its other attributes since: (i) the power to enjoy a certain real estate requires demonstrating that the effect of acquiring an economic benefit is a consequence or derivation of the material utility of the good that is intended to be exploited; (ii) the power to dispose of a certain real estate matters that the transferer is in a condition to guarantee its acquirer material access to the property it transfers; (iii) the power to claim A determined real estate inevitably involves demonstrating that the owner's claim action seeks to integrate possession into his unsecured and/or tabular right.

Thus, the scenario of conflict between possession and property in which possession can displace property - as happens in the acquisition prescription - demands in law not only the contribution of designing a statute and a mechanism for adjusting intersubjective private interests but, due to its importance, extending that design to the constitutional framework, taking into account that property in general, and real estate in particular, are part of the political design that must be inscribed in the country model that is included in the Fundamental Law.

This research seeks to demonstrate that the national effort to overcome these demands requires introducing as ingredients for its analysis the identification of the social function of property and the treatment of the regulatory barriers that obstruct the regulation of the acquisitive prescription of real estate in Peru, and propose the necessary changes in the national legal system.

Keywords: acquisitive prescription of property, social function of property, regulatory barriers

INTRODUCCIÓN

La importancia de la usucapión como instrumento de acceso legal al derecho de propiedad importa, desde luego, un instrumento jurídico habilitante de gran eficacia para convertir -bajo determinados presupuestos- al poseedor en propietario y, en esa dirección, su evolución en el ordenamiento jurídico, así como en la doctrina jurisprudencial, ha ido configurando barreras de alta, media o baja intensidad para incentivar o desincentivar su uso social, según *el peso* que tenga el derecho de propiedad privada inmobiliaria en el modelo económico de la Constitución y en las tendencias de la política a cargo de la administración del Estado.

La propiedad privada inmobiliaria no solo es “lo que dice la Ley” sino que -además- representa “la versión normativa” que mejor se ajusta al “rol” o a la “función” que se le asigna en la organización política de la sociedad contemporánea.

A efectos de procurar un análisis integral *sobre el fondo* de **la posesión** en su tránsito jurídicamente regulado y políticamente configurado hacia **la propiedad**, la presente investigación ha diseñado estructuralmente tratar los siguientes ítems:

En primer lugar, abordaremos **el análisis de la cuestión en la historia**, ubicando a la usucapion en su génesis, desde su efecto vincular entre: la persona humana y los bienes desde las primeras regulaciones jurídicas sobre la posesión y de la prescripción adquisitiva en el Derecho Primitivo, su desarrollo en el Derecho Romano y su expansión normativa en occidente, terminando en el análisis comparado en el sistema del Common Law.

En segundo lugar, desarrollaremos **el análisis de la cuestión en la doctrina**, repasando brevemente la *posición* que han ido adoptando en el tiempo los teóricos del derecho civil sobre la prescripción adquisitiva de la propiedad, desde de su configuración (elementos o requisitos, principios, características, procedimiento, etc.), identificando sus alcances dogmáticos.

En tercer lugar, abordaremos **el análisis de la cuestión en la legislación**, donde se examinará la intervención normativa de su regulación por parte del legislador, a fin de determinar si esa intervención importa o no barreras, identificando cuáles serían éstas y cuál sería la forma de superarlas.

En cuarto lugar, corresponderá **al análisis de la cuestión en la jurisprudencia**, donde se apreciará la evolución de la doctrina jurisprudencial en los Plenos Casatorios, a fin de identificar la evolución de los criterios incorporados en las decisiones relevantes de los jueces en la interpretación de las normas que regulan la prescripción adquisitiva, así como en la forma como se ha ido generando ejecutoria sobre hechos no regulados.

CAPÍTULO I:

ASPECTOS GENERALES DE LA INVESTIGACIÓN.

1.1. Planteamiento del Problema.

En el mundo actual, la propiedad y la posesión comparten un *estado de tensa convivencia* que, cada vez y con mayor frecuencia, termina conduciendo a los tribunales un preocupante escenario de incertidumbre en el que determinados “cargos” imputados a la forma del ejercicio concreto de un derecho de propiedad “*en recesión*” le son opuestos un conjunto de “poderes emergentes” de un derecho de posesión que cada vez enciende con más expectativas una *posición de avance*, a partir de una suerte de Principio de Supremacía de la Realidad aplicada a los derechos reales.

Así, la posesión -que precedió a la propiedad y que luego *fue desplazada* por ésta- *ha retornado* para “reclamar su lugar” en la historia actual y trae consigo *nuevos argumentos* que apenas empiezan a *incomodar* el imperio “cuasi monárquico” y tantos siglos seguros de la propiedad a la que se apresta a “arrancar” conquistas *desde la propia jurisprudencia*, marcando -no obstante- una tendencia que merece examinarse en el contexto de la cada vez más fuerte inecuación entre la seguridad jurídica que reclama el derecho real de propiedad frente a la legitimidad social de una posesión en apogeo.

Existe pues en el Derecho actual un expansivo escenario de incertidumbre que impone con urgencia una correlativa capacidad de declaraciones de certeza en las decisiones de los Jueces a partir del *aggiornamento* que requiere la Ley y que se refleje en un reposicionamiento de la relación entre hecho real y derecho real bajo las nuevas luces que el derecho patrimonial tiene el deber de aportar en este tiempo, dentro de un compromiso de redefinición de la propiedad fuera de su clásica *nube de inafectabilidad*, y en el que los poderes de discrecionalidad del titular no residan en el mero arbitrio de su voluntad sino en el ejercicio de una soberanía sustentada en razonabilidad y diligencia.

Por lo mismo, en el necesario esfuerzo de reexaminar la dinámica entre la posesión y la propiedad en el marco de la prescripción adquisitiva de dominio, así como de sus requisitos o presupuestos como instrumentos operativos, es inevitable advertir que -aun cuando en el Perú la regulación es escasa¹- y la jurisprudencia ha tratado de suplir esta insuficiencia normativa precisando los alcances de los plazos, el carácter “justo” del título la buena fe posesoria, la continuidad o la intermitencia, la publicidad o su clandestinidad, los supuestos del poseer “a título de dueño”, analizando estos presupuestos no solo en su efecto procesal, sino en su significado de constituirse en barreras normativas susceptibles de introducir incentivos o desincentivos relevantes a la tutela de la propiedad o de la posesión, y contribuir -desde aquí- a la configuración del sistema económico que subyace o se sobrepone al propio sistema político.

1.2. La Formulación del Problema.

¿Tiene la propiedad privada inmobiliaria una función social que, en determinadas circunstancias, pueda resultar incompatible con algunas formas de su ejercicio y –en tal caso- constituye esa incompatibilidad un supuesto justificante de la intervención de la Ley para restringir o suprimir su tutela constitucional o legal a través de los presupuestos, condiciones o requisitos de la prescripción adquisitiva inmobiliaria previstos en el ordenamiento o introducidos por la jurisprudencia casatoria nacional?

1.3. Justificación e importancia del Estudio.

Justifica *encender* la pradera de los conceptos jurídicos que nos proponemos con la presente investigación la necesidad de “*mirar de frente*” el reclamo social que pone cada vez en peores aprietos a las viejas respuestas

¹ Una extendida crítica a la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio en nuestro país reside en la existencia de una reducida legislación. El Código Civil vigente presenta solo cuatro artículos (del artículo 950 al artículo 953) pese a la trascendencia que tiene la prescripción adquisitiva inmobiliaria en la vida nacional, en la que conviven en paralelo tres

formas de trámite: judicial, notarial y administrativo.

el derecho frente a la necesidad de redefinir y reestructurar la función que – en el contexto de una sociedad en cambio- corresponde asumir a la propiedad privada y a su ejercicio específico, partiendo de la idea que es –precisamente- el ejercicio concreto de los poderes que en ella se contienen lo que muchas veces deslegitima la titularidad y termina por distorsionar (con resultado negativo) *ese papel sensible* que los bienes están llamados a cumplir más allá (y no necesariamente en contra) del particular interés de su titular.

Merece generarse un debate jurídico – económico para establecer si los bienes tienen o no una aptitud potencial que supera las exclusivas expectativas *de renta y aún de disfrute* de su titular, y si esa aptitud potencial representa un valor relevante que deba trasladarse a la regulación legal.

Es necesario poner en cuestión la posición clásica conforme a la cual la configuración de los conceptos jus económicos de “*riqueza*” o de “*pobreza*” se ha reducido a la verificación meramente comparativa del indicador macroeconómico a partir de un cálculo de distribución per cápita sobre la base de la abundancia o escasez de los bienes frente al volumen de las necesidades por satisfacer en un espacio demográfico determinado y ampliar ese análisis aritmético incorporando la variable generada como consecuencia del aprovechamiento negligente de los bienes o recursos en una suerte de catalizador de efecto inverso, con lo que podríamos concluir que *el viejo problema de la escasez o de la pobreza* se agrava con el *aprovechamiento negligente de los recursos escasos*.

Resulta, asimismo, importante el debate que se pretende generar con esta investigación ya que, sin perjuicio de análisis que haya merecido y aún pudiera merecer el tema en los economistas como en los juristas, no podemos eludir nuestra propia cuota de compromiso sobre el particular, habida cuenta que el ordenamiento (en este caso, las normas del Código Civil que regulan la propiedad y la posesión) tiene el inevitable efecto de convertirse en elemento de aceleración o de desaceleración en la

optimización de la “función” social de los bienes inmobiliarios, orientando el diseño de un marco jurídico que propicie condiciones dentro de las cuales éstos puedan expandir su aptitud potencial sin afectación necesaria al derecho de su titular.

En suma, la investigación propuesta persigue desarrollar *ex post facto* un ejercicio de contrastación histórica y analítica de la prescripción adquisitiva de dominio como una variable jurídica en el diseño de formas o procedimientos de acceso a la propiedad privada o para su pérdida, ejercicio que permitirá discernir si *la interrupción* del tracto sucesivo que produce la usucapión constituye una intervención positiva o arbitraria de la Ley y si su propuesta regulatoria en el derecho nacional ha alcanzado un efecto social, económico y político evolutivo o involutivo a fin de proponer, en su caso, una reforma que contribuya a mejorar su tratamiento en el ordenamiento jurídico específico e introducir -en el razonamiento de los jueces- elementos de ponderación extralegal en el análisis de los conflictos derivados del ejercicio negligente del derecho de propiedad dado que las decisiones sobre la propiedad inmobiliaria no solo tienen efectos directos *inter alios juditio* como barreras normativas sino –además- efectos indirectos, colaterales o periféricos sobre los demás sujetos (*erga omnes*) que, aunque no forman parte de la relación jurídico procesal a la que alcanzan los efectos directos de las decisiones jurisdiccionales, reciben en efecto indirecto por la réplica que dichas decisiones tienen en el mercado.

1.4. Objetivos.

1.4.1. Objetivo General.

Establecer si una determinada forma de intervención normativa en la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio puede generar una barrera legal que afecte negativa o positivamente la función social de la propiedad.

1.4.2. Objetivos Específicos:

Primero:

Verificar si *las razones* que se exponen en la Exposición de Motivos de las normas jurídicas nacionales regulatorias de la prescripción adquisitiva inmobiliaria han alcanzado un nivel de satisfacción óptimo o deficitario, y si pueden identificarse o no cambios en la *visión social* de la propiedad que impongan la necesidad de introducir –también- cambios en los fundamentos de esa suerte de “visión y misión” jurídica de la propiedad.

Segundo:

Determinar si existen deficiencias regulatorias en la prescripción adquisitiva inmobiliaria que –desde el contexto de su función social- hayan generado (a) incremento de riesgo injusto en la tutela constitucional de la propiedad privada, o (b) que representen Barreras Normativas que obstruyan el acceso lícito a la propiedad inmobiliaria bajo el procedimiento prescriptorio.

Tercero:

Configurar la variante en el incremento o disminución de los *costes de transacción* en la gestión legal, notarial y administrativa de la declaración de prescripción adquisitiva inmobiliaria.

Cuarto:

Establecer históricamente el impacto social y político en los avances y retrocesos de las reformas legales en materia de prescripción adquisitiva inmobiliaria en el Derecho nacional.

Quinto:

Examinar el costo – beneficio de los criterios vinculantes del Segundo y Cuarto Plenos Casatorios Civiles en la calificación procesal de la prescripción y su efecto en la seguridad jurídica.

1.5. Hipótesis.

Las normas del derecho nacional relativas a la regulación jurídica de la prescripción adquisitiva de la propiedad inmobiliaria son insuficientes, imprecisas e ineficientes, y generan barreras normativas que obstruyen la configuración de un mercado inmobiliario seguro, la eficacia jurídica del ejercicio de la posesión con vocación usucapiente sobre el bien, distorsiona la función social de la propiedad y produce de manera creciente -entre otros- los siguientes efectos:

- Impide un pleno disfrute material y financiero de los bienes inmuebles en curso de prescripción adquisitiva de dominio;
- Altera el valor económico inmobiliario por generar estados crisis por cuestionamientos indebidos en el título o en los presupuestos para su declaración;
- Afecta la transparencia y la fluidez en el tráfico inmobiliario;

1.6 Variables:

1.6.1 Variable Dependiente:

La prescripción adquisitiva de la propiedad precisa constituirse en un mecanismo jurídico de configuración de certeza orientado a armonizar el ejercicio concreto de la posesión como hecho y la consolidación sustantiva de su tutela legal bajo determinados presupuestos, en la forma y circunstancias del ejercicio posesorio, frente a ciertas condiciones de pérdida de legitimidad

en el ejercicio del derecho del propietario formal asociadas a la infracción a la función social de la propiedad privada.

1.6.2. Variables Independientes:

- Existe necesidad de modificación normativa **en el ajuste de la ponderación con prevalencia del interés público sobre el interés privado** en la configuración de los presupuestos y condiciones para su declaración y su relación con la infracción de la función social en el ejercicio del derecho de propiedad privada en afectación;
- Existe necesidad de modificación normativa **en el ajuste de la ponderación con prevalencia del interés privado sobre el interés público** en la configuración de los presupuestos y condiciones para su declaración y su relación con la infracción de la función social en el ejercicio del derecho de propiedad privada en afectación;
- Existe necesidad de modificación normativa **en el ajuste de la ponderación del interés público o del interés privado** a partir de la introducción de estimaciones extralegales en la configuración de los presupuestos y condiciones para su declaración.

1.7. Diseño de contrastación de hipótesis.

1.8. Operacionalización de Variables.

1.8.1. Tipo de Investigación.

La investigación es básica, en virtud a que se acudirá al estudio de la normativa, la doctrina y la jurisprudencia nacional sobre la prescripción adquisitiva de dominio en los últimos años (Collazos et al., 2019). Con enfoque cuantitativo, predominantemente descriptivo-

explicativo, debido a la aplicación de un instrumento de investigación objetivo, como el cuestionario, que permitirá recabar datos importantes para el presente estudio (Hernández et al., 2019).

Finalmente, con diseño no experimental ya que no habrá manipulación de las variables y únicamente se observan fenómenos en su ambiente natural para analizarlos (Fernández et al., 2014).

1.8.2. Métodos

El estudio utilizará el método descriptivo y estudio de fuentes doctrinarias, en razón a que se van a caracterizar los hechos de relevancia jurídica y su aplicación normativa dentro del proceso judicial en el ámbito del derecho civil.

1.9. Población y Muestra

1.9.1. Población.

La población será de 100 personas que conforman proporcionalmente la comunidad jurídica que radica en la provincia de Chiclayo, Trujillo y Lima.

1.9.2. Muestra

La muestra estará determinada por el 100% de la población, es decir, por personas que viven en Chiclayo y Trujillo. Para calcular la muestra, se recurrirá a la fórmula propuesta por Hernández et. Al (2014), siendo $P=M$, donde P, es población y M es muestra, básicamente porque la población es igual o menor a 50 informantes (Fernández et al., 2021), se toma la totalidad para el estudio muestral. La unidad de análisis estará conformada por 08 jueces especializados en lo Civil, 08 Especialistas judiciales en lo Civil. 74 abogados litigantes en materia Civil, 08 docentes universitarios en

materia Civil; YU, 02 investigadores jurídicos.

1.10. **Técnicas e Instrumentos de Estudio.**

1.10.1. **Técnicas**

Para la recolección de información, se empleará:

1.10.1.1. La observación del fenómeno.

1.10.1.2. Análisis documental de expedientes judiciales sobre Prescripción Adquisitiva de dominio en el Juzgado Especializado civil de Chiclayo.

1.10.1.3. Fichaje.

1.10.1.4. Encuesta.

1.10.2. **Instrumentos**

Dentro del desarrollo de la investigación se utilizará:

1.10.2.1. Guía de observación.

1.10.2.2. Guía de análisis documental de expedientes judiciales desarrollados en los Plenos casatorios II y IV sobre prescripción adquisitiva de dominio.

1.10.2.3. Fichas documentarias.

1.10.2.4. Cuestionario.

1.11. **Procedimientos y Análisis de Datos.**

Los datos recabados de encuestas y de expedientes judiciales analizados en Plenos Casatorios y Encuestas se someten a las técnicas e instrumentos indicados con la finalidad de analizarlos e interpretarlos mediante tablas y figuras, ello, con la finalidad de obtener conclusiones objetivas que nos permitan sostener recomendaciones puntuales. Hay que

indicar que los datos obtenidos mediante el análisis de casos judiciales, corresponde a la población determinada y serán descritas mediante los medios y técnicas respectivas, con la finalidad de dar respuestas a los problemas planteados. Se realizará la tabulación de respuestas, la construcción de tablas y la representación gráfica de figuras con contenido estadístico, empleando para tal fin, el programa SPSS 24.0.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES

DUGUIT (1911 y 1913), prestigioso jurista y sociólogo francés sentó las bases de la Función social de la propiedad hacia finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX desde su cátedra de Derecho Público de la Universidad de Burdeos y a partir de su pensamiento en sus libros *Las Transformaciones del Derecho Privado* (1911) y *Transformaciones del Derecho Público* (1913), partiendo de cuestionar severamente a la concepción individualista de la propiedad y afirmar el sentido y función social que el principio de la solidaridad impone a la propiedad privada como lo que PASQUALE (2104) ha denominado “El punto de llegada” que sustenta las justificaciones que invoca la academia como factor de “progresismo” en el análisis contemporáneo de la función social de la propiedad. DUGUIT sostenía que siendo que la solidaridad *hace funcionar la propiedad privada*, ésta debe adecuarse a esa realidad y, por otro lado, la propiedad privada no representa una potestad incondicional de su titular porque está destinada a cumplir una función social que importa utilidad para la comunidad.

COLINA (1995) resalta que **la propiedad debe contar con un sentido social**, lo que significa una restricción en el rango de libertad; sin embargo, tales restricciones se imponen en nombre de la libertad misma. Ahora bien, no en beneficio de la libertad de unos pocos privilegiados, sino por la libertad de toda la comunidad, sin efectuar distinciones de clases.

GONZÁLEZ (2010) en su Libro “La Usucapión. Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio” ha analizado la institución de la usucapión desde la perspectiva de su *finalidad de prueba de la propiedad* y reducción de la incertidumbre en la *transmisión de la propiedad* al grado de asociar la Función Social de la usucapión a su Función Jurídica en el sentido que constituir -la usucapion- un medio de prueba de la propiedad aunque, por otro lado, considera que es su contribución a posibilitar *un orden jurídico*

legitimado, la usucapión supone *un deber de disfrute* en el titular como base del diseño de una *economía productiva* en el mercado.

Este enfoque -sin embargo, varía en las apreciaciones de este autor -sobre todo- en su Tesis Doctoral “Fraude Inmobiliario y Principio de Fe Pública Registral en el Derecho Peruano” (2018) donde -citando al Tribunal Constitucional Federal Alemán (Sentencia de la Sala Primera 12.06.1979)- sostiene que la propiedad es el derecho individual de disfrute exclusivo, excluyente y perpetuo que recae sobre los bienes que se impone sobre el Estado y los terceros, pero cuyo ejercicio (...) requiere concordarse, limitarse o restringirse por virtud de los intereses colectivos que la sociedad considera relevantes para su organización y desarrollo mediante la cláusula general del bien común”.

VARSI (2016), manifiesta que **al igual que la propiedad, la posesión debe contar con un sentido social**, descartándose el enfoque individualista, absolutista, desprovisto de cualquier contenido solidarista y humanitario. El acceso a la posesión es un instrumento de reducción de desigualdades sociales y tiende a una justicia distributiva (esta es una de las justificadas razones para su uso comunitario).

USCO (2020) en su Tesis “¿La función social de la propiedad en el ordenamiento peruano crea un estatuto de derechos y obligaciones para el propietario del suelo?” enfoca la función social de la propiedad como limitaciones a su carácter absoluto y exclusivo sobre la base del bien común a modo de conjunto de derechos y obligaciones del propietario, y enfatizando que, en el caso peruano, si bien (a diferencia de la Constitución de 1979), la actual Carta de 1993 no consagra expresamente la función social de la propiedad, este carácter ha sido incorporado jurisprudencialmente por el Supremo intérprete a partir de las Sentencias recaídas en los Expedientes 0008-2003-AI/TC (Fundamento 26), 0048- 2004-PI/TC (Fundamentos 78, 79, 80 y 84) y 0003-2006-PI/TC (Fundamento 59).

BEDOYA (2019) en su Tesis “Declaración judicial de prescripción adquisitiva en acción reivindicatoria, vulnera el derecho de propiedad del usucapiente en el Juzgado Civil de Yarinacocha, 2015-2016” ha concluido que, al haberse denegado el derecho del usucapiente por el hecho de no poseer la declaración judicial de prescripción adquisitiva al contestar la demanda de acción reivindicatoria, se vulnera el derecho de propiedad del usucapiente en el Juzgado Civil de Yarinacocha, por cuanto el juez de la causa al fundar su decisión se ampara en los artículos 923 y 927 del Código Civil sobre el derecho del propietario, restando valor jurídico al artículo 950 del Código Civil que ampara el derecho de propiedad adquirido por usucapión.

CURIOZO (2021) en su Tesis “La automaticidad de la prescripción adquisitiva de dominio frente a la pretensión reivindicatoria” resalta la cuestión jurisprudencial sobre la naturaleza del régimen jurídico del derecho de uso que radica principalmente en la interpretación del artículo 952 del Código Civil de nuestro país, indicando que existen dos posiciones teóricas diferentes para la aplicación de este régimen: la Teoría de la Constitución y la Teoría de la Declaratoria o Automaticidad, y que este dilema jurisprudencial surge precisamente por la falta de una regulación clara y estricta sobre esta figura, lo que conduce a interpretaciones erróneas y procedimientos judiciales fútiles ante pretensiones que pueden entenderse con el mero cumplimiento de sus requisitos.

HASHIMOTO (2023) en su Tesis “La usucapión como excepción sustantiva frente a la reivindicación” concluye que, hoy en día, la jurisprudencia no ha resuelto de forma idónea como resguardar efectivamente el derecho del prescribiente (que no cuenta con sentencia que declare su derecho) cuando es emplazado con una pretensión reivindicatoria, por lo que recomienda la modificación del texto del Artículo 950° del C.C., como sigue: “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. La prescripción

podrá invocarse vía acción, o deducirse vía excepción sustantiva”.

ARATA (2024), en su artículo “La Incidencia de la Globalización en el entendimiento y la eficacia del derecho de propiedad y su función social” ha analizado la globalización -hasta hoy- como la última fase del capitalismo, identificando como sus características a la dimensión empresarial global, Economía financiarizada, cadenas globales de valor, estructuras complejas de decisión en tiempo real y con alcance mundial, dependencia tecnológica, cambios en la división internacional de trabajo y efectos perniciosos para los países “periféricos”, enfatizando la necesidad de innovar la visión conservadora del abogado tradicional sustentada en el análisis positivista de las relaciones jurídicas en términos del *deber ser*, orientando su enfoque hacia una postura realista que reexamine el efecto de la globalización sobre la regulación de las relaciones intersubjetivas de los operadores económicos globales entre sí o frente a los Estados nación.

PRADO (2024), en su Tesis “La prescripción adquisitiva de dominio como herramienta del propietario para perfeccionar el saneamiento de la propiedad” ha analizado el vínculo entre la prescripción adquisitiva y su finalidad consolidadora de la propiedad en el entorno de dificultades para acceder al registro que se presenta en el mercado inmobiliario, así como los beneficios derivados de la inscripción y el reporte del análisis de la opción de especialistas sobre el tema, No obstante esta postura no tiene acuerdo mayoritario en la doctrina jurisprudencial en la que viene cuestionándose que el saneamiento del título hará habilitar la inscripción registral del bien inmueble podría hacer uso de instrumentos procesales alternos.

2.2. BASE TEÓRICA Y CONCEPTUAL.

2.2.1. SER, POSEER Y USUCAPIR: EL ESTADO DE LA CUESTIÓN EN LA HISTORIA.

No comparto la posición extendida en el Derecho de Bienes o Derechos Reales según la cual entre el bien y “su titular” exista el ejercicio de “un poder” de este sobre aquel dado que *lo jurídicamente relevante* no es el efecto del vínculo entre el sujeto y el bien **sino *el estado de cosas que ello genera entre el sujeto que ostenta la titularidad y los demás que no la ostentan.*** Por lo mismo, tampoco comparto que entre titular y bien exista una relación social como afirma BOCCON² dado que entre persona y cosa solo existe la soberanía del primero sobre lo otro pero -entre ambos- no existe una dinámica horizontal.

2.2.1.1. La persona humana y su vínculo con los bienes.

“Mirad, he puesto la tierra delante de vosotros; entrad y tomad posesión de la tierra que el SEÑOR juró dar a vuestros padres Abraham, Isaac y Jacob, a ellos y a su descendencia después de ellos”³

Deuteronomio 1:8

Para el cristianismo, la *prima adsignatio* inmobiliaria tiene un significado de bendición. De heredad. Dios creó los cielos y la tierra pero se reservó el señorío y la pertenencia, como se agrega en el versículo 10:14 del Libro de Deuteronomio y el versículo 24.1 del Libro Salmos⁴, atribuyendo al

² Boccon-Gibod, Thomas: “*Duguit, ¿Y después? Derecho, propiedad y relaciones sociales*”, Francia, 2020, Revista Derecho en Acción e ISSN 2525-1686, pág. 4.

³ LA BIBLIA, “*La Biblia de Estudio de la Reforma, Reformation*”, E.U.A., 2020 Trust Publishing, rama editorial de Ligonier Ministries, pág. 247.

⁴ Ibidem, pág. 824.

hombre tan solo titularidad para el ejercicio de los poderes del usufructo y/o de la administración “sobre ella” y sobre “lo que hay en ella”, en grados continuos y por estirpe.

DIDIER⁵. ha sostenido que la idea grecorromana sobre la propiedad privada estaba asociada íntimamente a la religión, a la adoración del Dios – hogar.

Para el análisis evolucionista, en cambio, el arraigo del hombre *a un lugar determinado* ha sido un fenómeno social de carácter progresivo. El registro del hábito errante del hombre primitivo durante el nomadismo no ha sido otra cosa que el registro de su marcha constante tras mejores condiciones de subsistencia. La necesidad de guarecerse de las contingencias del tiempo –recurrentemente hostil- lo puso en la urgencia de ubicar, identificar y ocupar en su naturaleza circundante determinados espacios provistos de ciertas condiciones donde pudiera pernoctar, pues –aún en su periodo *nómade*- el hábito errante no excluía su necesidad de protección temporal respecto al constante estado de riesgo en que se desenvolvía en su cotidiano esfuerzo de supervivencia.

El tránsito del nomadismo al sedentarismo –no obstante- fue progresivo hacia el fin del paleolítico e inicios del neolítico. El hombre primitivo “no dejo de caminar” de súbito. Su arraigo inicial fue por lapsos breves y sobre topografías que pudieran permitirle abastecerse de agua y de especies aprehensibles en la flora y en la fauna, Ante la ausencia de cuevas propicias- *construía* estructuras incipientes a partir de aparejos ligeros como pieles de animales y algunas piezas vegetales en una suerte de “módulos”

Ibidem, pág. 260.

⁵ Didier Fredie, Jr. en lpderecho, “*La Función Social de la Propiedad y la Tutela Procesal de la Posesión*”, Lima, 2020
<https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/09/Funci%C3%B3n-social-de-la-propiedad-y-tutela-procesal-de-la-posesi%C3%B3n.pdf>; pág. 2.

transitorios, los mismos que, al reiniciar su *marcha* los volvía a levantar para repetir el procedimiento.

Es, finalmente, con la práctica primaria de la agricultura y la ganadería que el hombre nómada afirma hábitos sedentarios y, en consecuencia, se preocupa en ubicar o construir estructuras de vivienda más adecuadas, empleando los materiales del entorno como la piedra, los tallos y hojas de los árboles etc. Mas aún, **ENGELS**⁶ ha esbozado que en las fases inferior y media de la barbarie tuvo lugar el desarrollo incipiente de la agricultura y ganadería y, en la fase superior del mismo periodo, se produjo el desarrollo a escala mayor de la ganadería por uso de herramientas de hierro en sus labores más pesadas.

Si bien, *la idea de vivienda*, mores o domicilio se consolida como factor relevante a partir de la estabilización de la organización humana en comunidades sedentarias, el origen del *nexo* entre la vivienda propiamente dicha y el hombre tuvo un origen más remoto.

En las primeras formas de la comunidad humana no existió un estado de necesidad que hubiera justificado significativamente la urgencia de establecer un estatuto de regulación entre sus individuos (respecto a los bienes) por cuanto la presencia del hábito de transitoriedad en la ocupación de un territorio excluía el factor de permanencia que pudiera condicionar la adición de valor agregado a los espacios a ocupar debido a que -al final- solo eran lugares de ocupación temporal.

Es, precisamente, con el inicio del sedentarismo y la consolidación progresiva de la vida comunitaria del hombre y la introducción de las primeras prácticas económicas de agricultura y ganadería **que germina la**

⁶ . Engels, Frederick: “*El Origen de la Familia, la Propiedad Privada y el Estado*”, Moscú, 1964, Editorial El Progreso páginas 14 y 15.

idea de posesión como ejercicio de una pequeña cuota de soberanía sobre una fracción del suelo donde se instalaba por accesión sobre una parte de la geografía local y es, finalmente, a partir de ese crecimiento demográfico germinal que se pone de manifiesto la necesidad de establecerse reglas.

Si la posesión es el soporte *dinámico* del *nexo* entre la persona y los bienes, la riqueza de ese vínculo produce no solo una variedad de aplicaciones materiales sino –además– un “desarrollo conceptual” a partir del que representa –según MEJORADA⁷– *“todo un sistema de protección e incentivo a la explotación de los bienes, sobre la base del comportamiento de hecho que las personas desarrollan en ellos”*

Aún antes de la *arquitectura vernácula* a que se refieren los estudios elaborados por OLIVER⁸, RAPOPORT⁹ y GUIDONI¹⁰, la historia del vínculo entre la vivienda y el hombre fue precedida por la historia del vínculo entre el suelo y hombre.

Aunque en la actualidad no existe resistencia significativa en la doctrina ni en la jurisprudencia para aceptar que puede existir propiedad sin posesión y posesión sin propiedad, en el inicio del vínculo hombre-cosa (inmueble) esta diferencia no era relevante dado que la consolidación del proceso de arraigo del ser humano y *el lugar* que elegía para vivir (aunque sea en cortos periodos de tiempo al inicio) ha sido una respuesta corporativa que debió asumir en su propósito de desarrollar sus primeras prácticas

⁷ Mejorada Ch., Omar Martín, “La Posesión y las Mejoras en el Código Civil Peruano” en “*Ius: et Veritas*” Nro. 17, Lima, 1998, págs. 236-245.

⁸ Oliver, Paul, “*Enciclopedia de la Arquitectura Vernacular de Mundo*”. Cambridge, 1997, Cambridge University Press.

⁹ Rapoport, Amos: “*Morfología de Vivienda y Cultura*”, Barcelona, 1972, Englewood Cliff, N.J.: Prentice-Hall.

¹⁰ Guidoni, E. “*Arquitectura primitiva*”, Madrid, 1977, Electa editrice,

agrícolas y ganaderas y explotar áreas con aprovechamiento de los recursos circundantes y diseñar las formas de convivencia comunal como modo de defensa, por lo que a esta época no corresponde aún la idea de propiedad como “*atributo de exclusividad*” sobre las cosas sino más bien a sentar las bases de los primeros ensayos de la regulación urbana.

2.2.1.2. El significado económico, político y social de la posesión y las primeras regulaciones jurídicas sobre la posesión y la prescripción adquisitiva en el Derecho Primitivo y su desarrollo en el Derecho Romano, en el Derecho Romano Germánico y en el Common Law.

La posesión es el primer vínculo entre el hombre y las cosas y, dada su trascendencia en la vida comunitaria, operó -además- en un imprescindible factor de orden social por su efecto de “salvaguarda de las intromisiones de extraños que atenten contra la situación de armonía del hecho posesorio”¹¹. No existiendo aún (en el sentido ortodoxo) *derecho* sobre los bienes, **la posesión representa el hecho más importante en las relaciones sociales generadas por la sedentarización en las primeras comunidades.**

En un interesante trabajo de investigación presentado en la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, CABELLO (2015) ha sostenido que “*las primeras normas sobre derecho urbanístico lógicamente surgen en conjunto con las urbes, el hecho de que el ser humano comience a vivir en comunidad y compartir su espacio con otras personas con las cuales no necesariamente los unía un lazo de sangre si no que posiblemente solo la pertenencia a una determinada raza o cultura originó la necesidad de*

¹¹ VILLAMANÁN R., Álvaro: “*La Possessio Romana. Analogías y Diferencias con la Posesión Moderna*”, Valladolid, 2020, Universidad de Valladolid, https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/46812/TFGD_00998.pdf?sequence=1&isAllowed=yz

regular situaciones que, hasta entonces, no revestían mayores problemas”¹².

Aunque, el citado autor ha identificado como antecedentes remotos de los sistemas regulatorios del uso compartido del suelo al Código de Hammurabi [1750 a C] en Babilonia, al Tratado de Manas – Ara en la India, el Tratado de Kjao Kung Chi en China y las Ordenanzas de Hipodamo en Grecia, lo cierto es que estos instrumentos normativos estuvieron orientados principalmente a proteger la propiedad de los soldados, a la regulación urbana relacionada a la estructura física de las ciudades, a establecer estándares técnicos y organizativos para las obras públicas y la producción artesanal, a la planificación de ciudades, la construcción de templos y viviendas y la medición de terrenos; es decir, subyace en las regulaciones de este tiempo la preocupación administrativa pública asociada a la planificación y ordenamiento del crecimiento de las ciudades emergentes.

Esto demuestra que *las preocupaciones* sobre el “rol” del suelo en la vida del hombre desde su inicial característica especialmente comunal han tenido un inevitable interés público dado que el establecimiento progresivo de un estatuto de regulación en el que se expresen los *límites y licencias* para su ocupación, uso o disfrute no ha podido separarse de su relevancia económica, política y social comunal, precisándose que -desde esta perspectiva- los “límites” a los que aquí hacemos referencia no estaban relacionados a las restricciones legalmente establecidas por *razones de vecindad* o similares del derecho actual, sino al interés social subyacente que ostentaban los suelos como espacios de la vida comunitaria de un orden social en construcción, mas no así respecto a la usucapio.

¹² . CABELLO S., Mario Ignacio; “*Derecho Urbanístico y Planificación Urbana. Historia, Análisis y Proyecciones*”, Santiago de Chile, 2015, Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, 2015,
<https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/133143/Derecho-urban%C3%ADstico-y-planificaci%C3%B3n-urbana-historia-an%C3%A1lisis-y-proyecciones.pdf?sequence=1>

2.2.1.2.1. La Posesión en el Derecho Romano.

En el desarrollo de la vida social comunitaria y la formación de germinal de Roma a cargo de las tribus latinas, sabinas y etruscas desde 753 a.C. con cuyo aporte se desarrolló la fase monárquica hasta 509 a. C, la afirmación de la propiedad inmueble romana tenía serias dificultades debido a sus procesos de expansión y a la estructura de sus clases sociales (patricios, plebeyos y esclavos) que derivaban no solo en un acceso marginal (de los bienes) para los plebeyos que residían zonas periféricas con gran hacinamiento, frente a la vivienda de los patricios (domos) que contaban con grandes comodidades, por lo que las dos notas características del problema de vivienda en Roma estaban asociados -en esta época- a las dificultades de acceso a la propiedad y a la incertidumbre a partir del crecimiento demográfico segregado y de la aparición de conflictos entre los patricios y los plebeyos respecto a la titularidad de los bienes, problema social que se incrementó con el crecimiento demográfico producto del avance expansionista de la monarquía.

Los conflictos asociados a la propiedad y a la posesión en la fase monárquica se resolvían por Mediación Real, donde el Rey actuaba como Juez Superno y, previa audiencia a las partes contendientes, resolvía los conflictos aplicando las Reglas de La Costumbre y el Principio de Equidad.

Ya en La República, Roma generó las primeras formas de institucionalidad jurídica más específica para tratar los conflictos sobre la posesión y la propiedad, destacando la elaboración de Las XII Tablas (451-450 a. C.) aprobadas por el Senado para introducir relaciones de justicia en la solución de conflictos en la sociedad romana. La Tabla VI se refería a la usucapio, la que permitía la adquisición de la propiedad por el paso del tiempo y mediando buena fe, fijando un plazo de dos años para bienes inmuebles y un año para bienes muebles, mientras que la Tabla VII regulaba los alcances de las limitaciones por razón de vecindad.

El primer contenido de la posesión en el Derecho romano se fundamenta sobre la base de su carácter factual: La posesión es, esencialmente, **un hecho**, una soberanía que una persona tiene sobre un bien, sin más contenido que su sola ocupación, con prescindencia de cualquier título. Su primera función es una de salvaguarda de la ocupación del poseedor frente al riesgo de la incursión por parte de terceros.

Su fórmula conceptual proviene de la articulación de las voces latinas “*pot*” (poder) y “*sedere*” (sentarse) o de “*possessio*” (posesión, estado de hecho) y “*onis*” (carga), y permite interpretar la existencia de una situación material en la que un determinado bien se encuentra sujeto a la ocupación de una persona y que -a partir de esa ocupación- se genera una regla implícita inhibitoria sobre todos los demás (la posesión de un individuo sobre un bien importa la exclusión de todos los demás individuos a poseer ese mismo bien). Mas aun, esta regla inhibitoria -en términos de LACRUZ¹³ se traduce en el derecho del poseedor “a seguir teniendo” el bien y surge “...cuando, en la apreciación de la gente, el contacto entre el hombre y la cosa se presenta de tal modo que el hombre tiene la cosa en su poder, y no los demás”

Debe asumirse que, en su configuración *de arranque*, la posesión romana era una sola y no distinguió grados, ni existían *clases* de posesión. A falta del derecho de propiedad, la posesión era el más completo ejercicio de poder sobre la cosa

Elementos: La posesión romana tenía dos elementos diferenciados: (i) **El Corpus**, entendido como el elemento material u objetivo y estaba constituido por *la cosa*, por lo que la configuración de la posesión aquí aplica a cosas corporales; y, (ii) **El Ánimus**, entendido como el elemento subjetivo, voluntario o intencional. De suerte que para que exista posesión se

¹³ LACRUZ B, José Luis: “*Nociones de Derecho Civil Patrimonial e Introducción al Derecho*”, Madrid, 2006, Editorial DYKINSON: p. 119.

requería un sujeto en ejercicio de la tenencia del bien y provisto con la voluntad de mantenerlo en un grado de *possessio naturalis*.

Clases. Por otro lado, en el Derecho Romano se distinguió entre:

(i) Posesión Justa y la Posesión Injusta.

La identificación de estas formas de posesión se establecía teniendo en cuenta la forma en que el poseedor había accedido a la ocupación de la cosa: Si el acceso a la posesión había tenido lugar mediando ***nec vi*** (con ejercicio de la fuerza sobre las personas o las cosas), ***nec clam*** (con procedimiento clandestino para cancelar la resistencia posible del poseedor anterior) ***o nec precario*** (con acceso al bien poseído por tercero y como consecuencia de una entrega sujeta a restitución); y,

(ii) Possessio Bonae Fidei y Possessio Malae Fidei.

En este caso, el elemento que permitía calificar una u otra clase de posesión era el contenido subyacente del ánimo; esto es, del conocimiento del injusto o su conciencia de legitimidad o ilegitimidad en el modo de acceder a la posesión, de suerte que **existiría una posesión de buena fe si el acceso a la posesión de la cosa no era concurrente con el conocimiento de la preexistencia de un derecho de tercero que pudiera resultar perjudicado con la posesión a iniciar**, y -en cambio- **existiría una posesión de mala fe si el acceso a la posesión era concurrente con el conocimiento de un derecho de tercero que pudiera verse perjudicado con la posesión a iniciar**.

Fases de su Desarrollo. Podemos afirmar que el desarrollo normativo de la Usucapio en Roma tuvo las siguientes fases:

- (i) **Fase Arcaica**, que corresponde a su formulación en **las XII Tablas**¹⁴ y fue, específicamente **las Tablas VI y VII** las que incluyeron la primera fórmula legal para configurar la usucapio como una vía de acceso a la propiedad, definiendo como presupuesto obligatorio el del **plazo** de la posesión, fijándolo en dos años si se trataba de un bien inmuebles y en un año si se trataba de bienes muebles.
- (ii) **Fase Clásica**. En esta fase, la usucapio alcanza una regulación sistémica. **Los presupuestos o requisitos** para su declaración comprendían:
- **RES HABILIS**. La cosa a usucapir: (i) debería ser susceptible de apropiarse por tener una condición material aprehensible u susceptible de ser ocupada directamente, (ii) debe constituir un ente (producto) del mercado o pertenecer “*al comercio de los hombres*”, y (iii) no debe tener origen ilícito (cosas robadas).

¹⁴ La Ley de Las XII Tablas representan la primera formulación codificada de la Ley y se impuso como respuesta del Senado a la propuesta del tribuno de la plebe **Terentilio Arsa** frente a la necesidad de controlar las interpretaciones arbitrarias de los magistrados sobre el alcance de los *mores maiorum* en la vigencia del derecho consuetudinario. Su elaboración demandó el envío previo de una Comisión de tres magistrados a Atenas para que pudiera informarse del procedimiento seguido en Grecia para tal fin, luego, el Senado conforme una Comisión de diez patricios (Decenvirato) y ésta tomó un año para concluir y entregar la Ley de las XII Tablas que representaron -para su época- una Ley Fundamental sobre derecho público y privado: **las Tablas I, II y III** contenían las reglas que equivalen al Derecho Procesal Civil, al establecer la regulación de la acción, el proceso y la ejecución de la sentencia; **Las Tablas IV y V** regulaban la Familia (tutela y la patria potestad, divorcio e introduce límites al pater familias), así como a la sucesión testada e intestada, la herencia de los agnados y de los gentilicios; **Las Tablas VI y VII** regulaban la usucapio y las obligaciones. Las **Tablas VIII y IX** regularon el **Derecho Penal**, y Las **Tablas X** reguló el **Derecho Sacro** relacionado al tratamiento de los cadáveres en relación a la salud pública; y **las Tablas XI y XII** regulaban lo que comprendería a las bases de la parte Especial del Derecho Penal (T. XI) y sobre Derecho Privado (T. XII), incluyendo lo que se denominada la **Tabulae Iniquae** (prohibición del connubium (matrimonio entre patricios y plebeyos),

- **TÍTULUS.** El derecho sobre el bien a usucapir debe tener un origen: (i) conforme a la compraventa (pro emptore), (ii) un pago de su valor (pro soluto) o en una donación (pro donato).

En su trabajo “*La Usucapión como modo de Adquirir la Propiedad en el Derecho Romano y su Influencia en la Legislación Civil Latinoamericana-Primera Parte*”, ALVARADO¹⁵ ha sostenido que en el Derecho Romano Clásico -además- pueden identificarse los siguientes **tipos de “Justa Causa”**:

- ❖ **La Bonorum Possessio**, que se genera mediante Decreto del Pretor y como medio para corregir la deficiencia del Ius Civile que hubiera preterido de la herencia al heredero emancipado que no vive bajo la patria potestad del causante o que no se condecía con el rigor de la solemnidad del testamento, pudiendo procederse secundum, sine o contra tábulas. Si bien en estos casos, el Decreto no sustituye el efecto pleno de la voluntad testamentaria, **concede la posesión al excluido para que acceda a la propiedad por usucapio.**
- ❖ **La missio in possessionem ex secundo decreto en la cautio damni infecti**, que representa una asignación de la posesión definitiva de un bien con vocación de usucapio y tiene lugar cuando en un contexto de daño inminente, el potencial agraviado obtiene un **primo decreto** con una *cautio damni infecti* (que equivaldría a una medida cautelar) contra un bien del potencial generador del daño y, si éste no adopta las medidas para conjurar el daño y el daño se produce, se expide un **secundum decreto**, obtiene la missio in possessionem del bien de propiedad del causante del daño, **y podrá**

¹⁵ ALVARADO CH, Joaquim Rafael y Otros “*La Usucapión como modo de Adquirir la Propiedad en el Derecho Romano t su Influencia en la Legislación Civil Latinoamericana Primera Parte*”, Carabobo, Revista idc26, 2006.
<https://servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/idc26/26-2.pdf>; p. 36.

-también- **viabilizar la consolidación de su derecho mediante la usucapio.**

- ❖ **La Bonorum Emptio.** Al igual que en los supuestos anteriores la persona que obtiene el derecho a exigir el pago de un crédito, frente al incumplimiento por parte del deudor, puede pedir una **addictio** (adjudicación) de los bienes del deudor y generarse **el justo título** que le permita obtener la usucapio.
- **BONA FIDES.** El sujeto que invoca la usucapio debe proceder en conciencia de legitimación respecto a la adquisición del bien en función del derecho de quien pudiera haberlo adquirido, en caso que la usucapio se genere en la derivación de un poseedor previo.
- **POSSESSIO,** entendida como la tenencia u ocupación material del bien a lo largo de un espacio de tiempo y bajo condición de continuidad, excluyendo al servidor que posee “por o en favor” de otro.
- **TEMPUS,** como factor cronológico, para usucapir se requiere que el estado de poseedor debe desplegarse a lo largo de un periodo razonablemente lato que permita interpretar la vocación de propietario del poseedor. El plazo distinguía dos tipos: de dos años aplicable a la usucapion inmobiliaria y de un año para la usucapion mobiliaria.

2.2.1.2.2. La Posesión en el Derecho Romano Germánico.

Las comunidades germánicas han sido tan o más antiguas que las comunidades que formaron Roma y se sustentaron en sus tradiciones y costumbres por lo que, al invadir el imperio romano de occidente, produjeron un escenario de sincretismo cultural y -sobre todo- jurídico.

Respecto a la concepción de la posesión, el más significativo aporte del Derecho Germánico estriba en haber fusionado en el “gewere”

(*toma de posesión*) los elementos del *corpus* y el *animus* para diseñar una noción integrada y dinámica de la posesión que -así- presentaba una aproximación esencial a la propiedad misma que la hacía equivaler a ese “punto de encuentro” a modo de vínculo directo entre el sujeto y la cosa en términos de titularidad.

A partir de su difusión, el Derecho Germánico ha cumplido un rol relevante en la codificación Justiniana (*Corpus Iuris Civile*), extendiéndose a toda Latinoamérica, así como Europa continental, incluyendo Alemania, Austria, Suiza, Italia, Francia y España y, finalmente, parte de África y Japón, siendo sus características relevantes: su desarrollo lógico, su predilección por el derecho escrito y el rol subsidiario de la jurisprudencia.

En España, junto a la denominada Tesis Romanista y la Tesis Intermedia, la Tesis Germanista se orienta a una regulación favorable del tráfico jurídico seguro a partir de *la posesión en concepto de dueño* a partir de la que la posesión de buena fe equivale a la propiedad y que “*el riesgo de la transmisión a tercero lo corre el dueño y no el tercero de buena fe*” como es de verse del texto del artículo 464¹⁶ del Código Civil Español aprobado

¹⁶ **Código Civil español de 1889:**

Artículo 464.

La posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título. Sin embargo, el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente podrá reivindicarla de quien la posea.

Si el poseedor de la cosa mueble perdida o sustraída la hubiese adquirido de buena fe en venta pública, no podrá el propietario obtener la restitución sin reembolsar el precio dado por ella.

Tampoco podrá el dueño de cosas empeñadas en los Montes de Piedad establecidos con autorización del Gobierno obtener la restitución, cualquiera que sea la persona que la hubiese empeñado, sin reintegrar antes al Establecimiento la cantidad del empeño y los intereses vencidos.

En cuanto a las cosas adquiridas en Bolsa, feria o mercado, o de comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se estará a lo que dispone el Código de Comercio

por el Real Decreto de 24 de julio de 1889.

2.2.1.2.3. La Posesión en el Common Law.

Por su naturaleza, los fundamentos de los Derechos Reales - *Derecho de Cosas*- en el Sistema de Common Law se han apoyado siempre en la sostenida respuesta de la jurisprudencia. A diferencia del Derecho Continental, en el que la propiedad ha adoptado una configuración documental escrita, llegando a estimar que la propiedad solo existe *si consta en el registro*; **en el Common Law**, el título de adquisición inmobiliario es una condición (*state*) que se traduce en *el derecho a poseer el bien a exclusividad*, distinguiéndose entre:

The Fee simple estate, que importa el ejercicio de un derecho a poseer un bien durante toda la vida; y,

The Leasehold estate que se deriva de la posesión por autoridad de otro (que es ejercida por los arrendatarios o similares) y se traduce como *el derecho a reivindicar* como poder adicional a su derecho a poseer o explotar el bien, significando -a su vez- una faz sustantiva (derecho a poseer) y una faz adjetiva (derecho a reivindicar). Así, en el Common Law, el elemento trascendente del Derecho de Cosas es el Derecho a poseer, que no solo precede al derecho de propiedad, sino que -incluso- lo sucede en el tiempo, por cuanto -salvo que el poseedor fallezca ab intestato- la posesión podía ser heredada.

En este sistema, la prueba de la posesión en cualquiera de sus modalidades, sea en el *Fee simple estate* o en el *Leasehold estate*, está relacionada a la cadena de transferencias que se hayan producido sobre el bien y es precisamente *la forma* de hacer constar cada transferencia equivale

al *title deeds*, el que tiene el efecto del registro en el Derecho continental, por lo que, conforme lo sostiene HARRIS¹⁷, podría afirmarse que -respecto los inmuebles más que un derecho a la propiedad, lo que existe en Inglaterra es un “*derecho poseer*”.

En cuanto a la prescripción adquisitiva de dominio, en el Common Law ha desarrollado la institución de la **Adverse possessio** que importa la posibilidad que, bajo ciertas condiciones, la posesión física de un bien inmueble perteneciente a otra persona puede generar un título válido a favor del poseedor.

Su desarrollo en la doctrina jurisprudencial de los **stare decisis** permite identificar como características de su formulación (requisitos) los siguientes:

- ❖ **Continua;** el poseedor adverso (o los poseedores adversos siempre que haya existido posesiones sucesivas entre ello) debe mantenerse en el bien. La jurisprudencia en Estados Unidos de Norteamérica distingue un periodo de siete años -si concurre un *título aparente*- y veinte años si no concurre ese requisito, aunque el tiempo varía entre diferentes Estados de la Unión, por ejemplo, en los Estados de Washington y Texas el plazo se distingue entre diez y cinco años, según concurra o no el justo título y la buena fe o su ausencia; en California este plazo es de cinco años, en Florida rige el plazo de siete años en Nueva York se ha fijado el diez años; en Massachussets e Illinois se aplica el plazo único de veinte años.
- ❖ **Hostil;** esto quiere decir que el poseedor se encuentra en confrontación del derecho del propietario, lo cual importa -a

¹⁷ Harris, James W, “*The Elusiveness of Property*” en: “*Propiedad en el Common Law y el en Derecho Continental*”, Madrid, 2018.
<https://derechomercantiles.ana.bogspot.com/2018/04/propiedad-en-el-common-law-y-en-el.html#:~:text=El%20common%20law%20utiliza%20como,un%20derecho%20real%20sobre%20ella.>

su vez- que si los actos de posesión son efecto de un acto autoritativo o negociado (arrendamiento, etc.) con el propietario este presupuesto se tendrá por incumplido.

- ❖ **Abierta y notoria;** es decir, la forma como el poseedor despliega sus actos posesorios sobre el bien es consistente con una lectura pública que conduce a asumir que es el propietario. En caso contrario, la posesión clandestina afecta el presupuesto de publicidad.
- ❖ **Real.** La forma del ejercicio de la posesión debe ser efectiva y no meramente quirografaria pues, al final, la usucapio es un hecho que -por sus característica- genera un impacto que sobrepone la posesión a la propiedad.
- ❖ **Exclusiva.** La posesión adversa debe ser ejercida solamente por un sujeto. La posibilidad de la posesión por una pluralidad de sujetos aplica siempre que concurra el supuesto de posesiones adversas sucesivas.
- ❖ **Actual.** Asimismo, siendo la posesión adversa es el ejercicio de un hecho posesorio efectivo, si (la posesión adversa) se interrumpe, el derecho a prescribir entra en crisis en tanto que el poseedor resulta inserto en la misma inacción que el propietario.

Asimismo, en la jurisprudencia del sistema del Common Law el asunto de los presupuestos para afirmar o desvirtuar el derecho a la *adverse possessio* ha sido desarrollado -entre otros- en los siguientes *leading cases*:

Dowse v. Bradford & Bingley Plc (2019), que estableció que los actos del propietario original (o su falta de actividad) son relevantes para

determinar si se ha producido la usucapión. Esta sentencia enfatizó la necesidad de demostrar un grado suficiente de control físico sobre el terreno, más allá de la mera ocupación.

JA Pye (Oxford) Ltd v. JA Pye (Oxford) Land Ltd (2002) que precisa que la usucapión puede requerir la pérdida de la propiedad para un propietario que no la ha utilizado o vigilado activamente durante un período prolongado. El tribunal español consideró que la usucapión es un medio para adquirir derechos reales de manera originaria a través de la posesión, pero que esta posesión debe ser continua, pacífica y pública.

2.2.2. VISION Y MISION DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA COMO HERRAMIENTA DE TRANSICION ENTRE LA POSESION Y LA PROPIEDAD: ESTADO DE LA CUESTION EN LA DOCTRINA.

La Visión.

¿Cuál es el propósito de la usucapion como instrumento histórico que, bajo determinadas condiciones -como diría GONZALEZ BARRON citando a SAVIGNY- hace que *“la propiedad no sea otra cosa que la posesión revestida por el tiempo”*?

La posesión constituye el primer derecho real creado por la vida comunitaria de la humanidad en su conversión del nomadismo al sedentarismo y, tras más de dos mil años de desarrollo a través de las distintas fases de la historia y de la evolución del derecho, no solo continúa siendo una regulación en curso de perfeccionamiento, **sino que -además- ha permitido apreciar que, en el fondo, la posesión ese espacio de asignación de libertad y soberanía que el ser humano precisa ejercer sobre los bienes como hecho prevalente para satisfacer sus necesidades asociadas al uso del suelo, pero la posesión también representa un sensor del sistema social** que permite apreciar **el grado e intensidad con que los sistemas políticos** establecen relaciones de subordinación, de coexistencia o de prevalencia entre la posesión y la propiedad como elemento de diseño político de la sociedad. El mayor “peso” de la propiedad no se limita a su condición de ser un simple *derecho* del titular, **sino que, según los modelos de los estados, la propiedad es -además- una libertad y un recurso relevantes para definir el tipo de sociedad que se pretende construir y, a su vez, una condición del intercambio que condiciona el mercado.** No es igual un modelo político que define la propiedad sobre la base preponderante de su carácter social que otro modelo que la define sobre la base de su carácter privado en los procesos de asignación de recursos, **por lo que los sistemas políticos con ascendencia liberal adoptarán sistemas jurídicos que**

protejan en mayor medida la propiedad privada, en tanto que los sistemas políticos con ascendencia socialista adoptarán sistemas jurídicos que protejan en mayor medida la propiedad social pero, en ambos supuestos, la regulación de la prescripción adquisitiva o usucapion siempre estará asociada a delimitar las condiciones jurídicas para que la propiedad pueda ser asignada al poseedor que acredite la forma de ejercicio de que alcance una ventaja comparativa en términos de uso eficiente de los bienes.

En este escenario, podemos afirmar que constituye la visión de la usucapion es configurar un protocolo de intervención normativa que permita alcanzar eficiencia en las relaciones de certeza y seguridad jurídica de la propiedad inmueble afectada como consecuencia del ejercicio viciado o no consistente con el que impone un uso armonioso con el interés social, definiendo un doble rol: (a) como vía de asignación del derecho de propiedad a favor del poseedor que despliega *en concepto de propietario* actos explotación susceptibles de producir efectos de utilidad y adición de valor de mercado, y (b) como vía de sanción, en perjuicio del propietario que la subordina a un sostenido ejercicio económicamente ocioso, por lo que -así entendida- la usucapión busca definirse como un mecanismo de intervención normativa destinado a consolidar la calidad de propietario en el poseedor que hubiera ejercido el uso o explotación de un bien ajeno **de forma continua, pública y pacífica durante el tiempo establecido por la ley**, con la finalidad de eliminar condiciones de incertidumbre en los procesos de asignación de bienes.

La Misión de la usucapio -en cambio- importa el establecimiento de un sistema detallado tanto a nivel normativo como jurisprudencial, del procedimiento y de las condiciones o requisitos sustantivos que permitan reasignar la propiedad privada inmobiliaria en perjuicio de su titular y en beneficio del poseedor cuando, frente ejercicio inactivo del **derecho** del primero, concurre el ejercicio dinámico **del hecho** del segundo, bajo las

condiciones de plazo, continuidad, publicidad y ánimus dómíne previstos en la Ley.

2.2.2.1. Las Grandes Teorías sobre la Posesión como Derecho Real y su Evolución.

El desarrollo de la posesión en la doctrina moderna ha hecho posible definir grandes teorías que han pretendido explicar su naturaleza, así como su estructura, sus características y su función.

Aunque su propia definición conceptual representa una tarea que no ha alcanzado un acuerdo general en el derecho civil desde su formulación inicial; sin embargo, como ha sostenido JORDANO (1986) ¹⁸ a partir de la propuesta en el Digesto 412.1 (Paulus libro quincuagésimo quarto ad edictum) en la fórmula “*Possessio appellata est, ut Labeu ait, a sedibus [a pedis sedibus, según H. Cannegieter] quasi positio, quia naturaliter tenetur ab eo qui ei insistit, quam Graeci dicunt*” (“**La palabra posesión viene de “sede”, como dice Labeu (...) porque lo tiene naturalmente el que se instala en ella, lo que los griegos llamaban katoche o retención**”).

No obstante, en el diseño de la noción de posesión debe tenerse en cuenta que, a la sola materialidad del estado de cosas producido por la “instalación” que importa la *possessio onis* (como elemento antropomórfico) y el ánimo de “permanecer en el”, se agrega un elemento externo que consiste en el impacto público de la posesión, esto es, la lectura que la posesión genera en los demás sujetos (erga omnes) y a la que JORDANO¹⁹ ha identificado como la “apariencia de un poder sobre las cosas del mundo exterior” y que se erige en la existencia de una titularidad jurídico-real que es

¹⁸ JORDANO B, Juan B.: “Una relección sobre la posesión”, Sevilla, 1986, Universidad de Sevilla; pág. 1038.

¹⁹ Ibidem, pág. 1018.

provisionalmente protegida por el Derecho en tanto no se pruebe su falta de adecuación con la realidad jurídica, y que opera como lo que AUBRY ET RAU han considerado como factor habilitante de la *posibilidad física actual y exclusiva de ejecutar actos materiales de disfrute o transformación de una cosa*.

2.2.2.1.1 La Teoría Subjetiva de la Posesión o Teoría de la Voluntad: FRIEDRICH CARL VON SAVIGNY.

En su obra “Der Recht des Besitzes” (Derecho de la Posesión) publicada el año 1803, el fundador de la Escuela Histórica, asumiendo que el derecho se desarrolla orgánicamente a partir del espíritu del pueblo (volksgeist), esto es, a partir de sus costumbres, tradiciones y conciencia colectiva, reformuló a su tiempo la noción romana de la posesión, a partir de la siguiente fórmula ecuacional:

$$\boxed{P = C + A}$$

Donde la posesión (P) representa una situación jurídica que se deriva de la fusión de un factor objetivo (C), denominado **CORPUS** y que está referido al ejercicio de un *poder de hecho* sobre la cosa, cuya esencia es material y que se expresa en la posibilidad de ocuparla o detenerla, y un factor subjetivo (A) denominado **ÁNIMUS**, que está referido en cambio a la “voluntad de poseer como propietario”, es decir, poseer con *animus domini*, *animus rem sibi habendi*, esto es con exclusión de cualquier otro titular con derecho superior precisando, sin embargo, que esta regla no aplicaba a los supuestos en que los alcances del ejercicio de hecho del poseedor estén referidos al enfiteuta, al acreedor prendario, al secuestratario y el precarista .

Por otro lado, en esta teoría se distingue también entre una posesión con ánimus **domine** u originaria y una posesión con ánimus

possidendi o derivada, correspondiendo la primera al ejercicio de la posesión *en concepto de propietario o con ánimo de señor y dueño*, estándole permitido, en tal caso, celebrar actos jurídicos de manera plena sobre la cosa y -en el segundo- proveerle con atribuciones de segundo nivel, como *animus alieno nomine detinendi*.

Así como es cierto que en este campo teórico para adquirir la posesión se requiere la conjunción simultánea de los dos elementos (corpus y ánimos), para perderla bastará que se pierda alguno de los dos componentes, sea por haber devenido materialmente imposible el ejercicio del “poder físico” sobre el bien (inundación, etc.) o por su aprehensión violenta por tercero, o por haberse extinguido el ánimo (ej.: renuncia a la posesión).

Esta teoría cobró gran influencia en países de Europa continental como España, Francia y Alemania, entre otros, así como en gran parte de América Latina.

2.2.2.1.2. La Teoría Objetiva de la Posesión: RUDOLPH VON IHERING.

En sus obras “*La Teoría de la posesión: el fundamento de la protección posesoria*” y “*La Voluntad en la posesión con la crítica del método jurídico reinante*”, publicadas en los años 1867 y 1889 y siguiendo el método realista, si bien admite la existencia del CORPUS y el ÁNIMUS como elementos que interactúan para hacer lugar a la posesión como poder sobre las cosas; sin embargo, esta teoría concede *peso determinante* al CORPUS sobre el ÁNIMUS por cuanto sostiene que el solo ejercicio de la possessio importa implícitamente la intención del poseedor de mantenerse en función a su propio interés.

$$\boxed{\mathbf{P} = \mathbf{C}}$$

Esta ecuación parte de subsumir el *ánimus* en el *corpus* a partir de la posición crítica que sostuvo IHERING en el sentido que “las fuentes romanas no mencionan al *ánimus dominus*”, salvo PAULO, quien si bien mencionaba *el ánimus possidendi*, pero que solo lo había hecho para distinguir a la *possessio* (que debería entenderse como como *ánimus rem sibi habendi*) respecto tenedor, al que lo excluye del *ánimus possidendi*, con el añadido que niega también que en el poseedor exista necesariamente una vocación de perpetuidad del ejercicio del poder sobre la cosa frente a la vocación de temporalidad del mismo ejercicio de poder cuando se trate del tenedor, ya que lo que importa al final no es que la posesión conlleve obligatoriamente la voluntad de poseer “como propietario”, bastando una vocación de ejercer un control sobre la cosa y eso es todo .

Si bien IHERING admite que, a diferencia del poseedor, el tenedor asume un rol subordinado y reconoce el mayor derecho del derechohabiente, también lo es que ese solo hecho no significa que en todos los casos carezca de la condición de poseedor, como -según sugiere- sería el caso del vendedor que, pese a tener pendiente de entrega un bien vendido, y que reconoce el mayor derecho del comprador (que aún no lo recoge), sigue siendo poseedor.

Para los fines de esta investigación lo relevante de este debate es el hecho que, según la posición que se adopte, la declaración de la usucapión cargará con el deber de probar solo el *corpus* como elemento objetivo o - además- con el deber de probar que esa posesión se ejerce “en concepto de propiedad”, con lo cual importa que -en uno u otro caso.

Además, en atención a la orientación política que pueda subyacer en cada ordenamiento, para asignar o rechazar la usucapión, la regulación desplazará significativamente el grado de intensidad de la barrera normativa haciendo un sistema con exigencia probatoria mas alta al usucapiente o al propietario.

2.2.2.2. ¿Existe una relación de jerarquía entre la posesión y la propiedad?

Desde el inicio de las practicas sedentarias y hasta la progresiva instalación de las primeras comunidades humanas, la posesión ha precedido a la propiedad pero, una vez consolidadas dichas comunidades y por los efectos de su crecimiento vegetativo y demográfico, la relación asimétrica entre suelo y persona fue agudizándose hasta constituir un problema de mercado: La disponibilidad de suelo para vivienda se hizo cada vez menos suficiente para satisfacer las exigencias del crecimiento demográfico.

La primera aproximación del hombre al suelo con fines de ocuparlo en concepto de vivienda fue necesariamente **temporal**, por lo que el vínculo solo pudo corresponder al efecto de la posesión y no de la propiedad que por su carácter importa una ocupación permanente y oponible erga omnes.

Si la propiedad importa un conjunto de poderes (uso, disfrute, disposición, reivindicación), se infiere que el propietario se encuentra habilitado para ejercer de manera directa o indirecta uno o más de esos poderes y, por la misma razón, puede transferir (a terceros) todos o alguno o algunos de esos poderes.

Así, sin dejar de ostentar la propiedad, el titular puede transferir en todo o en parte **el uso temporal** del bien, y puede hacerlo a título oneroso o a título gratuito y podrá fijar las reglas de la configuración interna para que dicho negocio jurídico surja, se desarrolle y termine, incluyendo reglas de solución de controversias. Si el bien -además- es total o parcialmente factible de explotación económica, la transferencia puede comprender **el usufructo** de esa parte o de esa totalidad, lo que autorizará un ejercicio más dinámico de las potencialidades productivas de la cosa. En el mismo sentido, la transferencia del titular puede aplicarse al poder de **disponer** ya sea por actos de mera administración, de gravamen o de enajenación de la cosa.

Finalmente, en situaciones de conflicto derivados de la afectación o la pérdida parcial o total del bien, el titular puede transferir las facultades necesarias para ejercer las acciones judiciales o extrajudiciales destinadas a su recupero, y hacer empleo de los medios alternativos de solución de conflictos como la acción reivindicatoria, desalojo, mejor derecho a la propiedad, a la posesión o las acciones interdictales, entre otras formas procesales.

Más que una relación de jerarquía, desde nuestro punto de vista, creemos que entre la propiedad y la posesión existe una relación de todo a parte, en la que la propiedad representa el derecho real pleno que contiene el ejercicio de los poderes de uso, disfrute, disposición y reivindicación y la posesión representa el derecho real específicamente relacionado al uso

Si no se ha realizado ningún acto de disposición respecto de alguno de esos poderes, el poder de usar la cosa corresponder al propietario, en cuyo caso éste es -al mismo tiempo- propietario y poseedor. El inicio de los conflictos entre ambos tiene lugar cuando existe diferencia en la identidad del propietario y del poseedor respecto de un mismo bien y “el acceso del poseedor” al bien no se haya generado por acto derivado de la voluntad del propietario, con el añadido que haya transcurrido un lapso de tiempo y se hayan producido determinadas situaciones a las que la ley atribuye consecuencias de adquisición originaria.

2.2.2.3. ¿Cumple la posesión una función en la sociedad?

El Perú es un país informal, tanto en la actividad económica y en el empleo, así como en la propiedad del suelo y de las edificaciones levantadas sobre él. La informalidad, como *modo de operar* de la actividad económica y sus derivados se caracteriza por generarse, desarrollarse y aplicarse desde *el exterior* de las regulaciones normativas y *fuera de la línea* del registro y constituyen *el dato negro* de la estadística, pero cuyo efecto se aprecia en los diagramas causales de la información recopilada -en nuestro

caso- por el Instituto Nacional de Estadística e Informática y otros estudios similares, y su identificación representa el centro del factor de información que permite diseñar los instrumentos de la planificación estratégica para optimizar las políticas públicas y la toma de decisiones en materia legal en general.

El estado de informalidad trasladado a la cuestión de la propiedad inmobiliaria se traduce en la escasez de vivienda, la que -según la ENAHO 2017 realizada por INEI ha permitido establecer la existencia de una brecha -solo en Lima- de 500,000 viviendas, y ello se empeora **en cuanto que la condición de la vivienda existente**, según cifras del Estudio “**Economía informal en Perú: situación actual y perspectivas**” del año 2016 proyectado con perspectivas al 2030 y 2050 por el Centro de Planeamiento Estratégico - CEPLAN, así como el Documento “**Informalidad en el sector Inmobiliario: ¿Como afecta a los proyectos de infraestructura y que hacer frente a ello**” (2020.12.16) publicado por la Cámara de Comercio de Lima, con referencia al Estudio “**Mapeo y Tipología de la Expansión Urbana en el Perú**” permiten concluir que, la expansión urbana de las principales ciudades del país se han incrementado en más del 50%, y que de ese crecimiento exponencial, más de 90% es de carácter informal, con el añadido que estas cifras incluyen el efecto de la inversión estatal en lotes en urbanizaciones informales a través de los programas de vivienda popular en los que el Estado subsidia la infraestructura para los servicios básicos²⁰.

El Estado peruano ha seguido una hoja de ruta con avances y retrocesos: Unas veces reaccionando para desincentivar las invasiones de los terrenos públicos destinados a obras públicas emitiendo dispositivos como la

²⁰ ARATA S, Moisés, en su reciente intervención como amicus curiae en el Décimo primer Pleno Casatorio Civil sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio ha referido que nuestro país es informal, que la informalidad del crecimiento urbano en los últimos 20 años alcanza el 93% y solo el 7% corresponde al crecimiento urbano formal. LA SUNARP -refiere- entre los años 1999 a 2025 se ha registrado transferencias (compraventas) y prescripciones adquisitivas. La proporción de esta última en promedio es 2.24%, lo que acredita que en los últimos años la prescripción adquisitiva ha sido significativamente creciente.

Ley 30230 y otras veces promoviendo la regularización de las posesiones informales a través de COFOPRI, en cuyo caso se ha ido extendiendo desde las posesiones al 31 diciembre del 2004 previstos en la Ley 28923 modificándose 31056, cuyo artículo 3 lo extiende hasta el 31 de diciembre de 2026.

En este contexto, puede afirmarse que si existe una función social en la posesión, y que esta se configura **a partir del HECHO** que opera como *soporte material* a la persona y su necesidad de ubicarse en un determinado lugar y hacer de él la sede de su vida personal y el punto de inicio de su proyecto de vida y, al mismo tiempo representa la repuesta a su estado de necesidad personal y familiar para procurarse dignidad, **y que se consolida como medio legitimante de la persona sobre el bien que ocupa, a fin de alcanzar un nivel de seguridad en su permanencia, cerrar la brecha legal del estado de incertidumbre y hacer de los bienes factores activos en la dinámica de la economía.**

2.2.2.4. ¿Cuáles son los ámbitos de esa función?,

Función de Legitimación.

El ámbito en que opera la función social de la posesión está asociado a su vida familiar del ser humano, así como a su actividad económica y laboral y, finalmente, a su inter relación social en su comunidad. La persona necesita un lugar desde donde, como individuo libre, despliegue las actividades que formen parte de su desarrollo, por lo que “**estar en un lugar**” constituye una condición humana que está más allá del título que lo habilita y se traduce en la lectura pública que (en la apreciación cualificada de los demás) genera el despliegue material y constante del vínculo entre el poseedor y la cosa.

El Fundamento 25 de la Casación 2229-2008 que se resolvió en el Segundo Pleno Casatorio Civil peruano estableció que ***“Por todo ello, la posesión cumple una función de legitimación, en virtud de lo cual determinados comportamientos sobre las cosas permiten que una persona sea considerada como titular de un derecho sobre ella y pueda ejercitar en el tráfico jurídico las facultades derivadas de aquel, así como de los terceros pueden confiar en dicha apariencia”***.²¹

Función de Conversión.

Por otro lado, la posesión constituye ese estado de cosas que, bajo determinados presupuestos, puede devenir en propiedad con ajuste a un sistema de regulaciones que ha ido evolucionando desde la Roma republicana y la Norma VI de la célebre Ley de las XII Tablas, su paso por la legislación romano germánica de la Europa continental, su asimilación por el Common law y la actualidad.

²¹ Lpderecho, *Segundo Pleno Casatorio Civil*, Lima, 2018, <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/12/Segundo-Pleno-Casatorio-Casacion-2229-2008-Lambayeque-LP.pdf> pág. 26, pág. 2.

2.2.3. LA POSESIÓN COMO ACCIÓN HUMANA REGULADA: ESTADO DE LA CUESTIÓN EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL:

2.2.3.1. La Prescripción Adquisitiva de la Propiedad y los Requisitos de su Configuración y su Clasificación.

La regulación normativa de la prescripción adquisitiva de propiedad como modo originario de adquirir la propiedad inmobiliaria ha ido definiendo a lo largo de su formulación en el derecho comparado y en el derecho nacional una propuesta estructurada de los **Requisitos o Presupuestos** que debe presentar EL HECHO de la POSESIÓN para merecer la tutela de la Ley y conduzca a su declaración como PROPIETARIO al poseedor.

De los Requisitos:

A. EL PLAZO DE LA POSESIÓN Y SU DURACIÓN:

El lapso o periodo de tiempo durante el cual el poseedor se haya encontrado en posesión de un bien inmueble, computado desde su ingreso, desde su adquisición por acto traslativo o desde el ingreso de su antecesor, en caso de concurrir adición de plazos posesorios, hasta la fecha en que se cumpla el tiempo establecido por la Ley, ya sea para la prescripción adquisitiva ordinaria o para la abreviada.

Existe disidencia en la doctrina y en la jurisprudencia respecto a establecer si EL HECHO POSESORIO -que constituye el elemento base de la prescripción adquisitiva de dominio- **deba entenderse como una posesión efectiva o puede asociarse también a formas indirectas o periféricas en cuanto denoten el ejercicio de un control del poseedor mediato.**

Asimismo, la presunción generalmente aceptada en efecto de la cual **se presume que el poseedor es propietario del bien que conduce como** es el caso del artículo 912 del Código Civil peruano resulta inconsistente en el hecho que, mediante la Ley 29618 del 24.11.2010, se haya establecido que **se presume que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad**, invirtiendo el sentido del originario del Principio.

B. CARÁCTER CONTINUO DE LA POSESIÓN.

Desde su ingreso a la posesión, el poseedor deberá permanecer en ella sin pérdida o pausa por hechos que pudieran tener efecto de interrupción o suspensión.

En el primer caso, LA INTERRUPCIÓN se distingue en:

- **interrupción natural**, cuando el poseedor pierde la posesión como consecuencia de un proceso judicial en el que se dicten medidas que importen su despojo (medidas cautelares, interdictos), **pero estas causas de interrupción perderán ese efecto si, en sede judicial, las resoluciones que -en su momento- importaron su despojo resultan revertidos por otras decisiones judiciales** y el poseedor:
 - b.1. **Recupera la posesión antes de un año; o,**
 - b.2. **Obtiene sentencia favorable** que le restituye la posesión.
- **interrupción Civil**, cuando el poseedor,

- b.3. **Es citado con la demanda con pretensiones asociadas a la posesión** (desalojo, reivindicación, etc.);
- b.4. **Suscribe el reconocimiento de otro como propietario; o,**
- b.5. Es objeto de un requerimiento notarial²²

En el Segundo caso, concurre **LA SUSPENSIÓN** cuando se presenta imposibilidad legal para el ejercicio de la acción de prescripción extintiva por presentarse circunstancias previstas en la Ley que establecen una pausa, como es el caso de existir relaciones conyugales o relacionadas a la patria potestad que impongan un lapso temporal impeditivo de la acción mientras la sociedad conyugal o la vigencia de la patria potestad **subsisten.**

Debe dejarse en claro que, en caso de acreditarse la transgresión al requisito de la continuidad, el efecto es distinto si esa transgresión procede de un supuesto de suspensión o de interrupción, siendo que -en el primer caso- LA SUSPENSIÓN genera UNA PAUSA durante la que, mientras dura el estado de suspensión, el plazo prescriptorio ya cumplido no se pierde y su cómputo se retoma cuando el supuesto de suspensión concluye sus efectos. **En cambio, de producirse un supuesto de INTERRUPCIÓN,** cualquier plazo que hubiera transcurrido con anterioridad se cancelará y deberá reiniciarse un nuevo periodo.

²² La doctrina ni la jurisprudencia son pacíficas respecto de este punto, y el detalle de este supuesto será examinada en el Capítulo IV.

No está demás precisar que **solo son relevantes los supuestos de suspensión o interrupción acaecidos DURANTE EL CURSO del plazo prescriptorio**. Si alguno de estos supuestos se produce **DESPUES de haberse completado el plazo de posesión exigido por la Ley**, el derecho a prescribir no resulta perjudicado, pues -en este caso- la usucapio constituye derecho ya incorporado al patrimonio jurídico del poseedor.

OTRO ASPECTO relacionado a este requisito estriba en determinar si **la prueba de la continuidad** que se debe exigir aplica a todo el récord posesorio establecido en la ley o solamente a los periodos inicial y final, asimilando el efecto de la presunción de la posesión del plazo intermedio a que se refiere el artículo 915 del Código Civil peruano y, respecto al que tampoco existe posición concorde ni en la doctrina ni en la jurisprudencia nacional.

C. CARÁCTER PACÍFICO DE LA POSESIÓN.

Este requisito está relacionado a que, durante el ejercicio de la posesión no se presenten (en oposición a la posesión en curso) actos de hostilidad material o actos de hostilidad jurídica, que se orienten a oponer resistencia o poner en cuestión el hecho de la posesión.

Sin embargo, en el mundo real, los actos de posesión que inician el (futuro) ejercicio de la usucapion tienen inevitablemente un origen violento. En efecto, el poseedor es consciente que el bien sobre el que inicia su posesión **no es suyo** y que, además, por efecto de los Principios de Publicidad y de Legitimación a que se refieren los artículos 2012 y 2013 del Código Civil, el poseedor no puede alegar a su favor el

desconocimiento de la inscripción registral del derecho de propiedad de un tercero.

Empero, ese *origen viciado* de la violencia de acceso a la posesión se diluye por efecto de la inactividad del propietario o por su escasa y limitada resistencia, hecho que marca el dies ad quo del cómputo del plazo prescriptorio pues, esa violencia de origen, como sostiene GONZALEZ (2010)²³ “...se entiende concluida (...) cuando la posesión del despojante se consume por la cesación de actos materiales de violencia (por ejemplo, ... se resigna a la pérdida de la posesión).”.

En cambio, el carácter pacífico de la posesión que permite afirmar el cumplimiento de este requisito de la usucapión es el que acompaña al decurso del plazo ordinario o abreviado de la prescripción por lo que resultan hechos incompatibles con este requisito el empleo de fuerza o violencia para permanecer en ejercicio de la posesión, el ejercicio de acciones judiciales que pongan en cuestión el ejercicio de la posesión, así como los requerimientos extrajudiciales con similares fines.

D. CARÁCTER PÚBLICO DE LA POSESIÓN.

Si el ejercicio de la posesión tiene vocación de propiedad a través de la prescripción adquisitiva de dominio debe ser público y notorio, de manera que sea posible de manera sencilla y espontanea identificar al poseedor y asociarlo al bien que ocupa en grado de presunción de propietario.

²³ GONZÁLEZ, Gunther Hernán: “LA USUCAPION Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio”, Lima, 2010, EL JURISTA Editores, pag 133.

La publicidad, además, importa un factor de legitimación social, no solo por el hecho que permitirá al poseedor ser internalizado en la conciencia pública de la comunidad como presunto propietario del bien que ocupa sino porque -además- su notoriedad permitiría ser identificable por el titular del derecho de propiedad para los fines del ejercicio de su derecho de **ius vindicandi**.

Finalmente, la publicidad en el ejercicio del hecho posesorio se contrapone a la posesión clandestina u oculta que buscaría impedir la reacción material o legal del propietario, quien tiene (a partir de este requisito) una garantía habilitante para ejercer la defensa de su derecho, de suerte que si esta reacción no se realiza y el estado de inacción se prolonga hasta que el poseedor alcance el plazo previsto por la Ley, **se activara el derecho a prescribir del poseedor**.

El mayor valor social de la posesión que se sobrepone a la tutela de la propiedad por efecto de la conducta indiferente del propietario que no posee y se torna permisivo con la posesión de su bien por otro, grafica el hecho que la función social de la posesión asciende y hace lugar a la función social de la prescripción adquisitiva de dominio como reivindicación de lo real sobre lo formal.

E. POSESIÓN A DÓMINE.

También se denomina “poseer a título de propietario”, “poseer como señor y dueño” o “poseer en concepto de propietario”. Este requisito representa la vigencia de la Teoría Subjetiva de SAVIGNY y se constata a partir de la forma como el poseedor

conduce el bien, **haciéndose cargo de su pasivo** (gestiona, instala y paga los servicios básicos introducidos en el bien y demás obligaciones derivadas), **y su activo**, al proceder en la dinámica social y económica tal y conforme lo haría el propietario, usando y disfrutando del bien como propio y no en nombre, a favor o por encargo de otro.

En su vida diaria, *el modus operandi* como el poseedor despliega el uso, la ocupación, introduce las modificaciones y aplica a sus actividades micro y macro económicas diseñando una posesión con claro contenido económico representa el factor de disrupción (*adverse possessio*) de la posesión como hecho frente a la propiedad en modo recesivo.

Poseer **a dómine** no es actuar *en apariencia* de propietario, es *vivir, sentir y proceder* como tal. Quien posee *a dómine* no procede explícita ni implícitamente reconociendo la titularidad de un tercero porque ello resultaría incompatible con su auto consideración de propietario.

2.2.3.2. **Análisis de la Configuración Normativa de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Derecho Nacional.**

En el sistema jurídico nacional hemos heredado los modelos regulatorios de la prescripción adquisitiva de dominio solo a partir de la importación o imposición del derecho en el contexto de la conquista española del siglo XV, siendo las **Leyes de Indias** los instrumentos regulatorios que introdujeron en el incanato (convertido en virreynato) las primeras normas relacionadas a las asignaciones o “reparticiones” originarias de las tierras - aunque en este caso como efecto premial pues, según establecía la *Ley Primera del Título Doce* de su LIBRO CUARTO “*De la venta y composición*

y repartimiento de tierras y aguas”, donde se estableció como sustento normativo “*Porque nuestros vasallos alienten el descubrimiento y población de las Indias, y puedan vivir en la comodidad y la conveniencia que deseamos. Es nuestra voluntad que se puedan repartir y repartan casas, solares, tierras caballerías y peonías todos los que fueren a poblar las tierras...*”²⁴, aunque, en propiedad, la prescripción adquisitiva de dominio en la legislación civil española es trasladada al Perú a través de la codificación del siglo XIX, a saber:

Código de Civil de Santa Cruz del Estado Nor peruano/Sud-peruano 1836.

De clara inspiración francesa, siguiendo el *Code de 1804*, este Código reguló detalladamente desde la definición de la prescripción adquisitiva de dominio, su función como medio de oponerse a la acción incoada (artículo 1509), establece la acción pauliana a favor del propietario perjudicado con la prescripción adquisitiva (artículo 1510), la prohibición de su invocación de oficio (artículo 1511), la regulación detallada de Justo título (artículo 1513 a 1517), Buena fe (artículos 1518 a 1521), la ausencia de impedimento (artículos 1522 a 1525, el carácter continuado de la posesión (artículos 1526 a 1534), las causas de interrupción de la posesión (artículo 1535 a 1545), las causas que suspenden la posesión (artículos 1546 a 1550), los plazos para la prescripción de cosas mueble se inmuebles (artículos 1551 a 1557) y de los plazos de prescripción de las acciones (artículos 1558 a 1563).

Fue puesta en vigencia con ocasión de la constitución de la Confederación Perú Boliviana en 1836, bajo el gobierno del Mariscal Santa

²⁴ CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ, *Leyes de Indias*; Lima, Archivo Digital de la Legislación del Perú del Congreso De La República, https://www.leyes.congreso.gob.pe/leyes_indias.aspx

Cruz, se promulgaron tanto el Código Civil Santa-Cruz del Estado Sud-Peruan¹ del 13 de agosto de 1836, cuanto el Código Civil Santa-Cruz del Estado Nor-Peruano² el 15 de noviembre de 1836 con lo que se buscó superar el periodo de anomia de la naciente república.

No obstante, el poco auspicio de la constitución de la Confederación en sí y -sobre todo- la falta de internalización de la norma, generó un escenario de claro rechazo que, en la práctica deslegitimó su aplicación a la vida nacional.

El Código Civil peruano de 1852.

Este Código fue promulgado el 29 de diciembre de 1851 y, aunque no fue el primer Código, en términos de vigencia afectiva si lo fue, alcanzando 84 años de vigencia. En su Libro Segundo (“De las Cosas: Del Modo de Adquirirlas y de los Derechos que las Personas tienen sobre ellas”) Sección Tercera (“Del Modo de Adquirir el Dominio por Prescripción, Enajenación y Donación”), Título I: “De la Prescripción”) la reguló entre sus artículos 526 a 555, siendo sus notas más importantes las siguientes:

- ✓ Reguló de manera conjunta la prescripción adquisitiva de Dominio y la prescripción extintiva de la acción (artículo 526);
- ✓ La renunciabilidad de la prescripción ya ganada, pero no del derecho a prescribir (artículo 527);
- ✓ Los supuestos de la renuncia del derecho ganado (artículo 528);
- ✓ La oponibilidad del derecho de los acreedores del prescribiente (artículo 529);
- ✓ Su oponibilidad como excepción (artículo 530);

- ✓ La prohibición de ser declarada de oficio (artículo 531);
- ✓ Los supuestos de suspensión del plazo prescriptorios (artículos 532 a 533);
- ✓ Los bienes respecto de los cuales la prescripción adquisitiva de dominio se prohibía (artículos 534, 553, 554 y 555);
- ✓ Los supuestos en que el estado y las demás corporaciones públicas pueden adquirir o perder bienes (artículo 535);
- ✓ Los requisitos para solicitar o declarar la prescripción adquisitiva de dominio (artículo 536 a 544);
- ✓ Los plazos de la prescripción mueble e inmueble, incluyendo los bienes obtenidos con violación de la Ley (artículos 545 a 547);
- ✓ Las reglas para establecer el plazo de prescripción y la adición de plazos posesorios (artículos 548 y 549);
- ✓ Los supuestos de interrupción del plazo de la prescripción (artículos 550 a 552);

El Código Civil peruano de 1936.

Entró en vigencia el 14 de noviembre de 1936 y rigió hasta el 13 de noviembre de 1984 y dedicó **seis** artículos a la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio, Las principales características de su regulación fueron las siguientes;

En su artículo 872²⁵ estableció el carácter declarativo de la

²⁵. Artículo 872.- Quien adquiere un inmueble por prescripción puede entablar juicio para que se le declare dueño. La sentencia que acceda a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.

prescripción adquisitiva de dominio cuando prescribía que quien adquiría el bien inmueble por prescripción “podía entablar un juicio” para ser declarado como tal, y que la sentencia estimatoria de ese proceso constituía el título de ese derecho y podía ser inscrito en el registro de propiedad con efectos cancelatorios del título anterior. Esta regla ha mantenido vigencia con el artículo 952 del Código Civil actual.

En su artículo 871²⁶, distinguía la prescripción inmobiliaria ordinaria cuando la posesión se ejercía sin mediar justo título ni buena fe estableciendo el plazo de **treinta** años y reducía ese plazo a **diez años**, y **fijaba como requisito general** (i) la posesión *a dómine* y, **como requisitos especiales** el justo título y la buena fe

En sus artículos 873²⁷ y 874²⁸ reguló la prohibición de la prescripción adquisitiva de los bienes de la sociedad, de los bienes retenidos, depositados, arrendados o dado en administración y la prescripción adquisitiva entre coherederos, conservando el derecho a prescribir de los sucesores de las sociedades o de los coherederos.

En su artículo 875²⁹ regula el efecto de interrupción de la

²⁶ Artículo 871.- Adquieren inmuebles por prescripción quienes los han poseído como propietarios de modo continuo durante diez años, con justo título y buena fe, o durante treinta años sin estos dos últimos requisitos.

²⁷ Artículo 873.- No son adquiribles por prescripción los bienes de una sociedad por los socios; ni los bienes depositados, retenidos, arrendados o dados en administración o mandato, por quienes los detienen por esos actos.

²⁸ Artículo 874.- Los herederos de las personas comprendidas en el anterior artículo adquieren por prescripción los bienes a que él se refiere durante el plazo de veinte años, contados desde la muerte de su causante. Igual regla rige para los herederos de un condómino respecto de los bienes que éste poseía en común. El Estado y las personas jurídicas de derecho público interno adquirirán por prescripción los inmuebles que posean en condominio en un plazo de 20 años, contados desde la muerte de su condómino. (*)

²⁹ Artículo 875.- Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor perdió la posesión o fue privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año, o si por sentencia

pérdida de la posesión y el efecto de su recupero dentro del año o en la sentencia, Esta redacción ha sido conservada en el artículo 953 del actual Código Civil.

Finalmente, en su artículo 876³⁰ establece la regulación por remisión entre la prescripción adquisitiva de dominio y la prescripción extintiva de la acción, en cuanto resulten aplicables

A diferencia del Código actual, este Código mantiene las dos clases de prescripción, aunque con mayor diferencia en cuanto al plazo, no incluye la continuidad ni la publicidad como presupuestos (el carácter pacífico de la posesión puede tenerse por incluido implícitamente en el artículo 875. Asimismo, es relevante el hecho que el artículo 876 del Código de 1936 haya incluido expresamente el empleo pertinente de las reglas establecidas para regular la prescripción extintiva de la acción.

El Código Civil peruano de 1984.

Entró en vigencia el 14 de noviembre de 1984 y rige hasta la actualidad y presenta la menor cantidad de normas de todos los códigos civiles de la historia de nuestro ordenamiento

Requisitos de la posesión como presupuesto de la Prescripción Adquirida de Dominio de Bienes Inmuebles: Artículo 950³¹.

se le restituye.

³⁰ Artículo 876.- Rige en esta prescripción las reglas establecidas para la extintiva en cuanto sean aplicables.

³¹ Artículo 950: La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Esta norma establece que para que la posesión sobre un bien inmueble permita la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva se precisa:

- Que el poseedor ejerza la posesión *a dómine*, a título de propietario.
- Que la posesión se ejerza con justo título y buena fe;
- Que la posesión se ejerza de manera continua;
- Que la posesión se ejerza de manera pública;
- Que la posesión sea ejercida de manera pacífica;
- Que el plazo del ejercicio de la posesión alcance cinco años si cuenta -además- con los requisitos previstos ut supra, o diez años si no concurren los presupuestos de justo título y buena fe.

Requisitos de la posesión como presupuesto de la Prescripción Adquirida de Dominio de Bienes Muebles: Artículo 951³².

Esta norma establece que para que la posesión sobre un bien mueble permita la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva se precisan **los mismos requisitos que corresponden a los bienes inmuebles a excepción del referente al plazo de la posesión, la que se reduce a dos años** si se cubre los demás requisitos y cuatro, si no concurre el requisito de justo título y buena fe.

Carácter Declarativo de la Sentencia en el Proceso de

³² **Artículo 951:** La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay.

Prescripción Adquisitiva de Dominio y Efecto de la Sentencia Estimatoria: Artículo 952³³.

Esta norma establece que, una vez cumplidos los requisitos previstos en la Ley, el derecho de propiedad ingresa al patrimonio jurídico del poseedor obtiene y la sentencia que se emita en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio que interponga con tal fin tiene carácter declarativo. Asimismo, la sentencia estimatoria que emita el Juez declarando fundada la demanda **tiene el carácter de título** (que acredita el derecho de propiedad), **para inscribir la propiedad así adquirida por el usucapiente y para cancelar el asiento registral del mismo derecho a favor del anterior propietario.**

Supuestos de Interrupción del plazo de Prescripción: Artículo 953³⁴.

Esta norma regula los supuestos de interrupción natural del plazo posesorio que se produce a instancia de un acto de desajo por un tercero o por mandato judicial, las que -a su vez- pueden ser reversibles en sede judicial.

No obstante, esta norma no regula los supuestos de interrupción civil generados por la citación con la demanda y por realizar actos de reconocimiento (que identifican como propietario a otra persona), supuestos que han sido tomados de la regulación aplicable a las obligaciones.

³³ **Artículo 952:** 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.

³⁴ **Artículo 953:** 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.

2.2.4. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN LAS DECISIONES DE LOS JUECES: EL ESTADO DE LA CUESTIÓN EN LA JURISPRUDENCIA PERUANA.

La prescripción adquisitiva de dominio tuvo como fundamento -en sus inicios- una respuesta a la incertidumbre entre la sanción a un propietario negligente frente a un poseedor activo o como sostiene GALLEGO (2020) *“se basa en la dejadez o la falta de diligencia del propietario que, por su falta de actividad o abandono, ha permitido que otra persona adquiera su derecho...”*³⁵

Si bien ese fundamento se ha extendido a los demás países donde de influencia del sistema romano germánico, en el caso nuestro se agregó la finalidad de instrumento de formalización, sobre todo en el desarrollo del siglo XX, por lo que -además- la gestión de su trámite se dispersa paralelamente al ámbito administrativo y notarial.

Por otro lado, a excepción del Código de Civil de Santa Cruz del Estado Nor peruano/Sud-peruano de 1836 que contenía una regulación prolífica sobre la prescripción adquisitiva de dominio (53 artículos; de 1509 a 1563), ha tenido una legislación escasa sobre este tema.

Esa escasez ha obligado que, como sucede en los sistemas romano-germánicos, haya tenido que ser la jurisprudencia la que ha debido integrar y desarrollar el sentido y alcance de las normas sustantivas y adjetivas a lo largo de la república, pero especialmente a partir de la segunda mitad del siglo XX culminando -en el presente siglo- con los Plenos Casatorios Segundo y Cuarto³⁶ que si bien tratado sobre aspectos relacionados a la prescripción

³⁵ GALLEGO, Sara: *“La Usucapio en Roma”*, Valladolid, 2020.
https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/46936/TFG-D_01044.pdf?sequence=1, pág. 10

³⁶ Si bien en noviembre 2025 se desarrolló el Décimo Primer Pleno Casatorio Civil y que, entre los temas a desarrollar asociados a la prescripción adquisitiva de dominio estaba la prueba

adquisitiva de dominio, en realidad y como se apreciará infra, han analizados aspectos mas periféricos que centrales de la institución.

2.2.4.1. El Aporte de los Plenos Casatorios al incremento o reducción de las barreras normativas interpretadas por los jueces.

En ejercicio de la potestad prevista en el Artículo 400 del Código Procesal Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú desde el 22 de enero del año 2008 hasta la actualidad ha desarrollado once Plenos Casatorios civiles respecto a diversos temas con el propósito de unificar la jurisprudencia nacional y sentar las bases de la seguridad jurídica, predictibilidad y nomofilaquia en el sistema de justicia.

De ellos son de interés para el tema de la prescripción adquisitiva de propiedad el Segundo, el Cuarto y el Décimo Primero, con las aclaraciones acotadas respecto a este último en la nota de pie de la página 36 de esta Tesis.

No obstante, siendo la prescripción adquisitiva de dominio un proceso con estadística relevante y creciente en la justicia civil peruana, que se refleja en la alta tasa de informalidad en la propiedad inmobiliaria, el hecho que desde esa escasez normativa se haya abdicado en el sistema de justicia la tarea de completar jurisprudencialmente el sentido de la Ley sobre los presupuestos, requisitos y excepciones del derecho a prescribir (casi siempre limitándose a verificar si concurren o no los requisitos formales previstos en la norma, demuestra el poco interés en conectar las interpretaciones jurisprudenciales y la solución de fondo y la configuración de la función social que subyace entre los derechos de posesión y de propiedad, en cuya *línea de frontera* reside la prescripción adquisitiva de dominio.

de la prescripción, a la fecha de cierre de la presente investigación a Sala Plena no había publicado la sentencia conteniendo el análisis y la doctrina vinculante sobre la materia.

2.2.4.1.1 El Segundo Pleno Casatorio Civil peruano y sus Reglas para la Prescripción de una Pluralidad de Poseedores. Casación 2229-2008-Lambayeque: Rafael Agustín Yúncor Castellanos y Gladys Filomena Yúncor Molocho Vs Guillermo Cepeda Villarreal y Otros:

Data del Desarrollo del Pleno Casatorio: 18 de setiembre de 2008; Lima.

Data de Expedición de la Sentencia: 23 de octubre de 2008.

Data de la Publicación de la Sentencia: 28 de octubre de 2008.

Resumen del Caso e Identificación del Hecho Relevante.

La demanda refiere que los demandantes afirman poseer un pequeño inmueble ubicado en la calle Manuel María Izaga 769 de la provincia de Chiclayo, el mismo que les habría sido entregado por doña María Eugenia Izaga de Pardo el año 1943 por cuenta de sus beneficios sociales. Aunque la demanda describe determinados hechos en apoyo de su pretensión y, al absolver el traslado de la demanda, los demandados han cuestionado principalmente el hecho que los demandantes haya reconocido su condición de arrendatarios del bien y, por tanto, la ausencia del requisito de “poseer *a dómine*” a que se refiere el artículo 950 del Código Civil, **el criterio relevante de la sentencia casatoria y que, al mismo tiempo representa la Regla Vinculante del Pleno Casatorio Civil II está referido a establecer (i) si la prescripción adquisitiva de dominio podía ser amparada a favor de más de una persona poseedora o si la posesión debiera haber sido exclusiva y excluyente y (ii) si la coposeedora Gladys Filomena Yúncor Molocho era o no una mera *servidora de la posesión* (como sostuvo la segunda Sentencia de Vista de la Sala superior) y si, por dicha razón, carece de vocación para usucapir.**

Sentencia (1) de Primer Grado.

La primera sentencia de mérito declaró infundada la demanda esencialmente por considerar el Juzgado que: (a) Los demandados habrían

reconocido que tenían la calidad de arrendatarios del bien cuya prescripción adquisitiva invocaban, por lo que no cumplían con ostentar la calidad de poseedores “como propietarios” a que se refiere el artículo 950 del Código Civil, y (b) que la codemandante Gladys Filomena Yúncor Molocho era solo una *servidora de la posesión* por lo que, de acuerdo al artículo 897 del mismo Código, carecía de la calidad de poseedora.

Sentencia (1) de Vista.

La Sala superior civil, absuelve el grado y declara nula la sentencia apelada por considerar esencialmente que el fundamento en el sentido que “la demandante era una servidora de la posesión” no formaba parte de los argumentos de la contestación de la demanda ni de los puntos controvertidos, estableciendo curiosamente que la nueva sentencia a emitirse “no se pronunciaría” sobre el codemandante Rafael Agustín Yúncor Castellanos porque -al no haber apelado éste- la sentencia tenía la calidad de cosa juzgada respecto de él³⁷.

Sentencia (2) de Primer Grado.

El Juzgado emite la segunda sentencia declarando nuevamente infundada la demanda por considerar esencialmente -esta vez- como fundamentos: (i) que el verdadero poseedor es Rafael Agustín Yúncor Castellanos y que Gladys Filomena Yúncor Molocho quien no habría poseído *a dómine*, sino que lo habría habitado solo tener la calidad de hija de su codemandante; y, (ii) que “*la singular figura de dos o más personas poseyendo el mismo bien paralela y universal y con derechos independientes,*

³⁷ . Desde el punto de vista procesal, el efecto de la sentencia de vista es debatible por cuanto al mismo tiempo que anula una sentencia, asigna -sin embargo- efectos a esa misma sentencia ya anulada. El hecho de anularse una sentencia apelada suprime todos sus efectos decisorios por lo que, precisamente, el Juzgado vuelve a expedir una nueva sentencia de primer grado, **sin límites**. Recuérdese que la cosa juzgada y sus efectos requieren de una sentencia firme y la sentencia anulada no tiene esa condición.

con la facultad de iniciar cada cual por su lado procesos de prescripción resultaría manifiestamente improcedente”

Sentencia (2) de Vista.

Absolviendo el grado generado por el recurso de apelación interpuesto por Gladys Filomena Yúncor Molocho, Sala superior esta vez confirmo la sentencia apelada asumiendo como propio los fundamentos de la sentencia apelada y agregando: (a) la posesión *a dómine* con la finalidad de prescribir debe ejercerse “*con la calidad de exclusiva y con carácter de excluyente y no de manera paralela*” agregando que es en este sentido en que se ha resuelto en la Casación 3140-2000 del 20 de marzo de 2025.

Auto de Calificación del Recurso de Casación.

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia declara procedente el recurso de casación respecto a las siguientes causales:

- A. Contravención de las normas que garantizan el Derecho al Debido Proceso: Defectos en la motivación interna y aplicación de una sentencia casatoria que no constituye doctrina jurisprudencial;
- B. Interpretación Errónea del Artículo 950 del Código Civil por incurrir en una interpretación restrictiva que lo excluye indebidamente de los alcances la coposesión regulada en el artículo 899 del mismo código
- C. Inaplicación de Normas de Derecho Material: Artículo 899 del Código Civil.

Sentencia Casatoria: 2229-2008- Lambayeque: Rafael Agustín Yúncor Castellanos y Gladys Filomena Yúncor Moloch Vs Guillermo Cepeda Villarreal y Otros.

Al final el caso fue resuelto declarándose **INFUNDADO** el recurso de casación por las siguientes consideraciones:

➤ **Respecto a la primera causal del recurso de casación relacionada a la supuesta contravención al debido proceso por defectos en la motivación y por haber aplicado una sentencia casatoria sin efectos vinculantes** se analizó:

- Que esta causal no puede sustentarse por el solo hecho que se haya adoptado una determinada forma de interpretar una norma como afirma el parte recurrente, **sino en el hecho que** la sentencia de vista consigne *“las razones por las cuales considera que esa o esas normas legales deben sustentar su fallo”*. (Fundamentos de 8 a18);
- Que, si bien la Sala superior incurre en un desatino al aplicar los alcances de la Casación 3140-2000 por el solo hecho que en dicho proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio haya existido pluralidad de poseedores, a diferencia de este proceso en aquel los poseedores tenían un rol adversarial en el que un poseedor pretendía usucapir contra el otro poseedor, en tanto que, en el presente caso, se analiza el derecho de una pluralidad de coposeedores que pretenden usucapir conjuntamente contra un tercero; sin embargo, aun cuando la aplicación de la referida sentencia casatoria sea errónea por su impertinencia y por su carácter no vinculante, las razones que sustentan esta causal no resultan suficientes para enervar la sentencia de vista porque no

corresponden a su fundamentación nuclear (ratio decidendi).(Fundamentos de 19 a 21);

➤ **Respecto a la segunda causal del recurso de casación relacionada a su interpretación errónea por restrictiva por haber excluido el derecho a usucapir de los coposeedores** se analizó:

- Que la posesión puede obtenerse a título originario o derivativo (Fundamentos 26 y 27);
- Que, asimismo, si bien la posesión puede ejercerse de manera exclusiva, también lo es que puede adquirirse por varias personas, como sucede en la coposesión que regula el artículo 899 del Código Civil **siempre que** -siguiendo los presupuestos que HERNANDEZ (1987)³⁸ concurren las denominadas “notas esenciales” de la coposesión, esto es: (i) Que exista unidad de objeto; y, (ii) Que exista homogeneidad en el ejercicio del poder jurídico de cada coposeedor sobre el bien (Fundamento 28);
- Que, ello significa que, si bien no hay impedimento legal para que los coposeedores homogéneos puedan usucapir, la coposesión que éstos acrediten debe compartir “una misma situación de posesión”; es decir, que no adscriban su condición de poseedores a una porción o área específica del bien o que, por la forma de su adquisición, la posesión tenga diferente calidad (Fundamento 30);

³⁸ FERNÁNDEZ G, Antonio: “*La Posesión como institución jurídica y social Obras Completas; T. II*”, Madrid, 1987, Espasa Calpe; págs. 32-46,

- Asimismo, en el caso de autos, el Pleno consideró que, a partir del texto de la propia demanda, así como de la Declaración testimonial del codemandante Rafael Agustín Yúncor Castellanos prestada en el Proceso judicial Nro. 1457-2000 sobre Rectificación de Área, dicho justiciable habría reconocido que su ingreso al bien materia de litis fue “por cesión en uso para que viva con su familia” o “en arriendo”, calidades éstas que, aunque intentaron ser negadas por su defensa (al pretender defender el derecho de la codemandante Gladys Filomena Yúncor Molocho en el sentido que como ésta no habría recibido el bien en cesión o arriendo, como su codemandante, tendría un derecho autónomo a demandar (la usucapion), no resultan agibles porque vulneran la coherencia y contraviene el principio de la teoría de los actos propios y, siendo así, siendo la codemandante Gladys Filomena Yúncor Molocho hija de Rafael Agustín Yúncor Castellanos, **la posesión que aquella alega es una extensión de la que ejerció su codemandado padre, por lo que -aun cuando la coposesión homogénea se encuentre habilitada para usucapir y convertir a los coposeedores en copropietarios ni uno ni otro demandante poseyeron el bien, ni menos a título de propietarios** (Fundamento de 52 a 58);

➤ **Respecto a la Tercera causal del recurso de casación relacionada a inaplicación de la norma de derecho material contenida en el artículo 899 del Código Civil** se analizó:

- Que, la infracción relacionada a la inaplicación de una norma de derecho material concurre cuando el juez no invoca o ignora aplicar al caso una norma jurídica de carácter obligatorio y no aplicar la subsunción entre la norma invocada por las partes y los hechos, el deber de aplicar una

norma no vincula al juez por el solo pedido de las partes sino en el caso que esté vinculada a los hechos debatidos y probados, **en el entendido que** la invocación de la norma **es independiente de las aspiración de las partes**. Tanto más si en virtud del Principio Iura Novit Curiae, el juez no solo está facultado, sino que está en el deber de aplicar la norma pertinente **(Fundamentos 65 a 66); y,**

- Que, finalmente y como ya se tiene expuesto, la codemandante no tiene la calidad de poseedora ni de coposeedora, por lo que *sería ocioso* se le califique conforme al artículo 899 de Código Civil, no acreditándose la inaplicación normativa que se alega. **(Fundamento 67);**

Conclusión del Pleno sobre las Causales.

El Pleno ha establecido"

- ✓ Que no se ha acreditado la causal de infracción al Debido proceso por motivación aparente o defectuosa;
- ✓ Que, aun cuando la Sala Superior ha incurrido en error de interpretación del Artículo 950 del Código Civil y que inaplicó el artículo 899 del mismo Código, e invocó la sentencia casatoria Casación 3140-2000 del 20 de marzo de 2025 habida cuenta que, si bien los coposeedores si están habilitados para ser declarados como copropietarios por prescripción adquisitiva de dominio, **sin embargo,** no se verificó la condición de coposeedora, ni menos aun la de coposeedora homogénea.

Aporte del Segundo Pleno Casatorio Civil.

El Numeral VII apartado b) de la Sentencia del Pleno ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

La correcta interpretación del artículo 950° del Código Civil debe hacerse en el sentido que nada obsta para que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir, puesto que de ver amparada su pretensión devendrían en copropietarios, figura jurídica que está prevista en nuestra legislación.

2.2.4.1.2 El Cuarto Pleno Casatorio Civil peruano y sus reglas de evaluación de las pruebas sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio que oponga el demandado en los procesos de desalojo por ocupación precaria: Casación 2195-2011- Ucayali: Jorge Enrique Correa Panduro, César Arturo Correa Panduro y Luis Miguel Correa Panduro Vs Mirna Lizbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco.³⁹

Data del Desarrollo del Pleno Casatorio: 29 de diciembre de 2011; Lima.

Data de Expedición de la Sentencia: 13 de agosto de 2012.

Data de la Publicación de la Sentencia: 14 de agosto de 2013.

Resumen del Caso e Identificación del Hecho Relevante.

Luis Arturo Correa Linares, apoderado de Jorge Enrique Correa Panduro, César Arturo Correa Panduro y Luis Miguel Correa Panduro promueve demanda de desalojo por ocupación precaria contra Mirna Lizbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco para que desocupen el bien inmueble de su propiedad ubicado en el Jr. Tarapacá 663 – 665 de la Ciudad de Pucallpa, signado como la Fracción Lote 1-A,Mz 86 por la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo e inscrito en las Fichas 16189 y 1619D y en las Partidas Electrónicas DDDD2031 y DDDD2050, indicando que los demandados tienen la condición de ocupantes precarios.

³⁹ . Si bien este caso contiene el análisis de un proceso de DESALOJO desde un contexto de contradicción de los demandados sustentado en varios supuestos, por sentido de congruencia con el tema de la presente Tesis, se analizará solo los aspectos de la sentencia de este Pleno Casatorio que se relaciona a la preocupación adquisitiva de dominio.

Los demandados deducen Excepción de Falta de Legitimidad para obrar, afirmando que, a la fecha de la demanda, los demandados se encuentran poseyendo el bien materia de demanda por más de cuarenta años de manera pacífica y pública y como propietarios y haber operado la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble, que los demandantes nunca han poseído el bien, y que éste fue propiedad de la madre de los demandantes y los padres de la demandada.

La excepción de falta de interés para obrar fue declarado infundada y las partes consintieron la resolución.

Sentencia de Primer Grado.

Con fecha 15 de setiembre de 2010 el Juzgado emitió la sentencia declarando FUNDADA la demanda y se ordenó el lanzamiento de los demandados consentida o ejecutoriada que fuera la sentencia.

Sentencia de Vista.

La Sala superior civil, absuelve el grado y confirma la sentencia de primer grado acotando: (i) Que los demandantes han acreditado haber obtenido la titularidad sobre el bien materia de reclamo, al haberlo recibido como anticipo de legítima de parte de la señora Nancy Panduro Abarca; y, (ii) Que respecto al argumento de encontrarse los demandados en posesión a título de propietarios para fines de prescripción adquisitiva de dominio dado que entre los documentos que ha adjuntado la parte demandada, varios de ellos aparecen a nombre de terceros, por lo que la precariedad de los demandados no se habría desvirtuado.

Auto de Calificación del Recurso de Casación.

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia declara procedente el recurso de casación respecto a la causal de infracción normativa de naturaleza procesal referida al inciso 3 del artículo 122 del Código

Procesal Civil y el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.

Sentencia Casatoria: 2195-2011- Ucayali: Jorge Enrique Correa Panduro, César Arturo Correa Panduro y Luis Miguel Correa Panduro Vs Mirna Lizbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco.

Al final el caso el Pleno resolvió declarar **INFUNDADO** el recurso de casación y, en consecuencia, **NO CASÓ** la Sentencia de Vista por las siguientes consideraciones:

➤ **Respecto a la única causal del recurso de casación relacionada a la supuesta infracción normativa de naturaleza procesal referida al inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.**

El Pleno consideró:

- Que el hecho que las sentencias hayan aludido al artículo 1697 del Código Civil relacionado con la resolución del contrato y que dicha norma haya sido invocada por las partes no configura la causal de motivación deficiente por cuanto la referencia a dicha norma que realizan las instancias de mérito se ha formulado “...siguiendo el razonamiento del magistrado de primera instancia, se ha indicado que para que la posesión de los demandados no se configure como precaria tendrían que haber estado en alguno de los supuestos señalados en el citado considerando tercero. Pero de modo alguno se puede arribar a la conclusión que se aplicaron las normas de la resolución de un contrato de arrendamiento, y menos aún que la Sala Superior haya

sostenido la existencia de una relación contractual de arrendamiento...” (Fundamentos de 18 a20);

- En cuanto a la acumulación del proceso de prescripción adquisitiva de dominio y el proceso de desalojo, el Pleno considera que, si bien existen objeciones de carácter formal por la diversidad de vía procedimental en que estos procesos se tramitan, ello podría superarse a partir de la reconvención hacia la vía que mejor garantice el derecho de defensa, **sin embargo**, debe tenerse en cuenta que en el presente caso no se ha solicitado ni la acumulación ni la reconvención, **aunque los demandados si dieron cuenta que existía un proceso de prescripción adquisitiva de dominio en trámite** - Expediente 00497-2010-0-2402-JR-CI-01 sosteniendo que la demanda de desalojo sería improcedente por haber adquirido el bien, **extremo sobre el cual** las instancias de mérito asumieron que -en efecto- el proceso de desalojo no era la vía para analizar la validez o la adquisición por prescripción sino que ello debiera ser ejercido en un proceso distinto y con tal fin, **ya que lo que en este proceso se analiza es “cuál de las partes tiene un título que lo habilite a poseer”** (Fundamento 21);
- Que, existe necesidad de darle contenido preciso a la condición del ocupante precario, superando el escaso y aun contradictorio aporte de la doctrina y la propia jurisprudencia, situación *“... que se agrava más cuando observamos que hay una alta incidencia de procesos cuyas pretensiones se declaran improcedentes bajo la concepción de que, en el desalojo por ocupación precaria basta que se presente cualquier aspecto vinculado a la propiedad o cualquier circunstancia que se alegue no puede ser controvertida o decidida en el proceso sumario de desalojo*

para que la jurisdicción la acoja como razón para rechazar la demanda, considerando que previamente tal situación debe ser discutida en un proceso de trámite más lato, lo cual -desde luego- viene afectando el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva, porque contando con una sentencia que declara improcedente la demanda, mal puede considerarse que está propendiéndose a la protección del derecho sustantivo afectado y menos que se esté dando solución al conflicto” (Fundamento 51);

- Que, frente a tal diagnóstico, resulta necesario establecer una interpretación al artículo 911 del Código Civil que priorice la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional **entendiéndose que cuando dicho artículo hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo “no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia”** expuestas por las partes al fundamentar sus correspondientes actos postulatorios **“pero que autorice el pleno derecho a la posesión”**, los que puedan acreditarse por cualquier de los medios probatorios regulados en el ordenamiento y que , en consecuencia, la figura del ocupante precario es la de aquel que posee *“sin la presencia y acreditación de cualquier acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer,”* incluyendo al servidor de la posesión o, en términos más amplios *“cuando se ocupe un inmueble ajeno sin pago de renta y sin título para ello ...”* (Fundamento 54 y 61);
- Que, si en el proceso de desalojo por ocupación precaria el demandado formulase una mera alegación de haber adquirido el bien por usucapion, no será suficiente para

enervar la pretensión del demandante, **empero el Juez deberá valorar las pruebas presentadas por el demandado con tal fin**, no para convertirse y resolver como Juez de la Usucapión, **sino tan solo para determinar si dichas pruebas** son lo suficientemente fuertes para debilitar razonablemente la calidad de “precario” que se le atribuye y si, por su trascendencia para fines de usucapión, **justifique** que el derecho a que se declare la propiedad derivase al Juez competente para la prescripción adquisitiva de propiedad **o si, por el contrario, la trascendencia de la citada prueba no alcanzare** (a criterio del Juez del desalojo) una trascendencia capaz de afectar el derecho a la restitución que se demanda, **amparárá el desalojo** y dejará a salvo el derecho de parte demandada al Juez competente y si -ésta- obtiene sentencia favorable, podrá optar entre demandar la nulidad de cosa juzgada fraudulenta (de la sentencia de desalojo) o un nuevo proceso de desalojo por ocupación precaria pero con roles inversos . (Fundamentos 63 – VI, 66 y 67);

Conclusión del Pleno sobre las Causales.

El Pleno ha establecido”

- ✓ Que no se ha acreditado la causal de infracción al Debido proceso por considerar que la Sentencia de Vista no adolece de motivación aparente o defectuosa

Aporte del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

El Numeral VII apartado b) de la Sentencia del Pleno ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

“2) Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer; y

“5.6) La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapion, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en la cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapion. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho a poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapion, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o, en todo caso, para solicitar la devolución del inmueble.”

2.2.4.1.3. BREVE REFERENCIA El Debate en el Décimo Primer Pleno Casatorio en Curso: 2582-2023 – SANTA: Lugensi E.I.R.L. Vs Municipalidad del Santa.

Convocatoria.

Con fecha 17.09.2025 se publicó en El Peruano la CONVOCATORIA AL DÉCIMO PRIMER PLENO CASATORIO CIVIL a realizarse el 29 de octubre de 2025 **con el Recurso de Casación interpuesto por LA EMPRESA LUGUENSI EIRL** contra la Sentencia de Vista emitida por la Sala Superior en el Expediente 2852-2023-SANTA, precisándose como aspectos a debatir los siguientes:

Aspectos a Debatir.

- a) Disparidad de criterios respecto del estándar probatorio exigible al prescribiente;
- b) La interpretación adecuada respecto del supuesto de posesión pacífica;
- c) La interrupción y suspensión del plazo de prescripción;
- d) La prescripción del propietario o de quien ostenta título negocial adquisitivo;
- e) El concepto de justo título en la prescripción adquisitiva de dominio;
- f) La potestad de aplicar el principio “Iura novit curia” cuando se demanda la prescripción corta (5 años), alegando justo título por buena fe; sin embargo, si bien se advierte que no existe justo título, se acredita que el prescribiente cumple con los requisitos para la prescripción larga;
- g) La aplicación de la Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal, publicada el 24 de noviembre del 2010; y,

- h) La prescripción adquisitiva de dominio por las personas jurídicas y especialmente por las Asociaciones.

Antecedentes: Expediente 2852-2023-SANTA.

Demandante: LUGUENSI E.I.R.L.
Demandado: Municipalidad Provincial del Santa
Materia: Prescripción Adquisitiva de Dominio.

Breve referencia a los Hechos.

LUGGUENSI E.I.R.L. demanda ser declarada propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del predio consistente en el terreno de 14,517.97 m² identificado como Lote 1 Manzana “L” de la Lotización Industrial Gran Trapecio – II Etapa, Parcela 1 del Distrito de Chimbote, Provincia del Santa y Departamento de Ancash e inscrito en la Partida Electrónica 07022460 de la Oficina Registral de Chimbote, afirmando haber adquirido mediante Contrato de Transferencia de Posesión otorgado por LA EMPRESA PHT ASTILLEROS S.A que, a su vez, habría adquirido la propiedad del mismo por adjudicación otorgada por la Municipalidad demandada mediante Resolución de Alcaldía 0126 del fecha 24 de febrero de 1997, contrato que no llegó a formalizarse ni a inscribirse en el registro público.

La demandante sostiene haber procedido a adicionar al suyo el plazo posesorio desde 24.02.1997 al 17.05.2009 que habría ejercido su transferente, y que tanto aquel como la demandante habrían poseído el bien de manera pacífica, pública, mediando buena fe y como propietarios.

Sentencia de Primer Grado.

Mediante Resolución 15, el Juzgado ha declarado FUNDADA la demanda principalmente por lo siguiente:

El demandante tenía posesión efectiva desde 2005, apoyándose en la Constancia de posesión de la Municipalidad de Nuevo Chimbote (2005), los Recibos de pago de Impuesto Predial y arbitrios (2006-2010), a los Certificados domiciliarios y declaraciones juradas, y a las pruebas testimoniales.

Sentencia de Vista.

Mediante Resolución TRECE de fecha 04 de febrero del 2023, la Segunda Sala Civil de la Corte de El Santa emitió sentencia de vista revocando la sentencia de Primera Instancia contenida en la Resolución SIETE a la que -reformándola- declaró INFUNDADA la demanda, siendo los argumentos centrales de la sentencia de vista los siguientes:

- La demanda solo ha acreditado la voluntad de “reservar el predio para su posterior transferencia, pero no demuestra la circunstancia fáctica del uso efectivo e incontrovertible como dueño...”;
- Para sumar el tiempo de posesión de sus predecesores requiere: (i) la transmisión válida del bien; (ii) quien invoca la suma debe ser poseedor y acreditar la posesión efectiva del anterior; y (iii) homogeneidad de posesiones;
- Que los recibos de pago del impuesto predial y los arbitrios municipales solo acreditan la relación contribuyente – recaudador del PHT Astilleros S.A: y el Municipio, que la posesión debía ser acreditada por otros medios de prueba;
- No existe ningún documento que acredite la posesión de la Empresa PHT Astilleros, por lo que no se puede aplicar la presunción de la posesión del plazo intermedio a que se refiere el artículo 915 del código civil;

- La posesión acreditada por la parte demandante no desvirtúa el hecho que desde el inicio de su vigencia (25 de noviembre de 2010) la presunción de posesión del estado prevista en los artículos 1 y 2 de la Ley 29618 prima sobre sus bienes de dominio privado; y, que, finalmente,
- Tampoco puede aplicarse los alcances del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 09, 10 de julio del 2016 que permitía declarar la prescripción si el poseedor hubiera alcanzado el plazo antes de la entrada en vigencia, dado que con el Contrato de Transferencia de Posesión y Venta de Mejoras del 18 de mayo de 2009 a favor de LUGUENSI EIRL solo se había alcanzado el plazo de un año.

Auto Calificadorio del Recurso de Casación.

Mediante Auto de Calificación de fecha 26 de agosto de 2025 se ha declarado PROCEDENTE el recurso de casación por las siguientes CAUSALES:

1. Inobservancia de las garantías constitucionales del debido proceso y a la doble instancia contenidos en el artículo 139, Incisos 3, 5 y 6 de la Constitución Política del Estado;
2. Inobservancia de normal legales de carácter procesal:
3. Indebida aplicación, errónea interpretación y falta de aplicación de los artículos 896, 898, 915 y 950 del Código Civil.
4. Falta de Motivación y manifiesta ilogicidad de la motivación; y,
5. Apartamiento de precedentes vinculantes establecidos por el Tribunal Constitucional y el Poder Judicial.

Debate Casatorio.

Con fecha 29 de octubre tuvo lugar la Audiencia de Casación, contando con las exposiciones de los abogados de la parte recurrente y de la parte demandada quienes ratificaron sus posiciones. Del mismo modo intervinieron como *amicus curiae* Moisés Arata Solís, Francisco Avendaño Arana, José Felisandro Mas Camus, Mario Solís Córdova y Alan Augusto Pasco Arauco.

Posición de la parte Demandante

La Empresa demandante (y recurrente) cuestiona la Sentencia de Vista sosteniendo que a excluido indebidamente del cómputo para la adición de los plazos posesorios a la posesión que ha acreditado con recibos o constancia de tributos municipales sosteniendo -la Sala superior- que dichos pagos no acreditan una posesión efectiva, siendo que -como alude el recurrente- el artículo 950 del Código Civil no exige la posesión efectiva sino tan solo la posesión; enfatiza que la parte demandada al cursar el año 2009 una Carta a PHT ASTILLEROS requiriendo el pago de tributos habría reconocido su condición de propietaria, tanto más si la propia Municipalidad lo había adjudicada y estaba pagado el cien por ciento del valor; que el citado artículo 950 ni sus interpretaciones doctrinales no han establecido que la posesión deba ser efectiva; que tanto PHT ASTILLEROS desde que inició su posesión en 1964, al igual que desde su adjudicación el año 1997 poseía el bien como propietaria pues tenía ahí instalada su industria astillera; que la posesión que debe acreditarse es aquella que permite control y no posesión efectiva

Posición de la parte Demandada

La demandada solicita que se confirme la sentencia de vista, sosteniendo que la Sala Superior revocó la sentencia apelada haciendo un correcto análisis del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código

Civil, lo mismos que no se habían cumplido ya que la adjudicación que refiere el demandante no llegó a formalizarse y el bien no solo ha continuado todos estos años a nombre de la municipalidad demandada, sino que -además- forma parte de un predio mayor de propiedad de la misma entidad y se encuentra en litigio con terceros sosteniendo que el pago de los tributos se habría realizado en un solo año, que la prescripción que se demanda es incompatible con la Ley 29618 que prohíbe la prescripción de bienes de dominio privado del estado, y que los medios probatorios que refiere el recurrente no han sido presentados en el proceso judicial.

Aspectos del Debate Jurídico del Pleno Casatorio.

Los Puntos o temas centrales del debate casatorio son:

- ❖ Estándar probatorio para la posesión;
- ❖ Concepto de posesión pacífica y como propietario.;
- ❖ Requisito de "posesión efectiva" para sumar plazos; y6,
- ❖ Aplicación de la Ley 29618 (bienes estatales) y la prescripción por personas jurídicas

Oralizadas las partes del proceso y expuestos los criterios de los amicus curiae, la causa a quedado al voto, no habiéndose publicado la Sentencia del Pleno, hasta a fecha.

CAPÍTULO III: RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. ANÁLISIS, OBSERVACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS SOBRE LA MUESTRA.

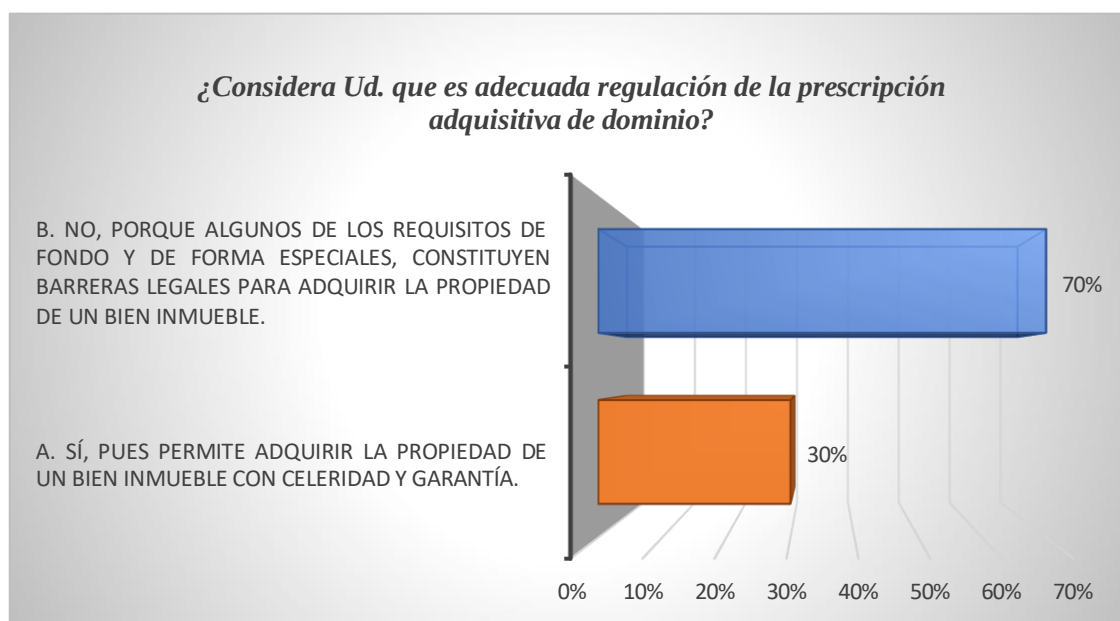
Tabla 1

¿Considera Ud. que es adecuada regulación de la prescripción adquisitiva de dominio?

Categoría	Cantidad	Porcentaje
A. Sí, pues permite adquirir la propiedad de un bien inmueble con celeridad y garantía.	15	30%
B. No, porque algunos de los requisitos de fondo y de forma especiales, constituyen barreras legales para adquirir la propiedad de un bien inmueble	35	70%
TOTAL	50	100%

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Figura 1



Fuente: Elaboración propia, en base al programa SPSS.

Interpretación:

En la figura 1 se evidencia que el 70% de los encuestados consideran que, de manera general, no existe una adecuada regulación de prescripción adquisitiva de dominio judicial en nuestro país, por estimar que entre los requisitos de forma y fondo se han establecido barreras legales que y, por tanto dificultan el éxito del proceso que se inicie con tal fin; mientras que solamente el 30% de los encuestados asume que el ordenamiento es adecuado u si permite adquirir la propiedad con celeridad y garantía

Esta primera lectura permite observar un claro estado de desacuerdo de la comunidad jurídica respecto a la regulación legal standard en que descansa el sistema de requisitos sustantivos para solicitar la declaración de propiedad, así como del procedimiento jurisdiccional establecido con tal fin a través del proceso de usucapión o prescripción adquisitiva de dominio.

Finalmente, corresponde concluir que, a partir de esta constatación estadística, corresponde identificar los aspectos concretos de la legislación que la comunidad legal no ha internalizado y determinar las causas de esa resistencia y diseñar los ajustes o las reformas que ello requiera.

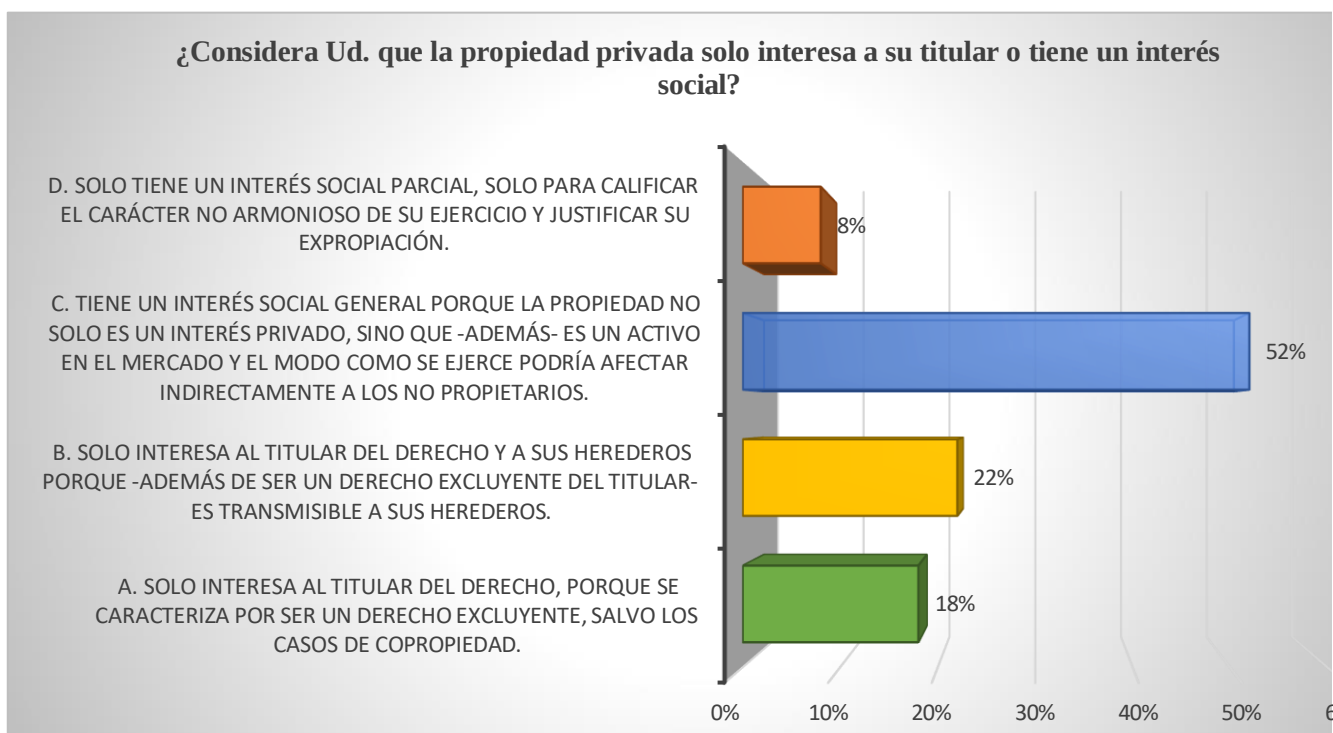
Tabla 2

¿Considera Ud. que la propiedad privada solo interesa a su titular o tiene un interés social?

Categoría	Cantidad	Porcentaje
A. Solo interesa al titular del derecho, porque se caracteriza por ser un derecho excluyente, salvo los casos de copropiedad.	9	18%
B. Solo interesa al titular del derecho y a sus herederos porque -además de ser un derecho excluyente del titular-es transmisible a sus herederos.	11	22%
B. Tiene un interés social general porque la propiedad no solo es un interés privado, sino que -además- es un activo en el mercado y el modo como se ejerce podría afectar indirectamente a los no propietarios.	26	52%
D. Solo tiene un interés social parcial, solo para calificar el carácter no armonioso de su ejercicio y justificar su expropiación.	4	8%
TOTAL	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

Figura 2



Fuente: Elaboración propia, en base al programa SPSS.

Interpretación:

En la Figura 2, muestra que el 52% de los encuestados consideran que, la prescripción adquisitiva de dominio judicial tiene un interés social general, el 22% considera que solo interesa al titular del derecho y a sus herederos porque además de ser un derecho excluyente del titular es transmisible del titular a sus herederos, el 18% considera que solo interesa al titular del derecho, porque se caracteriza por ser un derecho excluyente, salvo los casos de copropiedad y el 8% indica que solo tiene un interés social parcial, solo para calificar el carácter no armonioso de su ejercicio y justificar su expropiación.

Aunque, en cifras acumuladas existe un 60% que se pronuncia a favor de la trascendencia de un interés social subyacente, el hecho que el restante 40% que asuma que la propiedad privada conlleva un interés esencialmente privado denota a falta de una toma de posición relevante.

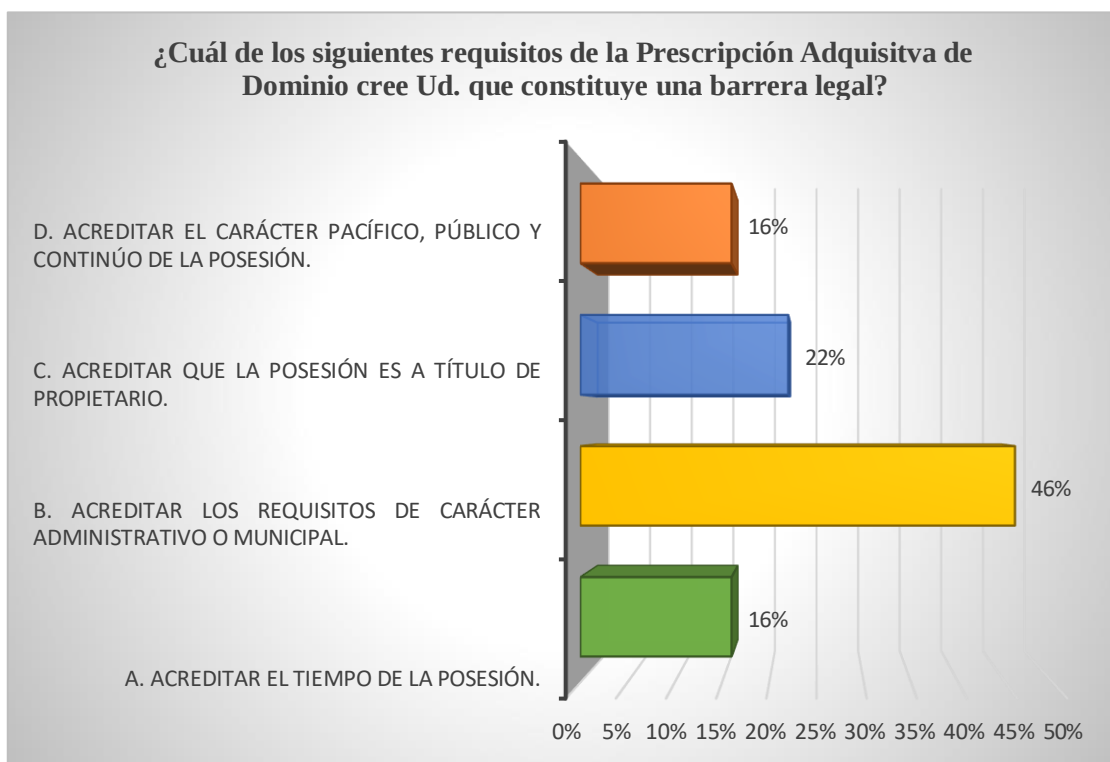
Tabla 3

¿Cuál de los siguientes requisitos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio considera Ud. que constituye una barrera legal?

Categoría	Cantidad	Porcentaje
A. Acreditar el tiempo de la posesión.	8	16%
B. Acreditar los requisitos de carácter administrativo o municipal.	23	46%
C. Acreditar que la posesión es a título de propietario.	11	22%
D. Acreditar el carácter pacífico, público y continuo de la posesión.	8	16%
TOTAL	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

Figura 3



Fuente: Elaboración propia, en base al programa SPSS.

Interpretación:

En la Figura 3, muestra que el 46% de los encuestados consideran que los requisitos especiales de carácter administrativo o municipal constituyen barreras legales, el 22% considera que acreditar que la posesión es a título de propietario, finalmente el 16 % considera que acreditar el tiempo de posesión y, en el mismo porcentaje, la acreditación del carácter pacífico, público y continuo de la posesión.

Resalta el hecho que los requisitos de mayor dificultad se han ubicado en el área de la tramitología administrativa, debiendo identificarse si ello se ubica en la burocracia o en actos de corrupción; en cuanto al grado de complicación de la posesión “en concepto de propietario” debe identificarse si ello procede de la insuficiente definición o en la suficiencia de la prueba; en cuanto al plazo y sus características, la cifra acumulada en 32 % conduce a analizar si ello se deriva de un defecto de la Ley o una falta de criterios para establecer la suficiencia de la prueba.

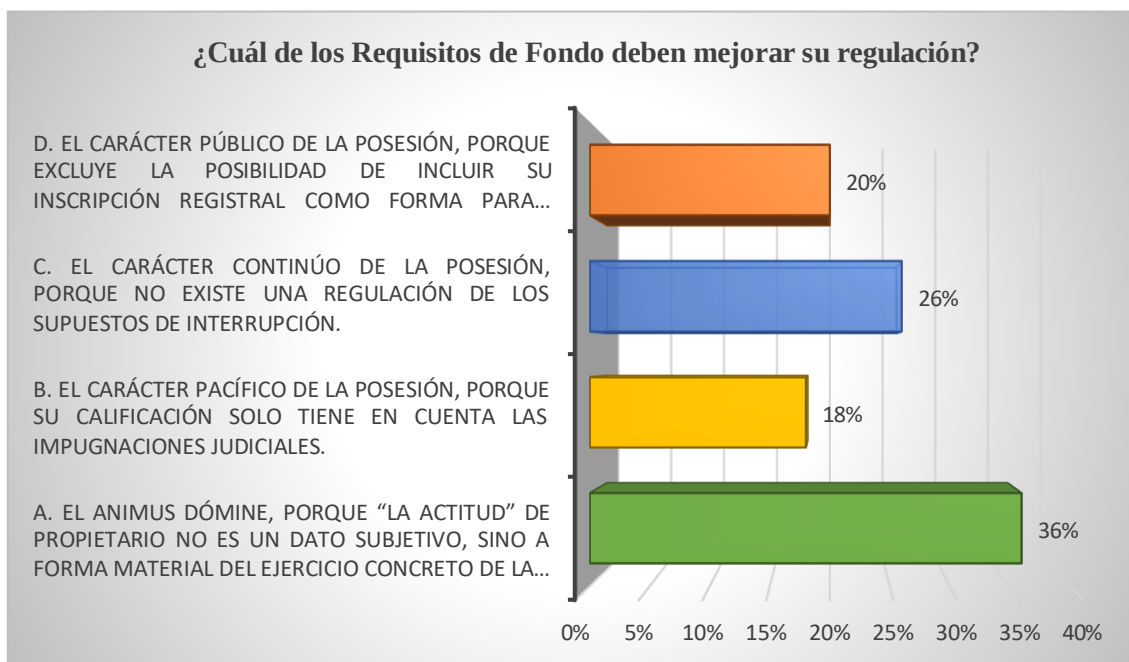
Tabla 4

¿Cuál de los Requisitos de Fondo deben mejorar su regulación?

Categoría	Cantidad	Porcentaje
A. El animus domine, porque “la actitud” de propietario no es un dato subjetivo, sino a forma material del ejercicio concreto de la posesión con vocación de usucapir.	18	36%
B. El carácter pacífico de la posesión, porque su calificación solo tiene en cuenta las impugnaciones judiciales.	9	18%
C. El carácter continuo de la posesión, porque no existe una regulación de los supuestos de interrupción.	13	26%
D. El carácter público de la posesión, porque excluye la posibilidad de incluir su inscripción registral como forma para acreditar su récord.	10	20%
TOTAL	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

Figura 4



Fuente: Elaboración propia, en base al programa SPSS.

Interpretación:

En la Figura 4, muestra que el 36% de los encuestados consideran que resulta necesario reformar las normas que regulan el “animus domine”, mientras que el 26% identifica que es necesario mejorar la regulación del carácter continuo de la posesión, en tanto que el 20% cree que la mejora en la regulación se precisa, pero respecto al carácter público de la posesión y, finalmente, determina que la mejora en la regulación se refiere al carácter pacífico de la posesión en un 18% de los encuestados.

Este detalle en la apreciación reporta una necesidad dispersa en la necesidad de mejorar la regulación, lo que importa dos cosas: (i) que la comunidad jurídica tiene una demanda general sobre la necesidad de cambios en la norma; y (ii) que parte de la idea errónea que existe una regulación y que ésta debe mejorarse, siendo que no existe tal regulación.

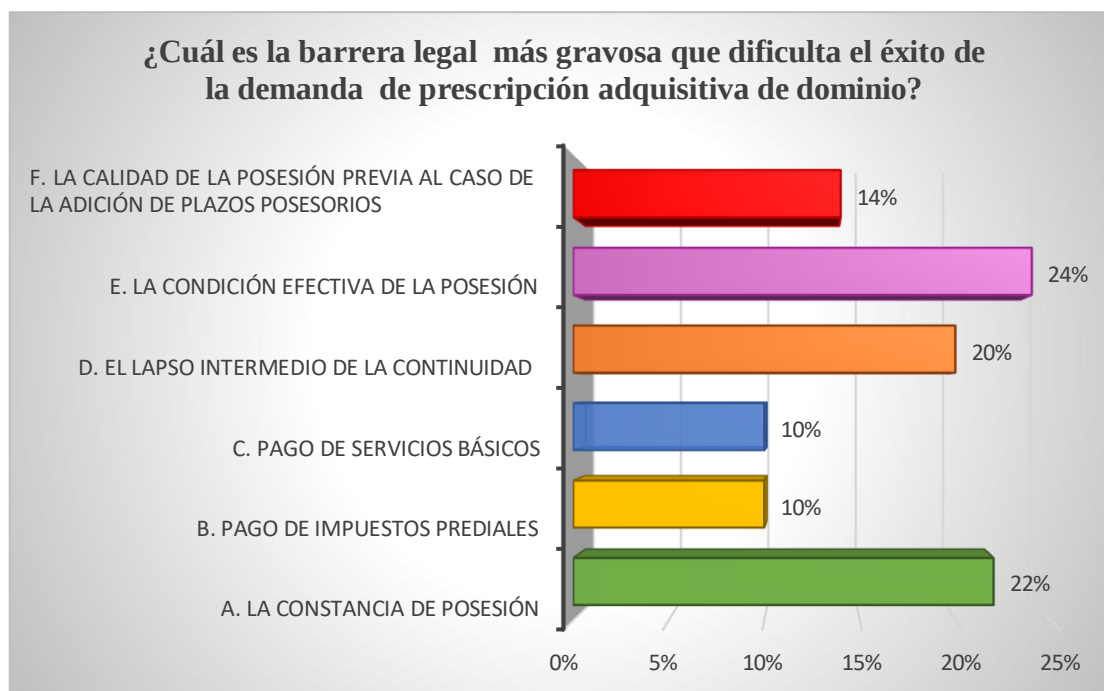
Tabla 5

	CANTIDAD	PORCENTAJE
¿Cuál es la barrera legal más gravosa que dificulta el éxito de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio?		
A. la constancia de posesión	11	22%
B. pago de impuestos prediales	5	10%
C. pago de servicios básicos	5	10%
D. el lapso intermedio de la continuidad	10	20%
E. la condición efectiva de la posesión	12	24%
F. la calidad de la posesión previa al caso de la adición de plazos posesorios	7	14%
TOTAL	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

Figura 5

Fuente: Elaboración propia.



Fuente: Elaboración propia, en base al programa SPSS.

Interpretación:

En la Figura 5, muestra que el 24% de los encuestados consideran que la condición efectiva de la posesión constituye una barrera gravosa para la prescripción adquisitiva de dominio judicial, el 22% refiere que la constancia de posesión constituye en barrera gravosa, asimismo el 20% refiere que el lapso intermedio de la continuidad constituye en barrera gravosa, finalmente el 10 % refieren que tanto el pago de servicios básicos como el pago de impuestos prediales, barreras gravosas para el PAD.

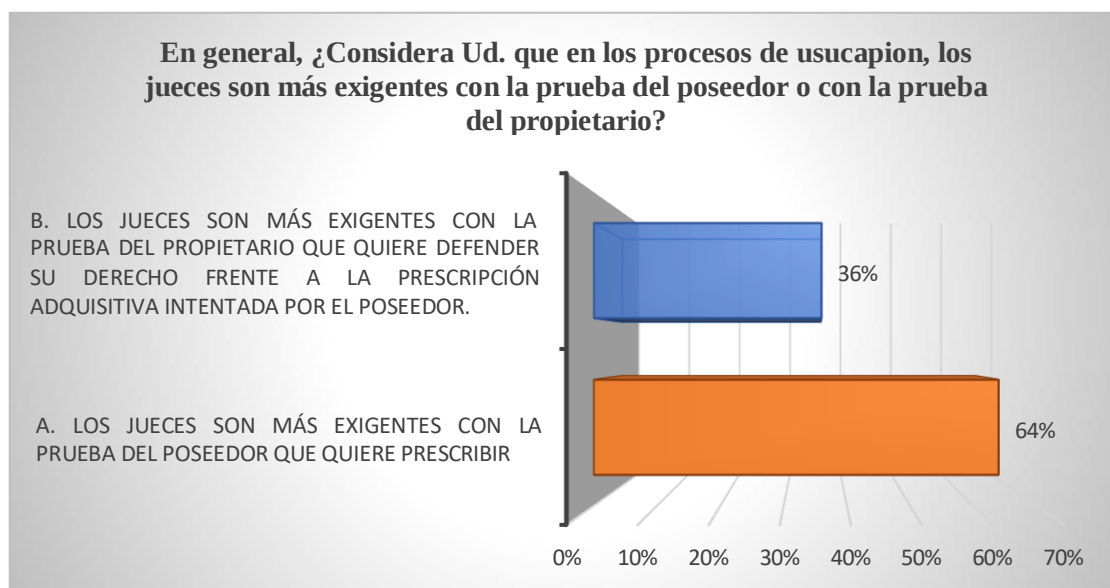
Al igual que en el caso anterior, se identifica como exigencias gravosas para demandar la usucapión los requisitos relacionados a aspectos probatorios correspondientes a la forma y a la prueba de la posesión ejercida con fines de prescripción adquisitiva de dominio.

Tabla 6

<i>¿Considera Ud. que, al interpretar y aplicar las normas jurídicas que regulan la usucapión, los jueces son más exigentes con la prueba del poseedor o con la prueba del propietario?</i>	CANTIDAD	PORCENTAJE
A. Los Jueces son más exigentes con la prueba del poseedor que quiere prescribir	32	64%
B. Los jueces son más exigentes con la prueba del propietario que quiere defender su derecho frente a la prescripción adquisitiva intentada por el poseedor.	18	36%
TOTAL	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

Figura 6



Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

En la Figura 6, muestra que el 64% de los encuestados consideran que los jueces son más exigentes con la prueba del poseedor que quiere prescribir, finalmente el 36 % refieren que los jueces son más exigentes con la prueba del propietario que quiere defender su derecho frente a la prescripción adquisitiva intentada por el poseedor.

El resultado conduce a observar que, en la consideración forense, la comunidad jurídica ha constatado que existe una posición general en el criterio de los jueces, al interpretar las normas que regulan la prescripción adquisitiva de dominio, de elevar la exigencia en la calidad de prueba sobre los hechos que afirman la demanda y una menor intensidad respecto a los hechos que se oponen.

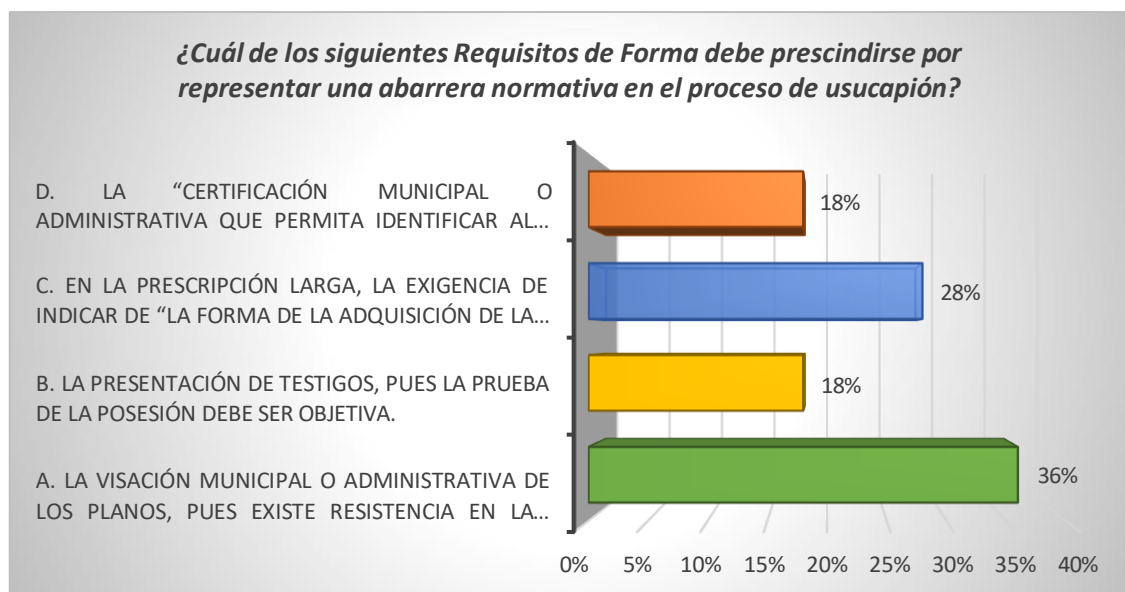
Tabla 7

¿Cuál de los siguientes Requisitos de Forma debe prescindirse por representar una barrera normativa en el proceso de usucapión?

Categoría	Cantidad	Porcentaje
A. la votación municipal o administrativa de los planos, pues existe resistencia en la autoridad para extender la votación a los poseedores no catastrados;	18	36%
B. la presentación de testigos, pues la prueba de la posesión debe ser objetiva.	9	18%
C. en la prescripción larga, la exigencia de indicar de “la forma de la adquisición de la posesión” es innecesaria puesto que en esta clase de prescripción se valora la posesión sin justo título ni buena fe.	14	28%
D. la “certificación municipal o administrativa que permita identificar al propietario” del bien materia del proceso de prescripción adquisitiva de dominio pues requisito se obtiene del registro público.	9	18%
total	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

Figura 7



Fuente: Elaboración propia, en base al programa SPS

Interpretación:

En la Figura 7, muestra que el 36% de los encuestados consideran que la votación municipal o administrativa de los planos (requisitos especiales) constituye una barrera legal para la prescripción adquisitiva de dominio judicial, el 28% refiere que la exigencia de indicar la forma de adquisición de la posesión es innecesaria, finalmente el 18 % refiere que tanto la certificación municipal o administrativa, como la presentación de testigos son requisitos especiales que constituyen barreras legales para el PAD.

Estos resultados permiten observar que existe alto índice de objeción respecto a la prueba que se exige para amparar la demanda de usucapión en los casos de pruebas asociados a hechos (requisitos) sobre los que no concurre pertinencia necesidad o utilidad en relación directa con lo que se quiere acreditar.

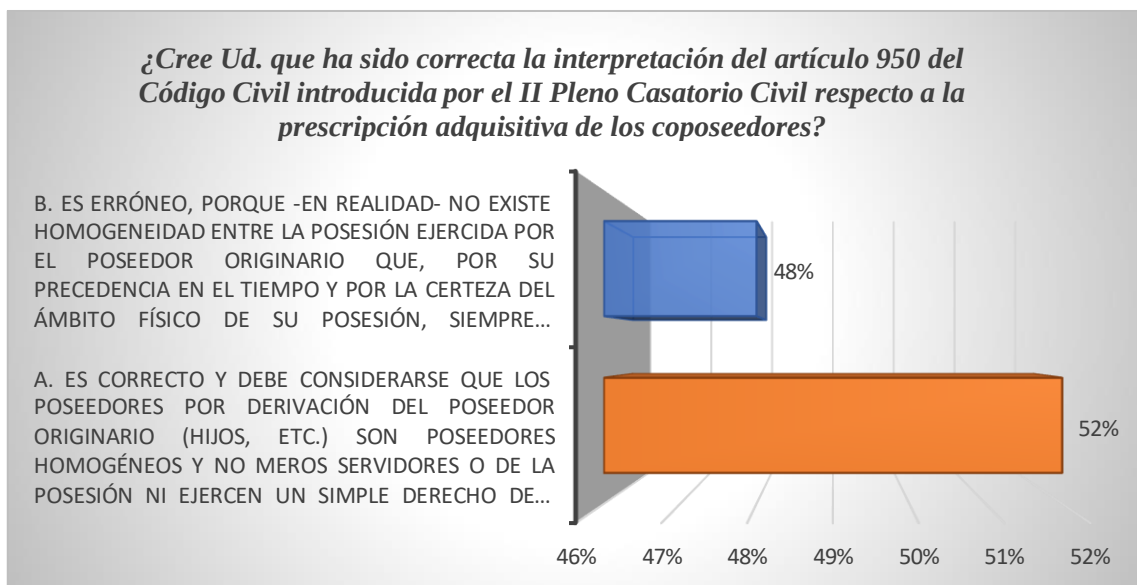
Tabla 8

¿Cree Ud. que ha sido correcta la interpretación del artículo 950 del Código Civil introducida por el II Pleno Casatorio Civil respecto a la prescripción adquisitiva de los coposeedores?

Categoría	Cantidad	Porcentaje
A. Es correcto y debe considerarse que los poseedores por derivación del poseedor originario (hijos, etc.) son poseedores homogéneos y no meros servidores o de la posesión ni ejercen un simple derecho de habitación.	26	52%
B. Es erróneo, porque -en realidad- no existe homogeneidad entre la posesión ejercida por el poseedor originario que, por su precedencia en el tiempo y por la certeza del ámbito físico de su posesión, siempre prevalecerá sobre los poseedores que se le adhieran en el tiempo.	24	48%
TOTAL	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

Figura 8



Fuente: Elaboración propia, en base al programa SPSS.

Interpretación:

En la Figura 8 , muestra que el 52 % de los encuestados consideran que los criterios del II Pleno Civil Casatorio sobre la incorporación de la “ coposesión homogénea” como supuesto habilitante para un ejercicio plural del derecho a usucapir es correcto y debe considerarse que los poseedores por derivación del poseedor originario (hijos,etc.) son poseedores homogéneos y no meros servidores, mientras que el 48% creen que es erróneo, porque -en realidad- no existe homogeneidad entre la posesión ejercida por el poseedor originario que, por su precedencia en el tiempo y por la certeza del ámbito físico de su posesión, siempre prevalecerá sobre los poseedores que se le adhieran en el tiempo.

Tratándose de un criterio procedente de doctrina jurisprudencial, el resultado permite constatar que existe error en la formulación del criterio o defecto de la precisión de sus alcances, que no habría permitido su internalización por la comunidad jurídica.

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN

4.1. DISCUSIÓN SOBRE LOS ANTECEDENTES.

Como se puede apreciar, el primer esbozo sistémico de la propiedad privada sujeta a una función social procede de DUGUIT y su posición contestataria al liberalismo de la legislación napoleónica, y parte de restarle autonomía al derecho de propiedad privada, negando el carácter absoluto de los poderes que emergen de ella, a la que impone el gravamen de una utilidad social, sin embargo, lo hace desde una perspectiva positivista propia del pensamiento predominante de su época.

Sin embargo, a más de cien años de las propuestas de Duguit, podemos afirmar que, si bien la solidaridad constituye un valor relevante, se sustenta en un fundamento esencialmente ético, su internalización ut universe en el derecho privado a partir de la Ley requiere soporte constitucional y un sistema de intervención normativa que lo desarrolle fijando sus parámetros. En Duguit la propuesta de imponer un sentido social a un derecho subjetivo genera una aporía que, al no encontrar una salida que permita compatibilizar sus efectos en la vida social, enciende una opción más política que jurídica que si bien consiguió adherencias como en el artículo 153 de la Constitución de Weimar de 1919, no ha propuesto los parámetros del poder estatal en la intervención normativa al ejercicio de la propiedad privada.

El enfoque de COLINA en su tesis *“Función Social de la Propiedad Privada en la Constitución Española de 1978”* si bien sugiere que la dinámica de entendimiento entre la propiedad y los fines sociales se operativiza mediante el establecimiento de un punto de equilibrio entre ambos, resulta contradictorio con el hecho de proponer, al mismo tiempo, una *evolución hacia la subordinación* de propiedad e interés privado respecto a los *valores colectivos y la utilidad pública* que no comparto porque esto importaría destruir el incentivo del individuo por generar riqueza en términos igualmente perniciosos en los que sus sustentaba la monarquía para hacer “del estado” la propiedad de sus súbditos.

Por otro lado, si bien creo que existe error conceptual en la propuesta de GONZALEZ en su Libro *“La Usucapión. Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio”* en la que convierte la función social en un instrumento de prueba de la usucapión respecto a la propiedad en proceso de declaración, creo -en cambio- que existe acierto en su propuesta doctoral (*“Fraude Inmobiliario y Principio de Fe Pública Registral en el Derecho Peruano”*) según la que -citando al Tribunal Constitucional Federal Alemán en su sentencia del 12.06.1979) compatibiliza el derecho individual de disfrute exclusivo, excluyente del derecho de propiedad y el principio de concordancia con los intereses colectivos representados por el estado en el contexto de alcanzar el bien común.

Po su parte, los análisis de VARSI y USCO en lo general ha reproducido el planteamiento general de DUGUIT, aclarando -en segundo- que la Constitución Política del Perú de 1993 no ha reproducido la función social con el énfasis de la Carta de 1979 pero que, sin embargo, el Tribunal Constitucional así lo ha interpretado.

El cuestionamiento de BEDOYA a la pretendida vulneración del derecho de propiedad en su tesis del año 2019 respecto del Proceso 2016-2016 por haber desestimado la demanda de usucapion por no haber conseguido su declaración judicial con anterioridad al proceso de reivindicación, así como el empleo procesal de la usucapión como pretensión sustantiva que propone HASHIMOTO ya han sido resuelto por la doctrina jurisprudencial contenida en los Fundamentos VII-b-2 y VII-5.6 Cuarto Pleno Casatorio Civil cuya sentencia se emitió el 13 agosto de 2012 y que fue publicada el 14 agoto de 2013.

El dilema respecto a la regulación insuficiente que refiere CURIOZO sobre el Derecho de Uso y los alcances de las teorías sobre el particular está mal planteado, dado que no puede ser analizado desde el artículo 952 del Código Civil -somo sugiere- sino conforma a los artículos 1018 a 1025 conforme así lo establece el artículo 1026 del mismo Texto.

La propuesta de ARATA en el artículo *“La Incidencia de la Globalización en el entendimiento y la eficacia del derecho de propiedad y su función social”* inscribe válidamente el análisis de la función social de la propiedad

desde el punto de vista de las nuevas estructuras funcionales y operativas de la sociedad y el mercado, visión que nos parece correcta por cuanto permite examinar la propiedad en la dinámica de un recurso y no en las limitaciones de un activo fijo, en tanto que el empleo de la usucapión como herramienta de saneamiento que propone PRADO es un punto que en el debate nacional tiene posiciones confrontes, algunos asumen que la usucapión como modo de adquisición originaria de la propiedad se limita solamente a viabilizar la declaración del poseedor -bajo determinadas condiciones- a la de propietario, en tanto que otro sector de la academia y jurisprudencia nacional asumen que es posible utilizar este proceso para superar las deficiencias del título a que se refiere la prescripción corta. Si embargo, a raíz del último Pleno Casatorio Civil realizado a fines de octubre del presente año es posible que se establezca una posición sobre el particular.

La Figura 2 de la encuesta sobre este Punto ha registrado que un **52%** de los operadores e Justicia asumen que *“la propiedad privada tiene un interés social general porque la propiedad no solo es un interés privado, sino que -además- es un activo en el mercado y el modo como se ejerce podría afectar indirectamente a los no propietarios”*, el **22%** de los encuestados estima que la propiedad *“Solo interesa al titular del derecho y a sus herederos porque -además de ser un derecho excluyente del titular- es transmisible a sus herederos.”*, asimismo, el **18%** considera que la propiedad *“solo interesa al titular del derecho, porque se caracteriza por ser un derecho excluyente, salvo los casos de copropiedad”*; y, finalmente, el **8% de los encuestados** estima que la propiedad *“solo tiene un interés social parcial, solo para calificar el carácter no armonioso de su ejercicio y justificar su expropiación.”*

4.2. DISCUSIÓN SOBRE LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

4.2.1. Sobre el Primer Objetivo Específico: “Verificar si las razones que se aducen en la Exposición de Motivos de las normas jurídicas nacionales regulatorias de la prescripción adquisitiva inmobiliaria han alcanzado un nivel de satisfacción óptimo o deficitario, y si pueden identificarse o no cambios en la *visión social* de la propiedad que impongan la necesidad de introducir –también- cambios en los fundamentos de esa suerte de “visión y misión” jurídica de la propiedad.”

Desde el punto de vista cuantitativo, el análisis histórico de la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio en los Códigos Civiles es el relato de su desregulación por cuanto mientras que en el Código de 1852 el Libro contada con **382** artículos y, de éstos, **29** artículos (526 a 555) se dedicaron a la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio y, además, incluyendo reglas con definiciones expresas -entre otros- sobre a la renunciabilidad de la prescripción ganada, a la oponibilidad de los derechos de los acreedores del prescribiente, sobre los plazos para solicitar su declaración judicial, así como sobre los supuestos de interrupción y de suspensión del mismo, sobre su ejercicio en vía de excepción sustantiva, sobre los supuestos de prohibición respecto a los bienes públicos, **en cambio**, en el Código Civil de 1936, de los **382** artículos que contenía el libro de Derechos Reales del Código de 1852, pasamos a tener un Código con **224** artículos en su Libro de Derechos Reales y, respecto a la prescripción adquisitiva de dominio **solo se establecieron seis artículos** apenas relacionados con las clases de prescripción adquisitiva (treinta años de posesión para prescripción ordinaria y diez años para la extraordinaria), a su carácter declarativo, a los supuestos de prohibición y de interrupción del plazo y a la remisión regulatoria con la prescripción extintiva y, **finalmente**, **en el Código Civil de 1984**, el número de artículos destinados a regular la prescripción ha descendido a solo **cuatro artículos (950 a 953)**, escuetamente dirigidos a establecer -sin definirlo- que el derecho a prescribir

se sustentaba en la posesión continua, pacífica y pública, como propietario, que quien cumplía esos requisitos podría acudir al Juez para que lo declare propietario, desplazando de tal condición a su titular registral y sustituyéndolo en el registro (artículos 950 y 952), y estableciendo los supuestos de interrupción del plazo de prescripción (artículo 953) y la posesión de los bienes muebles (artículo 951).

Desde un punto de vista cualitativo -sin embargo- la regulación del Código Civil actual -siguiendo la justificación que LUCRECIA MAISCH VON HUMBOLDT atribuyó del legislador de 1936 la razón de “**hay que dejar las definiciones a la doctrina**” la explicación por la que la regulación de los derechos reales en general y, de la usucapión en particular, haya reducido de 29 artículos a solo 4, renunciando a definir las instituciones y los supuestos o requisitos, así como la identificación de la forma obligatoria de la prueba y contenido del hecho posesorio, habiendo optado por lo que el maestro ROMERO ROMANA denominó “**la exageración de la simplicidad**”, dado que, haber “dejado a la doctrina” ha producido noventa y un años de ausencia de contar con una versión uniforme de la institución y su elementos y de las circunstancias del hecho posesorio, sobre el cómputo de sus plazos y sus supuestos de adición, entre otros, conservando un estado de cosas que no ha contribuido sustantivamente a mejorar el escenario de función social aplicado a la propiedad como derecho y a la prescripción adquisitiva de dominio como instrumento de intervención normativa.

La Encuesta ha permitido establecer que el defecto de la regulación de la usucapión asociado a su exposición de motivos y con efecto sobre la visión y misión de la institución jurídica analizada tiene apreciaciones extendidas como es de verse en la Figura 4 donde el **36%** de los encuestados cuestionó la regulación o falta de regulación del *ánimus domini*, del carácter continuo de la posesión (**26%**), el carácter público de la posesión (**20%**) y el carácter pacífico de la posesión.

4.2.2. **Sobre el Segundo Objetivo Específico:** “Determinar si existen deficiencias regulatorias en la prescripción adquisitiva inmobiliaria que –desde el contexto de su función social- hayan generado (a) incremento de riesgo injusto en la tutela constitucional de la propiedad privada, o (b) que representen Barreras Normativas que obstruyan el acceso lícito a la propiedad inmobiliaria bajo el procedimiento prescriptorio.”

La usucapion como instrumento jurídico diseñado para convertir el estado material del ejercicio de la posesión en el estado jurídico del derecho de propiedad es un factor político. Esto es así porque, al final, es la Ley lo que interviene **estableciendo reglas que identifican quienes pueden solicitarlo, cuáles son los bienes susceptibles de esa declaración, qué requisitos o presupuestos deben ser acreditados y por qué medios, así como la oportunidad dentro de la que puede ejercerse el derecho a usucapir y la identificación del órgano provisto del poder de emitir esa declaración.**

Si la propiedad representa el poder del individuo sobre las cosas y le permite la soberanía de aplicarlas a la ordenada satisfacción de sus necesidades resulta inobjetable sostener que la propiedad conlleva una finalidad social porque “funciona” como medio de realización y resulta más inobjetable aún admitir que las reglas que establecen los parámetros para acceder a ella a través de la usucapion cumplen **una función social.**

Es decir, a diferencia de otros derechos, las reglas que ordenan el acceso a la propiedad mediante la usucapion interesan desde un punto de vista jurídico, económico y político **porque están asociadas a los efectos de distribución de la riqueza,** por lo que a partir del análisis de las normas que regulan la usucapion es posible identificar el modelo de Estado, la clase de gobierno y su orientación política.

En tal contexto, la presente investigación permite establecer que,

en nuestro caso, **existe deficiencia normativa notoria**, tanto a nivel cuantitativo (el Código Civil solo tiene cuatro artículos y no existen definiciones normativas de los principales elementos jurídicos para la calificación de la usucapion y el procedimiento de su declaración), cuanto a nivel cualitativo, **por existir una jurisprudencia igualmente escasa e imprecisa** que ha hecho de la Prescripción Adquisitiva de Dominio uno de los procesos con criterios menos uniformes y con decisiones menos previsibles.

Estos defectos en la regulación perturban inevitablemente la función social de la usucapion al sustraer las decisiones de criterios claros y previsibles, dejándolos a la incertidumbre de las motivaciones políticas, lo cual ha permitido que coexistan sentencias claramente orientadas a elevar el standard probatorio para calificar el derecho del poseedor con sentencias orientadas a elevar el standard probatorio para calificar el derecho del propietario.

La data recogida en la encuesta permite establecer (Figura 5) como aspectos regulatorios deficientes que se traducen en la afectación al derecho del demandado o demandante en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio a la posesión efectiva, **(24%)**, de la constancia de la posesión **(22%)**, del lapso intermedio de la posesión **(20%)**, la calidad de la posesión previa **(14%)** y de la acreditación del pago de los impuestos y servicios básicos **(10%)**.

4.2.3. Sobre el Tercer Objetivo Específico: “Configurar la variante en el incremento o disminución de los *costes de transacción* en la gestión legal, notarial y administrativa de la declaración de prescripción adquisitiva inmobiliaria”.

La gestión del interés usucapiente para su trámite legal en sede administrativa y notarial tiene costos comparativos con el judicial que oscilan entre los S/3,500.00 y los S/5,000.00 como costo base promedio, al que se agregan -en el segundo caso- los honorarios del abogado para su orientación, sin perjuicio de las variaciones del servicio notarial asociados al valor de los bienes inmuebles sobre los que se hace el procedimiento.

Si bien es cierto que el costo de la gestión notarial de la usucapion incluye un tiempo sustantivamente menor al judicial para tramitar el procedimiento, también lo es que la competencia notarial excluye aquellos casos en que existe conflicto en la concurrencia de alguno de los presupuestos. La gestión notarial de la usucapion se sujeta a las Leyes 26662, 27157 y 27333.

Existe también la gestión administrativa de la usucapion a cargo de la municipalidad y de COFOPRI. En el primer caso, bajo el marco de la Ley 27972 y el Decreto Supremo 006-2006-Vivienda, así como -en el segundo caso- de las Leyes 28687 y 29802, en el marco del proceso de formalización de la propiedad urbana o rural informal.

En todos los casos distintos al judicial, la gestión de la usucapion se regula por las normas del Código Civil (artículos 950 y siguientes) y del Código Procesal Civil (artículo 505 y siguientes)

La opción de conducir la gestión de la usucapion al proceso judicial o los procedimientos administrativos o notariales guarda relación con el estado de complejidad de la gestión, de la ubicación del predio o de la eventual oponibilidad.

4.2.4. Sobre el Cuarto Objetivo Específico: “Establecer históricamente el impacto social y político en los avances y retrocesos de las reformas legales en materia de prescripción adquisitiva inmobiliaria en el Derecho nacional.”

En materia de regulación de la usucapión, nuestra legislación civil ha tenido tres etapas. **La primera corresponde al Código Civil de 1852** que, en buena cuenta fue una réplica del Código Español de 1889 y, al igual que éste, definió y caracterizó la prescripción adquisitiva de dominio con un acentuado detalle respecto a los requisitos para solicitar o declarar la prescripción adquisitiva de dominio, los parámetros de su renunciabilidad. En su Libro Segundo (“De las Cosas: Del Modo de Adquirirlas y de los Derechos que las Personas tienen sobre ellas”) Sección Tercera (“Del Modo de Adquirir el Dominio por Prescripción, Enajenación y Donación”), Título I: “De la Prescripción”) la reguló en artículos 526 a 555, siendo sus notas más importantes las siguientes, el derecho de oposición de los acreedores del prescribiente, su oponibilidad como excepción, el plazo y sus supuestos de suspensión, bienes susceptibles y prohibidos de usucapir, los aspectos de regulación por remisión con las reglas de la prescripción extintiva de la acción y la prohibición de declararse de oficio. **El impacto social y político de esta fase regulatoria ha sido moderadamente positivo** *dado que introdujo a la usucapión al derecho nacional a nivel sustantivo y procesal y, no contando con una jurisprudencia de inicio debió detallar el alcance a las instituciones que lo conforman por lo que, a diferencia de su desarrollo posterior, en esta fase se incluyeron reglas de detalle y definición en la buena fe o de la mala fe del poseedor, del plazo lato para la usucapion ordinaria, de los bienes y de los sujetos habilitados por la Ley para su declaración, la pacificidad, publicidad y continuidad e ilustró su aplicación durante 84 años aunque sin el apoyo de un sistema unificado del registro público y del catastro en los ayuntamientos o municipalidades.*

La segunda corresponde al Código Civil de 1936 que continuó un sistema de interpretación y aplicación de la Ley al margen de la doctrina jurisprudencial, por lo que resulta significativo **el hecho de la manifiesta reducción cuantitativa del articulado correspondiente a la usucapión** (solo seis artículos), dejando la interpretación sobre los presupuestos de la prescripción y sobre los alcances de la suficiencia de la prueba al solo criterio de los jueces, y si bien -a diferencia del periodo anterior- en este periodo si se constató una intervención más activa de la Corte Suprema *a partir de sentencias independientes, ello solo alcanzó para ir diseñando un modelo lento e inorgánico de sentencias que, en su condición de casa juzgada, fueron estableciendo criterios jurisdiccionales relevantes, aunque su ausente carácter imperativo relativizó el impacto social y político para resolver esta necesidad de configurar un sistema capaz de tutelar de modo suficiente y vinculante tanto al derecho de propiedad privada y de la función social de la prescripción adquisitiva a lo largo de los 48 años de su vigencia.*

La tercera corresponde al Código Civil de 1984 comprende desde la entrada en vigencia del Código Civil de 1984 y si bien sigue la tendencia de reducción normativa que se traduce en una regulación de la usucapión a solo cuatro artículos del Código Civil, esta fase corresponde a una jurisprudencia más activa sobre la materia que ha alcanzado a aportar múltiples sentencias casatorias que han permitido ir definiendo interpretaciones respecto a temas de suspensión e interrupción del plazo posesorio, a los supuestos de posesión a dómine, a la continuidad, a la forma pública y pacífica de la posesión, hasta producir plenos casatorios, pero sin una uniformidad marcada, lo que ha producido el escenario en que la usucapión se ha demandado, interpretado y resuelto en base a aportes jurisprudenciales dispersos, **todo lo cual permite afirmar que el impacto social y político de este periodo fue más polémico pero con aún insuficiente, por lo que el Estado retomó la iniciativa poniendo en vigencia regulaciones habilitantes a favor de la función notarial y administrativa para -en forma alternativa- avocarse al trámite de la usucapión y a la declaración del derecho.**

La percepción de este impacto por parte de la comunidad legal respecto al estado de avances y retrocesos que mejor responde a la cuestión en análisis ha sido *el endurecimiento* de las regulaciones con el interés del usucapiente. En general, ante la regulación escasa (el Código regula la usucapion solo en cuatro artículos) y la ausencia de respuestas útiles de la doctrina jurisprudencial sobre el fondo, ***la posición nacional sobre este punto es más bien solo de retrocesos y nos conduce a asumir que se expresa en una progresiva y creciente imposición de barreras normativas mediante las cuales el interés social de la propiedad se ha relativizado y el interés social de la usucapión se ha desaparecido, conforme así se aprecia en la imagen 6*** en la que contra un 36% de encuestados que consideran que la ***judicatura nacional es más exigente con la prueba del propietario que se defiende en juicio de usucapion, el 64 %*** de la misma data consulta afirma que la judicatura nacional es más exigentes de la Usucapion.

4.2.5. **Sobre el Quinto Objetivo Específico:** “Examinar el costo – beneficio de los criterios vinculantes del Segundo y Cuarto Plenos Casatorios Civiles en la calificación procesal de la prescripción y su efecto en la seguridad jurídica.”

El II Pleno Casatorio Civil, procedente de la **Casación 2229-2008-Lambayeque** Rafael Agustín Yúncor Castellanos y Gladys Filomena Yúncor Molocho Vs Guillermo Cepeda Villarreal y Otros, **ésta ha aportado escasamente con dilucidar los grandes y trascendentes problemas de la usucapión al limitarse a establecer la regla vinculante conforme a la cual es posible declara la copropiedad a partir de la coposesión, siempre que los coposeedores hubieren ejercido la posesión de manera homogénea; es decir a dómine y sin derivar la posesión de uno respecto a la posesión del otro.** Si bien es útil la regla interpretativa, en rigor, sin el Pleno II ya era posible arribar a esa interpretación a partir de la interpretación y aplicación sistemática de los artículos 899 y 950 del Código Civil, **por lo que en términos de costo beneficio, la regla jurisprudencia vinculante no contribuye significativamente al debate esencial de la usucapión**

En cuanto al IV Pleno Casatorio Civil, procedente de la Casación 2195-2011- Ucayali: Jorge Enrique Correa Panduro, César Arturo Correa Panduro y Luis Miguel Correa Panduro Vs Mirna Lizbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco, **esta también ha aportado escasamente con dilucidar los grandes y trascendentes problemas de la usucapión a un aspecto procesal y no sustantivo** ya que, si bien el haber establecido como regla procesal vinculante que **si el poseedor judicialmente emplazado para desocupar el bien inmueble que ocupa estimare ostentar cubiertos los requisitos legales para usucapir podría oponer esa situación jurídica al demandante, generando un debate de títulos** que obligaría al Juez del Desalojo a examinar liminarmente la trascendencia de la prueba del demandado y/o el estado del probable proceso paralelo entre las partes sobre prescripción **y, si bien ello no habilitaría al juez del desalojo a**

pronunciarse sobre la usucapion, eventualmente lo habilitaría para : (i) Declarar la improcedencia de la demanda de desalojo si, producto de un juicio de relevancia de la prueba de la usucapion, y dejar a salvo el derecho del actor para debatir su eventual derecho en un proceso más lato como la reivindicación o mejor derecho a la propiedad o, (ii) Amparar la demanda de desalojo, si el juicio de relevancia de la prueba de la usucapion no resultare convincente, dejando -esta vez- a salvo el derecho del demandado a promover con posterioridad un proceso de usucapion con pretensión accesoria de entrega del bien y recuperar así la posesión perdida; **sin embargo, todos estos supuestos, de gran utilidad procesal, no resuelven los grandes problemas de la usucapion.**

Si bien el Cuadro e Imagen 8 de la Encuesta demuestra que la comunidad legal ha admitido con mucha reserva y **al 52%** que es correcta la doctrina jurisprudencia del Segundo Pleno Civil casatorio, frente a un **48%** que o cuestiona, este “avance”, en realidad no es significativo en términos de prescripción adquisitiva de dominio sino tal solo en la aplicación de otra institución regulada en el artículo 896 del Código Civil (coposesión) y solo para establecer la legitimidad para obrar del coposeedor homogéneo en el proceso de usucapion.

De igual modo, el Pleno IV está referido al ejercicio del derecho de contradicción de quien ha sido emplazado en un proceso de desalojo por atribuírsele precariedad por falta de título pero que, sin embargo, opone a la demanda de desalojo argumentos de usucapion, por lo que el Pleno casatorio en este punto solo ha establecido criterios para la adecuada calificación de la negación precariedad a partir de un análisis liminar de la prueba, **todo lo cual nos permite constatar que los Plenos casatorios II y IV no ha desarrollado los temas centrales de la usucapion sino aspectos periféricos o de carácter procesal y, por tanto, el análisis costo beneficio no resulta favorable.**

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES:

PRIMERA:

Como la propiedad, la posesión -y la usucapión como condición de conversión entre las anteriores- comparten una función social que impone la necesidad de adaptar las regulaciones no solo en el marco del interés privado del conflicto entre el propietario y el poseedor, sino en el entendido que la propiedad -además de un derecho- constituye una condición que interesa al balance entre el interés privado del propietario frente al interés privado del poseedor y el fin articulador de la Ley.

SEGUNDA:

Existe objetivamente escasez de vivienda y la brecha alcanza el 11.2 % incluyendo tanto su déficit cuantitativo como cualitativo y se impone la necesidad de trasladar a las regulaciones la necesidad de proveer de normas que permitan superar el estado de conflicto que se deriva de esa brecha.

TERCERA:

El Perú tiene un sistema normativo civil escaso e insuficiente que no ha podido mejorar con el aporte de su doctrina jurisprudencial por ser igualmente escasa y periférica.

CUARTA:

Aunque en materia de prescripción adquisitiva de dominio, en el ordenamiento nacional actual no contiene, en rigor, barrera normativas relevantes dado que el legislador solo ha ofrecido un esquema regulador diminuto (el Código Civil solo tiene cuatro normas sobre prescripción adquisitiva), en cambio, si existen barreras en la interpretación del derecho que -al final- se traducen en las sentencias con poder *de desplazar* la propiedad con injusticia probable.

RECOMENDACIONES:**PRIMERA:**

Reformar el Sub capítulo V (Prescripción adquisitiva) del Título II (De la Propiedad) del Libro Quinto del Código Civil incluyendo normas básicas relacionadas al justo título, a los supuestos de suspensión e interrupción del plazo prescriptorio, a la clase de posesión prescriptible, la incorporación expresa de las presunciones de buena fe y posesión de plazo intermedio, con lo que se permitirá un marco regulador que hará más predecible y segura la solución del conflicto entre propietario y poseedor.

SEGUNDA:

Debe incluirse como supuesto de prohibición la usucapión sobre más de un predio por solicitante.

TERCERA:

Una vez concluido el trámite que genera la declaración notarial o administrativa de la usucapión debe elevarse en consulta a la Sala Civil de la Corte Superior de la jurisdicción donde se ubica el bien con fines de control de legalidad.

CUARTA:

Debe excluirse el conflicto posesorio entre coposeedores homogéneos como supuesto de pérdida de pacificidad para usucapir.

REFERENCIAS

- Alvarado Chávez, J. R., et al. (2006). *La usucapión como modo de adquirir la propiedad en el derecho romano y su influencia en la legislación civil latinoamericana*. Universidad de Carabobo.
<https://servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/idc26/26-2.pdf>.
- Arata Solís, M. (2024). *La incidencia de la globalización en el entendimiento y la eficacia del derecho de propiedad y su función social*. *Revista Civil, Procesal Civil y Registral*, 124, 81–111.
- Arias-Schreiber, M. (1995). *Exégesis del Código Civil de 1984: Los Derechos Reales de Garantía*. Gaceta Jurídica.
- Bedoya, Y. Y. (2019). *Declaración judicial de prescripción adquisitiva en acción reivindicatoria*. Universidad Hermilio Valdizán.
<https://hdl.handle.net/20.500.13080/4717>.
- Boccon-Gibod, T. (2020). *Derechos en Acción*, 5(16), 212–235.
<https://doi.org/10.24215/25251678e421>
- Calvo, M. J. (2000). *La función social de la propiedad y su proyección en el sistema de compensación urbanística* (1.^a ed.). Ediciones Universidad de Salamanca.
- Cabello S., Mario I.(2015). “*Derecho Urbanístico y Planificación Urbana. Historia, Análisis y Proyecciones*”.
- Cámara de Comercio de Lima. (2020). *Informalidad en el sector inmobiliario*.
<https://www.rubio.pe/prensa/informalidad-en-el-sector-inmobiliario-como-afecta-a-los-proyectos-de-infraestructura-y-que-hacer-frente-a-ello/>
- CEPLAN. (2016). *Economía informal en Perú*.

https://www.ceplan.gob.pe/documentos_/economia-informal-en-peru/

Chávez Ruiz, H. F. (2017). *Prescripción adquisitiva de bienes muebles e inmuebles*.
UNSAM.

https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/RUNM_21c168e666977c9a6dab16b254_81b697

Chuma, L. (2016). *Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio*.
Universidad de Cuenca.

<http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/23335/1/tesis.pdf>.

Código Civil Español. (1889). Gaceta de Madrid.

[https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con)

Colina G., Rafael. (1996). *La función social de la propiedad privada en la Constitución Española de 1978*. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=20615>.

Congreso del Perú. (s.f.). *Código Civil peruano*.

<https://www.congreso.gob.pe/Docs/biblioteca/Codigos/026699/index.html>.

Curiozo, D. A. (2021). *La automaticidad de la prescripción adquisitiva frente a la reivindicatoria*. UNPRG. <https://hdl.handle.net/20.500.12893/9521>

Dorantes, F. J. (1917). *Capítulo 5: La función social de la propiedad*. Biblioteca Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.

<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/13/6409/7.pdf>.

Duguit, León. (2007). *Las transformaciones Generales del Derecho Privado desde el Código de Napoleón*. Campus Editores S.A.A.

Duguit, León. (2022). *Las transformaciones del Derecho Público*. Ediciones Olejnik.

- Engels, F. (1964). *El origen de la familia, la propiedad privada y el Estado*. Editorial Progreso.
- Fernández Gil, A. (1987). *La posesión como institución jurídica y social* (T. 2). Espasa Calpe.
- Gallego, S. (2020). *La usucapio en Roma*. Universidad de Valladolid.
https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/46936/TFG-D_01044.pdf
- González Barrón, G. H. (2010). *La usucapión: Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. El Jurista Editores.
- González Barrón, G. H. (2018). *Tesis doctoral Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral*. Universidad Castilla-La Mancha.
<https://es.scribd.com/document/407596770/TESIS-Gonzalez-Barron-pdf>
- Guidoni, E. “*Arquitectura primitiva*”, Madrid, 1977, Electa editrice. Harris,
- J. W. (s.f.). *The Elusiveness of Property*.
- Hashimoto, M. M. (2023). *La usucapión como excepción sustantiva frente a la reivindicación*. UNPRG. <https://hdl.handle.net/20.500.12893/11520>
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación*. McGraw-Hill.
- Jordano Barea, J. B. (1986). *Una reflexión sobre la posesión*. Universidad de Sevilla.
- La cruz, J. L. (2006). *Nociones de derecho civil patrimonial e introducción al derecho*. Editorial Dykinson.
- La Biblia de Estudio de la Reforma*. (2020). Reformation, Trust Publishing, rama

editorial de Ligonier Ministries.

López C., M. (2017). *Análisis de la prescripción adquisitiva de dominio en el Cantón Guayaquil*. <https://repositorio.ug.edu.ec/items/89271eec-2f6a-49d8-9abe-53a66f412e00>.

MAISH V, Lucrecia. (1985). *Los Derechos Reales en el nuevo Código Civil Peruano, 1984*. <file:///C:/Users/juand/Downloads/udea,+10489-41600-1-CE.pdf>.

Mazeaud, H., Mazeaud, L., & Mazeaud, J. (1960). *Lecciones de derecho civil* (Vol. IV). EJE A.

Mejorada Chávez, O. M. (1998). *La posesión y mejoras en el Código Civil peruano*. *Ius et Veritas*, 17, 236–245.

Odar, L. F. (2018). *La prescripción adquisitiva y su validez en el ordenamiento jurídico peruano*. Universidad de Huánuco. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/952>

Oliver, P. (1997). *Enciclopedia de la arquitectura vernácula del mundo*. Cambridge University Press. Santiago de Chile, 2015, Facultad de Derecho de la Universidad de Chile.

Palacios C., C. (2012). *La función social de la propiedad privada*. <https://repositoriobibliotecas.uv.cl/items/dfe7fce6-daec-46af-a441-1e183717bbbc>

Pasquale, María Florencia. (2014). *La Función Social de la Propiedad en la Obra de León Duguit: una re-lectura desde la perspectiva historiográfica*. <https://doi.org/10.17811/hc.y0i15.399>.

Prado, E. H. (2018). *La prescripción adquisitiva y su validez*. Universidad de Huánuco. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/952>

Ramírez, C. E. (2021). *prescripción adquisitiva de dominio* (Segunda ed.). Lima: Editorial El Búho E.I.R.L.

Rapoport, A. (1972). *Morfología de vivienda y cultura*. Prentice-Hall.

Ripert, G., & Boulanger, J. (1956). *Tratado de derecho civil según el tratado de Planiol* (T. 6). La Ley. <https://es.scribd.com/document/692747003/Tratado-de-Derecho-Civil>

Torres Vásquez, A. (2021). *Derechos reales* (T. 2). Instituto Pacífico.

Usco Rutti, D. (2020). *¿La función social de la propiedad en el ordenamiento peruano crea un estatuto de derechos y obligaciones para el propietario del suelo?*. Tesis PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/items/2d97bc14-9141-469d-b0bd-02f84b1bd4b1>

Villamañán R., Á. (2020). *La possessio romana y diferencias con la posesión moderna*. https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/46812/TFGD_00998.pdf.