

**UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO**  
**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA DE DERECHO**



**CAUSALES DE INTERRUPCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y LA FALTA DE  
UNANIMIDAD EN LA INTERPRETACIÓN DE LA POSESIÓN  
PACÍFICA COMO ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA USUCAPIÓN**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO**

**AUTORA**

**MILAGROS LISET BAIQUE TIMANÁ**

**ASESOR**

**Abog. VÍCTOR JAVIER SÁNCHEZ SECLÉN**

**Chiclayo, 2019**

## **DEDICATORIA**

Con cariño para mis padres, Dionicio BAIQUE CAMACHO y Lidia Jesús TIMANÁ VÁSQUEZ, quienes me motivan y me apoyan constantemente, sobre todo, cuando siento que las adversidades me abruman; a ustedes siempre mi respeto, consideración y agradecimiento infinito.

A Dios, porque de él, por él, y para él, son todas las cosas. <Romanos 11:36>

## **AGRADECIMIENTO**

A mi Asesor de Tesis, abogado Víctor Javier SÁNCHEZ SECLÉN; a mi profesor de pre grado, Mgtr. Segundo Alfredo SANTA CRUZ VERA; y, a mi asesor externo, abogado Elmer Yamil MEJÍA VÁSQUEZ; a todos ellos, mi agradecimiento por su constante apoyo en el desarrollo del presente trabajo de investigación.

## RESUMEN

La presente tesis estudia la Prescripción Adquisitiva de Dominio también conocida como Usucapión, centrándose en la falta de regulación de los supuestos de suspensión e interrupción del plazo prescriptorio. Además, analiza las sendas sentencias contradictorias emitidas por nuestra Corte Suprema acerca de la posesión pacífica como elemento constitutivo de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, incidiendo en la posibilidad de aplicar por analogía el artículo 1996 numeral 3 del Código Civil.

En referencia al primer capítulo, abordamos brevemente los antecedentes históricos, definición, naturaleza, fundamento, finalidad, requisitos, y los efectos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión.

En el segundo capítulo, precisaremos la definición, el fundamento y el decurso de la Prescripción Extintiva, señalando los supuestos de suspensión e interrupción. Posteriormente argumentamos el por qué existe la imposibilidad de aplicar por analogía el inciso 3) del artículo 1996 del Código Civil *-supuestos de interrupción de la Prescripción Extintiva-* a la Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión.

Asimismo, en el tercer capítulo, analizamos la interrupción de la Prescripción Adquisitiva de Dominio desde la óptica de la doctrina nacional y el derecho comparado, para luego precisar las causales de suspensión e interrupción de la Usucapión ante la falta de su regulación en el Código Civil.

Finalmente, en el cuarto capítulo, examinamos la posesión pacífica como elemento constitutivo de la Usucapión, la posición de la doctrina nacional - extranjera y la postura de la Jurisprudencia peruana; concluyendo qué debemos entender por posesión pacífica a fin de unificar criterios discordantes (postura de la investigadora).

**PALABRAS CLAVES:** Prescripción Adquisitiva de Dominio - Usucapión – Prescripción Extintiva – Posesión Pacífica – Suspensión – Interrupción.

## **ABSTRACT**

This thesis studies the Domain Acquisition Prescription also known as Usucapión, focusing on the lack of regulation of the cases of suspension and interruption of the limitation period. In addition, it analyzes the contradictory sentences issued by our Supreme Court about the peaceful possession as a constituent element of the Acquisition of Domain, influencing whether it is possible to apply by analogy article 1996 numeral 3 of the Civil Code.

In reference to the first chapter, we briefly address the historical background, definition, nature, basis, purpose, requirements, and the effects of the Acquisition of Domain or Usucapión.

In the second chapter, we will specify the definition, the basis and the course of the Extinctive Prescription, indicating the cases of suspension and interruption. Subsequently we argue why there is the impossibility of applying by analogy subsection 3) of article 1996 of the Civil Code - cases of interruption of the Extinctive Prescription - to the Acquisition of Domain or Usucapión.

Acquisitive domain from the perspective of national doctrine and comparative law, and then specify the reasons for suspension and interruption of the Usucapión in the absence of its regulation in the Civil Code.

Finally, in the fourth chapter, we examine the peaceful possession as a constituent element of the Usucapión, the position of the national-foreign doctrine and the position of the Peruvian Jurisprudence; concluding what we must understand by peaceful possession in order to unify discordant criteria (position of the researcher).

**KEYWORDS:** Acquisition of Domain - Usucapión - Extinctive Prescription - Peaceful Possession - Suspension - Interruption.

## ÍNDICE

<b>DEDICATORIA</b>	<b>ii</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b>	<b>iii</b>
<b>RESUMEN</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>v</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>viii</b>
<b><u>CAPÍTULO 1:</u></b>	
<b><u>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO O USUCAPIÓN</u></b>	<b>11</b>
1.1. Antecedentes Históricos	11
1.2. Definición de la Prescripción Adquisitiva de Dominio	15
1.3. Naturaleza Jurídica de la Prescripción Adquisitiva de Dominio	17
1.4. Fundamento de la Prescripción Adquisitiva de Dominio	20
1.5. Finalidad de la Prescripción Adquisitiva de Dominio	24
1.6. Requisitos para adquirir la Prescripción Adquisitiva de Dominio	25
1.6.1. Posesión	25
1.6.2. Posesión Publica	25
1.6.3. Posesión Pacífica	29
1.6.4. Posesión Continua	29
1.6.5. Posesión en Concepto de Propietario	32
1.6.5.1. Posesión en concepto distinto de propietario	35
1.6.5.2. El cambio en el concepto posesorio: Interversión de la Posesión	37
1.6.5.2.1. Clases de Interversión	38
1.6.5.2.2. Requisitos de la Interversión	43
1.7. Efectos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio	44
<b><u>CAPÍTULO 2:</u></b>	
<b><u>PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA</u></b>	<b>46</b>
2.1. Antecedentes Históricos	46
2.2. Acción y pretensión como fundamento de la Prescripción Extintiva	46
2.3. Definición de la Prescripción Extintiva	48
2.4. Fundamento de la Prescripción Extintiva	50
2.5. El decurso prescriptorio en la Prescripción Extintiva	52
2.5.1. La Suspensión del decurso prescriptorio	53
2.5.2. La Interrupción del decurso prescriptorio	54
2.6. Diferencias entre Suspensión e Interrupción	57
2.7. Diferencias entre Prescripción Extintiva y Prescripción Adquisitiva de Dominio	58
2.8. Inaplicación por analogía del inciso 3 del artículo 1996° a la	

Prescripción Adquisitiva de Dominio	60
<b><u>CAPÍTULO 3:</u></b>	
<b>INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO</b>	<b>63</b>
3.1. Interrupción en el Derecho Comparado	63
3.1.1. España	63
3.1.2. Francia	66
3.1.3. Argentina	67
3.2. Interrupción en el Derecho Peruano	69
3.2.1. Interrupción Natural	69
3.2.2. Interrupción Civil	71
3.3. Causales de Interrupción y Suspensión en la Prescripción Adquisitiva de Dominio	73
<b><u>CAPÍTULO 4:</u></b>	
<b>LA POSESIÓN PACÍFICA COMO REQUISITO PARA ADQUIRIR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO</b>	<b>76</b>
3.1. La Posesión Pacífica en la Doctrina	76
3.1.1. ¿Qué se entiende por posesión pacífica?	76
3.1.2. ¿Qué se entiende por posesión no pacífica?	78
3.1.3. ¿La posesión violenta se puede transformar en pacífica?	79
3.2. La Posesión Pacífica en la Jurisprudencia	82
3.3. Nuestra opinión en torno a la Posesión Pacífica como elemento constitutivo de la Prescripción Adquisitiva de Dominio - Unificación de criterio	90
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>93</b>
<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>94</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>95</b>

## INTRODUCCIÓN

El problema jurídico de la propiedad es su prueba. En el Derecho privado práctico uno de los problemas fundamentales se halla en lograr que el propietario pueda contar con una adecuada prueba de su derecho (título). En buena cuenta, lo que se busca es configurar un régimen legal de prueba de la propiedad que permita responder con facilidad a las siguientes preguntas: a) ¿quién es el propietario de un bien?, b) ¿qué títulos puede exhibir el propietario como prueba eficaz?, c) ¿qué otros derechos concurren con el propietario respecto del mismo bien?<sup>1</sup>.

En ese sentido, el ordenamiento jurídico establece un mecanismo dogmático de prueba de la propiedad: *“la Usucapión o Prescripción Adquisitiva de Dominio”*. Esta institución jurídica sirve para que el propietario pruebe o acredite su derecho de propiedad, ya que su inexistencia conllevaría una imposibilidad de acreditar el derecho de la propiedad. Además, la Usucapión o Prescripción Adquisitiva se puede definir como la adquisición de dominio u otro derecho real poseíble por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley<sup>2</sup>.

Nuestro Código Civil, en el artículo 950°, en torno a la Prescripción Adquisitiva de Dominio, ha precisado: *“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 medie justo título y buena fe”*.

Por otro lado, es indispensable referirnos a la Prescripción Extintiva, entendida aquella como un medio para liberarse de determinadas obligaciones y por tanto afecta derechos de crédito y es producida por la inactividad o inacción del titular del derecho. Esta figura jurídica cuenta con supuestos de interrupción del plazo prescriptorio, regulado en el artículo 1996° del Código Civil, los mismos que la Corte Suprema, por analogía, habría aplicado en sentencias casatorias al resolver recursos extraordinarios concernientes a Prescripción Adquisitiva de Dominio, específicamente el regulado en el inciso 3), el cual señala: *“La interrupción de la Prescripción se produce: Citación con la demanda (...)”*. Este supuesto de interrupción de la Prescripción Extintiva

---

1 GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *“Derechos Reales”*, Lima, Ediciones Legales, 2010, p. 386.

2 AVENDAÑO ARANA, Francisco. *“La Prescripción Adquisitiva según la Corte Suprema”*, Criterios para su acreditación, 1 Edición, Lima, Gaceta Jurídica, 2016, p. 13.

aplicado a la Prescripción Adquisitiva *-por ausencia de regulación-*, a conllevando que la Corte Suprema emita pronunciamientos contradictorios en relación a la Posesión Pacífica como elemento constitutivo de la Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión, argumentando: **a)** aun cuando se obtuviera violentamente el bien, ella se convierte en posesión pacífica si cesa la violencia (*Cas. N° 2229-2008-Lambayeque*); **b)** luego amplió criterio, sosteniendo que adicionalmente a lo referido en el punto a), debe existir la ausencia de controversia en relación a la posesión pacífica (*Cas. N° 453-2003-Cono Norte*); **c)** la existencia de procesos judiciales ya sea terminados o pendientes donde se cuestionaba la posesión del prescribiente afecta la pacificidad (*Cas. N° 4919-2009-Lambayeque*); **d)** la existencia de procesos judiciales no sólo afecta la pacificidad, sino que además interrumpe la prescripción adquisitiva de dominio (*Cas. N° 4264-2013-Lima*); **e)** la pacificidad no se afecta por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ello no constituye actos de violencia física o moral que suponen que el inmueble se retiene por la fuerza. Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad; son en cambio, actos de interrupción de la prescripción, y así deben ser entendido (*Cas. N° 2434-2014*).

Bajo este contexto, teniendo en consideración lo señalado en la dogmática jurídica y en la jurisprudencial nacional, respecto al estudio íntegro de la institución jurídica de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, nos lleva a plantearnos la siguiente pregunta de investigación: *¿La falta de pacificidad es un supuesto de interrupción o suspensión de la Prescripción Adquisitiva de Dominio?*. Consideramos que la falta de pacificidad o posesión no pacífica será un supuesto no regulado de suspensión de la Prescripción Adquisitiva de Dominio; en ese sentido, dependerá de una sentencia ejecutoriada para convertir la posesión no pacífica a pacífica. Bajo ese contexto: **a)** si la sentencia es favor del poseedor o prescribiente (demandado), la posesión pacífica se reanuda añadiendo todo el plazo acumulado hasta antes que la suspensión tuviera lugar, hasta completarse el plazo para que produzca la prescripción. **b)** si la sentencia es favor de quien demanda, la posesión no pacífica no se convertiría a pacífica; en consecuencia, al no existir unos de los elementos constitutivos de la prescripción no se podría prescribir.

En ese orden de ideas, la presente investigación, está enfocada en: **1)** Analizar si la posesión pacífica como elemento constitutivo de la prescripción adquisitiva de dominio

puede ser interrumpida mediante la aplicación análoga del artículo 1996°, inciso 3, del Código Civil que regula la interrupción de la prescripción extintiva o es un supuesto no regulado de suspensión del plazo prescriptorio; **2)** Definir la posesión pacífica como elemento constitutivo de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, en atención a los pronunciamientos contradictorios de la Corte Suprema; **3)** Determinar las causales de suspensión de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión; y, **4)** Establecer los supuestos de interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión. Todo ello, a efectos de arribar conclusiones y recomendaciones que coadyuven a optimizar la norma sustantiva y a consolidar la seguridad jurídica.

Para ello, en primer lugar, se estudió los antecedentes históricos, definición naturaleza, fundamento, finalidad, requisitos, y los efectos de la prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión. Seguidamente se abordó la definición, fundamento y decurso de la Prescripción Extintiva, señalando los supuestos de suspensión e interrupción. Luego, se concluyó señalando los argumentos por el que existe imposibilidad de aplicar por analogía el inciso 3) del artículo 1996 del Código Civil a la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

Asimismo, se estudió la la interrupción de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Perú, sus clases, para luego establecer eventualmente las causales de suspensión e interrupción debido a la falta de regulación en el Código Civil, teniendo en cuenta el derecho comparado en países tales como España, Francia y Argentina.

Finalmente se desarrolló el IV capítulo concerniente al estudio de la Posesión Pacífica como elemento constitutivo de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, la posición de la doctrina nacional - extranjera y la postura de la Jurisprudencia peruana; concluyendo qué debemos entender por posesión pacífica a fin de unificar criterios discordantes (postura de la investigadora).

# CAPÍTULO 1

## PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO O USUCAPIÓN

### 1.1. Antecedentes Históricos

La usucapión o también conocida como prescripción adquisitiva tiene sus orígenes en el Derecho Romano a lo largo de su historia, el cual ha servido como fuente de inspiración para su regulación en los diferentes ordenamientos jurídicos del derecho comparado.

En el Derecho Romano, los bienes no se clasificaban en bienes muebles e inmuebles, sino se dividían en “*res Mancipi*” y “*res nec Mancipi*”.

La *res Mancipi* eran los bienes originariamente de propiedad del grupo o consorcio gentilicio. Entre los bienes *Mancipi* podemos mencionar a los fundos itálicos, los esclavos, las bestias de tiro y carga, las servidumbres de los predios rurales. Mientras que todos los demás bienes eran *res nec Mancipi*, estos estaban constituidos por los bienes de exclusiva propiedad del individuo como es el caso de los fundos provinciales, las servidumbres de predios urbanos, cierta clase de bienes muebles por su naturaleza y los animales (que no fueran bestias de carga), los predios estinpendarios y los tributarios.

La diferencia entre ambos tipos de bienes era muy marcada y se derivaba de las distintas formas de adquisición. La *res Mancipi* tenían un régimen especial, se regían por el *Ius Civile* y se transferían utilizando dos modos formales: la *Mancipatio* y la *in iure cessio*.

En cambio, la *res nec Mancipi* no requieren formalidad alguna, su transferencia era simple y natural a través de la *traditio*. Por ejemplo, bastaba con que se indicara al comprador el lugar donde se encontraba el bien, o se le entregaba un objeto que lo representaba<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. *Prescripción Adquisitiva de Dominio, Los conceptos del justo título y la posesión y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional*, Lima, Editorial Rodhas, 2016, pp.19-20.

Los bienes *res Mancipi* y *res nec Mancipi*, a lo largo de la evolución del Derecho Romano, fueron adquiridos mediante diferentes formas, siendo una de ellas la Usucapión hoy conocida como Prescripción Adquisitiva.

La Usucapión estuvo dividida en tres etapas o épocas dentro del Derecho Romano:

i) Época arcaica, ii) Época clásica, iii) Época post clásica o justiniana.

- i) En la época arcaica la primera manifestación de la usucapión se recoge en la Ley de las XII Tablas, y precisamente en la Tabla VI:3 se regulaba la figura del *usus auctoritas* que indican la protección concedida por la ley (*auctoritas*) al que hace uso del bien (*usus*) durante el tiempo fijado. Esta figura dispone que el que enajena una cosa al adquirente era de dos años para los bienes inmuebles y de uno para las cosas muebles, y que, una vez transcurrido ese plazo, en virtud del *usus*, se atribuía al adquirente la propiedad y cesaba la garantía por parte del que la había enajenado.

Además, la *usucapio* romana en esta época estaba limitada exclusivamente a los ciudadanos romanos pues así lo expresaba la Tabla VI:4, de forma que los peregrinos o extranjeros no podían adquirir por *usucapio* cosas de los ciudadanos romanos (ya que este era un modo del *ius civile*), pero también los romanos veían limitado este modo de adquisición ya que no podían adquirir por usucapión las cosas de los extranjeros o situadas fuera del territorio itálico.

Fuera del tiempo indicado para usucapir, la Ley de las XII Tablas nos señalaba otro requisito y para remediar el peligro que podía ofrecer este modo de adquirir la propiedad, prohibió la usucapión de bienes robados (*res furtivae*). Este hecho, lejos de perjudicar al dominio, más bien lo fortalecía, pues no estaba permitida la usucapión de bienes robados.

Esta norma fue confirmada por la *Lex Atinia*, quien implantó que las cosas hurtadas no podían ser objeto de la usucapión ni por el ladrón ni siquiera cuando fueran adquiridas por un tercero de buena fe. En definitiva, el vicio no se subsana hasta que el bien era devuelto a su propietario. De igual manera las leyes *Paula de Vi* y *Iulia de Vi Privata*, prohibieron la usucapión de las

cosas adquiridas a la fuerza y las cosas enajenadas por una mujer sin la autorización de su correspondiente tutor.

La usucapio en la Ley de las XII Tablas cumplía una doble finalidad: i) subsanar vicio de transmisión. Supuestos en los que se enajenaba una *res mancipi* por *traditio* y no por *mancipatio* (vicio de forma). ii) enajenación de un bien por una persona que no tenía su propiedad (vicio de fondo)<sup>4</sup>.

- ii) En la época romana clásica, la usucapión es definida como la adquisición de una propiedad quiritaria sobre cosa corporal (*res mancipi* o *res nec mancipi*) mediante la posesión de ésta durante cierto tiempo. Es un modo de adquisición *iuris civiles* y como tal sólo beneficia a los *cives romani* y a los latinos, y recae exclusivamente sobre bienes susceptibles de propiedad quiritaria<sup>5</sup>.

La Usucapio en la época clásica, establecía dos requisitos que no aparecían en la época antigua, estos son: el justo título y la buena fe; sin dejar de lado el resto de requisitos necesarios en la época arcaica.

En el derecho romano clásico la usucapio cumplía singularmente dos funciones que eran la consolidación de una adquisición que había sido realizada cuando el transmitente no era un verdadero propietario y la consolidación de una adquisición recibida de un verdadero propietario, pero a través de un acto no reconocido por el *ius civile* y, por lo tanto, insuficiente para transmitir la propiedad<sup>6</sup>.

Asimismo, en esta época surge una figura diferente pero paralela a la usucapio, que viene a llenar el vacío que deja esta rígida e inflexible institución con origen en el *ius civile* en relación con los fundos provinciales y los extranjeros, se trata de la *longi temporis praescriptio*. Los fundos provinciales

---

<sup>4</sup> ALEXIA DEL CRISTO DÍAZ, Luis. *Fundamentos Jurídicos de la Usucapión*, Trabajo de Investigación de Pre Grado, Universidad de La Laguna, España, 2017.

<sup>5</sup> RABINOVICH BERKMAN, Ricardo. *Derecho Romano*, Buenos Aires, Editorial Astrea, 2001, p. 362.

<sup>6</sup> DIEZ PICAZO Luis y PONCE DE LEÓN. *La Prescripción Extintiva en el Código Civil y en la Jurisprudencia del Tribunal Supremo*. Segunda Edición, España, Editorial Arazandi, SA, 2007, p. 25.

no eran susceptibles de ser usucapidos, ni siquiera por ciudadanos romanos, y lo mismo ocurría con las cosas muebles, que no podían ser usucapidas por los peregrinos. De esta forma la *longi temporis praescriptio* aparece como un remedio procesal defensivo otorgado por el pretor para defender el derecho de posesión cuando los poseedores eran molestados en su posesión.

Se construye pues como una *exceptio*, oponible frente a una acción del propietario, fundada sobre la idea de que el titular ha perdido su derecho por haber permanecido inactivo ante la posesión del actual poseedor durante diez años entre presentes y veinte años entre ausentes, y siempre que el poseedor cumpliera con los requisitos de *iusta causa* y *bona fides* exigidos para la usucapición.

Por tanto, no se trata de un modo de adquisición de la propiedad (al contrario que la usucapio), sino un medio de defensa procesal que busca defender a quien está en la posesión del bien. Con el tiempo, esta prescripción extintiva del derecho del propietario se convirtió en una verdadera prescripción con efecto adquisitivo, permaneciendo prácticamente intacta hasta nuestros días como la usucapición ordinaria actual<sup>7</sup>.

- iii) Es finalmente en la época justiniana donde encontramos una regulación de la institución de la usucapición más similar a la de nuestro Derecho Civil actual. En esta época ya no había diferencia en cuanto a la propiedad de la tierra, entre los fundos itálicos y los fundos provinciales, permitiéndose la usucapición a todos los ciudadanos sin distinción.

Asimismo, la división de los bienes en *res Mancipi* y *nec Mancipi* esta suprimida, lo mismo que la distinción del dominio entre quiritario y bonitario; la usucapición sólo hace adquirir la propiedad al poseedor de buena fe, que ha recibido en virtud de un justo título. Además, reformo la institución de la usucapición fundiendo las figuras de la usucapio y la *longi temporis praescriptio* en una sola.

---

<sup>7</sup> ROPERO CASADO, Aroa. *La Adquisición de inmuebles mediante Usucapición: Derecho Romano y regulación actual*, Trabajo de Investigación de Grado, España, Universitat Jaume, 2015, p. 31.

Justiniano, estableció dos tipos de prescripción; la prescripción ordinaria y la extraordinaria, que son las que hoy en día conocemos, diferenciándose ambas por los requisitos de justo título y buena fe. Sin embargo, estableció como requisito fundamental de la prescripción extraordinaria que la misma se debe iniciar con buena fe sin exigencia de justo título.

En la época justiniana los plazos se amplían, según dicho régimen, para adquirir la propiedad por usucapión son necesarios tres años, si se trata de muebles y diez, entre presentes, y veinte, entre ausentes, es decir entre residentes en la misma o en distinta provincia, si se trata de inmuebles. Su finalidad no era subsanar un vicio de forma, pero sí de fondo; por lo que comienza a ser más patente la búsqueda de la certidumbre en las relaciones jurídicas y seguridad jurídica<sup>8</sup>.

## **1.2. Definición de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

La prescripción adquisitiva de dominio o también llamada usucapión es la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley. De modo, pues, que el usucapiente durante ese tiempo y con esas condiciones aparece, figura, actúa o viene comportándose como titular del derecho de que se trata (si es del de propiedad, como dueño de la cosa que sea; si es del usufructo, como si fuese usufructuario de la misma). Y ese derecho que realmente no le pertenecía, se convierte en suyo en virtud de que ha venido apareciendo como si le correspondiese<sup>9</sup>.

Según anota ALBALADEJO<sup>10</sup>, el usucapiente, es aquel que se comporta como el titular del derecho; derecho que en un principio no le pertenece pero que con el transcurrir del tiempo se convierte en suyo y esto en virtud de que ha venido

---

<sup>8</sup> MÉNDEZ PÉREZ, Emilet Josefina. *La Adquisición de la Propiedad mediante la Posesión*, Tesis para optar el Grado de Máster, España, Universidad de Alcalá, 2017, p. 13.

<sup>9</sup> Cfr. ALBALADEJO, Manuel. *Derecho Civil III, Derecho de Bienes, Parte general y derecho de propiedad*, volumen primero, octava edición, Editorial José María Bosch, Barcelona, 1994, p. 166-167.

<sup>10</sup> ALBALADEJO, Manuel. *La Usucapión*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y bienes Muebles de España, Madrid, 2004, p.13.

poseyendo como si le correspondiese. Es por ello que toda usucapión que se prolonga en el tiempo se convierte en estado de derecho<sup>11</sup>.

Para PUIG, la prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición del dominio o de los derechos reales por medio de la posesión en concepto de dueño o de titular del derecho, durante el tiempo determinado por la ley.<sup>12</sup> Es como un modo de adquirir, la usucapión supone, por un lado, la atribución del dominio o de un derecho real a quien ha sido poseedor, bajo determinadas condiciones, durante cierto tiempo. Pero de otro lado, la usucapión determina también, necesariamente, la pérdida del derecho por el propietario que se ha mantenido pasivo ante la posesión del usucapiente.<sup>13</sup>

Por su parte PAPAÑO, define a la Prescripción Adquisitiva o usucapión como:

*“el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley. Es decir que si los actos posesorios, por todo el término legal, fueron hechos con intención de someter la cosa al ejercicio del derecho de propiedad, en ese caso se podrá adquirir el dominio por usucapión, pero si los actos posesorios sólo tuvieron el alcance de someter la cosa a un derecho de usufructo, de uso, de habitación o de servidumbre, solamente se habrán adquirido estos derechos, pero no el dominio”<sup>14</sup>.*

No obstante, CORONA sostiene que, la Prescripción Adquisitiva de Dominio también puede servir para confirmar la titularidad de un derecho que ya se había adquirido:

*“a pesar de que la usucapión es un modo de adquirir, hemos de tener en cuenta que, muchas veces, su función será la de ser un medio de “prueba” o de “consolidación” de un derecho que ya se había adquirido previamente por otro título. Así, por ejemplo, es posible que el propietario no pueda probar su verdadero título, pero sí que ha estado poseyendo la cosa como amo durante el tiempo requerido para usucapir el bien. En este aspecto, la usucapión es un elemento esencial para la seguridad del tráfico jurídico”<sup>15</sup>.*

---

<sup>11</sup> IBID. p. 14.

<sup>12</sup> PUIG BRUTAU, José. *Compendio de Derecho Civil, Derechos reales, Derecho hipotecario*, Volumen III, Editorial BOSH, S.A., Barcelona, 1989, p. 103.

<sup>13</sup> MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La Usucapión*, [ubicado el 27 de junio de 2019]. Obtenido en: <https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6276>, p. 176.

<sup>14</sup> J. PAPAÑO, Ricardo; M. KIPER, Gregorio; A. DILLON, Gregorio & otros. *Derecho Civil, Derechos Reales*, Tomo 2, 2da edición actualizada y ampliada, Buenos Aires, Editorial Astrea, 2004, p. 309.

<sup>15</sup> CORONA QUESADA GONZALES, M. “La regulación de la Usucapión en el Derecho Catalán”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N° 747, marzo, 2015, p. 54.

Igualmente, HINOSTROZA, sobre la Prescripción Adquisitiva:

*“es uno de los modos de adquirir el dominio. La prescripción se emplea para evitar al poseedor el aporte de una prueba plena de inconvenientes y sujeta a múltiples dificultades; además, ella actúa por una parte como título que acredita la propiedad del verdadero dueño y desde otro punto de vista como medio prueba. Siempre actúa la prescripción ante una situación legal que existe, reafirmandola, asegurándola, para cubrir los efectos perjudiciales que pueden resultar de un título defectuoso”<sup>16</sup>.*

En nuestro ordenamiento legal, esta institución se encuentra descrita en el artículo 950° y 951° del Código Civil, como un modo de adquirir la propiedad debido al transcurso del tiempo. La usucapión o prescripción adquisitiva es un mecanismo legal que permite adquirir la propiedad. En ese contexto, como forma de adquirir la propiedad, la usucapión se puede definir como la adquisición de dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley<sup>17</sup>.

Asimismo, RAMIREZ<sup>18</sup>, citando a HERNÁNDEZ GIL, sostiene que es un modo de adquirir la propiedad u otro derecho real, mediante el ejercicio de la posesión durante un tiempo previamente determinado. Es una institución jurídica que consiste en reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la misma ley indica.

Por último, GONZALES<sup>19</sup>, define a la prescripción adquisitiva o usucapión, como el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestre una voluntad formal de contradicción.

### **1.3. Naturaleza Jurídica de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

La prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquirir la propiedad y entre los modos de adquisición de la propiedad se encuentran dos categorías

---

<sup>16</sup> HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. *Procesos Civiles relacionados con la Propiedad y la Posesión*, tercera edición, Lima, Jurista Editores, 2014, p. 62.

<sup>17</sup> Cfr. AVENDAÑO ARANA, Francisco. *Óp. Cit.*, p.13.

<sup>18</sup> RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. *Óp. Cit.*, pp. 81-82.

<sup>19</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*, Ediciones Legales, Lima, 2014, p. 23.

fundamentales, cuya distinción tiene una relevante importancia práctica. Así tenemos a los modos originarios y a los modos derivativos.

Los modos originarios son aquellos en donde el sujeto se convierte en titular por encontrarse en la hipótesis que la norma reconoce como causa del efecto adquisitivo, sin que el anterior propietario preste su voluntad favorable a la transferencia, o sin que produzca un fenómeno legal de transmisión (dar y recibir). El caso más frecuente de modo originario, lo constituye la usucapión o prescripción adquisitiva, pues en ella el nuevo titular adquiere por sí mismo, por el solo hecho de poseer durante un plazo y bajo ciertas condiciones; sin que el antiguo dueño preste consentimiento o autorice la transmisión<sup>20</sup>.

Es así que debemos compartir la opinión de ALBALADEJO:

*“La usucapión es un modo originario de adquirir el derecho usucapido, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir, el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en titular del mismo porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece con la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma”<sup>21</sup>.*

Las adquisiciones originarias operan *ex novo*, ya que el titular estrena el derecho o lo recibe novedosamente, sin vinculación alguna con el anterior propietario. En tal sentido, aquí no interesa la regla *nemo plus iuris*, pues no existe acto de transmisión del primigenio hacia el nuevo titular, sino que este adquiere por sí solo y sin relación causal con el anterior. Por tanto, en esta hipótesis se produce un claro rompimiento del dominio, una especie de línea divisoria por la cual el titular primigenio termina su historial, mientras el nuevo lo comienza sin vinculación con el pasado<sup>22</sup>.

En esa línea, la Casación N° 1730-2013, refiere que *“la prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada*

---

<sup>20</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*, Óp. Cit., pp. 67.

<sup>21</sup> ALBALADEJO, Manuel. *Derecho Civil III, Derecho de Bienes, Parte general y derecho de propiedad*. Óp. Cit., p. 168.

<sup>22</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*, Óp. Cit., pp. 69-70.

*en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por ley, lo que implica la conversión de la posesión*<sup>23</sup>.

Asimismo, se trata de un modo originario y no derivativo de adquirir el dominio puesto que aquí el derecho no proviene de otra persona que transmite al adquiriente el dominio, sino que este se convierte en propietario en virtud de la mera posesión sobre el bien cumpliendo los requisitos previstos ley e independientemente que antes haya pertenecido a otro propietario<sup>24</sup>.

HINOSTROZA, citando a DIAZ DE VIVAR, considera a la usucapación como un modo originario de adquisición de un derecho, debido a que:

*“el usucapiente se convierte en titular del derecho independientemente de que antes lo fue otra persona. No interesa el derecho del antiguo propietario, que la propia prescripción hace extinguir. No hay entre ellos nexo alguno, pues la adquisición se produce de pleno derecho por el solo cumplimiento del término legal de posesión. Si subsisten los derechos reales con que pudo gravar la cosa el anterior propietario, ello no se debe a transmisión alguna sino, sencillamente a que, tratándose de derechos de esa naturaleza, son inherentes a la cosa”*<sup>25</sup>.

Por su parte, HERNANDEZ considera desacertado considerar a la prescripción adquisitiva como un modo derivativo, porque:

*“un modo de adquirir es derivativo cuando el derecho que se adquiere depende de otro anterior que corresponde al transmitente y en razón de ello pasa al adquiriente. Un modo de adquirir es originario cuando falta la transmisión y es evidente que el derecho del usucapiente no se apoya en el derecho del anterior titular, sino que surge a pesar de su inexistencia o de la falta de poder de disposición. Precisamente porque el derecho del usucapiente no tiene base el del anterior titular, se necesita la posesión y el transcurso del tiempo, por tanto, entre el derecho del usucapiente y el del anterior titular no hay una verdadera relación de causalidad. El derecho que adquiere el usucapiente no está en función del anterior derecho; hay simplemente una relación cronológica”*<sup>26</sup>. Es decir, el derecho preexistía a favor de otro, pero la adquisición no se ha verificado en función o a causa del derecho precedente.

Los modos derivativos son aquellos en los cuales se produce un acto de transmisión del derecho, es decir, dos sujetos están causalmente vinculados de tal suerte que uno da y el otro recibe. En tal caso, la adquisición de la propiedad, está

<sup>23</sup> Casación N° 1730-2013-Del Santa, Publicada en el Peruano el 30 de junio de 2014.

<sup>24</sup> Casación N° 232-2011- Arequipa, Publicada en el Peruano el 04 de julio de 2011.

<sup>25</sup> HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. Óp. Cit., p.63.

<sup>26</sup> HERNANDEZ GIL, Antonio. *La Posesión*, Madrid, Editorial Civitas S.A, 1980, p. 408.

sujeta y condicionada a que el transmitente sea titular del derecho; caso contrario, nada transfiere y el otro nada recibe. El principio general que rige los modos originarios es el *nemo plus iuris*, esto es, nadie da más derecho del que tiene.

El principio base que informa los modos de adquisición a título derivativo es la relación de dependencia entre el derecho del enajenante (sujeto que da o transfiere) y el derecho del adquirente (sujeto que recibe o adquiere). Asimismo, para que pueda verificarse una adquisición a título derivativo es necesario un título válido de adquisición, esto es, un acto o hecho jurídico que justifique la adquisición de una determinada persona, y, además, se requiere que el enajenante sea el titular del derecho<sup>27</sup>.

En definitiva, mediante la prescripción adquisitiva o usucapión no se adquiere el mismo derecho que correspondía al titular anterior, sino el derecho que se ha ido elaborando durante el proceso prescriptivo con base en la posesión en concepto de dueño o de titular, pública, pacífica e ininterrumpida.

Sin embargo, el hecho que el usucapiente adquiriera las cargas que graven al bien no es a consecuencia de que la usucapión sea un modo derivativo de adquirir, sino que dichas cargas estaban establecidas en relación al derecho adquirido y han sido respetadas por el usucapiente. Por eso, la subsistencia o no de esas cargas dependerá del comportamiento del poseedor *ad usucapionem*, de forma que si éste posee el derecho como libre, con los requisitos y durante los plazos señalados por el ordenamiento, lo adquirirá en tal cualidad<sup>28</sup>.

#### **1.4. Fundamento de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

En torno al fundamento de la prescripción adquisitiva de dominio se han clasificado en dos grandes corrientes, a las cuales se han denominado respectivamente subjetivas y objetivas.

- a) El fundamento subjetivo de la prescripción adquisitiva se coloca básicamente en la contemplación de la situación del verdadero propietario frente a quien

---

<sup>27</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*, Óp. Cit., pp. 68-69.

<sup>28</sup> Cfr. GARCÍA HERRERA, Vanessa. *La Usucapión a favor de la Herencia Yacente*. Tesis para obtener el Grado de Maestro, Madri, Universidad de Rey Juan Carlos, 2006, p. 145.

la usucapión se produce. Las ideas básicas que en este terreno ha sabido jugar son fundamentalmente dos: la del abandono y la de la negligencia.

- La teoría del abandono, la prescripción adquisitiva presupone siempre una inacción, inactividad u omisión del verdadero propietario, que no ejercita su derecho.

A favor de esta teoría encontramos al autor PAPAÑO, quien sostiene:

*“El propietario conserva su propiedad, aunque no realice sobre la cosa actividad alguna, pero si otro la posee durante el tiempo requerido para adquirirla por prescripción, aunque no estuviera en conocimiento de aquella posesión, la ley considera su inacción como abandono de la cosa, y en consecuencia permite que se la adjudique al poseedor, porque fue él quien realmente ejerció el derecho sobre ella. Si, al contrario, la cosa hubiere permanecido durante muchos años abandonada, sin que nadie hubiere realizado sobre ella actos posesorios, el propietario y sus herederos habrían mantenido la titularidad del dominio. Pero si fue poseída, a título de dueño por un tercero, la ley al cabo de un determinado número de años se la adjudica al poseedor, presumiendo el abandono de la cosa por el anterior propietario”<sup>29</sup>.*

- La teoría de la negligencia se produce como consecuencia de la inactividad del antiguo titular, el cual no ha ejercitado tempestivamente la acción tuteladora de su derecho. El antiguo titular ha sido el causante de la situación actual y a él le debe pagar el perjuicio.

A favor de esta teoría tenemos al autor SARAVIA, que expresa lo siguiente:

*“su fundamento no radica en el tiempo, como factor primordial, sino en los hechos humanos: por un lado, la posesión y el trabajo del hombre que procura aprovechar la cosa para sí y con ello beneficiar la colectividad y, por otro, la negligencia u omisión del verdadero propietario que no reclama a aquel la posesión para usar y hacer producir la cosa en igual forma. A esto se añade el factor tiempo, pero solo en función de establecer hasta cuándo puede ser tolerable la omisión o negligencia”<sup>30</sup>.*

- b) La segunda línea del fundamento de la prescripción adquisitiva es la objetiva, la cual refiere que la usucapión fue introducida en atención al bien público y

<sup>29</sup> J. PAPAÑO, Ricardo; M. KIPER, Gregorio; A. DILLON, Gregorio & otros, Óp. Cit., p. 309.

<sup>30</sup> SARAVIA, Enrique. “La necesidad de reformar el régimen de la usucapión”, *Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales*, N° 1, Enero-Marzo, Argentina, 1956, p. 252.

no se trata con ella de favorecer y de proteger intereses individuales sino un interés social general de la vida económica y jurídica.

Así como señala ALBALADEJO que en *“aras de la seguridad de tráfico, es en principio aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado”*<sup>31</sup>.

Del mismo modo, VALIENTE sostiene: *“el básico fundamento de la institución de la usucapión se encuentra únicamente en la defensa de los superiores intereses de la sociedad, que exige poner un fin adecuado a las controversias interminables, y además echar las bases sólidas de sus instituciones jurídicas, siendo por tanto la usucapión considerada de orden público”*<sup>32</sup>.

Asimismo, RAMIREZ, citando a MOISSET de ESPANES, refiere:

*“El simple no uso por el que se castiga al propietario indolente porque no ejercita sus facultades, es insuficiente. Se necesita que los bienes sean utilizados de manera provechosa, porque las ventajas que de ellos se sacan no solo benefician al que los utiliza, sino que incrementan globalmente la riqueza de la colectividad. Entonces cuando un poseedor, aunque no sea propietario, se comporta durante largo tiempo como si lo fuese, y hace que los bienes rindan utilidad, la ley premia su actividad, por medio de la prescripción adquisitiva, y termina concediéndole la titularidad del derecho sobre el bien”*<sup>33</sup>.

Finalmente, existen autores que sostienen ambas teorías; subjetiva y objetiva; como fundamento:

Así tenemos a ANGARITA:

*“consiste en la seguridad que deben tener todas las relaciones jurídicas y, en cuanto al dominio, la normalidad que debe existir en su titularidad y en su ejercicio puede verse afectada, por lo cual hay que encausar para que haya confianza en los mismos; también en el castigo de la negligencia de aquellos que no ejercen sus derechos, especialmente de dominio, cuando éstos han sido dados o reconocidos para servir a la sociedad; y , finalmente, porque no en todos, la usucapión no significa un*

<sup>31</sup> ALBALADEJO, Manuel. *Derecho Civil III, Derecho de Bienes, Parte general y derecho de propiedad*. Óp. Cit., p. 167.

<sup>32</sup> VALIENTE NOAILLES, Juan. *Derechos Reales*, Buenos Aires, Roque de Palma Editor, 1958, p. 69.

<sup>33</sup> RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. Óp. Cit., pp. 83-84.

*cambio de propiedad, sino que sanciona una modificación ya antigua y cuya prueba no existe*<sup>34</sup>.

SANTOS, como fundamento de la usucapión señala:

*“como institución de orden público, dar seguridad a la propiedad y derechos reales; es decir, contribuye a la seguridad del Derecho y a la paz jurídica. Se ha declarado reiteradamente en este sentido que está encaminada a dar fijeza y certidumbre a la propiedad y a toda clase de derechos emanados de las relaciones sociales y de las condiciones en que se desarrolla la vida, aun cuando éstas no se ajusten siempre a principios de estricta justicia, que hay que subordinar, como mal menor, al que resultaría de una inestabilidad indefinida. A este fundamento objetivo se le añade con carácter subordinado una base subjetiva consistente en la presunción de abandono o renuncia que la inacción del propietario o titular del derecho parece implicar. Sin embargo, como se deja indicado, la sanción de la conducta negligente del dueño de la cosa que está prescribiendo figura como fundamento secundario al lado del primario, que es otorgar fijeza y seguridad a las situaciones de hecho no contradichas durante cierto tiempo, convirtiéndolas en jurídicas en aras de la paz social”*<sup>35</sup>.

De RUGGIERO, en lo que atañe al fundamento de la prescripción adquisitiva, formula estas observaciones:

*“este fenómeno por el cual quien posee por un cierto tiempo una cosa ajena se convierte en propietario de la misma, cual sea la causa que justifique la adquisición por prescripción es muy discutido por los juristas. Algunos la justifican como presunción de abandono por parte del propietario del anterior; otros por el principio económico de que tiene derecho a haber la cosa como suya; otros en la suprema exigencia de dar seguridad a los dominios y asegurar la paz social en cuanto que, transcurrido un cierto tiempo, no debe consentirse a nadie, incluso al mismo antiguo propietario de atacar el derecho de quien actualmente tiene la cosa en su poder. Esta última fue la explicación aceptada por los romanos para justificar la institución de la usucapio y podemos aceptarla, siquiera como causa primera que provocó históricamente la aparición de la institución, si bien la verdadera intrínseca justificación de la adquisición se basa según la más moderna concepción de la propiedad en el principio del trabajo y de una efectiva exteriorización de la voluntad y del señorío”*<sup>36</sup>.

---

<sup>34</sup> ANGARITA GOMEZ, Jorge. *Derecho Civil*, Tomo II, tercera edición, Colombia, Editorial Temis S.A, 1989, pp. 188-189.

<sup>35</sup> SANTOS BRIZ, Jaime. *Derecho Civil*, Tomo II, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1973, pp. 236-237.

<sup>36</sup> DE RUGGIERO, Roberto. *Instituciones de Derecho Civil*, volumen I, Madrid, Instituto Editorial Reus, pp. 652-653.

### 1.5. Finalidad de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

En lo que concierne a la finalidad de la usucapión RODRIGUEZ, apunta:

*“mediante esta institución jurídica se satisface una necesidad social fundada en una razón de orden público, dándole firmeza y estabilidad a las relaciones jurídicas que por su naturaleza son susceptibles de dar lugar a dudas o contradicciones, con tal fin se establecen estatutariamente periodos de tiempo dentro de los cuales se adquirirán o perderán ciertos derechos, así evitando una incertidumbre permanente en cuanto a ellos y las personas en ellos interesadas”<sup>37</sup>.*

La prescripción adquisitiva cumple una finalidad importante de consolidación de una situación jurídica vacilante, de modo tal que además de ser una institución jurídica por medio del cual se adquiere la propiedad es una institución que permite consolidarla. De lo que se desprende que no existe inconveniente alguno para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción pueda demandar judicialmente la prescripción<sup>38</sup>.

Igualmente para Casación N° 3041-2010<sup>39</sup>, la prescripción adquisitiva cumple con la finalidad de consolidar la propiedad mediante la posesión bajo determinados requisitos, sirviendo en algunos casos como un medio de suplir la ausencia de prueba del derecho de dominio o para perfeccionar la adquisición frente a un título otorgado por el transferente, cuya titularidad es discutida o no, tiene el derecho de propiedad; pudiendo en ese sentido, el poseedor, demandar la prescripción adquisitiva de dominio.

En buena cuenta, para GONZALES, la usucapión cumple dos finalidades de orden social y económico: *“siendo la primera de ellas la certeza de los derechos, mediante el reconocimiento definitivo de las titularidades sobre las cosas, basado en el fenómeno cierto de la posesión; y la segunda la obligación de disfrutar de los bienes, como mecanismo que difunde el bienestar de la riqueza material entre toda la sociedad”<sup>40</sup>.*

<sup>37</sup> RODRIGUEZ OSSORIO, Ronaldo. “La Prescripción en el Código Civil de Puerto Rico”, *Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico*, N° 3, pp. 329.

<sup>38</sup> Casación N° 2571-2009-Huánuco. Publicada en el Peruano el 28 de setiembre de 2012.

<sup>39</sup> Casación N° 3041-2010-La Libertad. Publicada en el Peruano el 12 de enero de 2014.

<sup>40</sup> GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*, Óp. Cit., p. 34-35.

## **1.6. Requisitos para adquirir la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Para adquirir la propiedad de un bien inmueble mediante prescripción adquisitiva de dominio se requiere de una posesión pública, pacífica, continua y como propietario durante diez años.

### **1.6.1. Posesión**

De conformidad con nuestro Ordenamiento Jurídico, se regula de manera expresa la posesión como aquel poder que una persona ejerce de hecho de manera efectiva e inmediata sobre un bien o una cosa<sup>41</sup>. La ley protege al que posee sin necesidad de verificación previa de un derecho que lo ampare. Asimismo, cabe mencionar que, en virtud de su regulación, la posesión tiene algunos atributos de la propiedad, como el uso y el disfrute.

### **1.6.2. Posesión Pública**

Que la posesión sea pública, para que pueda ser apta a los efectos de la usucapión, no significa que deba ser conocida por todos los sujetos de la sociedad, sino que debe tratarse de una posesión de cuya existencia pueda enterarse cualquier persona empleando una diligencia normal, dentro de los límites y de conformidad con las características normales de la utilización de las cosas. Por publicidad debe entenderse exteriorización normal del uso de la cosa o del ejercicio del derecho; se trata de una exteriorización frente a la sociedad en general, y no exclusivamente respecto del perjudicado<sup>42</sup>.

La posesión es pública cuando se exterioriza el hecho de la tenencia y el concepto en que se posee durante todo el tiempo previsto para que se consume la usucapión, de manera que el titular del derecho que se está usucapiendo tenga la posibilidad de conocer y de interrumpir la usucapión. Por eso la posesión que consiste en actos furtivos u ocultos no es apta para usucapir<sup>43</sup>.

---

<sup>41</sup> Código Civil, edición actualizada, Lima, Jurista Editores. 2018. Art. 896 del Código Civil: “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

<sup>42</sup> GARCÍA HERRERA, Vanessa. Óp. Cit., p. 199.

<sup>43</sup> CORONA QUESADA GONZALES, M., Óp. Cit., p. 66.

La publicidad se exterioriza positivamente en el uso normal de la cosa, durante todo el tiempo necesario para la usucapión; por ello basta el uso que normalmente hace el poseedor que no intente ocultar a nadie su posesión. Asimismo, la publicidad es negativa cuando se oculta frente a la comunidad en general, o frente al titular, en consecuencia, dejaría de ser pública la posesión aquella que se disfrutase de forma que no pudiera llegar a conocimiento del titular. Este requisito de la posesión *ad usucapionem* se justifica por la necesidad de permitir al titular del derecho conocer la existencia de la posesión, para así poder interrumpir la usucapión<sup>44</sup>.

La posesión pública implica que esta se ejerce de modo visible, y no oculta, de modo que se pueda revelar exteriormente la intención de aquel que posea la cosa. La publicidad no requiere que el propietario tome conocimiento de la situación posesoria ajena, pues basta de que cualquier tercero ajeno a la relación pueda advertir la existencia de esa posesión<sup>45</sup>. Por tanto, la posesión pública implica que exista una exteriorización natural, ordinaria, no forzada y que sea conocida por todos, para que el propietario pueda oponerse a ella.

La posesión apta para usucapir está constituida por dos elementos: el *corpus* o tenencia de una cosa o disfrute de un derecho, y el *animus* o la intención de haber la cosa o el derecho como propio. La publicidad debe alcanzar a ambos elementos, y no sólo al mero hecho de la posesión, sino también al concepto en que se posee, es decir en concepto de dueño. A lo anterior debe añadirse que la exigencia de publicidad no sólo debe existir al inicio de la posesión, sino que debe durar durante todo el tiempo necesario para consumar la usucapión<sup>46</sup>.

DIEZ PICAZO, sostiene que el carácter público se funda:

*“en la necesidad de permitir que el titular, que resultaría perjudicado por consecuencia de la usucapio, tenga conocimiento de la posesión que a ella conduce. Las manifestaciones externas han de*

---

<sup>44</sup> Cfr. MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La posesión que conduce a la usucapión según el Código Civil Español*, Tesis para obtener el grado de doctor, Universidad de Complutense de Madrid, 1900, pp. 204-205.

<sup>45</sup> GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*, Óp. Cit., p. 132.

<sup>46</sup> GARCÍA HERRERA, Vanessa., Óp. Cit., p. 202.

*dirigirse a la comunidad en general; esto no quiere decir que todo el mundo deba conocerla, pero sí por lo menos que dicho conocimiento haya sido posible. La publicidad de la posesión se exterioriza mediante el uso normal de la cosa y no intenta ocultar a nadie su posesión*<sup>47</sup>.

La publicidad es imprescindible para que el verdadero dueño propietario de la cosa se pueda dar cuenta de que un tercero está ejerciendo sobre ella, actos de propiedad a fin de repelerlos. Este requisito significa excluir toda posesión clandestina. Asimismo, la posesión es clandestina, cuando los actos por los cuales se tomó o se continuo, fueron ocultos o se tomó en ausencia del poseedor, o con precauciones para sustraerla sin el conocimiento del anterior poseedor<sup>48</sup>.

De acuerdo a lo fundamentado anteriormente es necesario distinguir entre la publicidad como requisito de la usucapión y la clandestinidad como vicio de la posesión.

Al respecto, MORALES, refiere:

*“la clandestinidad es un vicio que alcanza a todo tipo de posesión, impidiendo que un contacto posesorio con una cosa pueda ser cualificado de verdadera posesión; este vicio cualifica desfavorablemente un comienzo posesorio por no contar con el consentimiento del poseedor, pues impide la reacción del poseedor despojado. Mientras que la publicidad es aquella que se encuentra exteriorizada permitiendo al titular del derecho conocer la existencia de la posesión*<sup>49</sup>.

Hasta aquí, la mayor parte de la doctrina sostiene que la exigencia de publicidad se fundamenta en que no se frustre la posibilidad de que la posesión del usucapiente llegue a ser conocida por aquel que puede reclamar la cosa o el derecho real de que se trate.

Sin embargo, encontramos parte de la doctrina que la usucapión se fundamenta en el abandono o renuncia del dueño o del titular, así tenemos:

---

<sup>47</sup> DIEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión*, quinta edición, España, Editorial Arazandi S.A., 2008, p. 657.

<sup>48</sup> Cfr. LEÓN TINTI, Pedro. *El proceso de Usucapión*, 3º edición ampliada y actualizada, Ediciones Alveroni, Argentina, 2005., pp. 33-34.

<sup>49</sup> MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La Usucapión*, Óp. Cit., p. 187.

PAPAÑO, sostiene que, *“el usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior, por ello es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si ésta es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono, y la posesión del usucapiente se consolida”*<sup>50</sup>.

Asimismo, según lo señalado en la Casación N° 2229-2008-Lambayeque:

*“la posesión pública será aquella que, en primer lugar, resulte evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida”*<sup>51</sup>.

Por otro lado, GONZALES señala ciertos factores en donde no se genera publicidad como posibilidad de prescripción adquisitiva, entre ellas tenemos:

*“a) Contacto físico oculta, el detentador tiene contacto físico con el bien, pero desea mantener su posesión en la clandestinidad; b) Contacto físico permitido, el poseedor del bien admite contactos físicos eventuales o de poca significación; c) Posesión en concepto de dueño no manifestado, se pone el bien a través de actos que no son concluyentes y decisivos desde una valoración social. Es por ello que quien posee de una manera no publica su posesión frente a su entorno no podrá presumirse como titular del derecho, pues siendo la prescripción una manera útil y necesaria de protección del legítimo propietario esta no puede tutelar a quien no se comporte como tal efectuando actos de publica posesión”*<sup>52</sup>.

Finalmente podemos concluir que la posesión será pública cuando exista una exteriorización de los actos posesorios, cuando no se haya dado de manera clandestina, en suma, el poseedor deberá actuar conforme lo haría el verdadero titular del bien.

<sup>50</sup> PAPAÑO, Ricardo; KIPER, Claudio; DILLON Gregorio & otros, Óp. Cit., pp. 310-311.

<sup>51</sup> Casación N° 2229-2008-Lambayeque, Considerando 44, Sentencia Segundo Pleno Casatorio.

<sup>52</sup> GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*, Óp. Cit., pp. 670-671

### 1.6.3. Posesión Pacífica

El estudio de la posesión pacífica se desarrollará ampliamente en el capítulo 4.

### 1.6.4. Posesión Continua

La posesión continua no significa una injerencia asidua o permanente sobre el bien, ya que ello sería imposible en la práctica. De seguirse este criterio estricto, el solo hecho de que el poseedor se aleje temporalmente del bien, o que este se duerma, daría lugar a la pérdida de la posesión. Por ello el artículo 904° del Código Civil, señala con toda claridad que *“la posesión se conserva, aunque su ejercicio esté impedido por hechos pasajeros”*<sup>53</sup>. Por lo que se podría deducir que toda persona conserva la posesión, aunque haya perdido el contacto físico sobre el bien, siempre y cuando se encuentre en grado de retomar el contacto en cualquier momento.

La posesión continua significa mantener en forma constante o se ejerza de manera permanente el control sobre el bien, por lo menos de modo potencial, sin que los terceros interfieran sobre éste<sup>54</sup>.

Siguiendo la misma línea RAMIREZ refiere:

*“la continuidad no significa que el poseedor deba estar constantemente en contacto con el bien, sino que basta con que éste esté a su disposición y que pueda ejercer sobre él el poder efectivo cuando lo desee o necesite. Incluso, la continuidad no se corta porque en determinadas épocas no sea posible ejercitar actos materiales sobre la cosa, siempre y cuando se mantenga el poder jurídico sobre ella”*<sup>55</sup>.

Asimismo, PAPAÑO afirma:

*“el código exige que la posesión sea continua, porque ha de ser demostrativa de la voluntad del usucapiente de adquirir el derecho que se propone, pero no es necesario, sin embargo, que aquel realice permanentemente actos posesorios sobre la cosa, porque la voluntad de conservar la posesión se juzga que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria. La continuidad en la posesión es la concatenación o encadenamiento de los actos posesorios realizados en la cosa,*

<sup>53</sup> Código Civil, Óp. Cit., 197.

<sup>54</sup> GONZALES BARRON, Gunther Hernán. *La Usucapición, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*, Óp. Cit., pp. 140-141.

<sup>55</sup> RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. Óp. Cit., p. 99.

*sin contradictor alguno, durante todo el tiempo exigido por la ley para la prescripción. La discontinuidad es lo contrario de la continuidad y tiene por causa la omisión del poseedor, que rompe precisamente ese encadenamiento de los actos posesorios*<sup>56</sup>.

Del mismo modo para LEON, la continuidad consiste en que:

*“la posesión se dé de manera regular o que existan intervalos suficientemente cortos como para que no existan lagunas o vacíos, por lo que no es necesario, sin embargo, que el usucapiente realice de manera permanente actos posesorios sobre la cosa, porque la voluntad de conservar la posesión se juzga que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria o actos contrarios a la ley”*<sup>57</sup>.

Siguiendo la misma línea, para RAMIREZ la posesión continua es aquella que se ejercita sin intermitencias ni lagunas que no tiene vacíos. El poseedor no cesa nunca de poseer el bien, pero no es necesario que la posesión se ejerza permanentemente en todos los momentos, ni tampoco personalmente, debido a que puede estar impedido por hechos de naturaleza pasajera<sup>58</sup>.

Sin embargo, el citado autor alega que la noción no puede quedar completa si no se la compara con la de posesión ininterrumpida, con la cual hay una diferencia de matiz. En efecto:

*“la posesión será continua cuando el poseedor no haya cesado nunca de manifestar con actos externos su intención de querer ejercitar su derecho sobre el bien, lo que significa que no cese nunca en el ejercicio del poder de hecho. En cambio, la posesión no interrumpida o ininterrumpida es aquella en que no ha habido interrupción por obra de un tercero, del propietario o por el propio poseedor cuando reconoce el derecho del propietario sobre la cosa”*<sup>59</sup>.

Del mismo modo, MESSINEO sostiene que, la continuidad se refiere al comportamiento del poseedor: deber ser hecho suyo; por lo que, se dice que no es continuada o que es discontinua la posesión que se abandone -aun temporalmente- antes del

<sup>56</sup> PAPAÑO, Ricardo; KIPER, Claudio; DILLON Gregorio & otros, Óp. Cit., pp. 311-312.

<sup>57</sup> LEÓN TINTI, Pedro., Óp. Cit., pp. 34-35.

<sup>58</sup> RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. *Tratado de Derechos Reales. Teoría General de los Derechos Reales Bienes- Posesión*, Tomo I, Lima, Editorial Rodhas, 2004, p. 379.

<sup>59</sup> IBID, p. 386.

transcurso del año. La interrupción, en cambio, se refiere a hecho del tercero, y puede ser natural o civil<sup>60</sup>.

Para el Código Civil, será también continua:

*“a) cuando, habiendo interrupción, ésta no sea mayor a un año. Ella se fundamenta en el principio de anualidad interdictal, es decir, en el plazo de un año que tiene el poseedor perjudicado o despojado para interponer un interdicto, o incluso para rechazar los que se promuevan contra él; y b) cuando, a pesar de que la interrupción dura más de un año, la posesión resulta restituida por sentencia que así lo declara. Por lo que habrá discontinuidad si la interrupción dura más de un año, sin plantearse el correspondiente interdicto de recuperación”<sup>61</sup>.*

Asimismo, de acuerdo al artículo 915° del Código Civil hace mención a un principio de continuidad, la misma que sostiene lo siguiente, *“Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario”<sup>62</sup>*. Al respecto GONZALES, sustenta que, dicho principio presenta un doble reflejo o proyección: uno, la presunción de continuidad de la posesión en la fase intermedia; y dos, la presunción de continuidad de la causa de la posesión.

La presunción de continuidad de la posesión de la fase intermedia, establece que la prueba del poder de hecho actual y la prueba de la posesión en cualquier momento anterior hacen presumir la posesión durante todo el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. La carga de la prueba la tiene el poseedor que debe acreditar que poseyó el bien antes y ahora, para presumir que se poseyó en el tiempo intermedio; asimismo, esta presunción tiene naturaleza iuris tantum, por cuanto admite prueba en contrario, trasladando a la parte contraria la carga de la prueba.

La segunda presunción de continuidad de la causa de posesión, refiere que, si la posesión se adquirió en concepto de dueño, se presume que continúa en concepto de dueño, o si se adquirió en un concepto diferente, se presumirá

---

<sup>60</sup> MESSINEO, Francisco. *Manual de Derecho Civil y Comercial*, Tomo III, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa América, 1979, p. 316.

<sup>61</sup> RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. *Tratado de Derechos Reales. Teoría General de los Derechos Reales Bienes- Posesión*, pp. 386-387.

<sup>62</sup> Código Civil, Óp. Cit., 202.

que continúa en ese mismo concepto mientras no se pruebe lo contrario. Sin embargo, cabe la posibilidad que exista un cambio en el estado posesorio denominada interversión, donde por ejemplo si un sujeto entra a poseer como arrendatario, pueda llegar a poseer en concepto de propietario, con lo cual queda habilitado para ganar la propiedad por prescripción adquisitiva.<sup>63</sup>

Por último, HERNANDEZ GIL sostiene:

*“(...) la continuidad consiste en la reiteración de la posesión y la no continuidad, por tanto, es la intermitencia en la posesión sin dejar de subsistir, mientras que la interrupción es la desaparición de la posesión. Ha llegado a decirse que la continuidad es un requisito de la posesión y la no interrupción un requisito de la usucapión (...). En rigor no existe la duplicidad de conceptos. La continuidad, entendida como falta de interrupción, es un modo de definir la posesión no interrumpida. Por lo mismo, cierta discontinuidad en el ejercicio, que puede excluir la estricta continuidad, si no constituye interrupción (...) no afecta para nada la posesión ni a la usucapión...”<sup>64</sup>*

En síntesis, habrá posesión continua cuando: a) tenga o se ejerza sin intermitencia ni interrupción, b) cuando la interrupción es menor de un año; o c) cuando durando más de un año, esta le es restituida por sentencia.

### **1.6.5. Posesión en concepto de propietario**

Solo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio. Poseer en concepto de dueño no es poseer creyéndose dueño, debido a que la creencia determina la buena o mala fe y es claro que son dos cosas distintas. De este modo la posesión en concepto de dueño sería una posesión amparada por una voluntad dominical o por un *animus dominii*<sup>65</sup>.

Esa voluntad o intención de hacer la cosa como suyos es el elemento subjetivo de la *possessio ad usucapionem*, también denominada *animus*. El animus

---

<sup>63</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Derechos Reales*, Lima, Ediciones Legales, 2010, pp. 396-397.

<sup>64</sup> HERNANDEZ GIL, Antonio. Óp. Cit., p. 461.

<sup>65</sup> DIEZ PICAZO, Luis. Óp. Cit., p. 642-643.

implica conjuntamente, la intención de retener la cosa y la intención de tenerla como si fuera el titular del derecho que se a adquirir por la usucapión<sup>66</sup>.

Del mismo modo DIEZ PICAZO agrega:

*“hay una posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Por tanto, un poseedor en concepto de dueño será una persona que realiza sobre la cosa actos inequívocamente dominicales de los cuales puede objetivamente inducirse que es considerada por los demás como efectivo dueño de la misma”<sup>67</sup>.*

Tampoco coincide el concepto de dueño con el *animus domini*, mientras tal ánimo se mantenga en la irreconocible interioridad del poseedor. Es preciso que se manifieste hacia el exterior, suscitando en los demás la indubitada creencia de que posee como dueño. Y esta manifestación externa debe tener ligar en dos momentos: adquisición y disfrute<sup>68</sup>.

Siguiendo la misma línea, GONZALES refiere que, para que una posesión se de en concepto de dueño, no solo basta que la posesión se haya basado en comportamientos exteriores, notorios y constantes, sino que además dicha posesión este basado en una necesaria cuestión objetiva, tal como una causa (origen) de la posesión, que califica la intención de ser o comportarse como dueño.

En buena cuenta, el *animus* del poseedor depende de la causa posesoria; por lo que el *animus domini* es la voluntad de sujetar el bien como la sujeta el titular del derecho real; pero esa voluntad, en principios, se manifiesta por virtud de la causa posesoria, la que colorea o delinea la situación de hecho. Un ejemplo de lo mencionado anteriormente es cuando una persona celebra un contrato de compraventa, lo cual implica que esa sola causa colorea la posesión, y hace que la actuación del sujeto sea en condición de dueño; por el contrario, un arrendatario no posee en tal calidad, no porque los actos que

---

<sup>66</sup> MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La posesión que conduce a la usucapión según el Código Civil Español*. Óp. Cit., p. 99.

<sup>67</sup> DIEZ PICAZO, Luis. Óp. Cit., p. 643.

<sup>68</sup> IBID, p. 643.

ejecuta uno y otro son distintos, que en realidad podrían ser exactamente los mismo, sino por la causa de la posesión.

El *animus domini* no lo tienen los poseedores cuya causa posesoria no sea en concepto de dueño, como es el caso de quienes poseen como arrendatarios, comodatarios, depositarios, etc. Mucho menos tienen *animus domini* los servidores de la posesión, ni los detentadores esporádicos o tolerados del bien, quienes ni siquiera llegan a convertirse en poseedores.

En el caso del usurpador, la posesión se ejerce en concepto de dueño por dos motivos fundamentales: a) la falta de causa posesoria hace que el usurpador no sea coloreado con algún título jurídico específico, ni lo vincula con el anterior poseedor o el actual titular; b) el solo hecho de la usurpación hace entender que el actual poseedor no reconoce un derecho superior al suyo.

El termino posesión en concepto de dueño alude a un animus objetivado, que se determina por el título que ha causado la posesión. Ahora bien, ese título puede disfrazarse mediante una causa falsa o simulada; razón por la que habrá de delimitarse la finalidad verdadera del negocio jurídico; y si esta no versa sobre una causa traslativa de dominio, entonces el poseedor no lo será en concepto de dueño<sup>69</sup>.

Para que exista en rigor una autentica y genuina posesión en concepto de dueño será necesario además que:

*“haya sido adquirida como tal posesión en concepto de dueño, por lo que es necesario que por lo menos el origen de la posesión, el poseedor haya realizado aquellos actos o negocios jurídicos que, de acuerdo con el ordenamiento jurídico, determinen una adquisición del dominio. De esta manera, es necesario que en el origen de la posesión en concepto de dueño exista: a) un traspaso (traditio) realizado por el poseedor anterior en virtud de un título que sea traslativo del dominio (compraventa, donación); o b) la ocupación de una cosa que no fuera poseída por nadie”<sup>70</sup>.*

Sin embargo, DIEZ PICAZO sostiene que a pesar que la posesión en concepto de dueño se haya dado desde su origen en una causa justa o en un justo

<sup>69</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*, Óp. Cit., pp. 107-110.

<sup>70</sup> DIEZ PICAZO, Luis. Óp. Cit., p. 645.

título, existe también aquella que carece por completo de título. Por lo que basta en el momento adquisitivo la presencia de la voluntad de poseer como dueño<sup>71</sup>.

Lo fundamental para la posesión en concepto de dueño no es que el poseedor se crea verdadero titular o dueño; la buena fe es irrelevante; ni que tenga un título que justifique su posesión, sino que realice actos dominicales, actos propios y exclusivos del titular del derecho real. Esos actos posesorios deben ser externos, pues el hecho de que los demás puedan conocer y creer que es el verdadero propietario o titular es lo que fundamenta la usucapión y legitima la adquisición originaria del derecho en cuestión.

La posesión en concepto de dueño ha de tenerse en el momento de la adquisición y ha de mantenerse durante todo el periodo posesorio, teniendo en cuenta la presunción de continuidad posesoria, donde se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto que se adquirió. Pero al ser una presunción iuris tantum, admite prueba en contrario, y en consecuencia puede probarse que hubo un cambio en el concepto posesorio, llamado interversión, pasándose de una posesión en concepto de dueño, a una distinta de dueño o viceversa<sup>72</sup>.

Este segundo cambio es el que puede facilitar una usucapión, cuando quien poseía en concepto de no dueño, con licencia o tolerado (un arrendatario, usufructuario, un precarista), empieza a realizar actos propios del dominio, y consigue terminar el plazo legal previsto con una posesión en ese concepto.

#### **1.6.5.1. Posesión en concepto distinto al propietario**

A lado de la posesión que ostenta en concepto de dueño, están todas las posesiones que se ejercen en un concepto diferente del de dueño. Es aquella posesión que se ostenta en el concepto tenedor de la cosa o derecho, para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona. Lo decisivo en esta situación es que el poseedor no se

---

<sup>71</sup> IBID., p. 645.

<sup>72</sup> Cfr. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María. La Posesión como base de la Usucapión Extraordinaria, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N° 757, 2016, pp. 2872-2873.

arrogue el concepto de dueño, ya que no es dueño, ni pretende serlo, reconoce el dominio de otra persona y admite inequívocamente la obligación de restituirla<sup>73</sup>.

No posee en concepto de dueño aquel que sabe que la cosa poseída no es suya, que tiene un dueño, o un titular, al que debe restituir cuando finalice su periodo posesorio, y actúa en consecuencia como tal, como simple poseedor. En este sentido, no son poseedores en concepto de dueño, aquellos que no aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio, ejecutados en virtud de licencia o por mera voluntad del dueño.

Los actos en virtud de licencia son aquellos actos posesorios amparados por un acto o negocio jurídico real u obligacional que expresamente le facultan para poseer (por ejemplo, un arrendatario, un usufructuario, un depositario, un prestatario, un superficiario). Mientras que los actos tolerados son aquellos actos posesorios que se realizan por el simple consentimiento o tolerancia de su verdadero titular, sin que expresamente estén amparados en un negocio jurídico concreto<sup>74</sup>.

Un ejemplo de lo mencionando anteriormente es el usufructuario y el arrendatario, son poseedores civiles de sus respectivos derechos de usufructo o de arrendamiento mas no poseen como dueños de la cosa, sino como tenedores de ella para conservarla o disfrutarla, perteneciendo el dominio a otra persona. Así el usufructuario es poseedor en concepto de dueño del derecho de usufructo, puesto que le pertenece ese derecho de usufructo y es poseedor en nombre ajeno de la cosa, pues reconoce el dominio de ella en otra persona<sup>75</sup>.

---

<sup>73</sup> Cfr. DIEZ PICAZO, Luis. Óp. Cit., p. 645.

<sup>74</sup> Cfr. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María. Óp. Cit., p. 2873.

<sup>75</sup> Cfr. DÍEZ PICAZO, Luis & GUILLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil, Derecho de las cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, Volumen III, séptima edición, Madrid, Editorial Tecnos, 2002, p. 95.

### 1.6.5.2. El cambio en el concepto posesorio: Interversión de la Posesión

Una vez adquirida la posesión en un determinado concepto, puede producirse un cambio en el *animus* del sujeto; tal mutación de la voluntad es de efectos limitados, debido a que se presume la continuidad del concepto en que se adquirió la posesión, y porque además no basta un cambio psicológico para que se interviera el elemento subjetivo de la posesión; es por esto que, el concepto de dueño adquiere dimensiones objetivas en su desenvolvimiento, lo que puede expresarse en el principio de continuidad en el signo jurídico en que se adquirió la posesión<sup>76</sup>.

La interversión posesoria consiste en el paso sobrevenido de una posesión inicial en un concepto diverso del de dueño a una posesión en concepto de dueño o viceversa. La interversión supone el cambio del *animus*, pero ese *animus* o voluntad interna no es bastante para producir efectos jurídicos; es necesario que esa mutación del *animus* se exteriorice además en forma susceptible de producir efectos frente a quien hasta ese momento era poseedor en concepto de dueño<sup>77</sup>.

MORALES, la define como el cambio del concepto en que se posee, por efecto de una mutación del *animus*, exteriorizada, de quien ya tenía la cosa por algún otro concepto. Se denomina interversión de la posesión al cambio en el concepto posesorio; mediante ella se puede transformar una posesión que no es en concepto de dueño, en posesión en concepto de tal como por ejemplo la posesión del arrendatario o del depositario se transforma en posesión en concepto de dueño<sup>78</sup>.

---

<sup>76</sup> Cfr. MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La posesión que conduce a la usucapión según el Código Civil Español*. Óp. Cit., p. 110.

<sup>77</sup> DIEZ PICAZO, Luis. Óp. Cit., p. 701.

<sup>78</sup> Cfr. MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La posesión que conduce a la usucapión según el Código Civil Español*. Óp. Cit., p. 110.

Asimismo, el poseedor intervertirá su título originario cuando con posterioridad a la adquisición de una posesión conforme al mismo posee en concepto distinto al que adquirió. La interversión de la posesión requiere, pues, un *animus*, pero ese *animus* no debe quedar reducido al interior del poseedor, sino que tiene que aflorar al exterior mediante un comportamiento revelador de que está poseyendo en un concepto distinto al que adquirió<sup>79</sup>.

Debemos tener en cuenta que, la interversión posesoria, nuestro Código Civil no lo contempla, pero ello puede considerarse un error porque pocas codificaciones contemplan disposiciones específicas sobre el particular. Un caso particular es el Código Civil Portugués de 1967 que contiene previsión expresa sobre el tema. No obstante, y aun sin texto legal expreso, nuestra opinión es que la figura debe admitirse en nuestro ordenamiento jurídico legal.

#### **1.6.5.2.1. Clases de la Interversión**

Como lo mencionamos líneas arriba, debido a que nuestro Código Civil no contempla la figura de interversión, es que nos remitimos al derecho comparado donde diversos autores recogen tipos de actos jurídicos determinantes de la inversión posesoria.

Entre ellos tenemos a DIEZ PICAZO, quien señala que existen dos clases de intervención, las cuales son: a) la oposición frente al derecho del dueño o del poseedor en concepto de dueño y b) la mutación del título por causa proveniente de tercero.

- a) La oposición frente al derecho del dueño o del poseedor en concepto de dueño, es un acto categórico e indubitado del poseedor, en virtud del cual éste manifiesta o exterioriza su voluntad de que su posesión sea a partir de ese momento una posesión dominical. Puede consistir en una manifestación de voluntad expresa o tácita, siempre y cuando dicha manifestación

---

<sup>79</sup> DIEZ PICAZO, Luis & GUILLON, Antonio. Óp. Cit., p. 107.

debe estar dirigida al poseedor en concepto de dueño y ser recibida por éste.

No se convierte en poseedor en concepto de dueño, por ejemplo, el arrendatario que deja de pagar las rentas o que continúa en la finca después de terminado el arriendo. El arrendatario que continúa en una finca después de terminado el arriendo, no se entiende que posee a título de dueño, sino en virtud de una tácita reconducción.

Asimismo, no se convierte en poseedor aquellos actos que se limitan a perturbar o lesionar el derecho del poseedor en concepto de dueño como por ejemplo iniciar construcciones en el fundo. La carga de la prueba la tiene quien alega la mutación posesoria, puede utilizarse para ello toda clase de medios de prueba.

- b) La mutación del título en virtud de causa procedente de tercero, es un acto procedente de un tercero, por virtud del cual se produzca una mutación en el título posesorio. Dicho acto debe ser un negocio jurídico idóneo y bilateral de manera que provoque una transmisión de derechos y se superponga una nueva posesión.
- La primera posibilidad es que el poseedor adquiera del tercero la efectiva propiedad del bien que es objeto de la situación posesoria. El tercero es el propietario que transmite al anterior poseedor la propiedad que él tenía. Su acto merece la configuración de una *traditio* fundada en justa causa.
  - La segunda posibilidad es que el tercero, sin ser propietario, sea sin embargo el anterior poseedor a título de dueño, que realiza con el poseedor un negocio traslativo. En tal caso, aunque el acto o negocio no transmita el dominio, parece que puede aprovechar al poseedor, pues le transmite la posesión de que disfrutaba su causante.

- La tercera posibilidad es que el negocio traslativo se realice con un tercero, que sea por completo extraño tanto a la propiedad como a la anterior posesión a título de dueño. La hipótesis en cuestión consistirá en la celebración de un acto formal por virtud del cual se lleve a cabo un acto traslativo con un no titular y no poseedor, que se hace pasar por dueño de la cosa. A juicio de Diez Picazo, tal hipótesis no determina una autentica inversión posesoria, pues se necesita un acto en el que participe el poseedor en concepto de dueño<sup>80</sup>.

Para MORALES, la interversión se puede clasificar de tres formas: a) unilateral, b) bilateral y c) impuesta.

- a) La interversión unilateral, proviene de un acto de oposición del poseedor inferior al poseedor superior, constituye un acto antijurídico de características similares al despojo y así no medie violencia material es un atentado contra el orden posesorio, la sanación de este vicio, como en el despojo, requiere el transcurso de un año; por ejemplo, el arrendatario se atribuye la posesión en concepto de dueño.
- b) La interversión bilateral, se produce por virtud de un nuevo título o negocio, por virtud del cual se cambia el concepto posesorio. Así, por ejemplo, si el arrendatario (poseedor que no es en concepto de dueño) compra la cosa a un tercero, que se hace pasar por dueño de la cosa, los efectos de la misma, en relación con la usucapión, comenzarán transcurrido un año desde la fecha en que pudo originarse la interversión.
- c) Por último, la interversión impuesta es la que resulta de una sentencia que fija el verdadero derecho del demandado, aquella

---

<sup>80</sup> DIEZ PICAZO, Luis. Óp. Cit., p. 702-703.

sentencia es también título que provoca el cambio en el concepto en el que el demandado tiene la posesión<sup>81</sup>.

Finalmente, GONZALES, establece dos clases en esta figura llamada interversión:

- a) La primera es por oposición del poseedor, nos dice que para que el poseedor en concepto distinto al de propietario (arrendatario) pase a tener *animus domini*, no basta un cambio psicológico meramente interno, sino que es necesario la presencia de actos notorios, concluyentes e inequívocos que impliquen un despojo en contra del titular; por ejemplo: rechazo al pago de la renta, pero mediante declaraciones positivas que conlleven a negar la condición de propietario del arrendador. No basta el mero incumplimiento de las obligaciones del inquilino, ni las conductas equívocas. Tampoco es admisible la simple declaración de voluntad, formulada para sí, o una intención apenas manifestada para entender que se ha producido mutación en la causa de la posesión.
- b) La segunda es por título conferido por un tercero al poseedor, es cuando el tercero le otorga un título al poseedor; este inicia una nueva posesión con *animus domini*. Ejemplo: el arrendatario compra el bien a un tercero, y no de quien deriva su posesión inmediata. En tal situación, el arrendatario pasará a convertirse en poseedor en concepto de dueño. Un ejemplo: "A presta a B un reloj, C se arroga titular del derecho de propiedad del reloj y lo dona a B. En este preciso momento de la donación se da la inversión del título de la posesión.

En tal sentido, la doctrina entiende que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto por la cual se adquirió, mientras

---

<sup>81</sup> MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La posesión que conduce a la usucapión según el Código Civil Español*. Óp. Cit., p. 111-114.

no se pruebe lo contrario. La carga de probar corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos. Siendo así, quien invoca la causa de la posesión no necesita más que probar el acto genético del estado posesorio, por tanto, si se prueba que la causa de la posesión es un contrato de arrendamiento, ello será suficiente para descartar la posesión en concepto de dueño.

Asimismo, el autor refiere que existe un caso típico pero erróneo, por el cual se pretende invocar la interversión, la del arrendatario o inquilino cuyo contrato se vence y deja de pagar la renta. En forma superficial y rutinaria se opina que dicho arrendatario ya no posee en concepto de tal pues el contrato concluyó y, en consecuencia, queda habilitado para poseer en calidad de dominio. La afirmación es totalmente falsa.

En primer lugar, el plazo del contrato puede vencer, pero eso no lo extingue pues quedan subsistentes los deberes de liquidación del negocio, entre ellos, la devolución del bien. La hipótesis contraria llevaría a sostener un absurdo, tal como que el deber de restituir no tiene origen contractual, cuando en realidad la devolución se hace por efecto mismo del contrato, que se entiende subsistente.

En segundo lugar, el artículo 1704° del Código Civil indica que en dicha hipótesis el contrato se mantiene bajo sus mismas estipulaciones.

En tercer lugar, la falta de pago de la renta solo convierte al inquilino en moroso, pero ello no autoriza a pensar que posea en concepto de dueño, por último, la interversión exige actos notorios, concluyentes e inequívocos en el sentido de romper con la anterior posesión, lo que no ocurre por la simple morosidad del deudor<sup>82</sup>.

---

<sup>82</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. Óp. Cit., pp. 117-123.

### 1.6.5.2.2. Requisitos de la Interversión

Según MORALES, los requisitos de la interversión son:

a) Cambio de voluntad (*animus*).

El cambio de voluntad debe ir acompañado de una extensión en los aprovechamientos posesorios que suponga el ejercicio de hecho del derecho que desea poseer (*corpus*). A este primer requisito se añaden otros que son como restricciones a la eficacia de la situación posesoria unilateralmente creada.

Como la posesión que sucede a la mutación debe ser idónea para usucapir, requiere que la acompañen las notas de publicidad y carácter pacífico. Por ello no parece aplicable a nuestro derecho la teoría que contempla la interversión unilateral, que es una simple manifestación de voluntad, dirigida al poseedor superior, en la que se expresa el *animus* de ejercitar la posesión.

b) Publicidad.

No basta que se produzca el cambio en la voluntad del poseedor, es preciso además que tal cambio se manifieste en un doble sentido: como comportamiento no clandestino respecto a la cosa que se desea poseer y una manifestación de la nueva situación posesoria dirigida al poseedor superior, sea o no titular y a la comunidad en general.

c) Subsanción del vicio.

Aunque no medie violencia material en la interversión unilateral, es un atentado contra la posesión por faltar la voluntad del anterior poseedor. La subsanción de este vicio requiere el transcurso de un año, durante el cual conserva el despojado la posesión que tuviese antes del mismo.

d) Prueba de la Intervención.

Es éste un requisito de eficacia, necesario porque el ordenamiento no la presume; podrá hacerse por cualquier persona que tenga interés legítimo en alegarla<sup>83</sup>.

### 1.7. Efectos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Los efectos de la prescripción consisten, en primer lugar, en transmitir al poseedor, en virtud de un nuevo título, el derecho prescrito; y, en segundo lugar, el título adquirido retrotraerse al día en que se inició la posesión. Pero la usucapión no produce efectos de pleno derecho; los Tribunales no pueden aplicarla de oficio, debe ser invocada por el poseedor<sup>84</sup>.

Sin embargo, MESSINEO, sostiene:

*“el efecto directo de la usucapión es la adquisición de la propiedad por parte del usucapiente; el efecto indirecto es la pérdida del derecho de propiedad por parte del anterior titular, y, como consecuencia, la imposibilidad de ejercitar, por su parte, la acción de declaración de certeza o de reivindicación; ello, aun cuando ésta sea, de por sí, imprescriptible. Los dos efectos se producen ex lege, sin necesidad de pronunciamiento judicial. El usucapiente podrá considerar conveniente provocar una sentencia que declare la usucapión ocurrida (...); pero también sin la sentencia, la usucapión puede hacerse valer bajo forma de excepción, oponible al antiguo propietario y, con mayor razón, a los terceros (...).”<sup>85</sup>*

Por su parte, PUIG señala que, el principal efecto de el de la adquisición del dominio o del derecho real de que se trate. No hace falta declaración judicial para que tal efecto se produzca; es decir, cuando una sentencia reconoce que determinado sujeto de derecho ha adquirido el dominio de una cosa por usucapión, tiene valor puramente declarativa y no constitutiva del derecho mismo<sup>86</sup>.

HERNANDEZ, sostiene que, al aludir a los efectos de la usucapión, el efecto adquisitivo es predicable sólo de la usucapión ya consumada. La usucapión se consume cuando, cumplidos todos los requisitos de la misma, se produce el tránsito

<sup>83</sup> MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La posesión que conduce a la usucapión según el Código Civil Español*. Óp. Cit., p. 115-117.

<sup>84</sup> BONNECASE, Julien. *Elementos de Derecho Civil*, Tomo I, México, Editorial José M, Cajicá, 1945, p. 661.

<sup>85</sup> MESSINEO, Francisco. Óp. Cit., p. 324.

<sup>86</sup> PUIG BRUTAU, José. Óp. Cit., p. 115.

de la posesión como requisito para adquirir determinados derechos, a la posesión como contenido u objeto de los derechos que se adquieren<sup>87</sup>.

Anteriormente la cuestión no era clara para nuestro ordenamiento jurídico, debido a que se discutía si la usucapión surte efectos de manera automática, con el transcurso del plazo posesorio establecido en la ley, o si más bien se requiere la declaración constitutiva que deba ser pronunciada por autoridad judicial o funcionario administrativo. Sin embargo, desde hace algún tiempo nuestra Corte Suprema ha optado decididamente por admitir la postura favorable al carácter automático de la usucapión, esto es con el transcurso del tiempo; por ende, la sentencia es simplemente declarativa.

Por último, otro de los efectos de la Prescripción Adquisitiva es la retroactividad que supone, una vez realizada y producida la usucapión, los efectos que se dan de ésta pueden retrocederse al momento en que la persona que usucape empezó a poseer la cosa o el derecho que quería adquirir, por los que los actos que hubiera realizado durante ese período los entendemos convalidados y, al mismo tiempo, todos aquellos llevados a cabo por el verdadero titular se convierten en ineficaces<sup>88</sup>.

Dicha fuerza retroactiva dará lugar a que la propiedad adquirida quede libre de todos los gravámenes que se hayan impuesto, durante el transcurso del tiempo de la usucapión por parte de quien entonces era todavía propietario<sup>89</sup>.

---

<sup>87</sup> HERNANDEZ GIL, Antonio. Óp. Cit., p. 534.

<sup>88</sup> Cfr. CABANILLAS GADEA, María. *Derecho Romano, Usucapión, Justo título*, Trabajo de Investigación de Pre grado, Madrid, Universidad Pontificia Comillas, 2014, p. 29.

<sup>89</sup> PUIG BRUTAU, José., p. 115.

## CAPÍTULO 2

### PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA

El desarrollo del presente capítulo tiene como finalidad comparar la Prescripción Extintiva con la Prescripción Adquisitiva de Dominio. En ella se determinará que ambas instituciones jurídicas son distintas y en consecuencia la aplicación análoga del inciso 3) del artículo 1996° del Código Civil a la Prescripción Adquisitiva resulta contraria a ley.

#### **2.1. Antecedentes Históricos**

El Código Civil de 1852, como los demás códigos del siglo XIX, dio a la prescripción el mismo tratamiento al desarrollar de manera unitaria tanto la que denominó de dominio; es decir prescripción adquisitiva o usucupativa; como la de acciones o prescripción extintiva.

El Código Civil de 1936 acogió un criterio distinto al de 1852, legisló por separado la prescripción adquisitiva o usucupativa y la prescripción extintiva. De este modo, llevó a la prescripción adquisitiva al Libro Cuarto dedicado a los Derechos Reales, y, la prescripción extintiva al Libro Quinto dedicado al Derecho de Obligaciones; sin embargo, no hubo aún una radical desvinculación ya que aún se regían reglas de la prescripción extintiva a la adquisitiva.

Una vez planteada la reforma del Código Civil de 1936, nace el Código Civil vigente de 1984, que llevó, a la prescripción extintiva a un Libro especial, al Libro VIII, denominado Prescripción y Caducidad, definiéndola en el artículo 1989 de la siguiente forma: *“La prescripción extingue la acción, pero no el derecho mismo”*<sup>90</sup>.

#### **2.2. Acción y Pretensión como fundamento de la Prescripción Extintiva**

Por derecho de acción, MONROY sostiene que, es aquel derecho de naturaleza constitucional, inherente a todo sujeto, que lo faculta a exigir al Estado tutela jurisdiccional para un caso concreto. La acción es el presupuesto constitucional

---

<sup>90</sup> VIDAL RAMIREZ, Fernando. *Prescripción Extintiva y Caducidad*, Lima, Editorial Moreno S.A., 2011, pp. 71-72.

para iniciar el proceso en el cual se requiere a los tribunales de justicia que amparen la pretensión alegada.

La acción es un paso previo al proceso, y como tal no forma parte del mismo, sino que es un derecho subjetivo que tiene la persona para acudir a los tribunales a pedir que se ampare su pretensión. Por ello, lo único que sucede cuando una persona ejerce el derecho de acción es activar la maquinaria judicial para dar paso al inicio del proceso, el mismo que se inicia con la demanda.

Entonces, la acción es el derecho o facultad que tiene la persona de accionar los mecanismos procesales, ya sea en el plano ordinario o en el plano arbitral, si éste fuese el caso, a efectos de pretender se declare fundada una determinada pretensión procesal, por más que ésta no tenga razón alguna de ser o incluso ya hubiese prescrito<sup>91</sup>.

De igual forma, se debe entender por pretensión a la autoatribución de un derecho por parte de un sujeto que, invocándolo, pide concretamente que se haga efectiva, respecto de él, la tutela jurídica<sup>92</sup>. Es preciso señalar que diversos autores, cuando se refieren a la pretensión, hacen el distingo entre la pretensión material y la pretensión procesal.

MONROY, define a la pretensión material como *“el acto de exigir algo con relevancia jurídica a otro, antes del inicio de un proceso. Sin embargo, según señala el citado autor, la pretensión material no necesariamente es el punto de partida de un proceso; ello, porque resulta factible que se demande la satisfacción de la pretensión, sin necesidad de que se le haya exigido previamente”*<sup>93</sup>.

En efecto, como sostiene CASTILLO, esta pretensión es también conocida como pretensión extraprocesal, y es definida como *“aquella que tiene el titular de un*

---

<sup>91</sup> Cfr. MONROY GÁLVEZ, Juan. *Introducción al Proceso Civil*. Tomo I, Bogotá: Edición Témis, 1996, p. 271.

<sup>92</sup> CASTILLO FREYRE, Mario & MOLINA AGUI, Giannina. *¿Qué es lo que extingue la prescripción? Reflexiones acerca del artículo 1989 del Código Civil Peruano*, [ubicado el 15 de julio de 2019]. Obtenido en: [https://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/que\\_es\\_lo\\_que\\_extingue\\_la\\_prescripcion\\_articulo\\_1989.pdf](https://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/que_es_lo_que_extingue_la_prescripcion_articulo_1989.pdf), p. 7.

<sup>93</sup> MONROY GÁLVEZ, Juan. *Óp. Cit.*, p. 272.

*derecho para exigir la satisfacción o incumplimiento de éste. Bastará el solo incumplimiento del deudor para que el acreedor se encuentre facultado a demandar el cumplimiento, sin que sea necesario que le haya exigido previamente; de algún otro modo; la ejecución de su obligación*<sup>94</sup>.

De otro lado, PALACIO, define a la pretensión procesal como el acto en cuya virtud se reclama ante los tribunales ordinarios o arbitrales; y frente a una persona distinta; la resolución de un conflicto de intereses suscitado entre dicha persona y el autor de la reclamación. Para que la pretensión procesal se configure, se requiere que ésta contenga una afirmación de derecho o de consecuencia jurídica derivada de determinada situación de hecho.

El citado autor concluye que la pretensión procesal es intrínsecamente la pretensión material, pero contenida en la demanda. Se denomina pretensión procesal, en tanto va a ser discutida, probada, alegada y al final decidida, dentro de un proceso. Es decir, el titular de la pretensión material puede; empleando el derecho de acción; convertirla en una pretensión procesal<sup>95</sup>.

Hecha la distinción entre el concepto de acción y pretensión, corresponde ahora definir prescripción extintiva y conocer qué es lo que con el transcurso del tiempo se extingue; si el derecho de acción o la pretensión.

### **2.3. Definición de Prescripción Extintiva**

La doctrina mayoritaria sostiene que por prescripción se puede entender como un medio o modo por el cual, en ciertas condiciones, el decurso del tiempo modifica sustancialmente una relación jurídica<sup>96</sup>. Es un modo de extinción de los derechos, resultante del silencio de la relación jurídica de que emanan o de la no concurrencia de ningún acto interruptivo, durante el tiempo marcado por la ley<sup>97</sup>.

---

<sup>94</sup> CASTILLO FREYRE, Mario & MOLINA AGUI, Giannina. Óp. Cit., p. 8.

<sup>95</sup> Cfr. PALACIO LINO, Enrique. *Derecho Procesal Civil*, Segunda Edición, tomo I, Buenos Aires, 2005, p. 385.

<sup>96</sup> VIDAL RAMIREZ, Fernando. Óp. Cit., p. 67.

<sup>97</sup> TABOADA ROCA, Manuel. *La Interrupción de la Prescripción Extintiva provocada por actos del acreedor: su naturaleza, clases requisitos y problemas que plantea*, [ubicado el 15 de julio de 2019]. Obtenido en: <http://ragjyl.gal/wp-content/uploads/2016/12/LA-INTERRUPCION-DE-LA-PRESCRIPCION.pdf>, p. 12.

Llámesese prescripción extintiva, porque produce la extinción de las obligaciones a que afecta; denomínese prescripción de acciones porque, a consecuencia de la misma, se extinguen las que pudiera tener el sujeto activo de la relación jurídica, contra el sujeto pasivo; y, se califica también de liberatoria, porque, mediante ella, el sujeto pasivo individualmente determinado, queda liberado de la obligación que debería cumplir frente a su acreedor, si no se hubiera operado la prescripción<sup>98</sup>.

La prescripción extintiva es un medio para liberarse de determinadas obligaciones y, por tanto, afecta derechos de crédito y es producida por la inactividad o inacción del titular del derecho. Es un requisito de tipo negativo, pues lo que se requiere es una conducta omisiva por un determinado período que mande la ley; y, además, que el deudor no haya reconocido expresa o tácitamente el derecho del acreedor, es decir, que esta falta de reconocimiento produzca que la relación jurídica esté dormida y sin síntomas de vida<sup>99</sup>.

La prescripción extintiva o también llamada liberatoria, produce la extinción del derecho, que podía ser real o personal (crediticio), es como modo de extinción de las obligaciones ya que el deudor quedara liberado al transcurrir el tiempo requerido. Sin embargo, un importante sector de la doctrina francesa, sostuvo que la prescripción extintiva no extingue el derecho sino la acción judicial; esto es si el acreedor dejaba transcurrir cierto plazo sin demandar, perdía su acción, se extinguía por la prescripción extintiva.

Es por ello que al no existir un criterio uniforme el derecho moderno dejó establecido que con la prescripción lo que extingue es la pretensión y no la acción, entendida ésta como el derecho de recurrir a los órganos jurisdiccionales. Sin embargo, de acuerdo a nuestra codificación civil, se sostuvo que es conveniente precisar que lo que prescribe no es la acción, entendida como el derecho a la tutela jurisdiccional, sino la pretensión planteada con el ejercicio de la acción.

---

<sup>98</sup> IBID., p. 12.

<sup>99</sup> CASTILLO FREYRE, Mario & MOLINA AGUI, Giannina. Óp. Cit., p. 10.

Así, pues, si bien el artículo 1989° del Código Civil de 1984 se refiere literalmente a la prescripción de la acción, debemos entender que la acción como tal no es susceptible de prescribir, pero lo que sí prescribe es la pretensión.

En ese orden de ideas, si nos preguntamos si, realmente la prescripción extingue la acción, la respuesta es no. El derecho de acudir ante los órganos jurisdiccionales, esto es la acción como derecho subjetivo o como derecho de acción, no es aniquilado por la prescripción, sino la acción en su acepción de ejercicio del derecho para hacer valer la pretensión por haber transcurrido el plazo establecido<sup>100</sup>.

#### **2.4. Fundamento de la Prescripción Extintiva**

La doctrina nacional solía exponer un fundamento de carácter subjetivo y otro de carácter objetivo.

El fundamento subjetivo, sostenido por la doctrina clásica, se explicaba la prescripción mediante una presunción *legis* de la renuncia del titular del derecho a ejercitar la acción para hacer valer su pretensión. El fundamento subjetivo se basa en la presunción de abandono o renuncia que la inacción del propietario o titular del derecho parece implicar<sup>101</sup>.

TABOADA, citando a SÁNCHEZ ROMÁN, manifiesta:

*“el fundamento de la prescripción de acciones se encuentra en una presunción de abandono de su ejercicio o renuncia del derecho que el acreedor podría hacer valer, compeliendo al deudor al cumplimiento de la obligación recíproca; y nada más justo que aquel a quien corresponda un derecho pueda renunciar, constituyendo entonces el modo de extinguir las obligaciones, que se llama remisión, o tacita, mediante el transcurso de un plazo determinado por la Ley sin que se ejercite la acción que a uno compete contra otro, para que se presuma dicha renuncia, y relevado el deudor del cumplimiento de la obligación contraída en virtud de prescripción”.*

Sin embargo, el fundamento adoptado por nuestro sistema jurídico es el objetivo, la cual sustenta la prescripción en la necesidad de dotar de seguridad a las relaciones jurídicas mediante la consolidación de situaciones latentes. La

---

<sup>100</sup> Cfr. VIDAL RAMIREZ, Fernando. Óp. Cit., p. 76-80.

<sup>101</sup> IBID., p. 82.

prescripción sirve a la seguridad general del derecho y a la paz jurídica, las cuales exigen que se pongan un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas.

Atendiendo entonces, al fundamento objetivo de la prescripción, éste se sustenta en que, si el titular de un derecho durante considerable tiempo transcurrido no plantea su pretensión ejercitando la acción correspondiente para que el órgano jurisdiccional lo declare y haga efectiva la pretensión, la ley no debe no debe ya franquearle la posibilidad de su ejercicio<sup>102</sup>.

De igual forma, HINOSTROSA precisa que, además de la seguridad jurídica, se garantiza en mantenimiento de la paz social en justicia; pues su ausencia implicaría una situación de incertidumbre permanente en relación a los derechos materiales que podrían ser continuamente impugnados o encontrarse en un estado litigioso<sup>103</sup>.

Por su parte VIDAL, citando a ENNECCERUS, refiere que la prescripción sirve a la seguridad general del derecho y a la paz jurídica, las cuales exigen que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Sin la pretensión nadie estaría a cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo si, como frecuentemente es inevitable, hubiera perdido en el curso del tiempo, los medios de prueba para su defensa<sup>104</sup>.

De modo similar, ALBALADEJO sustenta, el fundamento de la prescripción se halla en la opinión de que el poder público no debe proteger indefinidamente a los derechos que ni se usan por su titular ni son reconocidos por aquel sobre quien pesan, pues ello iría contra la seguridad jurídica general, que sufriría alteración si una situación que se ha prolongado durante largo tiempo sin ser impugnada, pudiera verse ataca, después, mediante acciones no hechas valer nunca por nadie hasta entonces<sup>105</sup>.

---

<sup>102</sup> IBID., p. 82.

<sup>103</sup> AVILA LOYOLA, Vanessa Altagracia. *Ejercicio de la Prescripción Extintiva en vía de acción en las acciones personales*, Tesis para optar el Grado de Maestra, Perú, 2016, p. 23-24.

<sup>104</sup> VIDAL RAMIREZ, Fernando. *Óp. Cit.*, p. 82.

<sup>105</sup> Cfr. ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. *La Prescripción Extintiva*, segunda edición, Madrid, Ediciones San José, S.A, 2004, p. 19.

Finalmente, TABOADA manifiesta que, es clara la justificación de que el tiempo produzca el efecto extintivo de un derecho, debido a que el ordenamiento no tutela a quien no ejercita su derecho y manifiesta, despreciándolo, no quererlo conservar; mientras que es interés del orden social que después de un cierto tiempo se elimine toda incertidumbre en las relaciones jurídicas y se suprima la posibilidad de litigios y controversias<sup>106</sup>.

Es así que el citado autor concluye que el fundamento de la prescripción extintiva se justifica en que el orden público y la paz social están interesados en la consolidación de las situaciones adquiridas; cuando el titular de un derecho ha estado demasiado tiempo sin ejercerlo, cabe presumir que su derecho se ha extinguido.

## **2.5. El decurso prescriptivo de la Prescripción Extintiva**

El decurso prescriptivo es la sucesión continuada y acumulada del tiempo que debe transcurrir para que pueda oponerse con éxito la prescripción y se cumpla el interés social que la inspira y se trasunta en el fundamento que hemos dejado expuesto.

El decurso prescriptivo se computa desde el día en que puede ejercitarse la acción a la que es oponible la prescripción, esto es, desde que la pretensión del titular del derecho subjetivo pueda ser planteada a un órgano jurisdiccional en su exigibilidad y hasta el último día del plazo. Una vez que inicia el decurso prescriptivo contra la pretensión que se plantea en ejercicio del derecho de acción, puede ser alterado por motivos diversos, que se distinguen entre sí, y que la codificación civil distingue como suspensión e interrupción<sup>107</sup>.

Las vicisitudes a las que nos referimos y en las que nos vamos a detener a continuación, son características del decurso prescripcional, el cual una vez iniciado no se desenvuelve inevitablemente, así tenemos:

---

<sup>106</sup> TABOADA ROCA, Manuel. Óp. Cit., p. 23.

<sup>107</sup> VIDAL RAMIREZ, Fernando. Óp. Cit., p. 93.

### 2.5.1. La suspensión del decurso prescriptorio

El decurso prescriptorio se suspende por causas sobrevinientes al nacimiento de la acción, independientemente de la voluntad de los sujetos de la relación jurídica y siempre y cuando que tales causas estén previstas en la ley. De ahí que el concepto de la suspensión se configure por el detenimiento del decurso prescriptorio una vez iniciado, esto es, de la paralización del tiempo hábil para prescribir.

La suspensión del decurso prescriptorio lo detiene o paraliza, pero con efectos proyectados al futuro, pues se conserva la eficacia del tiempo transcurrido hasta la aparición de la causa para, luego de desaparecida ésta, ser computado, adicionándose al tiempo posteriormente transcurrido hasta completarse el plazo para que se produzca la prescripción.

La causa de la suspensión puede presentarse desde el día en que se inicia el decurso prescriptorio por ser la acción ya ejercitable. Como señala ENNECERUS, citado por VIDAL:

*“la suspensión es para que no deba contarse, dentro del plazo prescriptorio, el tiempo durante el cual el titular no puede demandar o, al menos, no puede exigírsele que promueva su acción. La suspensión significa que el espacio de tiempo durante el cual la prescripción queda en suspenso no se incluye en el plazo de prescripción y, por consiguiente, el vencimiento del plazo es prorrogado por el tiempo de duración de la suspensión”<sup>108</sup>.*

Del mismo modo, la suspensión de la prescripción consiste en abrir un paréntesis en el transcurso del plazo. Es decir, mientras existe una causa de suspensión, el plazo no corre jurídicamente hablando y, concluida la existencia de dicha causa, el plazo retoma su avance, sumándose al tiempo acumulado antes que la suspensión tuviera lugar<sup>109</sup>.

Lo mencionado anteriormente se puede corroborar con lo establecido en el Código Civil donde ha precisado el efecto de la suspensión en su artículo 1995°, según el cual establece: *“desaparecida la causa de la suspensión, la*

<sup>108</sup> VIDAL RAMIREZ, Fernando. Óp. Cit., pp. 99-100.

<sup>109</sup> AVILA LOYOLA, Vanessa Altagracia, p. 38.

*prescripción reanuda su curso adicionándose el tiempo transcurrido anteriormente*<sup>110</sup>.

Como se ha mencionado anteriormente, la suspensión del decurso prescriptorio se produce por causas anteriores que impiden su inicio o que son sobrevinientes al decurso prescriptorio ya iniciado. Su efecto es, entonces, impedir el transcurso del plazo prescriptorio hasta que desaparezca la causal que produce la suspensión. Es, el de detener el decurso del tiempo con la aparición de la causal prevista en la ley, decurso que continuará luego de desaparecida la causal y hasta completar el plazo prescriptorio correspondiente<sup>111</sup>.

### **2.5.2. La interrupción del decurso prescriptorio**

La interrupción de la prescripción extintiva es aquel hecho por el cual el acreedor exterioriza, frente al deudor, su voluntad de persistir en el mantenimiento del derecho de que está asistido; o el acto por virtud del cual, dicho deudor, exterioriza, de manera expresa o de forma tácita, su voluntad de reconocer la existencia de la obligación o derecho que, frente a él tiene el acreedor<sup>112</sup>.

La interrupción del decurso prescriptorio consiste en la aparición de una causal que produce el efecto de inutilizar, para el cómputo del plazo de prescripción, el tiempo transcurrido hasta entonces. Como la prescripción opera como consecuencia de la inacción del titular del derecho si éste ejercita la acción correspondiente, o si el sujeto de la contraparte de la relación jurídica da cumplimiento a su obligación, queda sin efecto el decurso prescriptorio y sólo podrá reiniciarse a partir de la desaparición de la causal interruptiva y sin que pueda computarse el tiempo anteriormente transcurrido como ocurre en la suspensión.

ENNECERUS, citado por VIDAL, precisa la noción de la interrupción señalando que, en virtud de ella, la prescripción queda impedida de modo que

---

<sup>110</sup> Código Civil. Óp. Cit., p. 383.

<sup>111</sup> VIDAL RAMIREZ, Fernando. Óp. Cit., pp. 109-110.

<sup>112</sup> TABOADA ROCA, Manuel. Óp. Cit., p. 27.

se hace inútil el tiempo transcurrido antes de producirse la causa interruptiva pudiendo, a lo sumo, iniciarse un nuevo plazo de prescripción luego de desaparecida la causa.

De igual forma LARENZ, citado por VIDAL, la interrupción de la prescripción significa que el plazo de prescripción transcurrido hasta el momento de aparición de la causa interruptiva se hace irrelevante y sólo tras cesar la causa de la interrupción empieza a transcurrir el decurso prescriptorio en un plazo que se inicia nuevamente.

Como se ha visto, la interrupción solo se produce cuando ya se ha iniciado el decurso prescriptorio y por causales sobrevinientes al nacimiento de la acción con la que se quiere hacer valer la pretensión. Las causas de interrupción consisten en una manifestación de voluntad emanada del prescribiente reconociendo el derecho de aquel contra el cual prescribe, o en una manifestación de voluntad del propio titular de la pretensión que origina su derecho para hacerla valer contra el prescribiente<sup>113</sup>.

Entre las causales de interrupción de la Prescripción Extintiva el Código Civil las enumera en el artículo 1996°, las cuales son: *“a) Reconocimiento de la obligación, b) Intimación para constituir en mora al deudor, c) Citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un juez o autoridad competente y d) Oponer judicialmente la compensación”*<sup>114</sup>.

### **2.5.2.1. Efectos de la Interrupción**

Su efecto de la interrupción es la inutilización del tiempo transcurrido hasta la aparición de la causal, transcurso que no podrá ser tomado en consideración para el computo del plazo pues queda borrado. Desaparecida la causal el decurso prescriptorio se reanuda, pero como si recién se reiniciara.

---

<sup>113</sup> VIDAL RAMIREZ, Fernando. Óp. Cit., pp. 110-111.

<sup>114</sup> Código Civil, Óp. Cit., p. 383.

Aplicando el efecto fundamental de la interrupción, como norma general, el decurso prescriptivo se reinicia desde el día siguiente en el que se produce la interrupción. Así ocurre con el reconocimiento de la obligación y con el de la intimación para constituir en mora al deudor, en las que el decurso prescriptivo que se reinicia es respecto de la pretensión que fue materia del reconocimiento o de la pretensión materia de la intimación.

Lo mismo no ocurre con las causales determinadas por la citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor ni con la de la oposición de la compensación, en las que el decurso prescriptivo se reinicia, si la compensación fue opuesta judicial o arbitrariamente, luego de que quede ejecutoriada la resolución que puso fin al proceso.

La eficacia de la interrupción se produce respecto de las causales determinadas por el reconocimiento de la obligación y la intimación para constituir en mora al deudor, pero no respecto de las de la citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor y tampoco cuando se opone la compensación, causales con las que para que la eficacia de la interrupción se produzca plenamente es imprescindible llevar a su culminación el proceso judicial o arbitral, esto es, que el proceso termine por resolución ejecutoriada.

Así lo establece expresamente el artículo 1998° del Código Civil, la cual sostiene que *“si la interrupción se produce por las causas previstas en el artículo 1996°, inciso 3 y 4, la prescripción comienza a correr nuevamente desde la fecha en que la resolución que pone fin al proceso queda ejecutoriada”*<sup>115</sup>. Esto quiere decir que si el proceso judicial o arbitral no culmina por resolución ejecutoriada la interrupción del decurso prescriptivo deviene en ineficaz.

Del mismo modo, el artículo 1997° del Código Civil, señala que la interrupción queda sin efecto cuando *“a) Se prueba que el deudor no*

---

<sup>115</sup> Código Civil, Óp. Cit., p. 383.

*fue citado con la demanda o no fue notificado con cualquiera de los otros actos a que se refiere el artículo 1996°, inciso 3, b) El actor se desiste de la demanda o de los actos con los que ha notificado al deudor, o cuando el demandado se desiste de la reconvencción o de la excepción con la que ha opuesto la compensación y c) El proceso fenece por abandono”<sup>116</sup>.*

En ambos casos (artículo 1997° y 1998° del Código Civil), la interrupción queda sin efecto, esto es, el decurso prescriptorio se computa desde su inicio, como si no hubieran presentado las causales interrelativas que lo interrumpieron.

## **2.6. Diferencias entre Suspensión e Interrupción**

GONZALES, considera que en la suspensión el plazo avanzado de la prescripción queda detenido durante la causal suspensiva, pero una vez concluida ésta se reanuda el cómputo del plazo prescriptorio tomando en cuenta lo ya avanzado; en cambio, en la interrupción el plazo avanzado de la prescripción queda definitivamente sin efecto en virtud a la causal de interrupción<sup>117</sup>.

De igual forma, VIDAL aduce, una vez producida la suspensión, el decurso prescriptorio se detiene mientras subsista la causal, pero sin aniquilar el tiempo transcurrido anteriormente para luego, desaparecida la causal, al reanudarse el decurso se le adiciona el transcurso anterior hasta completar el plazo prescriptorio. Por el contrario, producida la interrupción queda sin efecto el tiempo transcurrido hasta la aparición de la causal y, al reiniciarse el decurso prescriptorio no le es de cómputo el transcurso anterior a la aparición de la causal<sup>118</sup>.

Por su parte, PAPAÑO, explica que, en la suspensión se difiere o se posterga el curso de una prescripción que está en marcha; en cambio, en la interrupción ese curso se acorta y termina ahí, sin posibilidad de reiniciarse. La suspensión no toca la posesión y sólo hace suspender momentáneamente los efectos de su

---

<sup>116</sup> IBID., p. 384.

<sup>117</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*. Óp. Cit., p. 168.

<sup>118</sup> VIDAL RAMIREZ, Fernando. Óp. Cit., p. 96.

continuación, mientras que la interrupción borra la posesión que le ha precedido y hace que la prescripción no pueda adquirirse sino en virtud de una nueva posesión<sup>119</sup>.

Finalmente, para TABOADA, la suspensión es aquella que no borra el tiempo que ha transcurrido precedentemente; la interrupción, por el contrario, quita toda eficacia al tiempo pasado y abre camino a un cómputo totalmente nuevo, que parte del último momento del acto interruptivo<sup>120</sup>.

## **2.7. Diferencias entre Prescripción Extintiva y Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Entre las principales diferencias de ambas instituciones tenemos a las siguientes: La prescripción adquisitiva trata de convertir a un poseedor, que se ha mantenido larga e ininterrumpidamente en la posesión, en titular del derecho poseído, mientras que la prescripción busca la extinción o la paralización de las acciones, por su falta prolongada de ejercicio. Consecuencia de ello es que la usucapión requiere una posesión pública, pacífica e ininterrumpida a lo largo del tiempo señalado por la ley, y su efecto central es la adquisición del derecho del usucapiente, mientras que, en la prescripción extintiva, el supuesto de hecho es la prolongada falta de ejercicio del derecho y el efecto es extintivo o de paralización<sup>121</sup>.

En la prescripción adquisitiva existe una transformación reconocida por la ley de una situación de hecho en una situación de derecho por el transcurso del tiempo; es decir el prescribiente adquiere un derecho. Esto no sucede con la prescripción extintiva, porque en ésta lo que se desvanece es la pretensión jurídica como consecuencia del no ejercicio de la correspondiente acción para hacerla valer.

En la Prescripción Adquisitiva se requiere como factor determinante la posesión del usucapiente, que es un hecho positivo, mientras que en la prescripción extintiva se requiere, también como factor determinante, de la inacción del titular del derecho que está en la posibilidad de ejercitar la acción, es un hecho negativo. En cuanto al

---

<sup>119</sup> J. PAPAÑO, Ricardo; M. KIPER, Gregorio; A. DILLON, Gregorio & otros. Derecho Civil, Derechos Reales. Óp. Cit., p. 318.

<sup>120</sup> TABOADA ROCA, Manuel. Óp. Cit., p. 41.

<sup>121</sup> DIEZ PICAZO, Luis & PONCE DE LEÓN. *La Prescripción Extintiva en el Código Civil y en la Jurisprudencia del Tribunal Supremo*, segunda edición, España, Editorial Arazandi, SA, 2007, p. 53.

ámbito de aplicabilidad de la prescripción, la adquisitiva sólo es susceptible de aplicarse a los derechos reales que pueden ser materia de posesión, mientras que en la extintiva se aplica no sólo a los derechos reales, sino también a los crediticios, y en general, a los de naturaleza patrimonial.

Los efectos de la Prescripción Adquisitiva, son adquisitivos y extintivos, pues los derechos los adquiere el usucapiente y los pierde el anterior titular del derecho, mientras que, en la extintiva, los efectos son meramente extintivos, porque sólo liberan al deudor de la acción del acreedor para hacer efectiva su pretensión y le dan un medio de defensa que oponerle<sup>122</sup>.

Para ALBALADEJO, la prescripción adquisitiva precisa la posesión del que adquirirá el derecho, y la pasividad del que lo perderá; mientras que, en la prescripción extintiva, a diferencia de la primera, nadie adquiere nada, sino que, simplemente, una persona que era sujeto pasivo de algo, se libera de ello, por la inactividad del que podía exigírselo<sup>123</sup>.

Del mismo modo MORENO, sostiene que la prescripción adquisitiva es un modo de adquisición del dominio y de los demás derechos reales; la prescripción extintiva es una causa de extinción de los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean, la finalidad de la prescripción adquisitiva es distinta de la de la prescripción extintiva, pues lo que se intenta crear con la prescripción adquisitiva es un derecho nuevo frente al anterior propietario en cuyo puesto viene a situarse jurídicamente quien utiliza dicho mecanismo con los medios y formas establecidos legalmente, mientras que el resultado de la prescripción extintiva es la pérdida de la acción que tenía el titular<sup>124</sup>.

Por su parte MESSINEO alega que, las dos instituciones difieren en que la usucapición tiene por presupuesto la inercia del titular, a la cual, sin embargo, corresponde y acompaña como elemento predominante, la actividad contraria de un tercero que se manifiesta en el ejercicio (posesión) de aquel mismo poder que

---

<sup>122</sup> VIDAL RAMIREZ, Fernando. Óp. Cit., pp. 71-72.

<sup>123</sup> ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. Óp. Cit., p. 25.

<sup>124</sup> MORENO TORRES HERRERA, María Luisa. *La Usucapición*, Madrid, Editorial Pons, 2012, p. 12.

el titular descuida; y en la prescripción extintiva se funda exclusivamente en la inercia del titular.

Para establecer si el transcurso del tiempo da vida a la usucapión o la da a la prescripción, es necesario referirse a la situación en que se encuentra el sujeto respecto de la cosa (o del derecho) y al comportamiento de ese sujeto mismo. Si hay posesión de la cosa (o del derecho) por parte del no titular, se desemboca, con el transcurso del tiempo en la usucapión, con la consiguiente pérdida del derecho por parte del ya titular.

Por el contrario, si la inactividad del sujeto, respecto de la cosa (o del derecho), su prolongada inactividad conducirá a la prescripción del derecho, sin que ese derecho sea adquirido por otros; en efecto, no porque un derecho esté prescrito, puede otro; solo por eso; adquirirlo; es necesario que ese otro tenga su posesión y se realice la usucapión.

Finalmente, el citado autor, sostiene que el transcurso de la prescripción sólo puede comenzar últimamente desde el momento en que el titular del derecho pueda hacerlo valer, mientras que el transcurso de la usucapión, desde que en otro surja una posesión del derecho de propiedad<sup>125</sup>.

## **2.8. Inaplicación por analogía del inciso 3 del artículo 1996° a la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

De lo esbozado en el presente capítulo, debemos preguntarnos: ¿es posible la aplicación análoga de los supuestos de interrupción de la prescripción extintiva a la prescripción adquisitiva?. Antes de absolver esta interrogante es necesario comprender qué implica la analogía como técnica y procedimiento de la autointegración de las normas jurídicas.

La analogía, consiste en aplicar a un caso en concreto, que no aparece contemplado de una manera directa y especial por ninguna norma jurídica, una norma prevista para un supuesto de hecho distinto, pero con el cual el caso dado guarda semejanza. Es necesario que entre los dos casos exista, no una semejanza

---

<sup>125</sup> MESSINEO, Francisco. Óp. Cit., pp. 328-329.

cualquiera, sino una semejanza relevante, es decir, es necesario sacar de los dos casos una cualidad común a ambas, que sea al mismo tiempo la razón suficiente por la cual al caso regulado se le ha atribuido aquella consecuencia y no otra<sup>126</sup>.

Nuestro derecho positivo no nos indica en que consiste la analogía. Mas solo el artículo IV del Título Preliminar se concreta a señalar las limitaciones a la aplicación analógica de la ley, al disponer que *“la ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía”*.

Desde nuestro punto de vista tanto la prescripción adquisitiva de dominio como la prescripción extintiva contemplan requisitos diferentes y no cualidades semejantes. Por su parte, la Prescripción Adquisitiva el requisito esencial es la posesión y que esa posesión se haya dado de manera pública, pacífica, continua y en concepto de propietario por 10 años caso contrario de existir justo título y buena fe 5 años, donde el poseedor adquiere un derecho real mediante la posesión. Mientras que en la Prescripción Extintiva el requisito esencial es la pérdida de un derecho crediticio que tiene el titular de poder accionar ante los tribunales de justicia, donde el deudor se libera de determinadas obligaciones.

Siendo así, podemos determinar que ambas instituciones presentan un régimen jurídico distinto y responden a lógicas diversas. En este caso la lógica de la usucapión es adquisitiva y de la prescripción extintiva es liberatoria.

Sin embargo, esas diferencias no excluyen la existencia de reglas comunes a los dos tipos de prescripción. Tanto la Prescripción Adquisitiva de Dominio como la Prescripción Extintiva exigen invocación de parte, ni una ni otra pueden ser apreciadas de oficio.

Por otro lado, es posible encontrar un fundamento común pero no relevante a los dos tipos de prescripción, la cual es la búsqueda de la certidumbre en las relaciones jurídicas, por razones de interés general. Lo que mediante ellas se pretende es

---

<sup>126</sup> HERNÁNDEZ RENGIFO, Freddy. La Analogía en el Perú. [ubicado el 15 de setiembre de 2019]. Obtenido en: <http://freddyhernandezrengifo.blogspot.com/2010/01/fuentes-e-interpretacion-en-el.html>.

poner un límite temporal a las pretensiones jurídicas para evitar situaciones de incertidumbre, que no son nunca deseables.

Bajo ese contexto, resulta claro que tanto la Prescripción Extintiva y la Prescripción Adquisitiva son instituciones jurídicas distintas en el ámbito de sus fines y aplicación en casos en concreto; en consecuencia, la aplicación análoga del inciso 3) del artículo 1996° del Código Civil a la Prescripción Adquisitiva de Dominio no se ajusta a ley al restringir derechos reales de los justiciables o de una de las partes que alega ser titular de un derecho real.

## CAPÍTULO 3

### INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

El desarrollo del presente capítulo tiene como finalidad establecer las causales de interrupción y suspensión de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, teniendo en cuenta la doctrina nacional y comparada, con el fin de evitar que los supuestos de interrupción de la Prescripción Extintiva sean aplicados de manera análoga a la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

#### **3.1. Interrupción en el Derecho Comparado**

##### **3.1.1. España**

En la legislación española, el Código Civil distingue dos formas de interrupción en la prescripción adquisitiva de dominio las cuales son: natural y civil. Asimismo, los supuestos establecidos para la configuración de la prescripción adquisitiva son los mismos para la prescripción extintiva.

##### **a) La Interrupción Natural**

Conforme al artículo 1944° del Código Civil de español, la interrupción natural opera, *“cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año”*. La primera de las causas de interrupción de la usucapión, a la que el Código Español denomina interrupción natural, consiste en la cesación de la posesión.

El concepto de cesación de la posesión del artículo 1944°, lo entiende la doctrina a la idea de pérdida de la posesión. Por lo tanto, la prescripción adquisitiva se interrumpe cuando la posesión ha sido perdida conforme al artículo 460°.

El artículo 460° del Código Civil Español enumera cuatro causales de pérdida de la posesión: a) por abandono de la cosa, b) por cesión de la posesión hecha a otro a título oneroso o gratuito, c) la destrucción o pérdida total de la cosa o el hecho de quedar ésta fuera del comercio y d) por la posesión de otro, siendo que únicamente existirá interrupción natural cuando se pierda la posesión con el abandono de la cosa y la posesión de otro, lo cual quiere decir que la

interrupción natural de la usucapión puede tener su origen en la voluntad del propio usucapiente o en la voluntad de un extraño.

- La primera de las causas de interrupción natural de la usucapión, es pues el abandono de la posesión por el usucapiente. El abandono consiste en una declaración de voluntad o en una conducta concluyente del poseedor, por medio de la cual termina voluntariamente la posesión, apartando la cosa de la tenencia o poder material a que se hallaba sometida. Los efectos del abandono son automáticos, es decir si el poseedor que abandono la cosa iniciara después una nueva posesión, la usucapión tendría también que comenzar de nuevo.
- La segunda de las causas que determinan la interrupción de la usucapión es la posesión de otro. Esta nueva posesión de un tercero debe producirse sin o contra la voluntad del anterior poseedor. Si la nueva posesión cuenta con la voluntad del anterior poseedor el hecho es una simple cesión de la posesión y si es contra la voluntad del anterior poseedor no debe de haber existido actos violentos o clandestinos, ni tampoco actos de mera tenencia o actos permitidos o tolerados por el poseedor de lo contrario existirá despojo<sup>127</sup>.

En el caso de despojo, la pérdida de la posesión no se entiende producida hasta que haya transcurrido un año, puesto que la posesión del despojado no se pierde, sino cuando la posesión del despojante haya durado más de un año<sup>128</sup>, es decir, el despojado, conserva todavía un año la posesión incorpora, no deja durante el año de ser poseedor, o sea, no se interrumpe la posesión. Pero si abandona voluntariamente la cosa pierde el poder de hecho sobre la misma, entonces cesa inmediatamente de ser poseedor.

---

<sup>127</sup> Cfr. DIEZ PICAZO, Luis. *Óp. Cit.*, pp. 813-818.

<sup>128</sup> ALBALADEJO, Manuel. *Derecho Civil III, Derecho de Bienes, Parte general y derecho de propiedad*. *Óp. Cit.*, p. 189.

## b) La interrupción Civil

El artículo 1945° del Código Civil de España establece, como segunda de las formas que puede revestir la interrupción de la posesión hábil para la prescripción adquisitiva, las siguientes causales:

- Por la citación judicial hecha al poseedor.

Parece que el legislador liga la interrupción civil a una citación judicial que no especifica en qué consiste, sin embargo, se piensa que del artículo 1946° de la misma norma sustantiva se extrae que ha existido previamente una demanda admitida a trámite, por lo que aquella citación la presupone, y la autoridad judicial emplaza al usucapiente para que se constituya en parte en el proceso y conteste<sup>129</sup>.

La citación judicial se considera no hecha y deja de producir sus efectos interruptivos en los siguientes casos enumerados en el artículo 1946° del Código Civil Español:

- 1) Si fuere nula por falta de solemnidades legales. En rigor, esa falta debiera provenir del litigante, es decir, comprender sólo el supuesto de que por falta de solemnidades legales no le sea admitida la reclamación, no cuando la irregularidad procede del órgano judicial.
- 2) Si el actor desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia.
- 3) Si el poseedor fuere absuelto de la demanda.

Bajo tales supuestos, la citación judicial llevada a consecuencia de la actuación del eventual verdadero dueño o titular, que finalmente no es reconocido, carece de efecto interruptivo y, por consiguiente, el plazo durante el cual ha venido corriendo la usucapición juega en favor del poseedor usucapiente, quien por tanto, no ha de volver a comenzar a computar el plazo, sino que puede llegar a adquirir mediante usucapición el derecho real, una vez que concluya el periodo restante del plazo posesorio.

---

<sup>129</sup> Cfr. DIEZ PICAZO, Luis & GUILLON, Antonio. Óp. Cit., p. 127.

- Otra forma de interrupción civil y como tal la califica el artículo 1947°, es el acto de conciliación, siempre que dentro de dos meses de celebrado se presente ante el Juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada. Hay que interpretar que lo que se interrumpe no es la celebración del acto, sino la presentación de la papeleta o demanda de conciliación, siempre y cuando se admita.
- Por último, el artículo 1948° del Código de España, reconoce la interrupción de la posesión en virtud de cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciera del derecho del dueño. En este último caso, el poseedor usucapiente deja de poseer en concepto de dueño y por consiguiente deja de ser apta y hábil para producir la adquisición del derecho real en curso de usucapión.

### **3.1.2. Francia**

En la legislación italiana, el Código Civil distingue dos formas de interrupción en la prescripción adquisitiva de dominio: natural y civil.

#### **a) La Interrupción Natural**

Se encuentra regulada en el artículo 1167° del Código Civil de Francia y consiste en el hecho de que el poseedor haya sido privado, es decir despojado por un tercero de la posesión, por más de un año; por consiguiente, no perjudica un despojo menor de un año.

La interrupción natural se tiene como no ocurrida si (dentro del año a contar desde el despojo sufrido) el despojado ha propuesto la acción de reintegración dirigida a recuperar la posesión y si, no sólo ha sido acogida la demanda de reintegración, sino que la posesión ha sido de hecho recuperada.

De ello se sigue que la interrupción de la usucapión opera, si la acción de reintegración no se propone, o si se la propone transcurrido el año a contar desde el despojo sufrido, o si es rechazada, o no se ejecuta la respectiva providencia judicial y la posesión no se recupera.

## b) La Interrupción Civil

Se encuentra regulado en el artículo 2943° y 2944° del Código Civil de Francia y son comunes al instituto de la prescripción extintiva. Estas son:

- Notificación de la demanda judicial, aun cuando se le proponga ante juez incompetente.
- Reconocimiento del derecho del propietario por parte del poseedor<sup>130</sup>.

### 3.1.3. Argentina

En la legislación argentina, el Código Civil distingue dos formas de interrupción en la prescripción adquisitiva de dominio: natural y civil.

#### a) La Interrupción Natural

Se encuentra regulada en el artículo 3984° del Código Civil Argentino y se produce cuando:

- Se priva al poseedor del goce de la cosa durante un año, ya sea que haya sido desposeído por el mismo propietario o por un tercero, y aunque esta nueva posesión sea ilegítima, injusta o violenta. El plazo del año, es el plazo que el despojado tiene para intentar la recuperación de la cosa; luego del año, la posesión anterior queda como no sucedida.

Si antes del año, el poseedor despojado interpone la demanda para recuperar la cosa, o turba al despojante no se habrá interrumpido su posesión, aunque el tercero o el dueño estén todavía en poder de ella después del año; y lo mismo sucede si se reconoce su derecho.

Por eso el código dispone en su artículo 3985°: *“aunque la posesión de un nuevo ocupante hubiese durado más de un año, si ella misma ha sido interrumpida por una demanda, antes de expirar el año, o por el reconocimiento del derecho del demandante, la nueva posesión no causa la interrupción de la prescripción”*.

---

<sup>130</sup> MESSINEO, Francisco. Óp. Cit., pp. 317-318.

**b) La Interrupción Civil**

El código Civil Argentino ha establecido que puede darse de tres formas:

- Por demanda contra el poseedor.

El artículo 3986° del Código Civil Argentino indica que la prescripción se interrumpe por demanda contra el poseedor, aunque sea interpuesta ante juez incompetente o fuere defectuosa, y aunque el demandante no haya tenido capacidad legal para presentarse en juicio. Aunque la demanda sea nula, prueba la diligencia del que la interpone, y constituye al poseedor (en poseedor) de mala fe.

Las interpelaciones extrajudiciales dirigidas al poseedor de un inmueble no cambian el carácter de la posesión y no interrumpe la prescripción, porque las denuncias de las pretensiones de la propiedad, cuando no se someten a los jueces, se supone que no son serias y que se carece de los medios de justificarlas.

Asimismo, el artículo 3987° de la misma norma sustantiva indica que la prescripción causada por la demanda se tendrá por no sucedida si el demandante desiste de ella, o si el demandado es absuelto definitivamente, es decir, si cuando se dicta sentencia definitiva el juez rechaza la demanda.

- Por compromiso arbitral.

Esta causal se encuentra regulado en el artículo 3988° del Código Civil Argentino y es similar al anterior caso de petición judicial. En este supuesto el titular del derecho real (no el poseedor), en lugar de iniciar una petición judicial solicita la constitución de un tribunal arbitral o la intervención de un árbitro para mantener vivo su derecho.

Es decir, que el propietario del bien, en vez de hacer valer su derecho en la vía judicial para interrumpir el plazo para usucapir, accede a la vía arbitral para mantener activo su derecho sobre la cosa, y consecuentemente interrumpir el plazo prescriptorio de quien pretende adquirir el bien por usucapión.

- Por reconocimiento que hace el poseedor.

Esta causal se encuentra regulado en el artículo 3989° de la misma norma sustantiva e indica que la prescripción se interrumpe por el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hace del derecho de aquel contra quien prescribía<sup>131</sup>.

### 3.2. Interrupción en el Derecho Peruano

De acuerdo a nuestro Ordenamiento Jurídico Legal, la interrupción de la prescripción adquisitiva no se encuentra definida por nuestra ley, en efecto el único artículo que regula la interrupción es el artículo 953° de Código Civil, el cual establece: “*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*”<sup>132</sup>. Como podemos advertir el Código Civil sólo regula una de las formas de interrupción de la prescripción adquisitiva, esto es a la interrupción natural, más no se pronuncia respecto de la interrupción civil.

Debido a que no contamos con un artículo que defina a la interrupción civil de la prescripción adquisitiva, es que se aplica por analogía las normas previstas para la interrupción de la prescripción extintiva, esto es el artículo 1996° del Código Civil, criterio que no compartimos por las diferencias que existen entre ambas figuras jurídicas que procederemos a sustentar.

#### 3.2.1. Interrupción Natural

De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico legal, la interrupción natural se encuentra regulado en el artículo 953° del Código Civil, la cual señala: “*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*”<sup>133</sup>.

Al respecto, GONZALES señala:

*“existe interrupción natural cuando se abandona el bien o se pierde la posesión por intervención de un tercero. La*

<sup>131</sup> Cfr. PAPAÑO, Ricardo; M. KIPER, Gregorio; A. DILLON, Gregorio & otros. Derecho Civil, Derechos Reales. Óp. Cit., pp. 322-328

<sup>132</sup> Código Civil. Óp. Cit., p. 215.

<sup>133</sup> Código Civil, Óp. Cit., p. 215.

*interrupción natural de la usucapión aprovecha al propietario, aun cuando la pérdida de la posesión se deba a un tercero, es decir, aun cuando el domino no haya realizado acto alguno para recuperar la cosa. Ahora bien, si la privación es por causa involuntaria, entonces la interrupción se reputa como no efectuada si el poseedor primigenio recupera el bien antes de un año de producida la pérdida, o si por sentencia se ordena la restitución a su favor”<sup>134</sup>.*

De la misma forma, RAMIREZ, señala que la interrupción natural se da cuando el poseedor pierde la posesión. El autor señala que la pérdida de la posesión se da: a) voluntariamente por el abandono o la renuncia y b) porque fue sustraída por un tercero.

- a) En el abandono voluntario o por renuncia, el tiempo que se haya tenido anteriormente queda perdido definitivamente, aun cuando la posesión sea recobrada posteriormente.
- b) En la posesión sustraída por un tercero, el poseedor puede recobrarla ejercitando un interdicto y desde que empieza a poseer de nuevo, se considera que no lo ha perdido nunca. Se requiere que el antiguo poseedor actúe en el término de un año a contar desde la desposesión o despojo, ya que la acción interdictal solo dura un año<sup>135</sup>.

Como podemos advertir, la interrupción natural implica una desposesión en perjuicio del prescribiente. Así lo establece el artículo 953° cuando señala “*se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella*”. Sin embargo, no cualquier pérdida o privación de la posesión determinará que la prescripción se considere interrumpida, debido a que es necesario prolongarse por lo menos durante un año sin que el prescribiente haya recuperado la posesión o haya interpuesto la respectiva demanda de interdicto de recobrar.

En este sentido, el artículo 953° del Código Civil señala: “*cesa ese efecto (el de la interrupción) si la posesión se recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye*”. Es decir, si el prescribiente quiere evitar que se

---

<sup>134</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. Óp. Cit., p. 163.

<sup>135</sup> RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. *Prescripción Adquisitiva de Dominio, Los conceptos del justo título y la posesión y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional*. Óp. Cit., pp.99-100.

considere interrumpida su prescripción, tiene un año (contado desde que se produjo la pérdida o la privación o despojo). Para: a) recuperar su posesión o b) interponer la demanda de interdicto de recobrar. Si transcurre dicho año sin haber planteado el interdicto prescribe la posibilidad de hacerlo.

La pregunta aquí es ¿qué sucede mientras dura el proceso judicial? Si la demanda es finalmente amparada y se le restituye la posesión al prescribiente, ¿se considera como parte del plazo prescriptorio el tiempo que duró el proceso judicial? La respuesta es sí, si la demanda fue planteada dentro del plazo y la sentencia ordena la restitución del bien, entonces se considerará como jamás producida la interrupción, por lo cual todo el tiempo transcurrido hasta antes del despojo incluido el tiempo que duró el proceso judicial, se contará como parte del plazo prescriptorio.

### **3.2.2. Interrupción Civil**

Debemos partir por entender que las causales de interrupción de la Prescripción Adquisitiva de Dominio no se encuentran expresamente reguladas en el libro de Derechos Reales (Libro V) pero sí en el de Prescripción y Caducidad (Libro VIII), es por ello que ante la inexistencia de supuestos que regulen la interrupción civil en la Prescripción Adquisitiva es que se aplica de manera análoga los presupuestos que regulan la interrupción en la Prescripción Extintiva.

Así tenemos que, las causales civiles de interrupción de la Prescripción Extintiva se encuentran reguladas en el artículo 1996° del Código Civil y son las siguientes:

- 1) Reconocimiento de la obligación.
- 2) Intimación para constituir en mora al deudor.
- 3) Citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un juez o autoridad competente.
- 4) Oponer judicialmente la compensación.

Sin embargo, estos presupuestos de interrupción no pueden ser aplicados de manera análoga a la prescripción adquisitiva, pues son distintas en el ámbito

de sus fines y de su aplicación en casos en concreto; no obstante, tales instituciones jurídicas tiene un orden natural en el sentido que, de la naturaleza de las cosas se puede desprender algunas reglas específicas, en el entendido que, habrán causales *-de interrupción-* que coincidan pero esto no significa que pueda aplicarse de manera análoga; como por ejemplo:

- ✓ El primer supuesto de interrupción de la Prescripción extintiva se configura por el reconocimiento de la obligación, empero, en la prescripción adquisitiva, este supuesto no podría aplicarse de forma análoga si advertimos que no existe obligación crediticia por parte del usucapiente, sin embargo, por la naturaleza de las cosas, podríamos interpretar como regla específica que, en un caso en concreto, el poseedor de un inmueble reconoce como propietario a un tercero.
- ✓ En el segundo supuesto de interrupción de la Prescripción extintiva se configura por la existencia de una intimación para constituir en mora al deudor, empero, en la prescripción adquisitiva, este supuesto no podría aplicarse de forma análoga si advertimos que la emisión de una carta notarial no interrumpe el plazo prescriptorio. De ello se desprende también, la imposibilidad de aplicar esta causal mediante regla específica.
- ✓ El tercer supuesto de interrupción de la prescripción extintiva se configura por citación con la demanda o por otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un juez o autoridad incompetente, no obstante, en la prescripción adquisitiva, este supuesto no podría aplicarse de manera análoga debido a que cualquier demanda podría frustrar la expectativa del poseedor. Bajo este supuesto deberíamos de preguntarnos ¿es posible que la citación con la demanda interrumpa la prescripción adquisitiva de dominio? ¿cualquier tipo de demanda puede interrumpir la prescripción adquisitiva de dominio? ¿qué pasa si dicha demanda es finalmente desestimada? ¿ello determina que el plazo se reinicie? Al respecto, consideramos que solo un proceso con sentencia ejecutoriada donde el propietario exige la restitución del bien o de la posesión (ya sea un proceso de reivindicación o desalojo) puede

interrumpir la prescripción adquisitiva, siempre y cuando las respectivas sentencias culminen a favor del propietario. Bajo ese contexto, la citación de la demanda, no interrumpiría la prescripción porque ello significaría que cualquier persona que demande, incluso maliciosamente, logre interrumpir la prescripción, perjudicando gravemente al prescribiente. En efecto, si un proceso de reivindicación o desalojo concluye con sentencia (fundada) a favor del demandante, entonces la prescripción no llegaría a operar, por consiguiente, se interrumpe la prescripción perdiendo el prescribiente todo el plazo que había ganado hasta antes que se produjera la interrupción; no obstante, ¿qué sucede si el proceso concluye con sentencia (infundada) para el demandante? ¿el tiempo que venía poseyendo el prescribiente se extingue? Consideramos en este extremo que la citación de la demanda únicamente suspendería el plazo prescriptorio en tanto se resuelve el proceso principal, pues de declararse infundada la demanda, el plazo prescriptorio se reanuda a favor del demandado adicionando todo el plazo acumulado hasta antes del inicio del referido trámite judicial.

- ✓ El cuarto supuesto de interrupción de la Prescripción extintiva se configura con la oposición judicial de la compensación, empero, en la prescripción adquisitiva, este presupuesto no podría aplicarse de forma análoga si advertimos que no existe extinción de obligaciones recíprocas por parte del usucapiente con el propietario puesto que ambos se irrogan la titularidad del bien inmueble.

### **3.3. Causales de Interrupción y Suspensión de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

De la revisión de nuestro Código Civil se puede evidenciar que no existe regulación expresa de las causales de interrupción y suspensión de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, nuestra norma sustantiva solo hace referencia a una de las formas de interrupción de la prescripción, esto es la interrupción natural, más no se pronuncia respecto de la interrupción civil. Es ante la existencia de este vacío es que proponemos los posibles supuestos de interrupción y suspensión de la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

## - **Interrupción natural**

La Interrupción natural se dará cuando exista:

a) Abandono, una vez que haya culminado el año. Esto se debe a que el artículo 953° del Código Civil establece lo siguiente: “*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*”. Esto quiere decir que si la posesión se recupera antes de culminado el año o si por sentencia se le ha restituido no existirá interrupción, por lo que es necesario que se cumpla el año para poder sostener que se trata de un abandono.

b) Por la posesión de un tercero: La doctrina comparada sostiene que a posesión de un tercero puede darse contra la voluntad del anterior poseedor o con la voluntad del anterior poseedor.

Cuando se ha dado contra la voluntad del anterior poseedor existe despojo; sin embargo, la interrupción no se produce hasta que haya transcurrido el año. Asimismo, cuando la posesión de un tercero se ha dado con la voluntad de un anterior poseedor, se entiende que se ha dado una cesión de la posesión.

En ese sentido las causales de interrupción natural de la prescripción adquisitiva de dominio son: a) abandono, una vez transcurrido el año, b) por despojo, una vez transcurrido el año y c) por cesión de la posesión.

- La suspensión en la interrupción natural serán las siguientes:
  1. Cuando la posesión se recupera antes del año, ya sea por abandono o despojo.
  2. Cuando por sentencia se restituye.

## - **Interrupción Civil**

Como advertimos, nuestro Código Civil no regula expresamente las causales de interrupción civil de la prescripción adquisitiva; sin embargo, nosotros proponemos que la interrupción civil operará cuando:

a) El poseedor reconoce como propietario a un tercero.

- b) Exista interversión del título posesorio producida por sentencia ejecutoriada a favor del demandante.
  - c) Exista sentencia ejecutoriada a favor del demandante en procesos donde se discuta la restitución del bien o de la posesión.
- La suspensión en la interrupción civil serán las siguientes:
    1. En el supuesto de interversión del título posesorio: con la notificación de la demanda hecha al poseedor, el plazo de la prescripción es suspendida hasta que exista sentencia ejecutoriada. Si la sentencia es a favor del poseedor, el plazo de prescripción se reanuda adicionando todo el plazo acumulado hasta antes que la suspensión tuviera lugar.
    2. En el supuesto que existan procesos judiciales sobre restitución del bien o de la posesión: con la notificación de la demanda hecha al poseedor el plazo de la prescripción es suspendida hasta que exista sentencia ejecutoriada. Si la sentencia es a favor del poseedor, el plazo se reanuda adicionando todo el plazo acumulado hasta antes que la suspensión tuviera lugar.
    3. Posesión Pacífica: con la notificación de la demanda hecha al poseedor no solo el plazo de la prescripción es suspendido sino también la posesión pacífica. La posesión pacífica será suspendida debido a que con la notificación de la demanda convierte en no pacífica la posesión, pero dependerá de una sentencia ejecutoriada a favor del poseedor o del prescribiente para reanudar la posesión pacífica. En ese sentido si la sentencia es a favor del poseedor, el plazo prescriptorio y la posesión pacífica se reanuda adicionando todo el plazo acumulado hasta antes que la suspensión tuviera lugar.  
Este supuesto de suspensión será tratado ampliamente en el capítulo 4.

## CAPÍTULO 4

### La Posesión Pacífica como requisito para adquirir la Prescripción Adquisitiva de Dominio

#### **4.1. La Posesión Pacífica en la Doctrina**

En el presente capítulo se analizará la posesión pacífica como elemento constitutivo de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, atendiendo a que nuestro Código Civil no ha definido el mismo y la doctrina no es uniforme al momento de determinar su configuración, lo que ha conllevado que nuestra Corte Suprema emita diversas sentencias casatorias contradictorias al momento de determinar la posesión pacífica.

##### **4.1.1. ¿Qué se entiende por posesión pacífica?**

Posesión pacífica es aquella posesión que no haya sido llevada a cabo de forma violenta, pues en tal caso el vicio de origen que acarrea la posesión la inhabilita a efectos de usucapión<sup>136</sup>. Del mismo modo, GOÑI, sostiene que la posesión ha de ser pacífica cuando no sea violenta, es decir, que no se haya adquirido con fuerza física, ya que toda posesión violenta no es pacífica.<sup>137</sup>

Del mismo modo para ALBALADEJO ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de las cosas<sup>138</sup>.

Por su parte MORALES, indica que posesión pacífica es aquella que ha sido adquirida sin contrariar la voluntad del anterior poseedor, bien porque se cuente con su consentimiento o bien porque se trata de una cosa que no está poseída<sup>139</sup>. En ese sentido puede afirmarse que es pacífica toda posesión que ha sido adquirida con arreglo a derecho, sin haber lesionado otra posesión y las normas que garantizan la seguridad del orden jurídico posesorio.

---

<sup>136</sup> LAZARTE ÁLVAREZ, Carlos. Óp. Cit., p. 133.

<sup>137</sup> GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María. Óp. Cit., p.

<sup>138</sup> ALBALADEJO, Manuel. *Derecho Civil III, Derecho de Bienes, Parte general y derecho de propiedad*. Óp. Cit., p. 184.

<sup>139</sup> MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La posesión que conduce a la usucapión según el Código Civil Español*. Óp. Cit., p. 208.

Se debe tener presente que, para que sea pacífica la ocupación del objeto es preciso que exista abandono del mismo, por cuanto así se extingue la posesión. Caso contrario de existir la voluntad o el *animus possidendi*, la transmisión ha de hacerse a través de los actos propios y formalidades legales establecidas para adquirir la posesión; esto es mediante la entrega o cesión de posesión, pues basta para hacer pacífica la posesión que el adquirente haya contado con la voluntad del poseedor precedente<sup>140</sup>.

De otro lado, el carácter pacífico de la posesión puede referirse también al modo en que se mantiene tras la adquisición. En este sentido es pacífica la posesión la que se mantiene sin controversia; sólo interrumpen la posesión *ad usucapionem* aquellas controversias que se plantean judicialmente y que sobre todo concluyan en sentencia estimatoria<sup>141</sup>. Podría pensarse que la citación judicial, quita a la posesión su carácter pacífico, más considera el autor que, de no producirse una sentencia favorable a la demanda, la citación judicial carece de eficacia interruptiva.

Sin embargo, LAZARTE refiere que el carácter pacífico de la posesión implica que, durante todo el periodo posesorio que haya de darse, el usucapiente no encuentra ni halla oposición por parte del verdadero propietario de la cosa. En caso de que la posesión del usucapiente sea objeto de discusión o debate, sea judicial o no, perdería el carácter de pacífico y, por consiguiente, dejaría de desplegar efectos en relación con la usucapición pretendida<sup>142</sup>.

Igualmente, GOÑI considera que posesión pacífica es *“aquella que se adquiere sin contrariar la voluntad del anterior poseedor, bien porque no se entere, al no estar poseyendo la cosa, o bien porque ha sido él mismo quien ha transmitido o puesto en posesión de la cosa usucapida al usucapiente, es decir, con su consentimiento; pero también agrega que ha de mantenerse*

---

<sup>140</sup> Cfr. MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La posesión que conduce a la usucapición según el Código Civil Español*. Óp. Cit., p. 210.

<sup>141</sup> Cfr. MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La Usucapición*, [ubicado el 27 de junio de 2019]. Obtenido en: <https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6276>, p. 189.

<sup>142</sup> Cfr. LAZARTE ÁLVAREZ, Carlos. Óp. Cit., p. 133.

*pacíficamente durante todo el periodo posesorio; no puede ser controvertida*"<sup>143</sup>.

De igual manera, una posesión sigue siendo pacífica a pesar de haber existido reclamaciones privadas provenientes del titular y la violencia que ejerce el poseedor para repeler la agresión. En este caso si la posesión es atacada por un tercero y el poseedor la defiende por la fuerza esto no impide que la posesión sea pacífica<sup>144</sup>.

#### **4.1.2. ¿Qué se entiende por posesión no pacífica?**

Sin perjuicio de lo sustentado precedentemente donde diversos autores definen qué es posesión pacífica, también podemos definir cuándo no será pacífica la posesión. En ese sentido tenemos que una posesión será no pacífica cuando haya existido violencia física o material, esto quiere decir que el poder de hecho sobre la cosa se ha mantenido por la fuerza.

Asimismo, MORALES sostiene que, una posesión no pacífica es aquella que se adquiere en contra de la voluntad del anterior poseedor, basta este hecho para que la posesión adquirida merezca la sanción del derecho, sin necesidad de que haya intervenido la violencia material<sup>145</sup>. Del mismo modo, señala que el carácter no pacífico que tiene originariamente una posesión puede provenir de haberse adquirido por ocupación de la cosa, contrariando la voluntad del anterior poseedor, o por interversión de la posesión que ya se tenía<sup>146</sup>.

Para MORALES, con la interversión, la posesión deja de ser pacífica desde el momento en que se transforma, unilateralmente, el concepto bajo el cual se retiene la cosa. De aquí se infiere que para el autor es suficiente la mutación del concepto posesorio para calificar de no pacífica a una posesión.

---

<sup>143</sup> GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María. Óp. Cit., p.

<sup>144</sup> Cfr. MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La posesión que conduce a la usucapión según el Código Civil Español*. Óp. Cit., pp. 211.

<sup>145</sup> Cfr. MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La posesión que conduce a la usucapión según el Código Civil Español*. Óp. Cit., p, 235.

<sup>146</sup> IBID., p. 236.

#### 4.1.3. ¿La posesión violenta se puede transformar en pacífica?

Es pacífica la posesión que se adquiere sin mediar violencia, es decir, sin lesionar el derecho del anterior poseedor; sin embargo, si ésta tiene lugar, el adquirente adviene automáticamente en poseedor de la cosa o del derecho, donde el antiguo poseedor o despojado conservará sobre la cosa o sobre el derecho, durante el plazo de un año a contar desde que se produjo el despojo; así, tras el despojo, concurren dos posesiones diversas: la posesión (como derecho) del despojado y la posesión (como hecho) del despojante.

Si la posesión se adquirió violentamente, pero con posterioridad cesa la violencia, la posesión deviene en pacífica, y el despojante podrá adquirir el bien o el derecho por usucapión, si lo posee ininterrumpidamente en concepto de dueño o de titular y de forma pública. En tal supuesto su posesión contará, a los efectos de la usucapión, desde el momento en que cesó la violencia, y no a partir del año de que privó de la posesión al anterior poseedor<sup>147</sup>.

El plazo del año, no lo es para que comience a ser poseedor el adquirente ni para que la ley estime cesada por su transcurso la violencia, sino para que el despojado; que conserva la posesión incorporal como derecho; pueda recuperar mediante interdicto, la posesión como derecho. Si la recupera, se entiende que, no la perdió y que la ha disfrutado sin interrupción para todos los efectos que le sean favorables; y se entiende también, en perjuicio del poseedor despojante al que después se le priva de ella, que no la tuvo. Pero si no la recupera, el plazo necesario para que este usucapa se calcula incluido el año que, aunque amenazado por la eventual restitución<sup>148</sup>.

De igual forma, CORONA explica que, la posesión será pacífica cuando se adquiera y se mantenga sin violencia y sobre todo sin contrariar la voluntad del poseedor anterior. Sin embargo, el referido autor sostiene que, si la posesión se adquirió violentamente o con oposición del anterior poseedor pasa a convertirse en una posesión pacífica idónea para la usucapión a partir del año.

---

<sup>147</sup> GARCÍA HERRERA, Vanessa. Óp. Cit., p. 204.

<sup>148</sup> Cfr. ALBALADEJO, Manuel. Óp. Cit., p. 185.

Con todo, no hay que descartar la posibilidad de que aun adquirida violentamente la posesión o con la oposición del anterior poseedor, la posesión no pacífica pueda convertirse en pacífica aun antes del transcurso del año a partir del momento en que cese la fuerza o la oposición del anterior poseedor, en cuyo caso el plazo para usucapir empezará a correr desde que la nueva posesión tenga el carácter de pacífica<sup>149</sup>.

En ese sentido, la iniciación no pacífica de la posesión determina que el anterior poseedor no pierda su posesión, y que el nuevo no la adquiera; sin embargo, el vicio es subsanado con el transcurso de un año, tiempo coincidente con el ejercicio de las acciones encaminadas a restablecer el orden posesorio (interdicto). Pasa el año se subsana el vicio, lo que determina la interrupción de la posesión anterior y la posibilidad de iniciar a través de la nueva usucapión.

Asimismo, ESTEVE indica que, la posesión no puede adquirirse con violencia mientras los anteriores poseedores se opongan; por tanto, la posesión se adquirirá cuando los anteriores poseedores no se hayan opuesto en ningún momento o cuando, habiendo iniciado su oposición, dejen de oponerse posteriormente. De esta manera, para adquirir la posesión son necesarios dos requisitos: a) adquisición de la tenencia física del bien por un acto violento, y b) falta de oposición del anterior poseedor.

En este sentido, el concepto mientras los poseedores anteriores se opongan permite dos interpretaciones:

- a) La primera, se trata de una oposición física en el ámbito de la legítima defensa, pues es evidente que mientras el anterior poseedor se resista físicamente al robo no se ha adquirido la posesión, porque no hay control ni poder sobre la cosa.
- b) Y la segunda, se trata de una oposición jurídica y, por tanto, no se puede adquirir la posesión mientras el anterior poseedor se oponga

---

<sup>149</sup> Cfr. CORONA QUESADA GONZALES, M. Óp. Cit., pp. 66-67.

judicialmente, es decir, mientras esté realizando las actuaciones pertinentes para recuperar la posesión del bien.

Según esta hipótesis, mientras el anterior poseedor se oponga judicialmente, el nuevo adquirente no adquirirá la posesión y, por tanto, si el anterior poseedor no plantea ninguna actuación judicial o extrajudicial para recuperar la posesión, el adquirente con violencia se convertirá inmediatamente en poseedor y, también, se convertirá en poseedor, en el momento en que el primero desista de sus actuaciones de oposición<sup>150</sup>.

Nuestros autores nacionales señalan respecto de posesión pacífica lo siguiente:

Para RAMIREZ, la posesión pacífica es lo contrario de la posesión violenta y por lo tanto la cesación de la violencia transforma la posesión en pacífica. El requisito de la posesión, se vincula con la necesidad de que no haya sido violenta en su origen, como también que no haya sido conservada por medios violentos; sin embargo, puede haberse adquirido con violencia al comienzo, pero si luego se transforma en pacífica, a partir del momento de esa conversión se contará el tiempo para usucapir.

Es violenta la posesión cuando ha sido adquirida por la fuerza, sea que consista en vías de hecho (fuerza física) o en amenazas (fuerza moral). Si habiendo adquirido sin violencia la posesión de una cosa, he empleado la fuerza contra el que me viene a perturbar, mi posesión no es por este hecho una posesión violenta; estamos frente a la autotutela o defensa extrajudicial de la posesión amparada en el Código Civil en su artículo 920.

Esta posesión, obtenida así por la fuerza, es una posesión viciosa. Empero, aun dicha posesión viciosa, cuando cesa la violencia, el usurpador puede convertirse en usucapiente, en un poseedor *ad usucapionem*<sup>151</sup>. En otras

---

<sup>150</sup> LUCAS ESTEVE, Adolfo. Posesión, detentación y tenencia La Posesión en el Código Civil de Cataluña, *Revista Crítica del Derecho Inmobiliario*. N° 757, marzo, 2015, p. 20-22.

<sup>151</sup> RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. *Prescripción Adquisitiva de Dominio, Los conceptos del justo título y la posesión y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional*. Óp. Cit., pp. 96-97

palabras, la posesión viciosa puede conducir a la usucapión; es así porque si se exigiera que la posesión necesaria para prescribir fuera pacífica en todo tiempo, se tendría que cualquier tercero impediría la prescripción con solo turbar la posesión.

Por su parte, BERASTAÍN señala que, la posesión debe ser exenta de violencia física y moral, pero en caso de existir actos de violencia una vez que hayan terminado, recién en ese momento se puede considerar que exista posesión pacífica que vale para prescribir; expresa, con cierto sarcasmo, que la existencia de procesos judiciales previo entre las partes o con terceros no afecta la posesión pacífica (podrá ser causal de interrupción del plazo para prescribir), pero existe jurisprudencia en contra, criticable por cierto, ya que los procesos son la forma más pacífica de resolver los conflictos<sup>152</sup>.

Por último, HERNANDEZ, citado por GONZALES, sostiene que la pacificidad de la posesión solo se presenta cuando concluye el plazo de un año para que el poseedor despojado recupere la posesión en vía interdictal. Asimismo, indica que en muchas legislaciones se considera que la posesión viciosa, nacida de violencia, robo o usurpación, se convierte en pacífica luego de transcurrido un año desde la toma posesoria, pues ese plazo sirve para consolidar la situación posesoria de quien a partir de ese momento queda salvo de los interdictos que pudiesen plantearse contra él<sup>153</sup>.

#### **4.2. La Posesión Pacífica en la Jurisprudencia**

De acuerdo al análisis jurisprudencial, ARATA<sup>154</sup> sostiene que nuestra Corte Suprema ha establecido coordenadas fundamentales en la jurisprudencia, entre ellas tenemos a las siguientes:

---

<sup>152</sup> BERASTAIN QUEVEDO, Claudio & otros. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Tomo V, Lima, Editores Lima, 2003, p. 183.

<sup>153</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio*, Ediciones Legales, Lima, 2014, pp. 135-139.

<sup>154</sup> ARATA SOLIS, Moisés. *La Posesión Pacífica en la Jurisprudencia de la Corte Suprema sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio*, [ubicado el 15 de enero de 2018]. Obtenido en: <https://www.yumpu.com/es/document/read/14617247/la-posesion-mois-es-arata-solis-facultad-de-derecho>.

4.2.1. En un principio sostenía que **posesión pacífica ha de interpretarse sobre la base del sentido común del término y no en base algún sentido técnico jurídico que pueda encontrarse en la doctrina**

En ese sentido se ha señalado que “...conforme nos ilustra la Real Academia Española, el término pacífico o pacífica hace referencia algo tranquilo, sosegado, que no provoca luchas o discordias. En tal sentido, se puede afirmar que la posesión pacífica debe ser entendida como aquella que se ejerce sin perturbación y aceptación de los demás integrantes de la sociedad...<sup>155</sup>”.

4.2.2. Posterior a ello, la Corte Suprema exigía que **para tener acreditada la pacificidad, no debía de existir violencia al inicio de la posesión ni en su decurso posterior**

Respecto a la violencia, la Corte Suprema sostenía que, nadie que haya accedido a la posesión de manera violenta pueda desarrollar a futuro una posesión útil para prescribir, el vicio genético perseguirá al poseedor por todo el tiempo de su posesión. En resumen, no se acepta la purga de la violencia, la violencia no sólo es un mal comienzo, sino que es el comienzo de una carrera sin premio para quien llega al final, por lo que no importa el tiempo que transcurra desde que el poseedor tome posesión, el propietario siempre podrá recuperar la posesión del bien.

Así tenemos la Casación N° 647-1999: “El requisito de posesión pacífica importa que ésta se encuentre exenta de violencia, ni la adquisición ni la continuidad en la posesión deben basarse en circunstancias que impliquen el uso de la coacción o la fuerza”<sup>156</sup>. Posesión Pacífica es aquella que se obtiene sin violencia alguna, esto es que no es adquirida por vías de hecho, acompañadas de violencias materiales o morales, o por amenazas de fuerza, y continúa en esa forma mientras no sea perturbada, en los hechos y en el derecho”<sup>157</sup>.

<sup>155</sup> Casación N° 1126-01-La Libertad. Publicada en el Peruano el 30 de mayo de 2003.

<sup>156</sup> Casación N° 647-1999-Del Santa. Publicada en el Peruano el 02 de enero de 2002.

<sup>157</sup> Casación N° 3133-2007-Lima. Publicada en el Peruano el 31 de enero de 2008.

Asimismo, la Corte Suprema permitía aquella violencia que ejercía un tercero contra el poseedor, permitiendo al sujeto agredido acudir a las vías de hecho para rechazar la violencia que contra él se ejerce. Así lo establece el artículo 920 del Código Civil: *“el poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él y recobrar el bien, sin intervalo de tiempo, si fuere desposeído, pero en ambos casos debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias”*.

**4.2.3. Sin embargo, la propia Corte Suprema resuelve en contra de esta línea de pensamiento, y admite que, aun cuando se obtuviera violentamente el bien, ella se convierte en posesión pacífica si cesa la violencia**

Por tanto, no existe inconveniente alguno para que la posesión inicialmente violenta, y, por ende, inútil para la prescripción, no pueda, convertirse en una posesión pacífica y, por tanto, útil para efectos prescriptorios. Tenemos a el Segundo Pleno Casatorio Civil, quien ya definió qué es la posesión pacífica en este tipo de procesos, indicando taxativamente: *“La posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de las cosas”*<sup>158</sup>.

**4.2.4. Luego la Corte Suprema no solo exigía que no debería de existir violencia al inicio de la posesión ni en su decurso posterior como lo mencionamos anteriormente, sino también no debería ser controvertida**

Así encontramos varios pronunciamientos donde la Corte Suprema ha delineado a la posesión pacífica como *“aquella que se ejercita sin ser objeto de ningún acto que la ponga en controversia, esto es de ninguna reclamación con fines de restitución que ordinariamente proviene de quien cuenta con título de propiedad sobre el bien o se cree con derecho sobre él, oponiéndose a la*

---

<sup>158</sup> Sentencia del Pleno Casatorio. Casación 2229-2008-Lambayeque. Publicada en el Peruano el 22 de agosto de 2008.

*pretensión declarativa de prescripción adquisitiva de dominio del usucapiente*<sup>159</sup>.

Del mismo modo la Casación N° 453- 2003, señala que a posesión deja de ser pacífica cuando se produce el solo emplazamiento al poseedor (que reclama la adquisición del bien por prescripción) en un proceso judicial donde se discuta precisamente la posesión del predio, siendo indiferente la calidad con la que actúe el actor en dicho proceso<sup>160</sup>.

Otro de los pronunciamientos es la Casación N° 4264-2013, donde señala que:

*“el concepto pacífico debe entenderse desde su contenido común, vale decir, como semejante a lo no controvertido, ni conflictivo, en ese sentido, la posesión pacífica debe ser determinada como aquella que se ejerce sin perturbación y con aceptación de los demás integrantes de la sociedad, mientras que la tramitación de procesos judiciales, conlleva la existencia de conflictos y discordias entre dos partes rivales. Es decir, la posesión pacífica es aquella que no se obtuvo por la fuerza, ni es afectada de vicio de violencia y que no es objetada judicialmente en su origen”*<sup>161</sup>.

Así también la casación N°1118-2013, donde señala que:

*“la pacificidad, como presupuesto para acreditar la presente acción, significa que la posesión de quien pretender ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar conflicto alguno con los derechos de los demás; siendo de considerar que dicho precepto legal se vulnera cuando la posesión ha sido cuestionada a través de algún proceso judicial que se haya instaurado en su contra”*<sup>162</sup>.

Por último, la Casación N° 2153-2014 donde refiere que *“si la posesión no ha sido pacífica y ha sido objeto de reclamaciones de hecho o través de procedimientos judiciales o administrativos no servirá para la prescripción”*<sup>163</sup>.

<sup>159</sup> “Para la Corte Suprema la existencia de procesos judiciales hace que la posesión no sea pacífica”. En Dialogo con la Jurisprudencia, N° 217, Octubre 2016, p. 135.

<sup>160</sup> Casación N° 453-2003-Cono Norte. Publicada en el Peruano el 03 de noviembre de 2004.

<sup>161</sup> Casación N° 4264-2013-Lima. Publicada en el Peruano el 30 de junio de 2016.

<sup>162</sup> Casación N° 1118-2013-San Martín. Publicada en el Peruano el 30 de abril de 2014.

<sup>163</sup> Casación N° 2153 – 2014-Huánuco. Publicada en el Peruano el 15 de Julio de 2015.

**4.2.5. Luego la Corte Suprema, sostenía que la existencia de procesos ya sea terminados o pendientes en donde se cuestionaba la posesión del prescribiente simplemente afectaba a la pacificidad**

Así tenemos la siguiente casación: *“posesión pacífica es aquella que se obtiene sin violencia alguna, esto es, que no es adquirida por vías de hecho, acompañadas de violencias materiales o morales, o por amenazas de fuerza y continúa en esa forma mientras no sea perturbada, en los hechos y en el derecho. En consecuencia, la posesión deja de ser pacífica, cuando judicialmente se requiere la desocupación...”*<sup>164</sup>.

Asimismo, la casación N° 4919-2009 que resuelve: *“la posesión no es pacífica, porque su posesión estuvo sujeta a continuos conflictos, lo cual comprendió un interdicto de retener, un desalojo por vencimiento de contrato y un proceso penal sobre falsificación de documentos”*<sup>165</sup>.

Luego la casación N° 796-2010, donde el actor ha poseído por treinta y cinco años, pero ha habido en ese interregno algunos procesos. Un primer proceso de reivindicación terminó en abandono, y, respecto al segundo proceso, la ejecutoria prescribe que hay que corroborar si terminó a favor del demandado, para ver si el actor cumple con la pacificidad<sup>166</sup>.

Otra casación N° 1869-2010<sup>167</sup>, en la misma dirección prescribe que no hay pacificidad por la existencia de procesos judiciales y variedad de conflictos posesorios. No habría pacificidad, en otro supuesto casación N° 2334-2011 Cusco, porque los demandados han interpuesto denuncias y un proceso de usurpación contra los accionantes.

En la misma dirección, otra casación N° 2627-2010<sup>168</sup>, establece que, aunque los actores dicen poseer desde 1991, hubo un proceso de desalojo por ocupación precaria, si bien incoado no por los legítimos propietarios que termina en el 2001, esta posesión por tanto se ejerció sin pacificidad.

<sup>164</sup> Casación N° 2092-1999-Lambayeque. Publicada en el Peruano el 07 de abril de 2000.

<sup>165</sup> Casación N° 4919-2009-Lambayeque. Publicada en el Peruano el 3 de mayo de 2011.

<sup>166</sup> Casación N° 796-2010-Cajamarca. Publicada en el Peruano el 2 de octubre de 2011.

<sup>167</sup> Casación N° 1869-2010-Lima Norte. Publicada en el Peruano el 30 de marzo de 2011.

<sup>168</sup> Casación N° 2627-2010-La Libertad. Publicada en el Peruano el 1 de julio de 2011.

Igualmente, conforme a otra casación N° 1750-2010<sup>169</sup>, por haber un proceso de usurpación contra la actora (usucapiente), nuestro máximo tribunal consideró que no hubo a pacificidad.

En otro caso la casación N° 610-2011<sup>170</sup>, la jurisprudencia nacional estima que no hubo posesión pacífica, pues considera erróneamente que equivale a la pérdida de la posesión pacífica, el hecho que la propia demandante (usucapiente) anteriormente interpusiera demanda de prescripción adquisitiva de dominio. Además, no cumplió con el plazo.

Por último, la casación N° 4340-2012, refiere que:

*“la posesión pacífica debe ser entendida como aquella que se ejerce sin perturbación ni cuestionamiento alguno, es decir, en total armonía y con la tacita aprobación y aceptación de los demás integrantes de la sociedad, sin que sea perturbada, en los hechos y en el derecho, ya que la posesión deja de ser pacífica, cuando judicialmente se requiere la desocupación”<sup>171</sup>.*

**4.2.6. De la misma manera, la Corte sostuvo que la no controvertibilidad de la posesión se debía de prolongar hasta el momento en que se pide la prescripción adquisitiva y no hasta el momento en que se cumple el plazo de prescripción aplicable**

Así tenemos la siguiente casación:

*“...la prescripción adquisitiva, en esencia es un modo de adquirir el dominio de un bien, a través del ejercicio fáctico de uno o más atributos del derecho de propiedad, por el lapso y las exigencias fijadas por la ley, siendo eminentemente declarativa, pues busca el reconocimiento de un derecho, y por tanto necesariamente requerirá de un pronunciamiento judicial al respecto, de donde se desprende que el simple transcurso del tiempo y la sola posesión del bien no son suficientes para su reconocimiento (...) Por tanto, al haberse concluido en la impugnada que el cumplimiento del plazo previsto en el artículo 950 del Código Civil, no convierte a la accionante en propietaria del bien sub materia...”. Sin embargo, la Corte Suprema ha sostenido una posición contraria y ha dicho al respecto lo siguiente: “...tal proceso judicial iniciado luego de los diez años exigidos por la ley en nada enerva la continuidad y pacificidad exigida, máxime si como ya se expuso los demandados no han contradicho lo esbozado por la recurrente...”<sup>172</sup>.*

<sup>169</sup> Casación N° 1750-2010-Arequipa. Publicada en el Peruano el 4 de julio de 2011.

<sup>170</sup> Casación N° 610-2011- Cajamarca. Publicada en el Peruano el 31 de agosto de 2011.

<sup>171</sup> Casación 4340-2012-Lambayeque. Publicada en el Peruano el 31 de marzo de 2014.

<sup>172</sup> Casación N° 1548-2005-Lima. Publicada en el Peruano el 02 de abril de 2017.

**4.2.7. Por otro lado, la Corte Suprema sostuvo que, la falta de pacificidad es una causa de interrupción del plazo prescriptorio que se entiende prolongado hasta la interposición de la demanda de prescripción**

Para la Corte el requisito de la posesión pacífica resulta, conectada o relacionada con el de la continuidad, porque se entiende que, si se prueba la existencia de controversias o litigios, entonces, no sólo falta la pacificidad, sino que, además, la posesión se interrumpe. Así tenemos a las siguientes casaciones:

**Casación N° 4913-2009:**

*“la posesión pacífica debe entenderse como aquella que no ha sido adquirida por la fuerza, que no está afectada por violencia y que no es objetada jurídicamente en su origen, por lo que basta el emplazamiento hecho al poseedor en un proceso judicial donde se discuta la propiedad para que se produzca la interrupción de la prescripción, siendo indiferente la calidad con la que este actúe al interior del proceso, asimismo, debe precisarse que la constante”<sup>173</sup>.*

**Casación 4264-2013:**

*“el concepto pacífico, debe ser entendido desde su contenido común, vale decir, como semejante a lo no controvertido, ni conflictivo. En ese sentido, la posesión pacífica debe ser determinada como aquella que se ejerce sin perturbación y con aceptación de los demás integrantes de la sociedad, mientras que la tramitación de procesos judiciales, conlleva la existencia de conflictos y discordias entre dos partes rivales. Es decir, la posesión pacífica es aquella que no se obtuvo por la fuerza, ni está afectada de vicio de violencia y que no es objetada judicialmente en su origen, como sucede en el presente caso; por tal razón el recurrente no ha cumplido con el requisito de la posesión pacífica para adquirir la propiedad sub litis por prescripción, pues la pacificidad fue interrumpida por los varios procesos judiciales instaurados en su contra y en contra de aquéllos de quienes deriva su posesión”<sup>174</sup>.*

**4.2.8. Por último, la jurisprudencia peruana no es uniforme, y muchas veces ha fallado y falla en sentido opuesto a lo antes expresado, es decir, considerando que hay pacificidad en situaciones**

<sup>173</sup> Casación N° 4913-2009-Huánuco. Publicada en el Peruano el 02 de setiembre de 2016.

<sup>174</sup> Casación N° 4264-2013-Lima. Publicada en el Peruano el 30 de abril de 2015.

### **similares a las anteriores donde prescribió que no había pacificidad**

Por ejemplo, tenemos Casaciones donde se cuestiona los diversos pronunciamientos mencionados arriba, las cuales son:

Casación N° 1103-2005, donde señala que:

*“es incorrecto sostener que la existencia de cualquier proceso judicial interrumpe el plazo de prescripción y quebranta el requisito de pacificidad exigido por el artículo 950 del Código Civil. En realidad, la correcta interpretación de la citada norma conlleva a establecer que dicha exigencia está referida a una conducción pacífica in strictu, es decir, solo se vicia con la instauración de un proceso que tenga como pretensión el cuestionamiento de su posesión”<sup>175</sup>.*

Así también, la Casación N° 1746-2010<sup>176</sup>, donde sostiene que hay pacificidad si es que, a pesar de que durante el decurso del tiempo prescriptorio hubo un proceso de usurpación, el juez prescindió de éste como medio probatorio mediante resolución expresa, y, por ende, no hubo perturbación de la pacificidad de la posesión.

Asimismo, tenemos la Casación N° 2434-2014, que señala que:

*“la pacificidad no se afecta por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza. Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad; son en cambio, actos de interrupción de la prescripción, y así deben ser entendidos”<sup>177</sup>.*

Por último, la Casación N° 1064-2015:

*“en estricto nada hay más pacífico que la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales; por lo tanto, la remisión de documentos solicitando la desocupación del bien no constituye acto de violencia física o moral que suponga que el inmueble se retiene por la fuerza. Es por ese motivo que el Segundo Pleno Casatorio Civil ha señalado “la posesión pacífica, se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza, por lo que, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de las cosas”. Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad; son en*

<sup>175</sup> Casación N° 1103-2005-La Libertad. Publicada en el Peruano el 14 de julio de 2006.

<sup>176</sup> Casación N° 1746-2010-Piura, publicada en el Peruano el 4 de julio de 2011.

<sup>177</sup> Casación N° 2434-2014- Cuzco. Publicada en el Peruano el 03 de setiembre de 2015.

*cambio, actos de interrupción de la prescripción, y así deben ser entendidos*<sup>178</sup>.

#### **4.3. Nuestra opinión en torno a la Posesión Pacífica como elemento constitutivo de la prescripción adquisitiva - Unificación de criterio**

De lo esbozado anteriormente, podemos sostener que, de acuerdo con la doctrina nacional y comparada existirá posesión pacífica cuando el ejercicio de hecho se adquirió sin violencia, es decir, cuando no haya existido violencia física o material, no obstante, si la posesión se adquirió violentamente, pero con posterioridad cesa la violencia, la posesión se convierte en pacífica a partir del año. Asimismo, existirá posesión pacífica cuando el ejercicio de hecho ha sido adquirido sin contrariar la voluntad del anterior poseedor o propietario -ya sea porque existió consentimiento; entendida como la cesión o entrega de la posesión; o porque existió abandono- y además si la posesión se ha mantenido sin controversia.

Por otro lado, la Corte Suprema ha sostenido que posesión pacífica es aquella que se ha mantenido sin controversia o sin la existencia de procesos judiciales. Posteriormente sostuvo que no solo la existencia de procesos judiciales afectada la pacificidad, sino que además interrumpe la prescripción, es decir la falta de pacificidad es un supuesto de interrupción del plazo prescriptorio. Nótese que la Corte Suprema aplica de manera análoga el artículo 1996 inciso 3) del Código Civil, *<la interrupción de la prescripción extintiva se da por citación con la demanda (...)>* como un supuesto de interrupción de la prescripción adquisitiva y a la vez como un supuesto de falta de pacificidad.

Como sostuvimos en el capítulo anterior, la interrupción de la prescripción adquisitiva operará mediante sentencia ejecutoriada a favor del demandante. En efecto, la citación con la demanda sólo suspenderá el plazo para prescribir hasta resultados del proceso judicial, pues de declararse infundada la demanda para el demandante, el plazo prescriptorio se reanuda a favor del demandado adicionando todo el plazo acumulado hasta antes del inicio del trámite judicial. Entonces, es válido preguntarnos ¿la citación con la demanda o la existencia de procesos judiciales afecta la posesión pacífica e interrumpe la prescripción

---

<sup>178</sup> Casación N° 1064-2015- Lima. Publicada en el Peruano el 03 de setiembre de 2015.

adquisitiva?; ¿es necesario que los procesos judiciales hayan culminado con sentencia ejecutoriada para poder determinar si se sigue poseyendo de manera pacífica?

Desde nuestro punto de vista, sólo la citación con la demanda convertirá en no pacífica la posesión, suspendiendo el plazo para prescribir. De modo tal que, dependerá lo que se resuelva en la sentencia (*a favor del demandado o prescribiente o a favor del demandante*) para poder reanudar la posesión pacífica:

**i)** Si la sentencia es a favor del demandado o prescribiente, la posesión pacífica de éste se reanuda adicionando todo el plazo que vino poseyendo de manera pública, pacífica, continua y como propietario hasta antes de ser notificados con la demanda. Ejemplo: en enero del año 2010, “A” [*propietario - no poseedor*] demanda acción reivindicatoria contra “B” [*poseedor - no propietario*] que venía poseyendo el bien inmueble de manera pública, pacífica, continua y en concepto de propietario. En el momento en que se plantea la citación con la demanda, esto es julio del 2010, “B” venía poseyendo el bien inmueble 5 años, siendo que, el proceso reivindicatorio se resolvió en diciembre del 2014, en donde se emitió sentencia que finalmente fue declarada consentida. Sobre lo resuelto en el fondo, se estimó que la propiedad del inmueble no le corresponde a “A” y, en consecuencia, el ejercicio de hecho que venía gozando “B” era legítima. En el presente caso práctico, desde julio de 2010, la posesión pacífica de “B” se convirtió en no pacífica, empero, desde diciembre de 2014, la posesión que venía poseyendo “B” hasta antes de julio de 2010, se reanuda, es decir, los 5 años que “B” mantuvo el ejercicio de hecho de forma pacífica [*hasta julio de 2010*], se tendrá en cuenta para el cómputo del plazo para prescribir, adicionándose solamente 5 años a partir de diciembre de 2014 para cumplir con el requisito a que se contrae el artículo 950° del Código Civil [*La propiedad se adquiere por prescripción mediante (...) durante 10 años*]. En relación a la duración del proceso civil *reivindicatorio* [*4 años, desde enero de 2010 hasta diciembre de 2014*], no tendrá ningún efecto jurídico, más que la conversión de la posesión pacífica en no pacífica conforme a lo ya señalado, desde la citación con la demanda; y, **ii)** si la sentencia es a favor del demandante, la posesión del demandado continuaría siendo no pacífica, existiendo únicamente interrupción de la prescripción adquisitiva. Ejemplo: en enero del año 2010, “A” [*propietario - no*

*poseedor*] demanda acción reivindicatoria contra “B” [*poseedor - no propietario*] que venía poseyendo el bien inmueble de manera pública, pacífica, continua y en concepto de propietario. En el momento en que se plantea la citación con la demanda, esto es julio del 2010, “B” venía poseyendo el bien inmueble 5 años, siendo que, el proceso reivindicatorio se resolvió en diciembre del 2014, en donde se emitió sentencia que finalmente fue declarada consentida. Sobre lo resuelto en el fondo, se estimó que la propiedad del inmueble le corresponde a “A” y, en consecuencia, la posesión que no gozaba debería ser restituida. En el presente caso práctico, desde julio de 2010, la posesión pacífica de “B” se convirtió en no pacífica, eliminándose todo el tiempo que mantuvo la posesión del inmueble, por lo que el plazo para prescribir se interrumpió.

En ese sentido, no compartimos el criterio de la Corte Suprema al sostener que la existencia de procesos judiciales no sólo afecta la pacificidad de la posesión, sino que además la interrumpe el plazo para prescribir, pues, conforme lo hemos expuesto precedentemente, la existencia de procesos judiciales (*citación de la misma*) sí afecta la pacificidad, pero no interrumpe el plazo para prescribir, solo lo suspende. Además, se deberá tener en cuenta que los reclamos de naturaleza privada (*reclamo de un derecho real mediante carta notarial*), no afecta la posesión pacífica del poseedor.

A manera de conclusión, podemos definir que posesión pacífica es el ejercicio de hecho no controvertido judicialmente –*con la citación de la demanda*–; por tanto, aun cuando sea controvertida judicialmente –*posesión no pacífica*– podrá convertirse nuevamente en pacífica una vez que exista sentencia a favor del prescribiente, demandado o poseedor; consecuentemente, la falta de pacificidad de la posesión será un supuesto de suspensión de la prescripción adquisitiva mas no de interrupción.

## CONCLUSIONES

1. La posesión pacífica es un supuesto no regulado de suspensión del plazo de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. En ese sentido es incorrecto sostener que mediante aplicación análoga del artículo 1996° inciso 3) (supuestos que regula la interrupción de la Prescripción Extintiva) interrumpe la Usucapión.
2. Posesión pacífica es el ejercicio de hecho no controvertido judicialmente –con la citación de la demanda–; por tanto, aun cuando sea controvertida judicialmente –posesión no pacífica– podrá convertirse nuevamente en pacífica una vez que exista sentencia a favor del prescribiente, demandado o poseedor; consecuentemente, la falta de pacificidad de la posesión será un supuesto de suspensión de la prescripción adquisitiva mas no de interrupción.
3. Son causales de suspensión de la Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión: a) cuando la posesión se recupera antes del año. b) cuando por sentencia se restituye c) con la notificación de la demanda hecha al poseedor y d) posesión pacífica.
4. Son causales de interrupción de la Prescripción Adquisitiva de Dominio: a) abandono b) por la posesión de un tercero c) cuando el poseedor reconoce como propietario a un tercero, d) por sentencia ejecutoriada cuando exista interversión del título posesorio y e) por sentencia ejecutoriada cuando exista procesos judiciales donde se discuta la restitución del bien o de la posesión.

## **RECOMENDACIONES**

1. Deberá incorporarse al Código Civil, supuestos de suspensión e interrupción de la Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión, a fin de evitar la aplicación análoga de las causales de interrupción de la Prescripción Extintiva.
2. Si bien en el Segundo Pleno Casatorio Civil se ha definido cómo debe interpretarse posesión pacífica como elemento constitutivo de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, no obstante, atendiendo a los continuos pronunciamientos contradictorios de la Corte Suprema, los magistrados de tal Corte, deberán nuevamente reunirse, a fin de unificar criterios; todo ello, con el objetivo principal de un mejor desarrollo y uniformidad de la doctrina jurisprudencial.

## BIBLIOGRAFÍA

### LIBROS

1. ALBALADEJO, Manuel. *“Derecho Civil III, Derecho de Bienes, Parte general y derecho de propiedad”*, volumen primero, octava edición, Editorial José María Bosch, Barcelona, 1994.
2. ALBALADEJO, Manuel. *“Compendio de Derecho Civil”*, décima edición, Barcelona, Editorial José María Bosch, 1997.
3. ALBALADEJO, Manuel. *“La Usucapión”*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y bienes Muebles de España, Madrid, 2004.
4. ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. *“La Prescripción Extintiva”*, segunda edición, Madrid, Ediciones San José, S.A, 2004.
5. ANGARITA GOMEZ, Jorge. *“Derecho Civil”*, Tomo II, tercera edición, Colombia, Editorial Temis S.A, 1989.
6. AVENDAÑO ARANA, Francisco. *“La Prescripción Adquisitiva según la Corte Suprema”*, Criterios para su acreditación, 1 Edición, Lima, Gaceta Jurídica, 2016.
7. BERASTAIN QUEVEDO, Claudio & otros. *“Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas”*, Tomo V, Lima, Editores Lima, 2003.
8. BONNECASE, Julien. *“Elementos de Derecho Civil”*, Tomo I, México, Editorial José M, Cajicá, 1945.
9. DE RUGGIERO, Roberto. *“Instituciones de Derecho Civil”*, volumen I, Madrid, Instituto Editorial Reus, 2008.
10. DIEZ PICAZO, Luis. *“Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión”*, quinta edición, España, Editorial Arazandi S.A., 2008.
11. DIEZ PICAZO Luis & PONCE DE LEÓN. *“La Prescripción Extintiva en el Código Civil y en la Jurisprudencia del Tribunal Supremo”*. Segunda Edición, España, Editorial Arazandi, S.A., 2007.

12. DÍEZ PICAZO, Luis & GUILLÓN, Antonio. *“Sistema de Derecho Civil, Derecho de las cosas y Derecho Inmobiliario Registral”*, Volumen III, séptima edición, Madrid, Editorial Tecnos, 2002.
13. GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *“La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio”*, Ediciones Legales, Lima, 2014.
14. GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *“Derechos Reales”*, Lima, Ediciones Legales, 2010.
15. HERNANDEZ GIL, Antonio. *“La Posesión”*, Madrid, Editorial Civitas S.A, 1980.
16. HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. *“Procesos Civiles relacionados con la Propiedad y la Posesión”*, tercera edición, Lima, Jurista Editores, 2014.
17. J. PAPAÑO, Ricardo; M. KIPER, Gregorio; A. DILLON, Gregorio & otros. Derecho Civil, *“Derechos Reales”*, Tomo 2, 2da edición actualizada y ampliada, Buenos Aires, Editorial Astrea, 2004.
18. LACRUZ BERDEJO, José Luis. *“Elementos del Derecho Civil III”*, Derechos Reales, tercera edición, Madrid, Editorial DYKINSON, 2008.
19. LAZARTE ÁLVAREZ, Carlos. *“Compendio de Derechos Reales, Derechos Reales e Hipotecario”*, cuarta edición, Madrid, Ediciones Jurídicas y sociales, S.A., 2015.
20. LEÓN TINTI, Pedro. *“El proceso de Usucapión”*, 3° edición ampliada y actualizada, Ediciones Alveroni, Argentina, 2005.
21. MESSINEO, Francisco. *“Manual de Derecho Civil y Comercial”*, Tomo III, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa América, 1979.
22. MONROY GÁLVEZ, Juan. *“Introducción al Proceso Civil”*. Tomo I, Bogotá: Edición Témis, 1996.
23. MORENO TORRES HERRERA, María Luisa. *“La Usucapión”*, Madrid, Editorial Pons, 2012.
24. PALACIO, Lino Enrique. *“Derecho Procesal Civil”*, Segunda Edición, tomo I, Buenos Aires, 2005.
25. PETIT, Eugéne. *Tratado Elemental de Derecho Romano*, Buenos Aires, Valletta Ediciones, 2005.
26. PUIG BRUTAU, José. *“Compendio de Derecho Civil, Derechos reales, Derecho Hipotecario”*, Volumen III, Editorial BOSH, S.A., Barcelona, 1989.

27. RABINOVICH BERKMAN, Ricardo. Derecho Romano, Buenos Aires, Editorial Astrea, 2001.
28. RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. Tratado de Derechos Reales. *“Teoría General de los Derechos Reales Bienes- Posesión”*, Tomo I, Lima, Editorial Rodhas, 2004.
29. RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. *“Prescripción Adquisitiva de Dominio, Los conceptos del justo título y la posesión y la ambigüedad de la jurisprudencia nacional”*, Lima, Editorial Rodhas, 2016.
30. SANTOS BRIZ, Jaime. *“Derecho Civil”*, Tomo II, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1973.
31. VALIENTE NOAILLES, Juan. *“Derechos Reales”*, Buenos Aires, Roque de Palma Editor, 1958.
32. VIDAL RAMIREZ, Fernando. *“Prescripción Extintiva y Caducidad”*, Lima, Editorial Moreno SA, 2011.

### **TESIS**

33. ALEXIA DEL CRISTO DÍAZ, Luis. *“Fundamentos Jurídicos de la Usucapión”*, Trabajo de Investigación de Pre grado, España, Universidad de La Laguna, 2017.
34. AVILA LOYOLA, Vanessa Altagracia. *Ejercicio de la Prescripción Extintiva en vía de acción en las acciones personales*, Tesis para optar el grado de maestra, Perú, Universidad Nacional de Trujillo, 2016.
35. CABANILLAS GADEA, María. *Derecho Romano, Usucapión, Justo título*, Trabajo de Investigación de Pre grado, Madrid Universidad Pontificia Comillas, 2014.
36. GARCÍA HERRERA, Vanessa. *La Usucapión a favor de la Herencia Yacente*. Tesis para obtener el grado de maestro, Madrid, Universidad de Rey Juan Carlos, 2006.
37. MÉNDEZ PÉREZ, Emilet Josefina. *La Adquisición de la Propiedad mediante la Posesión*, Tesis para optar el Grado de Máster, España, Universidad de Alcalá, 2017.

38. MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La posesión que conduce a la usucapión según el Código Civil Español*, Tesis para obtener el grado de doctor, Madrid, Universidad de Complutense de Madrid, 1900.
39. ROPERO CASADO, Aroa. *La Adquisición de inmuebles mediante Usucapión: Derecho Romano y regulación actual*, Trabajo de Investigación de Grado, España, Universitat Jaume, 2015.

### **ARTÍCULOS DE REVISTAS**

40. CORONA QUESADA GONZALES, M. “La regulación de la Usucapión en el Derecho Catalán”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N° 747, marzo, 2015.
41. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María. “La Posesión como base de la Usucapión Extraordinaria”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N° 757, 2016.
42. LUCAS ESTEVE, Adolfo. “Posesión, detentación y tenencia La Posesión en el Código Civil de Cataluña”, *Revista Critica del Derecho Inmobiliario*. N° 757, marzo, 2015.
43. “Para la Corte Suprema la existencia de procesos judiciales hace que la posesión no sea pacífica”. En *Dialogo con la Jurisprudencia*, N° 217, octubre 2016.
44. RODRIGUEZ OSSORIO, Ronaldo. “La Prescripción en el Código Civil de Puerto Rico”, *Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico*, N° 3,
45. SARAVIA, Enrique. “La necesidad de reformar el régimen de la usucapión”, *Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales*, N° 1, Enero-Marzo, Argentina, 1956.

### **RECURSOS ELECTRÓNICOS**

46. ARATA SOLIS, Moisés. *La Posesión Pacífica en la Jurisprudencia de la Corte Suprema sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio*. [ubicado el 20 de abril de 2018]. Obtenido en: <https://studylib.es/doc/4858436/la-posesi%C3%B3n---moisés-arata-Solís>.
47. CASTILLO FREYRE, Mario & MOLINA AGUI, Giannina. *¿Qué es lo que extingue la prescripción? Reflexiones acerca del artículo 1989 del Código Civil*

- Peruano*, [ubicado el 15 de julio de 2019]. Obtenido en: [https://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/que es lo que extingue la prescripcion articulo 1989.pdf](https://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/que_es_lo_que_extingue_la_prescripcion_articulo_1989.pdf).
48. HERNÁNDEZ RENGIFO, Freddy. La Analogía en el Perú. [ubicado el 15 de setiembre de 2019]. Obtenido en: <http://freddyhernandezrengifo.blogspot.com/2010/01/fuentes-e-interpretacion-en-el.html>.
49. MORALES MORENO, Antonio Manuel. *La Usucapión*, [ubicado el 27 de junio de 2019]. Obtenido en: <https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6276>.
50. TABOADA ROCA, Manuel. *La Interrupción de la Prescripción Extintiva provocada por actos del acreedor: su naturaleza, clases requisitos y problemas que plantea*, [ubicado el 15 de julio de 2019]. Obtenido en: <http://ragjyl.gal/wp-content/uploads/2016/12/LA-INTERRUPCION-DE-LA-PRESCRIPCION.pdf>.

### **SENTENCIAS VÍA RECURSO DE CASACIÓN**

51. Casación N° 2092-1999 - Lambayeque. Publicada en el *Peruano* el 07 de abril de 2000.
52. Casación N° 647-1999 - Del Santa. Publicada en el *Peruano* el 02 de enero de 2002.
53. Casación N° 1126-01 - La Libertad. Publicada en el *Peruano* el 30 de mayo de 2003.
54. Casación N° 453-2003 - Cono Norte. Publicada en el *Peruano* el 03 de noviembre de 2004.
55. Casación N° 1103-2005 - La Libertad. Publicada en el *Peruano* el 14 de julio de 2006.
56. Casación N° 1548-2005 - Lima. Publicada en el *Peruano* el 02 de abril de 2017.
57. Casación N° 3133-2007 - Lima. Publicada en el *Peruano* el 31 de enero de 2008.
58. Casación N° 2229-2008 - Lambayeque, Sentencia Segundo Pleno Casatorio. Publicada en el *Peruano* el 22 de agosto de 2008.

59. Casación N° 2571-2009 - Huánuco. Publicada en el Peruano el 27 de setiembre de 2012.
60. Casación N° 4919-2009-Lambayeque. Publicada en el Peruano el 3 de mayo de 2011.
61. Casación N° 4913-2009-Huánuco. Publicada en el Peruano el 02 de setiembre de 2016.
62. Casación N° 796-2010-Cajamarca. Publicada en el Peruano el 2 de octubre de 2011.
63. Casación N° 1869-2010-Lima Norte. Publicada en el Peruano el 30 de marzo de 2011.
64. Casación N° 2627-2010-La Libertad. Publicada en el Peruano el 1 de julio de 2011.
65. Casación N° 1750-2010-Arequipa. Publicada en el Peruano el 4 de julio de 2011.
66. Casación N° 1746-2010-Piura. Publicada en el Peruano el 4 de julio de 2011.
67. Casación N° 3041-2010-Libertad. Publicada en el Peruano el 12 de enero de 2014.
68. Casación N° 610-2011-Cajamarca. Publicada en el Peruano el 31 de agosto de 2011.
69. Casación N° 232-2011- Arequipa. Publicada en el Peruano el 04 de julio de 2011.
70. Casación N° 2334-2011-Cusco. Publicada en el Peruano el 15 de octubre de 2013.
71. Casación 4340-2012-Lambayeque. Publicada en el Peruano el 31 de marzo de 2014.
72. Casación N° 1730-2013-Del Santa, Publicada en el Peruano el 30 de junio de 2014.
73. Casación N° 1118-2013-San Martín. Publicada en el Peruano el 30 de abril de 2014.
74. Casación N° 4264-2013-Lima. Publicada en el Peruano el 30 de junio de 2016.
75. Casación N° 2153- 2014-Huánuco. Publicada en el Peruano el 15 de Julio de 2015.

76. Casación N° 2434-2014- Cuzco. Publicada en el Peruano el 03 de setiembre de 2015.
77. Casación N° 1064-2015- Lima. Publicada en el Peruano el 03 de setiembre de 2015.

#### **NORMAS DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO**

78. *Código Civil*, Lima, Jurista Editores E.I.R.L, 2018.