

FACULTAD DE DERECHO

Escuela Académico Profesional de Derecho

Tesis

**Análisis jurisprudencial nacional de incidencia de las
cartas notariales en los procesos de prescripción
adquisitiva de dominio, casaciones de los años
2023-2024**

Angely Fiorella Balbin Rodriguez
Marco Antonio Buendia Flores

Para optar el Título Profesional de Abogado

Huancayo, 2025

Repositorio Institucional Continental
Tesis digital



Esta obra está bajo una Licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" .

INFORME DE CONFORMIDAD DE ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

A : Decana de la Facultad de Derecho
DE : Martha Silvia Rivera Ricapa
Asesor de trabajo de investigación
ASUNTO : Remito resultado de evaluación de originalidad de trabajo de investigación
FECHA : 30 de Julio de 2025

Con sumo agrado me dirijo a vuestro despacho para informar que, en mi condición de asesor del trabajo de investigación:

Título:

Análisis jurisprudencial nacional de incidencia de las cartas notariales en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, casaciones de los años 2023-2024

Autores:

1. Angely Fiorella Balbin Rodriguez – EAP. Derecho
2. Marco Antonio Buendia Flores – EAP. Derecho

Se procedió con la carga del documento a la plataforma "Turnitin" y se realizó la verificación completa de las coincidencias resaltadas por el software dando por resultado 9 % de similitud sin encontrarse hallazgos relacionados a plagio. Se utilizaron los siguientes filtros:

- Filtro de exclusión de bibliografía SI NO
- Filtro de exclusión de grupos de palabras menores
Nº de palabras excluidas (**en caso de elegir "SI"**): SI NO
- Exclusión de fuente por trabajo anterior del mismo estudiante SI NO

En consecuencia, se determina que el trabajo de investigación constituye un documento original al presentar similitud de otros autores (citas) por debajo del porcentaje establecido por la Universidad Continental.

Recae toda responsabilidad del contenido del trabajo de investigación sobre el autor y asesor, en concordancia a los principios expresados en el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos conducentes a Grados y Títulos – RENATI y en la normativa de la Universidad Continental.

Atentamente,

La firma del asesor obra en el archivo original
(No se muestra en este documento por estar expuesto a publicación)

DEDICATORIA

Este arduo trabajo académico está dedicado a:

Mi familia: mi madre Luiza, mi hermana Geovana, mi tío Antonio, mi cuñado Sungley y mis sobrinos Jhosemir, Gabriel y Alana, por ser mi soporte emocional.

Mis mascotas: Bruno, Ramiro (f.), Beethoven (f.), Jerry (f.), Blanca, Rayo, Michella y Sancho, por ser mi soporte anímico.

Marco Aurelio Denegri (f.), por ser mi modelo intelectual.

Cristiano Ronaldo dos Santos Aveiro, por ser mi modelo de actitud.

Todos los que me admiran, por ser mi motivación.

Marco Antonio Buendia Flores

Este arduo trabajo académico está dedicado a:

Mi madre Mary Rodriguez, por hacer suyo este sueño desde el inicio, por creer en mí, apoyarme y sostenerme en cada decisión que tomé a lo largo de mi vida. Gracias por cada noche en la que me esperabas pacientemente a que terminara mis clases, asegurándote de que regresara a casa sana y salva.

Mi novio, Marco Cueva, porque este logro representa el inicio de todo lo que construiremos juntos. Cada paso que he dado me ha llevado más cerca al momento de unir nuestras vidas, y sé que, juntos, alcanzaremos todo lo que soñamos.

Mi papito, Ángel Landeo, que desde el cielo hizo posible que continuara mis estudios. Los logros académicos reflejados en mi desempeño académico son un reflejo de su confianza y respaldo.

Mi mamita, Dionicia Toscano, por esperarme con un almuerzo delicioso, el cual era reconfortante al final de cada jornada académica y contribuir a la estabilidad y tranquilidad que tanto necesitábamos mi madre y mi persona.

Mi Blanquita, mi fiel compañera de desvelos. Mientras yo libraba batallas entre libros y pensamientos, ella resistía al sueño, como si no quisiera que me enfrentara sola al silencio de la noche. Este logro también es por ella, por su constante y leal compañía, que siempre fue un alivio sereno en los momentos de cansancio y soledad.

Angely Fiorella Balbin Rodriguez

AGRADECIMIENTO

A los docentes especializados en derecho civil de la Universidad Continental por acercarnos al derecho civil desde la teoría.

A los jueces y personal jurisdiccional del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral (MCCLO) de la Corte Superior de Justicia de Junín (CSJJ) por acercarnos al derecho civil práctico.

Al Dr. Ghunther H. Gonzales Barrón, por inspirar el tema investigado a raíz de sus diversas críticas a las jurisprudencias actuales.

Al Dr. R. Mitchel Torres Benito, por sus enseñanzas profundas y críticas en el derecho civil.

A la Dra. Martha Silvia Rivera Ricapa, por ser nuestra guía en la elaboración del presente trabajo de investigación.

Los autores

ÍNDICE

DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO	III
RESUMEN	XII
ABSTRACT.....	XIII
INTRODUCCIÓN	XIV
CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	1
1.1 PROBLEMÁTICA.....	1
1.1.1 Problema General.....	1
1.1.2 Problemas específicos	1
1.2 OBJETIVOS	2
1.2.1 Objetivo General	2
1.2.2 Objetivos Específicos.....	2
1.3 JUSTIFICACIÓN	2
1.4 HIPÓTESIS Y VARIABLES	3
1.4.1 Variables	3
1.4.1.1 Variable independiente.	3
1.4.1.2 Variables dependiente.....	3
1.4.2 Hipótesis general.....	3
1.4.3 Hipótesis específicas.	3
CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO	4
2.1 ANTECEDENTES	4
2.2 MARCO DEFINICIONAL.....	6
2.3 BASES TEÓRICAS.....	8
2.3.1 La posesión.....	9
2.3.1.1 Concepto de la posesión.....	9
2.3.1.2 Definición legal de la posesión.	11
2.3.1.3 Naturaleza de la posesión.....	11
2.3.1.4 Fundamento de la posesión.	12
2.3.1.5 Características de la posesión.	12
2.3.1.6 Modos de adquirir la posesión.	14
2.3.1.7 Clasificación de la posesión.....	15
2.3.1.8 Extinción de la posesión.	22
2.3.2 Servidor de la posesión (tenedor).....	23

2.3.2.1 Aspectos generales del servidor de la posesión.	23
2.3.2.2 Concepto de servidor de la posesión.....	23
2.3.2.3 Definición legal del servidor de la posesión.	25
2.3.2.4 Fundamento del servidor de la posesión.	25
2.3.2.5 Efectos del servidor de la posesión.	26
2.3.3 La propiedad.....	27
2.3.3.1 Nociones generales.	27
2.3.3.2 Concepto de la propiedad.....	28
2.3.3.3 Definición legal de la propiedad.	30
2.3.3.4 Características de la propiedad.	30
2.3.3.5 Naturaleza de la propiedad.....	34
2.3.3.6 Fundamento de la propiedad.	35
2.3.3.7 Clasificación de la propiedad.	35
2.3.3.7.1 Clasificación en relación con el sujeto.	36
2.3.3.7.2 Clasificación en relación con el objeto.	37
2.3.3.8 Modos de adquirir la propiedad.	40
2.3.3.9 Extinción de propiedad.	41
2.3.4 Prescripción adquisitiva de dominio (usucapión).....	42
2.3.4.1 Generalidades.....	42
2.3.4.2 Concepto de la usucapión.	44
2.3.4.3 Base legal de la usucapión en el Código Civil.....	45
2.3.4.4 Naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva.	46
2.3.4.5 Naturaleza originaria de la usucapión.....	47
2.3.4.6 Fundamento de la usucapión.....	48
2.3.4.7 Sujeto activo en la usucapión.....	51
2.3.4.8 Objeto de la usucapión.....	53
2.3.4.9 Elementos esenciales de la usucapión.....	54
2.3.4.10 Requisitos esenciales de la usucapión.....	55
2.3.4.10.1 Posesión pública.	55
2.3.4.10.2 Posesión pacífica.	57
2.3.4.10.3 Posesión continua	60
2.3.4.10.4 Posesión como propietario.....	61
2.3.4.11 Clasificación de la usucapión según el objeto.....	64
2.3.4.12 Clasificación de la usucapión ordinaria.	66
2.3.4.12.1 Usucapión inmobiliaria ordinaria.	66
2.3.4.12.2 Usucapión mobiliaria ordinaria.	70
2.3.4.13 Clasificación de la usucapión extraordinaria.	71

2.3.4.13.1 Usucapión extraordinaria inmobiliaria.	71
2.3.4.13.2 Usucapión mobiliaria extraordinaria.	72
2.3.4.15 Clasificación de usucapión según la vía para lograrlo.	73
2.3.4.15.1 Usucapión judicial.	73
2.3.4.15.2 Usucapión Notarial.	75
2.3.4.15.3 Usucapión administrativa.	78
2.3.4.16 Presunciones legales que inciden en la usucapión.	79
2.3.4.16.1 Presunción de propiedad.	79
2.3.4.16.2 Presunción de continuidad de la posesión.	80
2.3.4.17 Unión de las posesiones.	80
2.3.4.18 Interversión de la posesión.	81
2.3.4.19 Interrupción de la usucapión.	82
2.3.4.19.1 Concepto de interrupción de la usucapión.	82
2.3.4.19.2 Clases de interrupción de la usucapión.	82
2.3.4.19.3 Interrupción natural.	83
2.3.4.19.4 Interrupción civil.	84
2.3.4.19.5 Efectos de la interrupción civil y natural.	85
2.3.4.20 Suspensión de la usucapión.	86
2.3.4.20.1 Concepto de suspensión.	86
2.3.4.20.2 Efectos de la suspensión.	87
2.3.4.21 Casos especiales de imposibilidad de usucapir.	87
2.3.4.22 Efectos de la usucapión judicial.	89
2.3.6 Cartas notariales.	91
2.3.6.1 Aspectos generales.	91
2.3.6.1.1 El notario y la función notarial.	92
2.3.6.1.2 La forma como función notarial.	92
2.3.6.1.3 La fe pública como función pública.	92
2.3.6.1.4 Los instrumentos extraprotocolares.	93
2.3.6.2 Naturaleza de las cartas notariales.	93
2.3.6.3 Concepto de la carta notarial.	94
2.3.6.4 Efectos de la carta notarial.	95
CAPÍTULO III METODOLOGÍA.	96
3.1 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN.	96
3.2 TIPO DE INVESTIGACIÓN.	96
3.3 NIVEL DE INVESTIGACIÓN.	97
3.4 MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN.	97
3.5 DISEÑO METODOLÓGICO.	97

3.6 UNIDADES DE ANÁLISIS	98
3.6.1 Unidad de análisis principal	98
3.6.2 Unidad de análisis secundario - de apoyo	98
3.7 POBLACIÓN Y MUESTRA.....	99
3.7.1 Población.....	99
3.7.1.1 Población para la unidad de análisis principal.....	99
3.6.1.2 Población para la unidad de análisis secundaria – de apoyo.....	99
3.7.2 Muestra.....	99
3.7.2.1 Muestra para la unidad de análisis principal.....	99
3.7.2.2 Muestra para la unidad de análisis secundaria – de apoyo.....	100
3.8 INSTRUMENTOS PARA OBTENCIÓN DE INFORMACIÓN.....	100
3.8.1 Instrumento para la unidad de análisis principal.....	100
3.8.2 Instrumento para la unidad de análisis secundaria - de apoyo	100
3.9 PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE DATOS.....	100
3.9.1 Procedimiento de obtención de datos para la unidad principal	100
3.9.2 Procedimiento de obtención de datos para la unidad secundaria – de apoyo.....	101
3.10 ESTÁNDARES ÉTICOS	101
3.11 PROCEDIMIENTO DE REDACCIÓN Y REVISIÓN EDITORIAL.....	101
CAPÍTULO IV ANÁLISIS Y RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	103
4.1. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	103
4.1.1. Resultados del primer objetivo específico.....	129
4.1.1.1. Resultados de las casaciones.....	129
4.1.1.2. Resultados de las opiniones de especialistas.....	130
4.1.2. Resultados del segundo objetivo específico.....	130
4.1.2.1. Resultados de las casaciones.....	131
4.1.2.2. Resultados de las opiniones de especialistas.....	131
4.1.3. Resultados del tercer objetivo específico.....	132
4.1.3.1. Resultados de las casaciones.....	132
4.1.3.2. Resultados de las opiniones de especialistas.....	133
4.2. DISCUSIÓN DE RESULTADOS ESPECÍFICOS	134
4.2.1. Discusión de los resultados del primer objetivo específico.....	134
4.2.2. Discusión de los resultados del segundo objetivo específico.....	135
4.2.3. Discusión de los resultados del tercer objetivo específico.....	136
4.3. ANÁLISIS INTEGRADO Y DISCUSIÓN DEL OBJETIVO GENERAL	138
4.3.1. Integración de hallazgos claves.....	138
4.3.2. Implicaciones para el problema y objetivo general.....	139
4.3.3. Verificación de la hipótesis general.....	139

4.3.4. Relación con el marco teórico y estudios previos.	141
4.4. DISCUSIÓN GENERAL EN BASE AL PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN.	142
CONCLUSIONES	143
RECOMENDACIONES.....	144
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	145
ANEXOS	150

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 ficha correspondiente a la primera unidad análisis principal de casación	103
Tabla 2 Ficha correspondiente a la segunda unidad análisis principal de casación.....	110
Tabla 3 Ficha correspondiente a la tercera unidad análisis principal de casación	115

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Según el Código Civil, ¿cuál cree que sería un medio idóneo para interrumpir el plazo de la usucapión?.....	122
Figura 2 Según la jurisprudencia reciente, ¿cuál es la valoración de las cartas notariales con respecto a la interrupción en el proceso de usucapión?	122
Figura 3 ¿Cree que la remisión de una carta notarial es suficiente para recobrar o restituir el bien del propietario?	123
Figura 4 En su experiencia profesional, ¿en un proceso de usucapión, cree que los jueces valoran las cartas notariales con efectos interruptivos?	124
Figura 5 ¿Qué criterio debería de prevalecer en la jurisprudencia respecto al valor de la carta notarial en el proceso de usucapión?.....	125
Figura 6 ¿Cuál es su consideración de que algunas casaciones otorguen valor interruptivo a la carta notarial?	126
Figura 7 ¿Cree que se logra la interrupción natural establecida en el artículo 953 del Código Civil con la remisión de una carta notarial?	127
Figura 8 ¿Cree que se logra la interrupción civil establecida en el artículo 1996 del Código Civil con la remisión de una carta notarial?	127
Figura 9 ¿Cree que la carta notarial tiene fuerza efectiva para despojar o recobrar del bien al poseedor?	128

ÍNDICE DE SIGLAS Y ABREVIATURAS

Acep. Abreviatura de “acepción”

Art. Abreviatura de “artículo”

Av. Abreviatura de “avenida”

Bach. Abreviatura de “bachiller”

BGB Sigla de *Burgerliches Gesetzbuch* (Sigla del Código Civil de Alemania)

DLE Sigla de Diccionario de la Lengua Española

DPD Sigla de Diccionario Panhispánico de Dudas

CC Sigla de Código Civil

CEJ Sigla de Consulta de Expedientes Judiciales

Cofopri Sigla de Organismo de Formalización de la Propiedad Informal

CPC Sigla de Código Procesal Civil

CSJJ Sigla de Corte Superior de Justicia de Junín

Dr. Abreviatura de “doctor”

Dra. Abreviatura de “doctora”

ed. Abreviatura de “edición”

etc. Abreviatura de “etcétera”

exp. Abreviatura de “expediente”

f. Abreviatura de “fallecido”

inc. Abreviatura de “inciso”

MCCLO Sigla de Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral

N.º Abreviatura de “número”

p. Abreviatura de “página”

PAD Sigla de Prescripción Adquisitiva de Dominio

PAP Sigla de Prescripción Adquisitiva de Propiedad

párr. Abreviatura de “párrafo”

pp. Abreviatura de “páginas”

RAE Sigla de Real Academia Española

Sunarp Sigla de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

SPIJ Sigla de Sistema Peruano de Información Jurídica

TP Sigla de Título Preliminar

v. gr. Abreviatura de “verbigracia”

Vol. Abreviatura de “volumen”

RESUMEN

El presente trabajo de investigación, en base al análisis de las casaciones del año 2023 al 2024, identifica la importancia de un criterio interpretativo prevaleciente dentro de la jurisprudencia peruana respecto de la incidencia o no en la interrupción que generan las cartas notariales en el proceso judiciales de usucapión, en mérito a que contribuye directamente a la predictibilidad jurídica y, en consecuencia, al fortalecimiento de la seguridad jurídica. La investigación se justifica en la necesidad de un esclarecimiento de fundamentos a fin de lograr un criterio predominante —con el objetivo de evitar la incertidumbre jurídica que afecta tanto a poseedores efectivos como a propietarios negligentes— y, por consiguiente, generar impacto en los operadores de justicia (en la valoración probatoria y en la motivación de sentencias), generando el fortalecimiento de la seguridad jurídica. De forma muy concisa, el marco teórico proporciona el soporte legal y conceptual necesario para analizar los efectos interruptivos de las cartas notariales en la usucapión debido a que se desarrolla las figuras claves de esta institución jurídica y explicando la naturaleza y limitaciones de las cartas notariales. La metodología empleada se encuentra bajo el enfoque cualitativo, de tipo descriptivo y dogmático jurídico, con un diseño no experimental, documental y transversal, enfocándose en casaciones de los años 2023 al 2024. En consecuencia, del análisis de las posturas contradictorias de la máxima instancia judicial, se concluyó que las cartas notariales no producen efectos interruptivos en la usucapión debido a que no puede configurarse jurídicamente como un acto de interrupción civil ni muchos menos como un acto de interrupción natural, este criterio se encuentra más acorde a la normativa y es apoyado en las opiniones de los abogados civilista, lo que en suma equivale a una argumentación válida conforme a derecho.

Palabras clave: Código Civil, prescripción adquisitiva de dominio, usucapión, posesión, propiedad, carta notarial, interrupción, casación, jurisprudencia, usucapiente, propietario negligente, posesión *ad usucapionem*, interrupción civil, sentencia, demanda, actualidad, criterio.

ABSTRACT

This research work, based on the analysis of the cassations from 2023 to 2024, identifies the importance of a prevailing interpretative criterion within the Peruvian jurisprudence regarding the incidence or not of the interruption generated by the notarial letters in the judicial process of usucapion, since it contributes directly to the legal predictability and, consequently, to the strengthening of legal certainty. The research is justified by the need for a clarification of foundations in order to achieve a predominant criterion—with the object of avoiding the legal uncertainty that affects both effective possessors and negligent owners—and, consequently, to generate an impact on the operators of justice (in the evidentiary assessment and in the motivation of sentences), generating the strengthening of legal certainty. In a very concise manner, the theoretical framework provides the legal and conceptual support necessary to analyze the interruptive effects of notarial letters in usucapion due to the fact that it develops the key figure of this legal institution and explains the nature and limitations of notarial letters. The methodology used is under the qualitative, descriptive and legal dogmatic approach, with a non-experimental, documentary and transversal design, focusing on cassations from the years 2023 to 2024. Consequently, from the analysis of the contradictory positions of the highest judicial instance, it was concluded that the notarial letters do not produce interruptive effects in the usucapion because it cannot be legally configured as an act of civil interruption nor much less as an act of natural interruption, this criterion is more in accordance with the law and is supported by the opinions of civil lawyers, which in sum is equivalent to a valid argumentation in accordance with the law.

Key words: Civil Code, acquisitive prescription of ownership, usucapion, possession, property, notarial letter, interruption, cassation, jurisprudence, usucapient, negligent owner, possession *ad usucapionem*, civil interruption, judgment, lawsuit, actuality, criterion.

INTRODUCCIÓN

Existe falta de uniformidad interpretativa a nivel del análisis en las jurisprudencias —puntualmente en las casaciones— sobre si se da la interrupción del plazo de la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio (en adelante PAD) en los procesos judiciales, cuando se remiten cartas notariales al poseedor, ya que existe, por un lado, una posición jurisprudencial que refiere que no existe interrupción sobre el plazo de la PAD, y, por otro lado, existe una posición jurisprudencial donde se considera que la remisión de las cartas notariales tiene incidencia de interrupción en la PAD.

Esta falta de uniformidad jurisprudencial crea incertidumbre jurídica, ya que se hace denotar la interpretación errónea respecto a si las cartas notariales inciden sobre el plazo de la PAD; por tanto, estas jurisprudencias, que se encuentran en contradicción, generan una vulneración al principio de predictibilidad jurídica, por lo que al no tener un criterio unificado genera que las motivaciones que se emitan en las resoluciones judiciales futuras sean distintas, por tal razón la presente investigación se ha propuesto analizar estas jurisprudencias en controversia que provocan inseguridad jurídica, ya que los futuros pronunciamientos se encontrarán divididos, al no saberse qué postura se tomará en el caso específico, por tal razón, es que queda abierta la posibilidad de optar por una postura u otra.

Por consiguiente, es importante un análisis minucioso de tal situación, ya que, si bien es cierto en el Código Civil vigente, en el artículo 950, solo refiere que la posesión debe ser continua, pacífica, pública y como propietario, mas no menciona en este artículo ni en el artículo 953 ni los consiguientes sobre las consecuencias de las cartas notariales respecto a la PAD, por lo que las interpretaciones son divergentes.

Ante tal escenario, se analizó jurisprudencias donde se advierten posiciones contrarias y, así mismo, se realizó un cuestionario a expertos en materia civil para que proporcionen sus apreciaciones respecto a si las cartas notariales —a su parecer— puede interrumpir o no el plazo de la PAD a fin ser un complemento u apoyo de argumentos.

Entonces, el propósito de esta investigación es contribuir a la uniformidad de criterios jurisprudenciales —puntualmente criterio de las casaciones— respecto a la incidencia de las cartas notariales en la interrupción de la PAD. A través de la presente investigación se busca fortalecer la seguridad jurídica, mejorar la motivación de las sentencias judiciales y brindar una real predictibilidad en los procesos judiciales, para así lograr un impacto práctico y social.

Por lo tanto, se parte de la hipótesis de que las cartas notariales no configuran una causa válida y justificada de interrupción del plazo de prescripción adquisitiva, ni bajo la figura de interrupción civil ni mucho menos natural.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

Desde que el ser humano tiene conciencia de la propiedad privada, se han desarrollado en el derecho, categorías jurídicas como aprehensión, ocupación, aprovechamiento, exclusión, transmisión de bienes que le sean útiles para satisfacer necesidades, es ahí que van surgiendo problemas de reconocimiento de propiedad, posesión y tenencia. Con el ánimo de resolver cuestiones de propiedad surge la prescripción adquisitiva de dominio (PAD) —o usucapión— para otorgar la condición de propietario a una persona que ostente la condición de poseedor, aunado a requisitos de pacificidad, publicidad, continuidad y comportamiento como propietario, teniendo estas condiciones, el Estado reconoce su propiedad *erga omnes* y de esta manera se consigue uno de los fines del derecho que es vivir dentro de una sociedad ordenada. Por lo expuesto, en esta sección se identifica, tanto el problema general como los problemas específicos del tema de investigación, para poder entender de manera pormenorizada el tema investigado.

1.1 Problemática

1.1.1 Problema General

¿Es importante identificar el criterio interpretativo que debería de prevalecer dentro de la jurisprudencia peruana respecto de la incidencia o no en la interrupción que generan las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio, analizando casaciones de los años 2023 – 2024?

1.1.2 Problemas específicos

¿Qué efectos jurídicos tienen las cartas notariales en los procesos relacionados a la prescripción adquisitiva de dominio?

¿Las cartas notariales podrían interrumpir el proceso de prescripción adquisitiva, conforme a los artículos 1996 inciso 2 y 953 del Código Civil?

¿Qué diferencias y similitudes existen entre los criterios interpretativos de las casaciones de los años 2023 – 2024 respecto de la incidencia o no de la interrupción de las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio?

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo General

Identificar la importancia de que prevalezca un criterio interpretativo dentro de la jurisprudencia peruana respecto de la incidencia o no en la interrupción que generan las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio, analizando casaciones de los años 2023 – 2024.

1.2.2 Objetivos Específicos

Identificar qué efectos jurídicos tienen las cartas notariales en los procesos relacionados a la prescripción adquisitiva de dominio.

Analizar si la carta notarial puede configurar jurídicamente como un acto de interrupción dentro del proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

Comparar el criterio interpretativo de las casaciones de los años 2023 – 2024 respecto de la incidencia o no de la interrupción de las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio.

1.3 Justificación

Esta investigación se justifica en tres dimensiones: teórica, metodológica y práctica.

Primero, sobre la dimensión teórica, el estudio abordó una controversia jurídica relevante: la influencia de las cartas notariales en la interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva de dominio (usucapión). Al analizar jurisprudencias contrarias y contrastar fundamentos legales, se contribuirá a esclarecer las posturas exigentes, generando un criterio unificado que enriquezca el marco teórico de derecho civil. Este aporte es importante para reducir la incertidumbre doctrinal y, también, para sentar bases sólidas para las futuras investigaciones que versen sobre el presente tema.

Segundo, sobre la justificación metodológica, la investigación abordó un enfoque cualitativo en base al análisis dogmático (documental) de las jurisprudencias (casaciones), y con apoyo u aporte de orden complementario de análisis de percepción de abogados civilistas para contrastar y reforzar perspectivas doctrinales. Se precisa que este diseño aseguró el rigor en el examen de la fuente principal (casaciones) sin pretender una generalización.

Tercero, en cuanto a la justificación práctica, los hallazgos impactan en 1) los operadores jurídicos (jueces) al momento de valoración probatoria y fundamentación de sentencias, 2) los justiciables, para apararse en una adecuada predictibilidad jurídica, y 3) seguridad jurídica que permite que la ciudadanía que esté involucrada a la prescripción

adquisitiva de dominio esté entendida de las implicancias de las cartas notariales.

1.4 Hipótesis y variables

1.4.1 Variables

La variable se sustenta sobre el criterio interpretativo de las casaciones respecto a la incidencia de las cartas notariales en la interrupción de plazo de la prescripción adquisitiva de dominio (PAD). Sus unidades de análisis son las casaciones emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú en los años 2023 al 2024 relacionadas con la PAD y la incidencia de las cartas notariales. El análisis conceptual se refiere a la postura que adoptan las casaciones respecto si envío de una carta notarial dirigida al poseedor, en el marco de un proceso de PAD, tiene o no el efecto interruptorio.

1.4.1.1 Variable independiente.

El envío de las cartas notariales.

1.4.1.2 Variables dependiente.

El criterio jurisprudencial de la Corte Suprema.

1.4.2 Hipótesis general

Sí es importante alcanzar un criterio interpretativo que prevalezca dentro de la jurisprudencia respecto de la incidencia o no de la interrupción que genera las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio, ya que contribuye directamente a la predictibilidad jurídica y, en consecuencia, al fortalecimiento de la seguridad jurídica.

1.4.3 Hipótesis específicas.

Las cartas notariales no interrumpen el plazo de prescripción porque no ostentan un efecto jurídico en el proceso de usucapión.

La carta notarial no puede configurarse jurídicamente como un acto de interrupción dentro del proceso de usucapión, debido a que esta no logra la interrupción natural y tampoco la interrupción civil.

Las casaciones de los años 2023 al 2024 coinciden en que las cartas notariales no afectan la pacificidad del usucapiente, sin embargo, difieren en cuanto a su valor jurídico, ya que por un lado mencionan que las cartas notariales se les atribuye el efecto interruptivo, por otro lado, la otra postura lo niega, evidenciándose la falta de uniformidad jurisprudencial.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

En esta sección se precisa la fundamentación teórica y la contextualización del tema investigado, lo que sirve de forma referencial y de sustento para la comprensión del trabajo de investigación. Estando en ello, el presente capítulo se estructura bajo: los antecedentes, el marco definicional, y las bases teóricas que sustentan el estudio de la investigación. La sección de antecedentes presenta una síntesis de trabajos investigativos anteriores a fin de contextualizar el presente trabajo de investigación. El marco definicional permite una situación de contextualización para una comprensión precisa del trabajo académico. Finalmente, las bases teóricas permiten comprender la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, las cartas notariales, la propiedad y la posesión en el contexto del trabajo investigativo. En su conjunto, el presente capítulo ofrece un sólido soporte para el análisis posterior del tema titulado “Análisis jurisprudencial nacional de incidencia de las cartas notariales en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, casaciones de los años 2023 – 2024”.

2.1 Antecedentes

A pesar de haber realizado una búsqueda exhaustiva de trabajos de investigación que tengan un tema igual, no se han encontrado trabajos de investigación que versen exclusivamente sobre “Análisis jurisprudencial nacional de incidencia de las cartas notariales en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio”, sin embargo, sí se hallaron tesis que abarcan a la incidencia de las cartas notariales en la usucapión. Ahora bien, en adición, se presenta una postura crítica respecto al tema específico de las cartas notariales en la usucapión, dicha postura no constituye a ser una tesis, pero sí pertenecen a la categoría de artículo de revista jurídica especializada.

- Tesis

Bringas Angulo y Carrascal León (2017) expresan en su tesis, para obtener el título de abogado, el tema de: “interrupción civil del plazo para usucapir en nuestro sistema jurídico, restricción a la seguridad jurídica del derecho real de propiedad y necesidad de nueva regulación”, presentada a la Universidad Nacional de Trujillo. Respecto al resultado relevante de la tesis referida, se tiene la postura de que las acciones extrajudiciales —cartas notariales— tienen efecto interruptorio (Bringas Angulo y Carrascal León, 2017).

Baique Timaná (2019) expresa en su tesis, para obtener el título de abogado, el tema de: “Causales de interrupción y suspensión de prescripción adquisitiva de dominio y la falta de

unanimidad en la interpretación de la posesión pacífica como elemento constitutivo de la usucapión”, presentada a la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Respecto al principal resultado de la tesis, en la posesión pacífica es incorrecto aplicar analógicamente el inciso 3 del artículo 1996 del Código Civil como supuesto de la prescripción extintiva a la prescripción adquisitiva de dominio. En virtud de esa conclusión, se recomienda la incorporación de causales de interrupción y suspensión en la usucapión para evitar el uso analógico de las causales de prescripción extintiva (Baique Timaná, 2019).

Buitrón Villanueva (2023) enuncia, en su tesis para obtener el título de abogado, el tema de: “Criterios para determinar la aplicación de las causales de interrupción y suspensión de la prescripción extintiva en la usucapión”, presentada a la Universidad Nacional de Trujillo. Se menciona en la consideración final relevante que la jurisprudencia mayoritaria estableció que la carta notarial ostenta un efecto interruptivo en la usucapión (Buitrón Villanueva, 2023).

Muñante Díaz (2021) señala en su tesis, para obtener el título de abogado, el tema de: “La pacificidad y continuidad en la prescripción adquisitiva de dominio en la jurisprudencia nacional”, presentada a la Universidad Peruana los Andes. Respecto al resultado relevante, la tesis concluye que la pacificidad no se ve afectada por el envío de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, ya que estos no se consideran acto de violencia física o moral, pero sí pueden ser actos de interrupción (Muñante Díaz, 2021).

- **Artículos de revista jurídica**

Ahora bien, un antecedente directo que aborde el tema “Análisis jurisprudencial nacional de incidencia de las cartas notariales en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio” es el trabajo crítico del jurista Pesantes Escobar (2022), quien elaboró un artículo titulado “La interrupción y suspensión del plazo de la prescripción adquisitiva: Ausencias y excesos en la doctrina y jurisprudencia peruana”, publicado en Gaceta Civil & Procesal Civil, donde aborda de manera crítica que en la jurisprudencia las cartas notariales tengan efectos interruptorios.

Se han realizados Plenos distritales Civiles de Ventanilla y Del Santa también — ambos desarrollados en el 2018 — y se han emitido casaciones como la N.º 2434-2014-Cuzco y la N.º 1064-2015-Lima, para solventar si los requerimientos extrajudiciales, tales como las cartas notariales dirigidas al poseedor, tienen la capacidad legal de interrumpir el plazo de la usucapión, llegando a la conclusión que tanto los requerimientos judiciales como los extrajudiciales ocasionaban la interrupción del plazo de prescriptorio (Pesantes Escobar, 2022).

Ante tal panorama, los argumentos esenciales que permiten negar el efecto interruptorio de las cartas notariales son: 1) la naturaleza distinta de la posesión en la prescripción adquisitiva a diferencia de la prescripción extintiva (en donde la inacción del deudor es suficiente), el poseedor *ad usucapionem* realiza una actividad compleja (posesión pacífica, pública, continua y como propietario) reconocida y valorada por el sistema, donde un simple requerimiento con carta notarial no logra atacar o cesar la actividad valorada; por lo tanto, resulta imposible que interrumpa el plazo prescriptorio; 2) permitir que una carta notarial interrumpa la usucapión genera una coexistencia anómala de requisitos se compara con la acción judicial, ya que la acción judicial de restitución posesoria, para tener eficacia interruptiva generalmente requiere no solo la notificación de la demanda, sino también culminar con una sentencia favorable al propietario, demostrando una vocación real de recuperar el bien; y 3) a pesar de que cierta jurisprudencia ha reconocido la eficacia interruptiva de las cartas notariales, un análisis fundamentado en el derecho comparado y en los principios conceptuales que rigen la usucapión permite concluir que los requerimientos extrajudiciales carecen de la entidad jurídica y fáctica necesaria para interrumpir el plazo de la prescripción adquisitiva (Pesantes Escobar, 2022).

Por su parte, Villalobos Villalobos (2021) elaboró un artículo titulado “¿Remitir carta notarial interrumpe la prescripción adquisitiva de dominio?”, publicado en *Gaceta Civil & Procesal Civil*, donde aborda de manera crítica a las cartas notariales y su relación con la usucapión. Se concluye con las siguientes razones de peso: 1) la jurisprudencia ha incluido dentro de los supuestos de usucapión a la remisión de carta notarial que requiera la restitución del bien, sin fundamentar los argumentos de la postura que estima que las cartas notariales interrumpen la usucapión; y 2) la remisión de cartas notariales no debe de ser equiparada con la notificación de una demanda de índole restitutoria, porque en la demanda se manifiesta el poder público derivado de la función jurisdiccional, mientras que en las cartas notariales el notario solo interviene para dar fecha cierta y la remisión de la carta sin dar la fe del contenido, por lo tanto, no afecta el curso de la posesión (Villalobos Villalobos, 2021).

2.2 Marco definicional

Resulta preciso definir los principales elementos que componen al trabajo de investigación a fin de que se pueda exponer la composición en términos sumamente entendibles que sirvan como delimitación terminológica. Estando en la puntualización, el presente subcapítulo abarca las definiciones básicas con sustento en diccionarios jurídicos y diccionarios de la lengua española. Ahora bien, las definiciones operativas no significan un escollo para las conceptualizaciones desarrolladas en apartados posteriores.

Buena fe

Según Ossorio (2007), corresponde al “convencimiento, en quien realiza un acto o hecho jurídico, de que este es verdadero, lícito y justo” (p. 139).

Carta notarial

Según la Real Academia Española (2023), la que remite a documento notarial: “documento que reúne las formalidades legales, autorizado por la notaría en ejercicio de sus funciones y dentro de sus límites de su competencia” (acep. 1).

Casación

Para Ossorio (2007), “se limita a plantear cuestiones de derecho, sin que esté permitido abordar temas de hecho” (p. 165).

El Poder Judicial del Perú indica (2012) que, “proviene de la Lat. *casare* que significa quiebra, romper o quebrantar legalmente el curso de un proceso, según Escriche la aplicación procesal de la casación, implica la acción de anular y declarar sin valor ni efecto” (párr. 13).

Demanda

Considerando a Ossorio (2007), es el “escrito que inicia el juicio y tiene por objeto determinar las pretensiones del actor mediante el relato de los hechos que dan lugar a la acción, invocación del derecho que la fundamenta y petición clara de lo que se reclama” (p. 303).

Interrupción

Para la Real Academia Española (2014) hace referencia a “cortar la continuidad de algo en lugar o en el tiempo” (acep. 1).

Jurisprudencia

Según el Poder Judicial del Perú (2012) es el: “estudio de la experiencia del derecho, a través de sus fallos y sentencias dictados por sus tribunales, cuya observancia es obligatoria por nuestros casos de la misma modalidad, asumiendo como fuente ante situaciones semejantes” (párr. 18).

Mala fe

Es la “posición atribuible a quien formula una pretensión que sabe carente de fundamento o quien realiza un acto sabiendo que es delictuoso o cuasidelictuoso o que contiene vicios en su título” (Ossorio, 2007, p. 595).

Oposición

Según Ossorio (2007), es un: “impedimento, estorbo, obstáculo” (p. 682).

Posesión

“Tener materialmente una cosa en nuestro poder” (Ossorio, 2007, p. 774).

Para García Calderón (1879), “se llama posesión la tenencia o goce de una cosa o de un

derecho, con el ánimo de conservarlo para sí” (p. 1559).

Posesión pacífica

Para Ossorio (2007) es “la que se adquiere sin violencia, aquella que no es objeto de perturbación” (p. 777).

Posesión pública

“La que no se oculta en su ejercicio, que adecue a legitimidad de principio en caso de no ser contradicha” (Ossorio, 2007, p. 777).

Posesión continua

Para Ossorio (2007), es “la mantenida sin interrupción desde su principio y hasta ahora o al instante de una perturbación que la afecte sustancialmente” (p. 775).

Prescripción

Según Ossorio (2007) es el “medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo que la ley determina, y que es variable según se trate de bienes muebles o inmuebles y según también que se posean o no de buena fe y con justo título” (p. 787).

Para Vásquez Ríos (2005) es el “transcurso del tiempo, que conlleva a la pérdida de un derecho” (p. 108).

Prescripción adquisitiva

Es el “derecho por el cual el poseedor de una cosa adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por ley” (Ossorio, 2007, p. 788).

Propiedad

Según Osorio (2007), es la “facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro” (p. 810).

Según García Calderón (1879) es “la palabra propiedad designa el derecho de gozar y disponer de las cosas; y también las cosas de que el hombre dispone” (p.1593).

2.3 Bases teóricas

La prescripción adquisitiva de dominio (PAD) —también llamada prescripción adquisitiva de propiedad (PAP) o usucapión— se presenta como núcleo central de la presente investigación académica. En torno a la mencionada PAD es que se desarrolla el presente subcapítulo. Las bases teóricas que sustentan al tema de la investigación donde se advierte a los principales ejes: 1) la posesión, a fin de entender al sujeto activo en la usucapión; 2) la

propiedad, la cual es el fin de la usucapión; 3) la PAD, que es el centro de la investigación; y 4) la carta notarial, la que es objeto de debate en la presente investigación.

Estando en estas indicaciones, se desarrolla el presente subcapítulo en los términos que la componen.

2.3.1 La posesión

2.3.1.1 Concepto de la posesión.

Gonzales Barrón (2017) conceptualiza a la posesión en los siguientes términos:

La sola posesión es el control voluntario de un bien, con relativa permanencia o estabilidad, destinado al beneficio propio (autónomo), cuya finalidad es el uso y disfrute en cualquier momento, sin necesidad de un título jurídico que sirva de sustento. (p. 67)

Se distingue entonces el control autónomo en virtud del uso y disfrute (facultades o atributos de la propiedad) con la irrelevancia del título.

Por su parte, respecto al concepto de posesión, Álvarez Caperochipi (2015) indica que “es la materialidad de la tenencia de una cosa (que delimita también la cosa misma; por ejemplo, la extensión de la finca y el contenido del ejercicio de un derecho)” (p. 90). De lo citado se extrae que la posesión se expresa con la materialidad que implica el ejercicio como hecho físico de control del bien.

En esa misma línea conceptual, el jurista Torres Vásquez (2006) comenta:

La posesión es el poder de hecho o señorío, con o sin derecho, que una persona ejerce sobre un bien o derecho, sin importar si el poseedor tiene o no el *animus domini* o *animus possidendi*. No cuenta para nada que el poseedor se comporte o no como propietario, usufructuario, usuario, habitante, comodatario, heredero o como fuere, lo que importa es que tenga el ejercicio de hecho de la posesión del bien, usándolo, disfrutándolo, habitándolo, realizando tareas de sembrado, pastoreo, cosecha, obras, etc. (p. 335)

Se aprecia que el jurista indica que la posesión es el control fáctico para el uso o disfrute del bien y sin importancia del título de propietario ni del comportamiento como propietario.

Respecto al aprovechamiento material en la posesión, el Dr. Gonzales Barrón (2017) puntualiza que “el poseedor tiene el control, lo que otorga potencialidad en el uso y disfrute del bien, pues tiene libertad para aprovecharse de la cosa cuando lo considere conveniente, pero no se requiere que el disfrute sea efectivo en todo momento” (p. 69). Siguiendo esta misma línea, sobre la tenencia material en la posesión, Albaladejo (2010) precisa que “para juzgar

sobre la existencia o falta de poder de hecho hay que rechazar un criterio de pura tenencia material, pues: 1) por un lado esta es, por si sola, insuficiente y 2) por otro lado, el contacto corporal no es necesario” (pp. 38-39). En este sentido se debe tener en cuenta los casos como la posesión de una casa de campo o una casa de playa en la que la posesión permanentemente no es necesaria, ya entra en la voluntad de cada uno para que pueda usar el bien los periodos que convengan a la autonomía de voluntad; siendo así, se resalta el tema de potencialidad de uso.

Otros autores distinguen a la posesión en dos situaciones, 1) como poder de hecho y 2) como poder de derecho; en tal sentido, respecto a la posesión como poder de hecho. Respecto a la posesión de hecho, comenta Albaladejo (2010) que “significa señorío o poder de hecho sobre una cosa. Consiste la posesión en el hecho mismo de ese poder, omisión hecha de que se tenga o no derecho a él, posee una cosa el que tiene bajo su dominación” (p. 34). Respecto a la posesión de derecho, señala Albaladejo (2010) que se refiere “al poder provisional que el ordenamiento concede al hombre sobre la cosa en las situaciones que, sin ser poder de hecho sobre aquella, tienen sus efectos” (p. 36), siendo así, el denominado poder de derecho (poder jurídico) se puede evidenciar cuando el poseedor es despojado del bien y tiene un cierto periodo de posesión en forma de derecho para recobrar su posesión del despojo producido. En el mismo sentido de separar a la posesión en dos situaciones, comenta el profesor Varsi Rospigliosi (2019):

En la posesión pueden distinguirse dos situaciones, la situación de facto, es el simple ejercicio material de los poderes sobre la cosa, el hecho posesorio. Es la relación sujeto-objeto y, la situación de *iure*, es la atribución de efectos jurídicos de la posesión a su titular. Es la relación sujeto-objeto-derecho. (p. 27)

De lo comentado por el jurista, es de verse que la situación de derecho se presenta como una consecuencia de la primera, siendo fundamental el concepto de posesión bajo la situación de situación de hecho.

Respecto a los atributos o facultades en la posesión, Torres Vásquez (2006) comenta que “la posesión solamente confiere el poder jurídico de usar (*ius uteri*) y disfrutar (*ius fruere*) un bien” (p. 352). Evidentemente, estos denominados poderes jurídicos (uso y disfrute) corresponden a los atributos de la propiedad, de los cuales se excluyen a los atributos de disposición y reivindicación, los cuales son propios y exclusivos de la propiedad.

Sobre la potencialidad en la posesión, Albaladejo (2010) indica a la posesión de la siguiente manera: “poder de hecho, no en el sentido de que el hecho nos quepa verificar algún acto aislado que la tenga por objeto, sino en el de que nos esté sometida de forma que (en

potencia) quepa ejercer el poder duraderamente sobre ella” (p. 38). Se infiere que el poder fáctico no implica una sujeción constante del bien, sino de su potencialidad.

Por lo expuesto, el concepto, a modo de síntesis, de los autores es siguiente: la posesión es ejercicio de hecho, únicamente, del uso o del disfrute (o conjuntamente de estos dos atributos de la propiedad) respecto al bien, en forma material o potencial, donde no tenga importancia el título que dé origen a la posesión ni mucho menos el comportamiento de posesión como propietario para justificarla.

2.3.1.2 Definición legal de la posesión.

Como es de saberse, en sede de regulación nacional, el cuerpo normativo que regula a esta institución jurídica es el Código Civil, plasmado el Libro V, referido a los Derechos Reales; el Código Civil define bajo el término de “noción” a la posesión en su artículo 896 bajo las siguientes palabras: “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. Desde luego, esta denominada “noción” se queda corta en cuanto detalles de lo que implica la posesión.

2.3.1.3 Naturaleza de la posesión.

Sobre las teorías que sustentan la noción de posesión contemporánea, resaltan dos principales: la teoría objetiva y la subjetiva, cada una con sus máximos exponentes, Ihering y Savigny respectivamente; por lo que, contextualizando, Álvarez Caperochipi (2015) comenta: Savigny en consonancia con su visión de la posesión como imagen de la propiedad, considera que el *animus* consiste en un *animus domini*: una voluntad de señorío pleno sobre la cosa. Sin embargo, Ihering, desde su perspectiva de la realidad de la posesión, considera que basta un puro *animus possidendi*; implica afirmar no solo el valor jurídico de la apariencia, sino también la supremacía (o mejor la realidad) de la apariencia. (p. 94)

De la cita se infiere dos formas de ver a la posesión y cómo es que esta se maneja, siendo que para Savigny (teoría subjetiva) la posesión implica una correlación necesaria con la propiedad, lo que sustenta que el posesionario se comporte como propietario (*animus domini*); mientras que para Ihering (teoría objetiva), la posesión implica una visión realista que se adapte al avance y se regule ampliamente.

Siguiendo esta idea, González Linares (2007) indica que “nuestro ordenamiento jurídico, en cuanto a la posesión, ha adoptado con preponderancia la teoría objetiva de Ihering (artículo 896 del Código Civil), sin dejar de lado la subjetiva de Savigny (artículo 950 del

Código Civil)” (p. 146). Respecto a la teoría objetiva en la posesión, se precisa que finalmente prevalece en el ordenamiento jurídico peruano la posesión, por cuanto a la posesión se entiende como el ejercicio de hecho; mientras que la teoría subjetiva será relevante y tendrá incidencia en la prescripción adquisitiva por cuanto en esta institución se requiere que el *animus domini* (poseer como propietario).

2.3.1.4 Fundamento de la posesión.

Se señala que la posesión constituye a ser uno de los preminentes derechos reales, en base a tal cuestión, Torres Vásquez (2006) indica que la posesión “actúa como causa eficiente de la adquisición de otros derechos reales correspondiente al bien, como la adquisición de la propiedad de los frutos, la adquisición de la propiedad por usurpación” (p. 350); por lo tanto, la relevancia de la posesión se hace manifiesta cuando de ella nacen, proviene, conducen derechos, sea en el caso de que la usucapión evidencia que el transcurso en el tiempo de la posesión —con sus requisitos— genera la adicción de la propiedad.

También, bajo otro campo visual, Torres Vásquez (2006) indica que la posesión “es un instrumento de publicidad de los derechos reales” (p. 351), lo que, en efecto, implica que la posesión sea una materialización de los derechos reales, lo cual permite comunicar a otros de la existencia de derecho reales.

2.3.1.5 Características de la posesión.

- Control del bien

Esta característica es la más notoria, pues expresa, en el plano fáctico, el uso y/o disfrute el bien; por lo que Gonzales Barrón (2017) precisa que:

Este control no requiere de [...] una cercanía con la cosa, pues el vendedor pues el poseedor viajero que se aleja por temporadas de la casa no pierde la posesión, sin embargo, sí se necesita de una vinculación mínima, que denote que el sujeto mantiene el control. (p. 70)

Esta puntualización es coherente, toda vez que el control implica una vinculación mínima (potencialidad) y no estrictamente este control se refiere a una cercanía material con el bien.

- Autonomía

La autonomía es una característica esencial en la propiedad, pues, esta permite la distinción de otra figura denominada “tenencia”; por lo que Gonzales Barrón (2017) indica que, “el poseedor es el que resuelve por sí el destino de la cosa, por tanto, las utilidades (o una parte) de la cosa le benefician a él, lo que implica que no se encuentra sujeto a instrucciones de

otro” (p. 76). De lo expuesto, se extrae que el poseedor usa y/ o disfruta el bien para satisfacer un interés propio, en contraposición a un servidor de la posesión quien detenta el bien, pero para satisfacer el interés de otro por un aspecto de subordinación.

- **Voluntariedad**

En correlación con la autonomía opera el denominando *animus possidendi*, que implica la intención (voluntad) de poseer; siendo así, Gonzales Barrón (2017) menciona:

El ejercicio de la posesión se constituye en acto voluntario del poseedor, por lo cual se descartan aquellas hipótesis en las cuales puede haber contacto físico sobre la cosa, pero en las que el sujeto no tiene conocimiento de tal hecho. (pp. 87-88)

Esta característica de voluntariedad implica que la intención da paso a la autonomía, por lo que guarda relación con la anterior característica mencionada (autonomía), entonces, se advierte que la posesión requiere una voluntad consciente en la que no bastará el contacto físico casual con un bien, sino que la posesión implicará el control del bien con el ánimo de usarlo y/o disfrutarlo. Se puede decir que la voluntariedad permite distinguir entre la posesión y la tenencia accidental, lo que trae como consecuencia la aplicabilidad de acciones posesorias en el primer caso, mientras que en el segundo caso no; por lo que Gonzales Barrón (2017) precisa que “la posesión es un hecho jurídico voluntario, pues requiere que el sujeto tenga la intención de sustentar la cosa para sí, en forma autónoma, y ello implica una voluntad que se objetiva en la dominación de los bienes” (p. 88).

- **Potencialidad**

La potencialidad en la posesión, según Gonzales Barrón (2017), corresponde a que:

La posesión no implica uso y disfrute actual e inminente del bien, sino solo potencial o hipotético. Quien se va de viaje por un año y asegura las puertas de su casa mantiene la posesión por cuanto el bien se encuentra bajo su control, y retiene la vinculación, pero no lo usa ni disfruta, pues no se sirve de él, ni lo arrienda ni le da algún otro destino económico. Por lo tanto, el poseedor cuenta con la potencialidad de usar y disfrutar el bien en cualquier momento cuando lo considere conveniente, pero no se requiere que el disfrute sea efectivo en todo instante. (p. 89)

Esta potencialidad, representa de forma precisa y amplia la realidad, ya que de ella se desprende que la posesión implica una capacidad latente de usar y/o disfrutar el bien, entonces, se descarta el solo uso y/o disfrute constante para materializar la posesión.

En correlación de lo mencionado, el jurista Gonzales Barrón (2017) cuando indica:

El artículo 896 del Código Civil señala que el poseedor ejerce de hecho uno o más poderes inherentes de la propiedad, pero ello debe entenderse como potencialidad o

circunstancia hipotética, pues sería absurdo imponer la efectividad en todo momento. (p. 89)

Lo que significa que objetivamente un poseedor que se comporta como tal no usa y/o disfruta del bien sin separarse del mismo todo el tiempo, eso caería en un ideal, y, como tal, es un supuesto que cae en el plano de la imposibilidad fáctica de un usual sujeto que opere con *animus possedendi*.

- **Irrelevancia del título**

Resalta esta idea, pues la posesión implica una situación que se materializa, por tanto, decae en el plano fáctico; en razón a esta idea, Gonzales Barrón (2017) señala que:

La posesión implica una situación fáctica de sujeción que se manifiesta sobre un objeto de la realidad externa. No es relevante la existencia de un título jurídico que la sustente. Por tanto, son tan poseedores el propietario, el arrendador, el usurpador o el ladrón, siempre que comprendan una característica: mantengan la cosa bajo su alcance y voluntad. Por ello, el Código Civil habla de ejercicio de poder de hecho (art. 896), en consecuencia, descarta la necesidad de contar con un acto originario fundado en derecho. (p. 90)

La irrelevancia del título que justifique a la posesión valida el fundamento de que la posesión es el ejercicio de hecho y como tal no requiere necesariamente de un antecedente jurídico que la sustente, pues para su existencia solo se requiere la constatación en la realidad.

2.3.1.6 Modos de adquirir la posesión.

- **Modo derivativo**

El jurista Varsi Rospigliosi (2019) comenta que la adquisición derivada: “Es la transferencia. Es llamada *traditio*, que deriva del verbo *tradere*, entregar o dar.” (p. 91), entonces, se puede decir que la adquisición derivativa implica una actividad física traslativa, en la que requiere de un transferido y un transferente en el que este último se hace del objeto de transferencia, por cuanto se aprecia un antecedente para la factibilidad de transferencia o entrega. Esta idea expuesta tiene correlación con lo que comenta el jurista Varsi Rospigliosi (2019):

La posesión del adquirente se funda en aquella ejercida por el anterior poseedor. El nuevo titular ocupa la posesión del anterior por expresa voluntad de ambos. La posesión existe en cabeza de un sujeto, quien la trasmite. Es el hecho por el cual el tradente da al alquiler un bien: el primero transmite; el segundo adquiere. El *tradens* entrega y el *accipiens* recibe. Existe un que adquiere de otro: el *tradens* (poseedor precedente) transfiere al *accipiens* (poseedor sucesivo). (pp. 91-92)

De lo citado, se extrae que la finalidad de la transferencia es que el nuevo titular ocupe la posesión de quien transfiere.

Por tanto, resulta preciso señalar que la adquisición derivativa de posesión implica una transferencia de posición, en conexión con lo mencionado ahonda en explicación el jurista. Albaladejo (2010) indicando lo siguiente:

Hay adquisición derivativa (transmisión) de la posesión como hecho cuando el poder efectivo sobre la cosa es proporcionado por el anterior poseedor: 1) bien mediante la entrega de la misma en sí; 2) bien mediante —aun sin dársela, diríamos mano a mano— conferimos su disponibilidad efectiva; 3) bien mediante simple convenio (contrato) de transmisión de posesión. (p. 76)

Lo citado afianza la idea de que la transferencia de posición, como modo derivativo se da con la entrega del bien, con la disponibilidad o con fundamento de un contrato.

- **Modo originario**

Indica el jurista que Varsi Rospigliosi (2019): “También llamada posesión unilateral o posesión naciente. Está relacionada, básicamente, con la adquisición directa de la posesión.” (p. 98). Mientras que Albaladejo (2010) comenta que se da “cuando sin basarse en derecho anterior alguno se adquiere *ex novo*” (p. 72). De lo mencionado, se puede inferir que no hay un antecedente que justifique la adquisición de la posesión en este modo originario de adquisición de la posesión.

2.3.1.7 Clasificación de la posesión.

- **Posesión legítima e ilegítima**

Básicamente, para la clasificación de estos dos tipos de posesión se analiza el origen de la posesión, se analiza puntualmente si es que la posesión se encuentra respaldada en un título que tenga la validez y eficacia de otorgar derecho de uso y/o disfrute. En correlación el jurista Torres Vásquez (2006) comenta que “la posesión es legítima cuando el poseedor tiene el derecho a poseer y es ilegítima cuando es ejercida sin tener derecho alguno” (p. 354).

Por lo que, se dice que existe posesión legítima, según Varsi Rospigliosi (2019), cuando la posesión “deriva de un acto jurídico válido: compraventa, usufructo, servidumbre, entre otros. Nace de un título válido o arreglado a ley. Es siempre de buena fe. En la posesión legítima, la buena fe se presume” (p. 49); siendo así, se entiende que esta calificación de origen que se la hace a la posesión requiere que se sustente en la validez y también debe de considerarse que es presunción legal (*iuri tantum*) que la posesión sea de buena fe, por lo que quien indique lo contrario, tendrá que probarlo.

En cambio, respecto a la posesión ilegítima, como ya se había mencionado: el poseedor no puede acreditar legitimación en base a un derecho; en correlación con esta imposibilidad, el jurista Comenta Varsi Rospigliosi (2019) comenta que la posesión “deriva de un hecho. Se carece de derecho porque el acto es inválido, ineficaz o contraviene la ley; es insuficiente, caduco o deriva de un delito (robo, apropiación). Carece de un título” (p. 49), por lo que se infiere que el poseedor ilegítimo es aquel quien no cuente con un derecho, que se encasille en los supuestos de validez, eficacia, permisibilidad legal (que no sea producto de algún delito), para acreditar su posesión.

Así, el jurista Torres Vásquez (2006) comenta:

El poseedor ilegítimo, sea de buena fe o de mala fe, tiene derecho a continuar en la posesión mientras no exista una resolución judicial definitiva que lo prive de ella, a consecuencia de la acción (posesoria, interdictos, reivindicatoria) ejercitada por el titular del derecho real. (p. 380)

- **Posesión de buena fe y posesión de mala fe**

Antes del desarrollo de esta clasificación, resulta oportuno precisar que tal clasificación proviene de que la posesión sea ilegítima, estando en ese supuesto se puede evaluar si corresponde ser una posesión de buena fe o posesión de mala fe. Siguiendo la misma línea, Torres Vásquez (2006) puntualiza:

La posesión ilegítima puede ser de buena fe, cuando el poseedor por error o ignorancia tiene la convicción de la legitimidad de su calidad de poseedor, o de mala fe, cuando el poseedor conoce o duda de la legitimidad de la posesión que viene ejerciendo. (p. 355)

De la subclasificación derivada de la posesión ilegítima, se desprende a la posesión de mala fe cuando conozca que no tiene derecho alguno que legitime su posesión. Siguiendo es misma línea, el jurista Torres Vásquez (2006) comenta:

La posesión ilegítima es de mala fe cuando el poseedor entra en la posesión sin título alguno para poseer un bien ajeno, sabe que el derecho que ejerce no le pertenece (el ladrón, el usurpador, el que posee el bien sin la intención de restituirlo a quien tiene derecho, etc.) o cuando conoce que el título que tiene es inválido (nulo, anulable). (p. 380)

Lo que se infiere de la cita es que, si bien se requiere de conocer que la posesión no tiene legitimidad, también incide la intención (elemento volitivo) de usar y/o disfrutar del bien a sabiendas de la falta de legitimación, pero, además, en el caso de que se aprecie que el poseedor indique contar con un supuesto derecho mediante un título, pero que al revisar este acto jurídico resultase nulo o anulable (al operar la invalidez del acto jurídico), también se

calificará como posesión ilegítima.

Con similar idea, comenta el jurista Albaladejo (2010) que “la posesión de mala fe cuando el poseedor la sabe injusta (es decir, conoce que posee indebidamente)” (p. 65).

En contraposición de lo visto, se encuentra la posesión de buena fe, para lo cual el jurista Varsi Rospigliosi (2019) comenta que esta se presenta “cuando se tiene la convicción de poseer con legítimo derecho, es de buena fe (creencia)” (p. 50), por lo que se aprecia, en *prima facie*, que la buena fe equivale a creencia. En razón de la denominada “creencia” según Albaladejo (2010), será posesión de buena fe “cuando el poseedor la cree justa (es decir, estima, erróneamente, tener derecho de posesión de que disfruta). La posesión de buena, pues, se basa en un error” (p. 65).

- **Posesión informal y formal**

Esta clasificación tiene una aproximación con la posesión legítima, en palabras del jurista Torres Vásquez (2006):

La posesión formal es la que está amparada con el título, especialmente de propiedad.

En cambio, la posesión informal es la que se ejerce sin título o el poseedor ignora que su título es inválido por ser nulo o anulable, debido a que adolece de vicios de hecho o de derecho. (p. 355)

Se aprecia una particularidad en este tipo de clasificación: se da una valoración del título de propiedad que sustenta la posesión formal, su ausencia entonces determina su valoración como informal.

En este tipo de clasificación de posesión, también se evalúa si es que se está en la posibilidad de contar o no con un título, y en el caso de que no se puede obtener el título por factores de barreras legales, se estará frente a una posesión informal, véanse los casos de las invasiones, barrios nuevos, asentamientos, etc., donde no hay un derecho de propiedad plasmado en un título por una barrera legal de obtención.

- **Coposesión**

Una noción básica es la que expresa Maisch Von Humboldt (2015) cuando indica que “la coposesión [...] se da cuando varias personas poseen un inmueble sin ser propietarias”. (p. 30), mientras que un concepto más elaborado lo ofrece el jurista Varsi Rospigliosi (2019) al indicar que habrá coposesión cuando: “Varios poseedores [...] Es poseer de forma conjunta un bien, sin excluirse el uno al otro. De allí la justificación del prefijo “co”, que indica unión o colaboración. Todos comparten todo el bien.” (p. 67), se resalta la última parte de la cita los siguiente: todos los coposeedores comparten, no una parte del bien, sino todo el bien. En correlación de lo expuesto, Albaladejo (2010) señala a la coposesión “como hecho, varias

personas poseen a la vez (en común) una cosa o un derecho cuando la tienen conjuntamente bajo su poder, es decir cuando ejercen un señorío no exclusivo (sino limitado por el de los demás) sobre ella” (p. 70), con lo expuesto se incide también en la característica de copulativa o concurrente de todos los coposeedores en el uso y/o disfrute de todo bien.

La jurista Maisch Von Humboldt (2015) indica que “la coposesión [...] se da cuando varias personas poseen un inmueble sin ser propietarias” (p. 30); aunque cabe precisar que esta coposesión no excluye a que los copropietarios puedan coposeer, véase el caso en el que los copropietarios arriendan su bien inmueble, en ese caso estos serán los copropietarios serán también coposeedores mediatos (arrendadores), mientras que habrá un poseedor inmediato (el arrendatario).

Ahora bien, después de haber apreciado las circunstancias en la que existe la coposesión, es preciso señalar las circunstancias en las que se debe analizar con detenimiento para la existencia de una efectiva coposesión; a propósito de lo mencionado, Torres Vásquez (2006) comenta que “no hay coposesión si el bien se divide en partes materiales y de cada una de ellas es asignada a cada poseedor, porque en tal caso, cada parte del bien adquiere la calidad de objeto de una posesión independiente” (p. 367). Se infiere de la cita que la exclusividad de la posesión en un bien que viene siendo coposeído genera una independencia, la que desvirtúa totalmente la coposesión. Aunado a lo mencionado, no habrá coposesión cuando faltase simultaneidad o coeternidad, como refiere el jurista Torres Vásquez (2006) al expresar que “tampoco hay coposesión si el derecho de los coposeedores no existe coetáneamente de tal modo que todos ejerzan la posesión conjuntamente” (p. 367). Además, a todo lo añadido, se identifica que en el supuesto de falta de homogeneidad tampoco habrá coposesión, por lo que el jurista Torres Vásquez (2006) señala que “no hay coposesión, sino concurrencia de posesiones, si el derecho de los distintos poseedores no es homogéneo, es decir, de igual concepto posesorio, de la misma naturaleza y grado” (p. 367).

- **Posesión viciosa y no viciosa**

Un sector de la doctrina precisa la existencia de la posesión viciada, en razón de lo mencionado, Albaladejo (2010) indica que “es posesión viciosa la adquirida mediante despojo del poseedor anterior, es decir, sin o contra su voluntad (como cuando se le sustrae la cosa subrepticamente o se le arrebató por la fuerza); y en otro caso no es viciosa” (p. 62); de lo que se extrae que la calidad de viciado implica necesariamente el despojo del bien a un poseedor. Se debe tener consideración que este tipo de condición de la posesión no es de especial uso en sede nacional.

- **Posesión justa e injusta**

De la denominada posesión viciosa o viciada, se desprenden estas dos situaciones de posesión justa e injusta, en razón de lo expresado, Albaladejo (2010) señala en relación a la posesión justa: “se da aquella cuando posee el que tiene derecho a poseer; en otro caso la posesión es injusta” (p. 65), por lo que se dice que para calificar a la posesión de justa se verificará si el poseedor tiene el derecho; estando en los expuesto, el jurista Albaladejo (2010) indica que “tiene una posesión justa, pero viciosa, el dueño que recupera violentamente la posesión que había perdido indebidamente” (p. 65), entonces, coexisten la condición viciada (por el despojo) con la justa (por tener el derecho), todo en relación a cómo se presenta la posesión. Se debe tener en cuenta que este tipo de calificación o condición de la posesión no es de especial uso en sede nacional.

- **Posesión mediata e inmediata**

Antes de tallar en sus particularidades de distinción de esta clasificación de posesión, se debe tener en cuenta el origen de distinción; para ello, el jurista Gonzales Barrón (2017) contextualiza:

La posesión mediata es posesión, y no mera espiritualización, como a veces se sostiene. Por lo demás, debe recordarse que la posesión mediata, a lo largo de la historia, siempre ha sido reconocido como autentica posesión, por lo que no existe dudas de que las sociedades, en distintos momentos históricos, han valorado positivamente ese tipo de poder sobre las cosas materiales; en cambio, la inmediata, aun en muchos sistemas jurídicos actuales, no llega a ser posesión. (p 91)

Respecto a lo mencionado, agrega el jurista Gonzales Barrón (2017):

El reconocimiento legal de la posesión mediata tiene como fundamento la existencia de un estado posesorio superior, [...] fundado en las circunstancias que la posesión permite la actuación de diversas facultades o funciones, entre ellas, la de aprovechar los frutos o conservar la cosa por persona interpuesta, lo que también denota posesión. (p. 91)

De lo que se extrae el rol de intermediación y rango (superior e inferior), en el que el poseedor mediato se hace del poseedor inmediato para poseer.

Una vez contextualizado, resulta preciso advertir las particularidades tanto de la posesión inmediata como de la mediata; por ello el jurista Torres Vásquez (2006) comenta:

La posesión inmediata cuando el poseedor la ejerce en virtud de un título y se encuentra en contacto directo con el bien (usufructuario, comodatario) y la mediata es la que tiene el que otorgó el título, por lo que posee por intermedio del poseedor inmediato (propietario, comodante, arrendatario). (pp. 356-357)

De lo expuesto, se aprecia la existencia del estado superior de la posesión inmediata respecto al estado inferior de la posesión mediata, en la que el poseedor inmediato aprovecha el bien con la posesión del poseedor mediato, véase el caso del arrendamiento en el que aparecían estos rangos o niveles respecto del poseedor inmediato y mediato.

En palabras del jurista Torres Vásquez (2006): “la posesión del no propietario da lugar a dos posesiones de rango distinto: la mediata y la inmediata” (p. 357), de lo que se puede extraer es que el rango es el criterio de distinción de uno del otro; ahora bien, para la existencia de un rango que distinga a una posesión de la otra se debe tener en cuenta a la “mediación”, por lo que, según Albaladejo (2010): “Es inmediata la que tiene directamente, sin mediador posesorio. Es mediata la que se tiene a través (por mediación) de la posesión [de] otro.” (p. 60).

Al respecto, puntualiza el profesor Gonzales Barrón (2017) indicando que “el elemento clave de la mediación de la posesión es la relación jurídica o social, por cuya virtud se entrega un bien en forma temporal, por lo que también nace el deber de restituirlo luego de vencido el plazo” (p. 92), entonces, se deberá de tener en cuenta que las características de este tipo de clasificación, según lo desarrollado, son: 1) El rango de la posesión inmediata (rango superior) de la posesión mediata (rango inferior), 2) la temporalidad de la relación que genera el rango o nivel y 3) el deber de restitución (del poseedor mediato al poseedor inmediato) al vencimiento del plazo de derecho de poseer que ostenta el poseedor mediato.

Respecto a la posesión mediata, teniendo en cuenta al rango como criterio de distinción de una posesión de otra, se debe considerar que el que tiene un rango inferior entre estos dos poseedores es el poseedor inmediato, el cual también es dominado, según Varsi Rospigliosi (2019), como: “poseedor inferior, subposeedor, mediador posesorio o poseedor subordinado o derivado” (p. 56); por lo que siguiendo esta lógica de rango, el jurista Varsi Rospigliosi (2019) distingue que el poseedor inmediato: “Es aquel que tiene el *corpus possessionis* (poseedor efectivo). Quien recibe (*accipiens*) y usa a su favor el bien de otro. Llamado intermediario posesorio. Es quien ejerce la posesión directa.” (p. 56); por lo que se aprecia lo denominado como “posesión efectiva” por parte de este tipo de poseedor.

En esa misma línea, precisa Varsi Rospigliosi (2019) que la “posesión inmediata es la que tiene el bien o el derecho de poseer” (p. 72). Además, según Maisch Von Humboldt (2015): “es poseedor inmediato quien posee en forma temporal, porque alguien le cedió este derecho y además posee a nombre de otro, del cedente del derecho” (p. 31); por lo que se extrae de la cita nuevamente a la temporalidad de posesión como característica principal.

Ahora bien, respecto al poseedor mediato se señala en mérito de un rango como el poseedor superior respecto del poseedor inmediato; a propósito de ello Varsi Rospigliosi

(2019) indica: “Poseedor superior u originario es aquel que no tiene el bien (poseedor no efectivo o nulo poseedor). Quien entrega, *tradens* o tradente. Es el que ejerce la posesión indirecta.” (p. 56); de lo citado se infiere que pueda que, erradamente, se crea que el poseedor inmediato en realidad no posee el bien por no tenerlo, lo cual es falso, ya que, en virtud del atributo de disfrute, el poseedor inmediato sí posee indirectamente (véase el caso de disfrute de los frutos civiles cuando se arrienda un determinado bien inmueble). Debido a esto último, Maisch Von Humboldt (2015) indica que:

Si el poseedor inmediato está en proceso de prescribir, de usucapir, continuará haciéndolo por intermedio del poseedor inmediato, quien prescribe para él; como, por ejemplo: una persona toma posesión de un lote de terreno (...), pero le cede la posesión a un tercero, bien sea por arrendamiento sabe que está poseyéndolo debido a que el poseedor mediató he cedido ese derecho, es el poseedor mediató a quien al cabo de plazo legal, adquiere el bien por prescripción. (p. 28)

Esto citado expresa de buena manera el rango superior del poseedor mediató y que la posesión de este se ejerce indirectamente con la posesión de otro (de un poseedor mediató)

Del mismo modo, Varsi Rospigliosi (2019) indica que la “posesión mediató es del que entrega el bien o el derecho de posesión” (p. 72), por lo que para que haya esa posesión indirecta se requerirá la entrega de un derecho posesorio o la entrega del bien. En adición de lo mencionado, Maisch Von Humboldt (2015) señala que “es poseedor mediató quien posee por sí mismo, por haber adquirido la posesión y no porque se la han cedido temporalmente por un contrato. Resulta importante determinar si se es poseedor mediató o inmediato, porque el primero puede adquirir por usucapión y el segundo no” (p. 31), de la cita mencionado, se resalta que el poseedor mediató adquiere la posesión (carácter permanente) y a diferencia de la cesión temporal que del poseedor inmediato.

A modo de ejemplificación práctica, véanse los casos de distinción según el acto jurídico entre el poseedor mediató e inmediato: 1) en el usufructo: el poseedor mediató es el usufructuante y el poseedor inmediato el usufructuario; 2) en el comodato: el poseedor mediató es el comodante y el poseedor inmediato el comodatario; 3) en superficie: el superficiante es el poseedor mediató y el superficiario es el poseedor inmediato; 4) en el arrendamiento: el arrendador es el poseedor mediató y el arrendatario es el poseedor inmediato; ente otros.

Por último, para diferenciar al poseedor mediató del servidor de la posesión (tenedor), Albaladejo (2010) indica que “el poseedor inmediato gobierna su posesión con su voluntad, mientras que el servidor de la posesión no es autónomo y se ha de estar, en cuanto de los actos que ejecuta, a las instrucciones de aquel cuya posesión sirve” (p. 60), entonces, la característica

de autonomía sirve de eje diferenciador de uno del otro.

- **Poseción precaria**

Al respecto, Albaladejo (2010) menciona que “todo el que posee sin derecho está a expensas de que aquel a quien corresponde la posesión se la pueda reclamar, y obtener, en su caso, el correspondiente fallo judicial que obligue a entregársela” (p. 69).

Mientras que el jurista Torres Vázquez (2006) comenta, de manera similar al Código Civil, que “poseedor precario es el que carece de título, no tiene título, o el que tenía ha fenecido” (p. 358).

2.3.1.8 Extinción de la posesión.

- **Tradicón**

Según el jurista Torres Vázquez (2006), “la tradición es la entrega voluntaria del bien que de A pasa a B, es decir, es la transmisión de la posesión del poseedor *tradente* al *accipiente*, que adviene poseedor” (p. 497). De lo anterior se infiere que la tradición implica un cambio de posesión (transmisión), en el que intervienen dos figuras: el que entrega y el que recibe la posesión.

- **Abandono**

Comenta el jurista Torres Vázquez (2006): “El abandono del bien constituye una extinción voluntaria de la posesión. El poseedor se despoja de la posesión del bien sin entregarlo a nadie. El abandono es cualquier acto voluntario unilateral que revele que no se quiere conservar la posesión.” (p. 498), de la cita se derivan las siguientes características: 1) la voluntariedad, 2) la unilateralidad y 3) despojo del bien sin que opere la transferencia.

- **Por ejecución de resolución judicial**

Al contrario del abandono, en este tipo de extinción, no se considera la voluntad del poseedor, en palabras de Torres Vázquez (2006): “esta es una forma involuntaria de extinción de la posesión, por mandato de una resolución judicial” (p. 499), por tanto, se infiere que lo relevante es finalmente el cumplimiento de la resolución judicial en sus términos (en los cuales debe indicarse la extinción de la posesión, ya sea implícita o explícitamente como ocurre en el desalojo).

- **Destrucción del bien**

La destrucción del bien extingue la relación, por lo que consecuentemente este hecho se considera una imposibilidad material, en ese sentido el jurista El jurista Torres Vázquez (2006) comenta:

La destrucción del bien determina la imposibilidad física de ser objeto de relaciones

jurídicas y en particular de la relación posesoria. Se entiende por destrucción la aniquilación física del bien, de tal modo que devenga en inútil para cumplir con su fin social o económico. (p. 500)

- **Pérdida del bien**

Este supuesto implica un descuido del poseedor, por lo que el jurista Torres Vásquez (2006) comenta:

La pérdida del bien, por acción u omisión del poseedor, ignorándose el lugar donde se encuentre, trae consigo la sustracción del mismo de la posesión sin la voluntad del poseedor. El bien perdido es susceptible de ser recobrado y con ello el poseedor recupera su derecho. (p. 500)

De lo expresado se advierte: 1) la pérdida fenece el vínculo de posesión, y 2) la posibilidad de recobrar el bien perdido reestablece la posesión.

2.3.2 Servidor de la posesión (tenedor).

2.3.2.1 Aspectos generales del servidor de la posesión.

La génesis histórica de la figura del “servidor de la posesión” se remonta al Código Civil de Alemania (*Burgerliches Gesetzbuch* conocido como BGB) de 1896. Según el profesor Gonzales Barrón (2017):

El *besitzdiener* fue concebido en un Código promulgado en 1896, cuando ni siquiera existía el Derecho del trabajo, por lo que mal puede entenderse el término “servidor” en clave o sentido laboralista. Por lo demás, basta que el detentador actúe por cuenta ajena, en el interés o nombre de un tercero, para descartar su condición de poseedor, sin necesidad de acreditar la existencia de un vínculo laboral. (p. 78)

Así, la expresión servidor de la posesión (denominado en el BGB como *besitzdiener*) tiene un origen puramente civilista. En virtud de ello, es de verse que esta noción todavía figura y se manifiesta en el derecho contemporáneo.

2.3.2.2 Concepto de servidor de la posesión.

Cabe precisar que la doctrina emplea el nombre jurídico (*nomen iuris*) “servidor de la posesión” y “tenedor” indistintamente. El jurista Gonzales Borrón (2017) indica que “es servidor el que controla el bien, pero depende de las órdenes del poseedor” (p. 76). Este control del bien que ejerce el tenedor se da por órdenes de un poseedor, es un elemento determinante para distinguir cuando opera la tenencia.

En términos del jurista Torres Vásquez (2006):

En la tenencia, el que tiene u ocupa el bien reconoce que otro es el titular del derecho, posee el bien en nombre de otro. [...] El tenedor del bien se comporta como el representante del derecho: por ejemplo, la ocupación del guardián; la posesión del empleado; los actos meramente tolerados, como cuando el propietario (por razones familiares, de vecindad, amistad) permite el aprovechamiento de un bien por otro, sin que adquiera ningún derecho y reconozca su carencia de poderes jurídicos sobre el bien. (p. 342)

De lo visto, se resalta que el tenedor: 1) realiza el reconocimiento de que otro es el titular de derecho del bien que detenta, 2) tiene un rol de mediación o representación que permiten que el titular de derecho del bien ejerza la posesión inclusive cuando materialmente no la tenga (instrumentalización) y 3) no puede adquirir los derechos de quien representa.

Al respecto, en una similar conceptualización, el jurista Gonzales Barrón (2017) indica: El servidor de la posesión es un dependiente, un subordinado, que actúa en nombre del auténtico poseedor, o que debe órdenes. En esta figura se encuadran los empleados en la empresa con relación a los bienes recibidos para llevar a cabo su labor; el obrero de la construcción civil respecto al predio donde trabaja y las herramientas puestas a su disposición; la empleada del hogar con referencia a los útiles de la casa; el soldado o el policía en cuanto a las armas recibidas, etc. (p. 77).

Se precisa que el tenedor es: 1) un dependiente, 2) un subordinado, 3) el que actúa en nombre de otro (quien tiene derecho de posesión) o 4) el que debe órdenes a otro (quien tiene derecho de posesión).

En similar forma, sintetiza el concepto de tenedor el jurista Varsi Rospigliosi (2019): “Es el poder de hecho sobre un bien, en tanto que se reconoce en otro la facultad de someterlo al ejercicio de un derecho real. Es ejercer la posesión en nombre de otra persona (*animus detinendi*), respetando sus derechos.” (p. 110). Así se consolida la idea de que el tenedor: 1) reconoce el derecho real ajeno y 2) se somete a quien le confiere la detentación del bien.

Afirma el jurista Álvarez Caperochipi (2015) que:

El término de servidor de la posesión se emplea fundamentalmente para referirse a los que están sometidos a lazo de dependencia o jerarquía y por este mismo lazo de dependencia o jerarquía, y por este mismo lazo -se dice- no son poseedores (así, el militar de sus armas, el funcionario de sus utensilios de trabajo, el trabajador de cuenta ajena de herramientas de la empresa, etc.); para algunos, tampoco se considera poseedor y se le considera en una situación análoga al servidor de la posesión al que posee en

nombre de otro. Por ejemplo, la posesión por representante de los bienes de los incapaces, del huésped respecto de los muebles de la casa en que se hospeda, etc. (p. 96)

Por consiguiente, se puede decir que los siguientes supuestos denotan la tenencia: 1) el rol de dependencia, 2) el rol de jerarquía y, además, 3) la detentación del bien en nombre de otro.

Sin embargo, es de notarse que existen particularidades (tenencia interesada y la tenencia desinteresada) en la figura del servidor de la posesión, véanse las precisiones del jurista Torres Vásquez (2006):

La tenencia puede ser: interesada cuando el tenedor puede usar y gozar el bien, por ejemplo, el huésped; desinteresada, cuando no puede usar ni gozar del bien, v. gr., el depositario; tenencia del bien por relación de subordinación de tenedor a otra persona. (p. 343)

De lo que se advierte que para que exista el servidor de posesión bien puede ser de forma interesada (uso y goce) o bien puede ser de forma desinteresada (con uso, pero sin goce), en cualquiera de los casos se aprecia el fundamento de uso en nombre ajeno o en dependencia o subordinación o reconociendo a otro como poseedor.

Finalmente, se puede decir, a modo de aporte que el tenedor (o servidor de la posesión) es aquel que detenta (o controla materialmente) un bien en nombre de otro o es aquel que tiene dependencia y/o subordinación respecto de quien tenga derecho posesorio. Adquiere tal detentación (o control material) del bien porque se le confía o autoriza, por lo que se ve obligado a reconocer los derechos de posesión de quien le confiere la detentación del bien; y se caracteriza por su rol de instrumento para que el que tenga derecho ejerza la posesión a través de él, teniendo como consecuencia que este no puede adquirir derechos para sí de la persona que sirve o representa.

2.3.2.3 Definición legal del servidor de la posesión.

El artículo 897 del Código Civil regula a esta figura bajo los siguientes términos: “no es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas”.

2.3.2.4 Fundamento del servidor de la posesión.

Gonzales Barrón (2017) indica que:

La ocupación por razón de servicio, hospitalidad, benevolencia o por deber legal o

moral son hipótesis propias del servidor de la posesión, porque en todos esos casos existe dependencia social o familiar; pues, incluso la dependencia puede ser jurídica, como en el caso de los hijos menores de edad; o simplemente social cuando existen hijos mayores de edad. Nótese que el término “dependencia” se utiliza en sentido de que el servidor se encuentra objetivamente bajo la dirección del poseedor, quien tiene la dominación de hecho sobre el bien. (p. 79)

En esta cita la dependencia importa como un criterio determinante que fundamenta a la tenencia. Así, se puede apreciar que la dependencia se da cuando se actúa en nombre ajeno.

A propósito de la dependencia, Varsi Rospigliosi (2019) indica que es “una mera relación física con el bien, teniendo la cosa en nombre ajeno (*nomine alieno*); por ello se dice que en ella solo existe *animus detinendi*, propio de detentador: la intención de tener, retener o conservar por otro” (p. 111). De lo visto, se resalta entonces que la voluntad del tenedor es retener el bien para otro. En correlación a lo mencionado, Varsi Rospigliosi (2019) indica que “el *animus possidendi* se identifica con el *animus domini*, pero se contrapone al *animus detinendi*” (p. 111), lo que implica que no puede tener *animus domini* (intención de posesión como propietario) quien tenga *animus detinendi* (intención de retención del bien para otro), son excluyentes mutuamente.

Ahora bien, respecto a la relación del bien y el tenedor, Varsi Rospigliosi (2019) indica: “Hay una simple y mera relación, no como dueño, sino en nombre de otro, sirviéndolo. Como se indica, quien tiene el bien sirve al poseedor; este al no tenerlo, requiere de alguien que lo cuide y atienda.” (p. 112). De lo mencionado se puede inferir que el bien requiere ser cuidado en circunstancias que el poseedor no pueda hacerlo físicamente; entonces, aquí nace la utilidad del denominado tenedor o servidor de la posesión.

Para finalizar, Torres Vásquez (2006) agrega que “el sometimiento del servidor, en cuanto debe conservar la posesión en nombre del poseedor y cumpliendo las órdenes e instrucciones de este, impide que el servidor sea poseedor” (p. 363). Se aprecia que el tenedor, al conservar la posesión en nombre de otro, renuncia a que adquiera derechos para sí o que sea considerado como poseedor; véase el caso de que, al no ser poseedor, le sería imposible usucapir, pues no actúa conforme el *animus domini* (comportamiento como propietario).

2.3.2.5 Efectos del servidor de la posesión.

Al respecto, precisa Gonzales Barrón (2017):

La figura del servidor de la posesión produce efectos fundamentales: a) el primero, de carácter negativo: el servidor no posee, es un tenedor. Si bien es cierto que el aspecto

material, tanto poseedor como servidor detentan la cosa, sin embargo, el primero lo hace con autonomía y relativa dependencia, según el caso; mientras que el segundo actúa con dependencia social del primero, por lo que su actuación se hace en beneficio ajeno, en interés de otro y sin el poder de decidir sobre la cosa; b) el segundo, de carácter positivo: el único poseedor es el principal y/o empleador del servidor. En el derecho romano se decía que los detentadores para otro actuaban bajo la causa de “conservación de poder ajeno”, esto es, su objetivo es mantener en forma pacífica la posesión de otro, por lo que este último retiene la situación de poseedor. (pp. 77-78)

De lo citado se infiere que: 1) el tenedor tiene la detentación del bien sin autonomía, con dependencia social que refleje el beneficio ajeno (beneficio de un poseedor) y 2) el que verdaderamente posee no es el tenedor, sino es el que controla a este; por tanto, se le denomina como servidor de la posesión por cuanto sirve a otro, este otro es el único poseedor en esta relación de mediación. Por tanto, la consecuencia esencial es que el tenedor (servidor de la posesión) no posee, por lo que no tiene los derechos que podría tener un poseedor. De forma similar, Torres Vásquez (2006) agrega que “el sometimiento del servidor, en cuanto debe conservar la posesión en nombre del poseedor y cumpliendo las órdenes e instrucciones de este, impide que el servidor sea poseedor” (p. 363). Se aprecia que el tenedor, al conservar la posesión en nombre de otro, se ve imposibilitado de que adquiriera derechos para sí o que sea considerado como poseedor; véase el caso de que, al no ser poseedor, le sería imposible usucapir, pues no actúa conforme el *animus domini* (comportamiento como propietario), al respecto véase que, según Varsi Rospigliosi (2019), se afirma que “los servidores de la posesión no pueden adquirir por usucapión ningún derecho real sobre la cosa” (p. 112).

En adición a lo mencionado, y siguiendo la línea de que el tenedor no cuenta con la misma protección legal que pueda invocar el poseedor y respecto a la relación con la protección posesoria extrajudicial, indica el Dr. Gonzales Barrón (2017) que “en el caso de la perturbación o despojo producido por el mismo poseedor en contra del servidor, entonces este último no puede oponerse a la decisión del principal o empleador, pues carece de una situación protegible sobre el bien” (p. 87).

2.3.3 La propiedad

2.3.3.1 Nociones generales.

Respecto a los antecedentes de la propiedad, Varsi Rospigliosi (2019) indica que “en sus inicios, la propiedad fue colectiva (comunitaria, familiar) para luego derivarse en la propiedad individual o privada” (p. 133). En esta línea de cambio y adaptación del concepto de

propiedad, González Linares (2007) comenta:

El derecho de propiedad como institución jurídica va evolucionando o cambiando junto con la ciencia y tecnología. Lo cual nos indica que está en una constante dinámica procurando la suma mayor de facultades que se le debe conceder a su titular, sin descuidar las limitaciones establecidas por la ley. (p. 266)

Precisamente, esta evolución del concepto de propiedad converge en que, en la actualidad, la propiedad tiene un enfoque social y fundamental; en palabras de González Linares (2007):

En nuestros tiempos esta no es solo un poder jurídico de hacer o no hacer librando al albedrío de su titular, sino, que sustancialmente es una relación patrimonial que se sustenta en la utilidad no solo para su titular —derecho—, sino también para la sociedad —deber—. En consecuencia, es un derecho social y fundamental, al cual todos, sin distinción alguna, tienen acceso. (p. 266)

2.3.3.2 Concepto de la propiedad.

El punto de partida para entender qué es la propiedad es la conceptualización tradicional del derecho de propiedad, el cual Vásquez Ríos (2005) comenta que: “la propiedad es el derecho de gozar y disponer por ley o los reglamentos” (p. 45). Esta conceptualización reduce los atributos de la propiedad a: “gozar” (es decir: *ius fruendi*) y “disponer” (*ius abutendi*); en ese sentido, omite los demás atributos: la reivindicación (*ius vindicandi*) y el uso (*ius utendi*); por lo tanto, se precisa que esta conceptualización es incompleta para referirse a lo que es propiedad. Esto último mencionado es compartido por Torres Vásquez (2006), quien comenta que “la propiedad es el poder jurídico que permite usar (*ius utere*), disfrutar (*ius fruere*), disponer (*ius abutere*) y reivindicar (*ius vindicare*) un bien” (p. 352).

En esa misma línea, Varsi Rospigliosi (2019) ofrece una conceptualización en los siguientes términos: “La propiedad es el señorío de derecho. Es la base y el pilar del sistema jurídico.” (p. 135), de la cual se desprenden dos aspectos clave: por un lado, el término señorío que denota el poder de dominio, el señorío de derecho despliega las denominadas facultades o atributos: uso, disfrute, disposición y reivindicación; y, por otra parte, se aprecia el nivel de importancia que tiene la propiedad, véase que es el único derecho real con soporte constitucional.

Una similar conceptualización ofrece González Linares (2007) cuando expresa que “el derecho de propiedad es el derecho real por antonomasia que tiene como objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de

usar, gozar, y los jurídicos de disponer y reivindicar del bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes” (p. 274). De lo citado, se desprende que el jurista resalta la importancia de la propiedad por ser el derecho real más pleno o completo de todos; además, señala que la propiedad permite al titular efectivizar las facultades (o poderes —como menciona el jurista—) de usar, disfrutar, disponer y reivindicar los bienes de contenido económico en la sociedad con las limitaciones legales que implica tal efectivización.

Para el jurista Vásquez Ríos (2005), la conceptualización tradicional es distinta a la moderna, la que versa de la siguiente manera: “el poder unitario más amplio sobre la cosa como un señorío global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumandos cuya adición constituya la propiedad, sino que son solo aspectos parciales del señorío total que esta es” (p. 46). Esta apreciación de lo que representa la propiedad está acorde al contexto contemporáneo, en el que la propiedad no solo se limita a la suma de sus atributos (uso, disfrute, disposición y reivindicación), sino que es también el ejercicio de aspectos como, por ejemplo, modificar la apariencia del bien, cambiar su destino económico, destruir el bien si se quiere, entre otros casos en el que se manifiesta la autonomía privada de la voluntad, la que se adecuará a las buenas costumbres, límites legales, bien común y orden público

Por su parte, Varsi Rospigliosi (2019) ofrece una conceptualización en los siguientes términos: “La propiedad es el señorío de derecho. Es la base y el pilar del sistema jurídico.” (p. 135), de la cual se desprenden dos aspectos clave: por un lado, el término señorío que denota el poder de dominio, el señorío de derecho despliega los denominadas atributos: uso, disfrute, disposición y reivindicación; y, por otra parte, se aprecia el nivel de importancia que tiene la propiedad —es de notarse que este un derecho real con soporte constitucional, el único para ser precisos—.

También, el jurista Albaladejo (2010) comenta lo siguiente:

Propiedad es la palabra que, en cuanto ahora importa, se emplea en dos sentidos, uno impropio y otro riguroso: en el primero, se refiere, en general, a los bienes y derechos patrimoniales. Cuando se habla entonces de propiedad, se alude a todos aquellos o cualquiera de ellos. [...]; en el segundo, significa uno de los derechos patrimoniales sobre los bienes: el máximo posible. En este sentido, la propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa, poder en cuya virtud esta —en principio— queda sometida directa y totalmente (es decir en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar) a nuestro señorío exclusivo. (pp. 231-232)

El sentido impropio es un sentido *lato*, el que no necesariamente se usa para referirse a la propiedad como derecho real; este sentido se usaría para referirse a cualquier bien o derecho

patrimonial (véase que se designa a los derechos de autor —propiedad intelectual—). En cambio, el segundo sentido denominado “riguroso”, es el que requiere un pronunciamiento detallado porque ocupa la idea de propiedad como derecho real. El sentido riguroso abarca dos aspectos: 1) la propiedad es el poder jurídico (a diferencia del poder fáctico de la posesión), pero no cualquier poder jurídico, sino es el más importante y el pleno que permite efectivizar las facultades o atributos de usar, disfrutar, disponer y reivindicar, lo que permite ejercer todas las utilidades y los aspectos posibles de este derecho real; y 2) el control exclusivo del poder jurídico, que permite ejercer la autonomía de la voluntad del propietario para hacer lo que desee con el bien (entendiéndose que se dicha actuación se adecuará en los límites legales).

En tanto, Gonzáles Linares (2007) indica que “el derecho de propiedad es el derecho real por antomasia que tiene como objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, y los jurídicos de disponer y reivindicar del bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes” (p. 274). De lo citado se extrae que el autor resalta la importancia de la propiedad en el derecho real, ya que este es el principal; y el cual otorga a su titular las facultades o atributos (usar, disfrutar, disponer y reivindicar) con las limitaciones que implica.

2.3.3.3 Definición legal de la propiedad.

Resalta que la Constitución Política del Perú bajo el artículo 70 regule a la propiedad, lo que permite percibir al derecho de propiedad como el derecho real preminente, el derecho real por excelencia. En ese sentido, el mencionado artículo 70 de la Constitución Política del Perú menciona textualmente: “El derecho de propiedad es inviolable. El estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.”.

Ahora bien, la regulación específica corresponde al Código Civil, Libro V sobre “Derechos Reales”, donde se halla al artículo 923 del Código Civil, el cual indica: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social.”. Se advierte que, a diferencia de la posesión, la propiedad es el único derecho real con un nivel de protección tan alto expresado en sus atributos, pues representa la forma jurídica de dominio o señorío sobre un determinado bien.

2.3.3.4 Características de la propiedad.

- Es un derecho real

En efecto, constituye a ser un derecho real, pero no cualquier derecho real, sino el más importante. En palabras de Maisch Von Humboldt (2015) “dentro de los derechos reales la

propiedad es el más perfecto, el más absoluto [...] el único que está premunido de la acción real, llamada también reivindicatoria” (p. 40).

El jurista Varsi Rospigliosi (2019) indica que “es el principal derecho real frente a los demás” (p. 139). Esto se aprecia inclusive porque la propiedad es el único derecho real con protección constitucional.

- **Es un derecho absoluto**

Para entender esta característica doctrinaria, se debe de entender su etiqueta de origen, al respecto la jurista Maisch Von Humboldt (2015) señala:

Desde su origen la propiedad fue concebida como un derecho absoluto y exaltado a un mayor nivel de absolutismo después de la Revolución Francesa; en la actualidad en el mundo entero y en nuestro país [Perú], ha recibido una serie de limitaciones. (p. 40)

De lo que se aprecia que la propiedad tiene su origen como un derecho absoluto, sin embargo, en el plano contemporáneo, si bien maneja la etiqueta de “absoluta”, se la debe de entender por su desarrollo de oponibilidad frente a otros al efectivizar los atributos o facultades (uso, disfrute, disposición y reivindicación), esta oponibilidad en el contexto actual es limitada, por el bien social, orden público, buenas costumbres, entre otros.

Sin embargo, señala Maisch Von Humboldt (2015) que:

Todo ello no invalida el carácter absoluto del derecho de propiedad, por cuanto es una facultad que se puede oponer *erga omnes*, ya que todos los demás están obligados a respetar el dominio del propietario sobre el bien poseído, y la ley brinda las acciones, tanto las posesorias como las reivindicatorias, para que este pueda hacer valer su derecho. (p. 41)

Por su parte, Varsi Rospigliosi (2019) indica que “esta característica no debe ser entendida en el sentido literal de la palabra —absoluto—, sino como aquello que permite: un señorío pleno sobre el bien” (p. 141). Entonces, la etiqueta de “absoluto” no se refiere a ilimitado y sin posibilidad de que se la pueda restringir, sino como a la aplicación plena de sus facultades o atributos (uso, disfrute, disposición y reivindicación).

En concordancia de lo descrito anteriormente, precisa Varsi Rospigliosi (2019):

El titular goza de todos los atributos sobre el bien, el *summum facultaris*: usar, disfrutar, disponer y reivindicar, lo que hace de la propiedad un derecho pleno, a diferencia de los derechos reales desmembrados, ellos que se ejerce solo un señorío parcial sobre la cosa. (p. 141)

Entonces, el jurista Varsi atribuye la etiqueta de “absoluto” a la capacidad plena de materialización o efectivización de los atributos de la propiedad (usar, disfrutar, disponer y

reivindicar).

Ahora bien, si se ubica a la propiedad en plano de los límites, entonces se podría hasta argüir que la propiedad es un derecho relativo, esta posibilidad la maneja el jurista Varsi Rospigliosi (2019): “Sin embargo, también se argumenta que la propiedad es un derecho relativo, igual que el resto de los derechos. La propiedad puede limitarse (contenido negativo), por ejemplo, a través del interés social [...] y el abuso del derecho.” (p. 142). No obstante, a pesar de los topes legales que la propiedad pueda tener en su desarrollo, estas limitaciones no merman en su condición y etiqueta como característica de absoluta no solo por: 1) la factibilidad de despliegue pleno de los atributos o facultades, sino también por 2) la posibilidad de oponerse ante todos.

- **Es un derecho perpetuo**

Esta característica tiene que ver con la vigencia de la propiedad, por lo que la jurista Maisch Von Humboldt (2015) indica que “los derechos reales [...] son permanentes; el derecho real por excelencia, la propiedad no tiene limitación temporal, pues continúa a través de la vida del titular y aún después de su muerte, en sus sucesores” (p. 41). Al respecto, de forma similar Varsi Rospigliosi (2019) precisa que:

A diferencia de la vida del hombre, la propiedad no es temporal; su duración es ilimitada: se goza *in limine tempore, per saecula saeculorum*, Muerto el *dominus*, la propiedad se transfiere *mortis causae e ipso iure* por la vía sucesoria, a los herederos —*principio de siasine*—; la herencia perpetua la propiedad. La vigencia de la propiedad depende de la existencia del bien, no de la vida del *dominus*. (p. 145)

De lo que se puede extraer es que: 1) la existencia la propiedad persiste al paso del tiempo, y 2) el fallecimiento del titular permite que la propiedad se mantenga por la sucesión.

- **Elasticidad**

Esta característica es desarrollada por el jurista Varsi Rospigliosi (2019), el cual indica: “la propiedad puede expandirse y luego reducirse, regresando a su estado originario; entrego en uso un bien (limitándolo) y luego, al cese de la relación, recupero las facultades (plenas)” (p. 147). Esta elasticidad, es detallada por el profesor Varsi Rospigliosi (2019):

El usufructuario adquiere las facultades de uso y disfrute, y el propietario pasa a ser un nudo propietario (desnudo); luego, cuando se extingue el usufructo, la propiedad se expande, regresando el uso y disfrute al propietario (vestido). Al cesar el derecho real de disfrute sobre la propiedad, esta readquiere su dimensión original, su plenitud, el dominio completo —*alodialidad*— pasa a ser, nuevamente, una propiedad plena con todos sus atributos. (p. 147)

Esta característica de elasticidad presenta sus implicancias en la materialización de los atributos o facultades de la propiedad; estando en lo descrito, si por intermedio del usufructo, arrendamiento, etc., se le confiere el uso y disfrute a una determinada persona, al cese del derecho de esta persona, al retorno de estas facultades de uso y disfrute al propietario, implica una situación de recuperar la plenitud del dominio.

- **Interés social**

El jurista Varsi Rospigliosi (2019) indica: “Debe determinarse el papel, el uso y la utilidad de la propiedad. Es el fin de la propiedad, lo que se conoce también como funcionalización.” (p. 144). El funcionalismo determina el rol que tiene en la sociedad la propiedad.

Ahora bien, respecto a la perspectiva funcionalista, el jurista Varsi Rospigliosi (2019) profundiza:

La propiedad tiene y cumple una función social: esto es, no es un derecho que pueda construirse como si estuviera en juego solamente el interés de un individuo propietario, como si la única ley que rige la utilización de los bienes diera el bienestar del propietario. En suma, no es —como acostumbra a decirse— un derecho egoísta. (p. 144)

De este modo, el fundamento de la propiedad contemporánea es la función social, puesto que el desarrollo de la propiedad trasciende la esfera individual, para integrarse a un desarrollo social.

- **Es un derecho exclusivo**

Según Maisch Von Humboldt (2015): “tiene tal carácter porque solo el [propietario] puede disponer del bien, y es excluyente en el sentido [de] que nadie más que él puede usar todos los atributos de la propiedad y servirse de las acciones que la ley franquea” (p. 41). En efecto, la exclusividad se manifiesta porque solo permite al que tiene la calidad de propietario materializar todas las facultades o atributos de la propiedad.

Por su parte, el jurista Varsi Rospigliosi (2019) indica:

La regla es que el propietario sea quien use el bien (núcleo positivo) y pueda excluir a terceros del contacto con aquel (núcleo negativo); la excepción es que el tercero se beneficie de un bien que no es suyo o pueda entrar en contacto con él. (p. 140)

La regla es la exclusividad de la propiedad, pero nada obsta que el propietario ceda momentáneamente facultades como el uso o disfrute, ello no le quita la condición de propietario, ni tampoco significa que este tercero que accede al ejercicio del uso, tenga la

posibilidad de ejercer todas la facultades de la propiedad, sino solamente los que correspondan a lo cedido (véase, por ejemplo, el usufructo o el arrendamiento).

- **Es un derecho inviolable**

Esta característica figura expresamente en la regulación legal, como lo establece el artículo 70° de la Constitución Política del Perú vigente:

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

La inviolabilidad implica su protección superior, al grado que solamente podría afectarse por dos supuestos: necesidad pública y seguridad nacional y bajo una formalidad (mediante Ley) y pago en forma de una indemnización justipreciada.

En relación con lo expuesto, Varsi Rospigliosi (2019) indica que “dicha inviolabilidad significa que ni el Estado ni los particulares pueden dañarla, turbarla, desconocerla o desintegrarla, pues de hacerlo se configuraría una anulación o alteración de derecho de propiedad” (p. 143). Por consiguiente, de lo expuesto se desprende que la propiedad ostenta una protección ante todos, inclusive ante el Estado, por tanto, si ha de ser afectada por este, solo cabe bajo la formalidad del artículo 70 de la Constitución, lo que no desnaturaliza el carácter de inviolable de la propiedad, ya que se encuentra sujeta a una regulación de carácter excepcional y de aplicación previa una formalidad que ha de seguirse para lograr la denominada expropiación.

2.3.3.5 Naturaleza de la propiedad.

Varsi Rospigliosi (2019) indica: “[La propiedad] es un derecho real. El más importante de todos, del cual se derivan los demás. Es un derecho real mayor.” (p. 148). Esta cita permite extraer las siguientes ideas: 1) la propiedad es el derecho estelar o preminente en los derechos reales, y con justa razón porque es el que acoge todas la facultades o atributos del señorío (usar, disfrutar, disponer y reivindicar) que se tiene respecto de un bien; y 2) quien tiene el título de propiedad, en pleno ejercicio de sus atribuciones, puede disponer del bien con actos jurídicos como el arrendamiento o el usufructo, lo que da origen, por ejemplo, a la posesión (otro de los principales derechos reales).

2.3.3.6 Fundamento de la propiedad.

En una primera vista (*prima facie*), según el jurista Varsi Rospigliosi (2019): “la propiedad genera estabilidad y seguridad jurídica, permitiendo una sana convivencia entre los hombres, identificando y protegiendo los bienes de cada cual y de cada quien” (p. 149). De la cita se extrae que el efecto sustancial de la propiedad es la sana convivencia, la cual se logra al proteger los bienes de cada persona logrando una armonía y seguridad en el sistema social.

Ahora bien, comenta Varsi Rospigliosi (2019): “Respecto de lo que tengo, me corresponde la capacidad de decidir su destino. La autonomía privada de la voluntad está en estrecha relación con el derecho de propiedad.” (p. 231). En relación a lo referido, si bien es cierto que las personas pueden hacer lo que quieran (autonomía privada de la voluntad) con su propiedad, también es cierto que estas decisiones deben ir de la mano con el interés social. Así, se debe tener en cuenta a la función social, entendida como un límite a la propiedad en la que se ejercita este derecho con relación al interés común. Al respecto, comenta Ramírez Cruz (2004):

[La propiedad] está en cumplimiento de fines encaminados al mayor incremento de la producción, en beneficio de la sociedad entera, considerada a estos efectos fundamentalmente como conjunto de familias, y que entraña en sí, a la vez, en un aspecto general, un respeto a la personalidad humana. (p. 64)

En cuanto a los principios que rigen a la propiedad, estos son, según Varsi Rospigliosi (2019): “principio de uso de la propiedad en armonía con el interés social, principio de garantía y defensa de la propiedad como derecho, principio de libertad de enajenación, principio de extensión material de la propiedad” (p. 226). En esa línea, se debe considerar al artículo 923 del Código Civil, el cual menciona que la propiedad: “debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”; por lo que queda más que clara la idea de que la propiedad deja de tener un fundamento individual para darle la relevancia al contexto social. Por lo que resulta preciso lo agregado por Varsi Rospigliosi (2019), cuando menciona: “el propietario deja de ser el señor pleno e irrestricto del bien, lo tiene lo usa, pero no deliberadamente; debe atenderse al interés de los demás” (p. 228).

2.3.3.7 Clasificación de la propiedad.

La propiedad, al ser un derecho complejo y el principal derecho entre los derechos reales, se manifiesta en diversas formas, por lo que resulta su identificación en base a una identificación, la cual reza de la siguiente manera:

2.3.3.7.1 Clasificación en relación con el sujeto.

- **Propiedad individual**

Es el tipo de propiedad más usual que se presenta. Comenta al respecto Varsi Rospigliosi (2019): “recae en cabeza de un solo sujeto (unititularidad)” (p. 223). En efecto, este tipo de propiedad requiere solo una persona de titular del derecho de propiedad, por tanto, esta persona no obedece a otro ni depende de otro, actúa con total independencia para decidir la utilidad del bien. En este tipo de propiedad se desenvuelve óptimamente la autonomía privada de voluntad para poder ejercer los atributos o facultades de uso, disfrute, disposición y reivindicación, con los límites legales establecidos.

- **Propiedad plural**

Comenta Varsi Rospigliosi (2019): “recae sobre la cabeza de más de una persona (cotitularidad o pluralititularidad)” (p. 223). Entonces, se aprecia que este tipo de propiedad implica que varias personas tengan igual titularidad respecto a un bien, quienes ejercen en igualdad de condiciones el uso, disfrute, disposición y reivindicación.

De forma similar, comenta el jurista Albaladejo (2010):

Si el derecho de que se trata es de propiedad, de forma que la cosa pertenece, no a una sola persona, sino a varias conjuntamente, se dice que está en condominio o copropiedad, y que sus titulares son codueños o copropietarios. (p. 367)

Lo mencionado en la cita expresa que basta que otra persona tenga el mismo derecho de titularidad del bien para que se configure la copropiedad, esta denominada copropiedad tiene como consecuencia inmediata el ejercicio conjunto de las facultades o atributos de la propiedad.

- **Propiedad pública**

Es básicamente aquella propiedad que es de utilidad para el público. Al respecto, Varsi Rospigliosi (2019) indica que esta propiedad “pertenece al Estado” (p. 223). Esta propiedad tiene al Estado como titularidad de propiedad o de dominio, quien se encarga de que el bien sea útil en cuanto el uso para las distintas personas que puedan acceder a ella.

- **Propiedad privada**

En contraposición de la propiedad pública, Varsi Rospigliosi (2019) indica que este tipo de propiedad “pertenece al particular” (p. 223). Este tipo de propiedad se define básicamente con la satisfacción excluyente de intereses sobre el bien, lo que lo dota de la etiqueta de “privada”.

En referencia a los bienes de propiedad privada, González Linares (2007) comenta que “son aquellos que están bajo el poder de los sujetos de derecho de particulares en el ejercicio

del poder jurídico basado en la alienabilidad de los bienes [...], limitado solo por las ley o interés público” (p. 127). Lo que permite inferir que la propiedad privada se refiere solamente a aquellos bienes que vinculan a los sujetos particulares.

2.3.3.7.2 Clasificación en relación con el objeto.

Ante tal clasificación, cabe precisar una primera identificación de qué es lo que se entiende por la etiqueta de “bien”; en ese sentido, respecto la distinción entre los términos “bienes” y “cosas”, conviene atender a la precisión de la Dra. Maisch Von Humboldt (2015):

Estas dos expresiones no son sinónimas, hay bienes que no son cosas, como un crédito, los derechos de autor, un derecho [de] patente, etc., y cosas que no son bienes, como las arenas del desierto, el aire, las nieves eternas, los [icebergs], etc. Se puede definir a la cosa como el objeto material susceptible de ser apreciado por los sentidos y, como bien, al objeto material o inmaterial susceptible de apropiación y que brinda utilidad. (p. 16)

De lo visto, queda claro que bienes son aquellos objetos tangibles o intangibles, pero que tengan la condición esencial de que puedan ser apropiados y que puedan ser de utilidad.

De forma similar, González Linares (2007) comenta: “el término “cosa” proviene etimológicamente del latín “causa”, significa, en sentido *lato*, todo lo que existe en la naturaleza” (p. 102), por lo que se entiende que lo que existente en la naturaleza tiene la condición material o de existencia física. Aunado a lo comentado, precisa el jurista González Linares (2007): “debemos entender por cosa solo a aquel objeto corporal, básicamente caracterizado por su materialidad” (p. 103). Por lo que, la esencia de las “cosas” es su existencia física, la cual será clave para la distinción de los “bienes”.

Respecto a la conceptualización de bienes, González Linares (2007) señala que:

La expresión bien deriva del latín “*bonum*”, que en su significado semántico es bienestar, felicidad. [...] Nosotros entendemos jurídicamente a los bienes, como valores materiales e inmateriales que le dan vida a una relación jurídica patrimonial y que son de utilidad para el bienestar del hombre. (p. 104)

De lo citado se extrae la esencia de los “bienes” es tanto su corporalidad como su incorporeidad, por tanto, es un aspecto más amplio que las “cosas”.

Ahondando en las diferencias de bienes y cosas, González Linares (2007) señala:

Son bienes todas las cosas susceptibles de apropiación y que al proporcionar utilidad económica al hombre, jurídicamente pasan a la categoría de bienes. En otras palabras, cuando las cosas son susceptibles de adquirir un contenido económico y de utilidad con

la posibilidad de su apropiación y de su titularidad. (p. 104)

Se entiende que el concepto de “bien” abarca al de “cosa” y siempre que esta última cumpla con los supuestos de susceptibilidad de apropiación y utilidad, cuando se configuren estos supuestos, las cosas pasan a ser bienes.

En correlación con lo descrito, González Linares (2007):

La precisión “cosa”, fue utilizada en el Código Civil peruano de 1852, y actualmente la utilizan, entre otro, los Códigos Civiles argentino, colombianos, chileno. Se entiende por “cosa”, solo los objetos corporales, mientras que por “bien” a más de los objetos corporales (tiene utilidad y aprovechamiento económico) a los derechos inmateriales. De esta manera el concepto de “bien”, en el lenguaje jurídico, deviene con la precisión que el derecho real moderno exige. (p. 101)

Contemporáneamente la noción de “bien” resulta precisa para regular al objeto de los derechos reales.

Por lo tanto, el objeto en los derechos reales, y por ende en la propiedad, implican una relación con los bienes. Agrega González Linares (2007):

Los bienes son la esencia (como objeto) de toda relación jurídica patrimonial de naturaleza real [...] Así como las personas son sujetos de derechos, los bienes constituyen los objetos de los derechos y por tanto se extienden a todo el derecho, esto es, el derecho funciona en base a los bienes materiales e inmateriales. (p. 106)

Entonces la clasificación de la propiedad versará sobre los bienes y no sobre las cosas, en mérito a lo mencionado se tiene a la subclasificación referido a la propiedad en derechos reales:

- **Propiedad respecto a bienes Inmuebles**

Un a primera idea o noción de lo que son bienes inmuebles es la siguiente: los bienes inmuebles son aquellos bienes que no pueden movilizarse, esta susceptibilidad de imposibilidad de traslado de un lugar a otro, en origen, sustenta la etiqueta de bien inmueble. Sin embargo, la realidad jurídica contemporánea se impone a tal noción superándola, por lo que la ley impone la condición de bien inmueble en base no solo a la imposibilidad de traslado, sino a su estimación económica. Véase el artículo 885 del Código Civil que indica una lista expresa de los bienes inmuebles y además reafirma que esta lista no es restricta a los que señala el artículo 885, sino que mediante la ley puede conferirse la calidad de bien inmueble; lo que permite entenderse que solo mediante la ley un determinado bien puede obtener la calidad de bien inmueble.

La denominada ficción legal implica que la etiqueta de bien inmueble implica que se

clasifique a algunos bienes que se pueden movilizar como bienes inmuebles. Al respecto, comenta el jurista González Linares (2007): “no existe mayor dificultad, si es por mandato legal, tener ciertos bienes muebles como inmuebles, por razones de su utilidad y tráfico económico, máxime que los derechos reales solo pueden ser típicos o legales” (p. 112).

- **Propiedad respecto a bienes muebles**

Si bien es cierto, los bienes muebles tienen un origen en la idea de movilidad, pero es cierto para efectos legales, además serán bienes muebles los expresamente consignados en la ley y en virtud del artículo; lo mencionado se precisa que el inciso 9 del artículo 886 del Código Civil expresa que son bienes inmuebles “los demás bienes que pueden llevarse de un lugar a otro”, mientras que el mismo artículo se señala una numeración de los bienes muebles, de los cuales se aprecian a los títulos valores, rentas y pensiones. Además, se debe de tener en cuenta que en la regulación normativa nacional los bienes muebles ostentan la condición de ser de lista abierta, según el inciso 10 del artículo 886 del Código Civil indica que son bienes muebles “los demás bienes no comprendidos en el artículo 885”.

Complementa, la jurista Maisch Von Humboldt (2015): “los bienes muebles son aquellos especificados como tales en el ordenamiento civil e inmuebles los que tienen tal carácter” (p. 17). Por tanto, de la cita se desprende que la categoría de mueble tiene un origen normativo, por lo que la normativa específica se encargara de etiquetar si un bien adquiere la condición de mueble si que se expresa literalmente y si es que prevé una lista abierta, en el caso peruano hay una lista abierta que depende de que si el bien no se adecúa a ningún inciso del artículo 885 del Código Civil o/y es un bien que se puede llevar de un lugar a otro, entonces, puede ser comprendido válidamente como un bien mueble.

- **Casos especiales**

En relación a una normativa especial, distinta a la del Código Civil, se regula ciertas formas de propiedad; al respecto Varsi Rospigliosi (2019) menciona que lo son: “la propiedad minera, propiedad agraria, propiedad forestal, propiedad industrial, propiedad fiduciaria, propiedad de las aguas, propiedad superficiaria, propiedad comunitaria indígena, propiedad familiar, propiedad artística, propiedad literaria, propiedad científica, propiedad popular, propiedad horizontal, propiedad intelectual” (pp. 225-226). Claro, modalidades o tipos de propiedad pueden clasificarse dentro de bienes muebles o inmuebles según sea el caso, pero se resalta la normatividad especial por cuanto implica un desarrollo aún más amplio del que puede ofrecer el Código Civil por sí solo.

2.3.3.8 *Modos de adquirir la propiedad.*

Se requiere tener en cuenta que los modos de adquirir propiedad se clasifican en modo originario y derivativo, esta clasificación se da por quien o como se adquiere la propiedad (Varsi Rospigliosi, 2019, p. 169).

- **Modo derivativo de adquisición de la propiedad**

También conocido como modo derivado. Comenta la jurista Maisch Von Humboldt (2015), que la adquisición de la propiedad será modo derivado “si se adquiere la propiedad de un bien que ha pertenecido a alguien” (p. 45). En adición de lo mencionado, Varsi Rospigliosi (2019) menciona: “Es bilateral. Puede ser onerosa o gratuita; surge de una secesión jurídica (se adquiere de un *dominus*).” (p. 207). Se entiende, entonces, que la adicción derivada es un acto bilateral, donde hay alguien que adquiere la titularidad del bien y otro que pierde el mismo; y se resalta que de una de las partes se desprende el derecho de titularidad de la propiedad, para lo cual importa que este lo tenga verdaderamente para una derivación efectiva.

Asimismo, se precisa que este modo derivado de adquirir la propiedad es también de nominado como adquisición derivada traslativa. Por su parte, Varsi Rospigliosi (2019) menciona: “[En la] adquisición derivada traslativa se transfiere el derecho a un nuevo titular. El derecho no se alterna, solo se modifica el titular. Hay un transferente y un adquirente.” (p. 207). La compraventa ejemplifica de mejor forma esta forma de adquisición de propiedad, dejando claro que esta transferencia puede ser a título oneroso o gratuito.

Ahora bien, la importancia del modo derivado implica que el derecho se traslade y lo hará si es que se realiza por acto jurídico válido y eficaz. Comenta Gonzáles Linares (2007): “el modo derivado juega un papel importante la voluntad expresada en el acto constitutivo de la transferencia de la propiedad o el llamado tracto sucesivo dominal” (p. 316). El jurista menciona al tracto sucesivo, lo que implica que haya necesariamente validez del título de propiedad de quien pretende transferir el bien. Aunado a lo mencionado, Gonzáles Linares (2007) precisa:

Cuando se adquiere la propiedad por el modo derivativo se debe de tener en cuenta la solvencia de validez del título transferente o causante con el objeto de que el tracto dominal pase al nuevo propietario también con la misma validez. (p. 334)

En buena cuenta, si el transferente no tiene derecho de transferir, no se logrará una válida adquisición derivada de la propiedad.

En cuanto a los efectos, evidentemente, se logrará la titularidad de la propiedad respecto del bien transferido, pero eso no implica un desprendimiento de las cargas u otros que pueda tener el bien. Al respecto Maisch Von Humboldt (2015) comenta: “en los medios derivados de

adquirir la propiedad, se obtiene esta con todas las cargas, gravámenes y limitaciones con que la trasmite el causante” (p. 45).

- **Modo originario adquisición de la propiedad**

En contraposición del modo derivativo de adquisición de propiedad, se presenta al modo originario, en el que no habrá una derivación del derecho de propiedad. Al respecto, el jurista Kiper (2017) señala: “originario se llama el modo cuando la cosa se adquiere independientemente y a pesar del derecho que tenía el propietario anterior, o cuando la cosa no tenía dueño (*res nullius*), o había sido abandonada (*res derelictae*)” (p. 54).

Por su parte, Varsi Rospigliosi (2019) comenta: “No hay una relación anterior. Estos casos son raros actualmente, no es común que se den y se reducen a la *occupatio* y la usucapión.” (p. 170) En efecto, no hay relación anterior, lo que define su naturaleza originaria, contrario a la adquisición derivativa.

Este modo originario, se pueden presentar por: 1) apropiación sea de: bienes libres, caza y pesca, tesoro hallado en terreno ajeno, hallazgo de bienes perdido; 2) especificación y mezcla; 3) accesión sea por: aluvión, avulsión, edificación, accesión natural; y 4) prescripción adquisitiva.

2.3.3.9 Extinción de propiedad.

- **Abandono**

Se presenta, según Varsi Rospigliosi (2019), cuando: “ocurre cuando el propietario se deshace de la cosa que le pertenece; simplemente la deja, la cual deja a expensas de los demás” (p. 220).

- **Expropiación**

La propiedad únicamente puede ser privada con la expropiación, según el artículo 70 de la Constitución: “a nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por eventual perjuicio”. Esta expropiación sucede al presentarse los supuestos de seguridad nacional o necesidad pública, con la formalidad establecida e indemnización.

Al respecto, Varsi Rospigliosi (2019) menciona que “se trata de una institución de derecho público, más propiamente de derecho administrativa, que se presenta como una privación forzosa del dominio debidamente indemnizada” (p. 219). En efecto, corresponde al Estado, bajo aplicación del derecho administrativo, la efectivización de la expropiación; la cual tiene una naturaleza excepcional.

- **Destrucción**

Con la destrucción, se elimina o reduce al bien a una inutilidad irreversible el objeto que sirva para vincular al titular de la propiedad. Varsi Rospigliosi (2019) menciona que “la causa puede ser un acontecimiento natural (terremoto, inundación) o un hecho humano (incendio provocado)” (p. 219).

- **Adquisición del bien por otra persona**

Mediante la transferencia de titularidad un bien, se presenta una situación de liberación por parte del transferente y una situación de adquisición del bien por parte de que recibe la transferencia (transferido). Varsi Rospigliosi (2019) menciona que “es el caso de la transferencia de la propiedad, la alienación o la enajenación” (p. 218). Frente a este caso bien se puede dar la dación en pago, permuta, donación, compraventa, entre otros.

- **Pérdida total**

En palabras del jurista Varsi Rospigliosi (2019): “El objeto no existe más. Verbigracia: una inundación que sumerge unos predios; un cataclismo o erosión física que no deja rastro del predio (hundimientos, agrietamientos). Percido el objeto, perece el derecho.” (p. 219). Se puede decir que, en la pérdida, se presenta como condición esencial la irrecuperabilidad, por lo cual el derecho perece.

- **Consumo**

El consumo implica un desgaste del bien. Varsi Rospigliosi (2019) menciona que “es el acto de aprovechamiento directo del bien, que es usado de forma que se extingue” (p. 219). La frecuencia conlleva al agotamiento del objeto se desaparece, lo que genera que el derecho no tenga sustento al carecer de objeto.

- **Otras formas de extinción**

Es de verse que pueda presentarse otras formas en las que se elimine la relación del bien con el sujeto que de sustento al derecho de propiedad. Estas otras formas pueden ser: por la ley; por accesión o especificación y mezcla; por muerte, es un hecho jurídico que implica la pérdida de propiedad; por renuncia, el propietario declara de forma expresa non querer el bien (Varsi Rospigliosi, 2019, p. 222).

2.3.4 Prescripción adquisitiva de dominio (usucapión).

2.3.4.1 Generalidades.

En el desarrollo social se presenta a una convivencia dinámica en la que las personas satisfacen sus necesidades con la utilización de bienes. El dinamismo social implica la

utilización de los bienes para el incremento del patrimonio individual, el cual en su un contexto social implica un desarrollo en conjunto. En este plano se presenta la prescripción adquisitiva como una vía de protección jurídica en la que se respalda al poseedor que cuenta con posesión pacífica, pública, continua y con comportamiento como propietario y se sanciona al titular negligente por descuidar el dinamismo del bien, el poseedor es premiado por el valor o dinamismo que le da bien.

En el contexto de dinamismo social, surge la prescripción adquisitiva de dominio (PAD) o prescripción adquisitiva de propiedad (PAP) o —como la doctrina prefiere denominar— usucapión. La usucapión represente a una visión positiva de su contraparte negativa prescripción extintiva: mientras que en la prescripción extintiva el protagonista es la extinción de una exigibilidad de un derecho, en usucapión, el protagonista que acapara el centro de atención de los derechos reales es la adquisición del derecho de propiedad. El eminente jurista Álvarez Caperochipi (2015) complementa lo indicado:

La usucapión como transformación de la posesión continuada en la propiedad, es algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico es, en cierto sentido, la identidad misma de la propiedad. La prueba de la propiedad se hace acreditando la posesión y el transcurso del tiempo en la posesión. (p. 133)

En ese sentido, la posesión en el tiempo puede convertirse en propiedad, la usucapión se presenta como un modo originario de adquirir la propiedad, esto garantiza la seguridad jurídica del dinamismo social.

La usucapión tiene antecedentes en Roma, en mérito a ello, González Linares (2007) comenta:

En el derecho romano la usucapión funcionó como medio para perfeccionar el título cuando la propiedad quiritaria no se había adquirido por las formalidades de la *mancipatio* y la *in iure cesio* o cuando se le había adquirido de quien no tenía título; posteriormente surge la prescripción *longi temporis*, que primigeniamente fue concebida como excepción para oponerse al reivindicante, hasta que posteriormente es concebida como modo adquisitivo. (p. 381)

De lo que se extrae que la usucapión nace originalmente como una forma de saneamiento de propiedad, puede identificarse a la prescripción corta a la forma original de la prescripción adquisitiva; mientras que la prescripción larga nace después.

Ahora bien, respecto a la terminología de “dominio” y “propiedad”, González Linares (2007) indica que “la palabra dominio hace referencia, de manera limitada, solo a la titularidad

de bienes materiales” (p. 226), y en cambio la propiedad ya continente a la idea de dominio; en palabras de González Linares (2007), “la propiedad en sentido estricto subsume al concepto de dominio, toda vez que expresa el poder jurídico que el titular ejerce sobre un bien” (p. 266). Complementa indicando que el uso actual de dominio no tiene correlación con la predominancia del concepto de propiedad que actualmente se da en el Código Civil vigente; así, González Linares (2007) indica que:

El Código Civil vigente utiliza el concepto idóneo de “propiedad”, por consiguiente, la denominación técnica y jurídica debe ser de la de prescripción adquisitiva de propiedad. En la práctica jurídica, e inclusive en el proceso de enseñanza-aprendizaje del derecho, se sigue utilizando todavía conceptos de “dominio” como rezago del Código de Procedimientos Civiles de 1912 y el Código Civil de 1936, ambos abrogados. (p. 381)

2.3.4.2 Concepto de la usucapión.

A primera vista, según Arguello (2017), en la antigua Roma, a la prescripción adquisitiva de dominio “se designaba con el nombre de usucapión al modo originario de adquisición de propiedad regulado por el derecho civil que se operaba a través de la posesión continuada de la cosa durante un tiempo determinado por ley” (p. 233). De lo mencionado servirá para sentar las bases de los elementos de la usucapión: posesión y transcurso de tiempo determinado.

Según Kiper (2017): “por el transcurso del tiempo se opera la prescripción adquisitiva, esta importa un modo de adquisición de determinados derechos reales” (p. 46). También comenta sobre esta transformación Vásquez Ríos (2005): “la prescripción adquisitiva (conlleva) a la pérdida de un derecho de propiedad en favor de un tercero” (p. 108). De lo expuesto hasta ahora, se puede decir que la usucapión implica la posesión y transcurso del tiempo, lo cual genera la adquisición de propiedad para el usucapiente y la pérdida de la propiedad para el propietario negligente. Esta idea de “castigo” al propietario negligente la expresa el prócer jurista Barassi (1955): “cuando un tercero escape la propiedad de cosa, el propietario (que no ejercitaba su derecho) anterior deja de serlo” (p. 64).

Por su parte, Vásquez Ríos (2005) indica que “la prescripción adquisitiva denota un hacer por parte del poseedor, una relación directa con el bien [...] y la prescripción adquisitiva funciona sobre los derechos reales otorgando la propiedad al poseedor que haya cumplido con los requisitos de ley” (p. 108). Los requisitos que menciona el jurista, están estrechamente vinculados, a los elementos (posesión y transcurso del tiempo), siendo los requisitos los que establece el artículo 950 del Código Civil, en cuanto a: 1) los requisitos esenciales: posesión

continua, pacífica, pública y comportándose como propietario y el tiempo establecido, si es que el caso lo amerita, 2) los requisitos adicionales para la prescripción corta: justo título y buena fe.

Varsi Rospigliosi (2019) menciona que la usucapión “es un modo de adquisición de la propiedad originario y gratuito. Es el transcurso del tiempo lo que determina la titularidad del bien” (p. 207). Expresa de igual manera el jurista Albaladejo (2010): “usucapión es la adquisición del dominio [...] por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley” (p. 155). De lo que se puede extraer es que la usucapión requiere de requisitos

El jurista Álvarez Caperochipi (2015), refiriéndose a la transformación de la posesión a propiedad y al trasfondo de la usucapión, menciona:

La usucapión es el título de propiedad en cuya virtud se define la esencia misma de la propiedad: una posesión vestida por el transcurso del tiempo. Es decir, la usucapión es algo más que un nuevo instrumento accesorio de la prueba de la propiedad, pueda determinar su esencia misma, define y simplifica qué es la propiedad. Como la usucapión se funda en la posesión a título de dueño, el fenómeno originario no es la propiedad sino la posesión, que se viste majestuosamente como propiedad con el transcurso del tiempo. (p. 54)

Por su parte, González Linares (2007) refiriéndose a lo regulado por el Código Civil, comenta:

La usucapión o la prescripción adquisitiva de propiedad es el modo originario de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, con presencia o ausencia de justo título y buena fe; en el primer caso, con justo título y buena fe (prescripción ordinaria o propiamente usucapión) al culmen de un corto plazo de cinco años; y en el segundo caso, sin buena fe ni justo título (prescripción adquisitiva larga o extraordinaria), al culmen de un plazo de diez años. En ambos casos el plazo legal requerido es del ejercicio de una posesión efectiva, continua, pacífica, pública y para sí o como propietario.

2.3.4.3 Base legal de la usucapión en el Código Civil.

Sobre la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, el Código Civil indica en el artículo 950: “la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.

Mientras que el artículo 951: “la adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay”.

2.3.4.4 Naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva.

- Naturaleza declarativa

Conviene analizar sobre el rol que tiene la usucapión; al respecto Avendaño Arana (2016) indica que “la prescripción adquisitiva juega un rol más importante, la de servir como medio de prueba de la propiedad” (p. 13). Medio de prueba que necesitará de una declaración.

Lo descrito referido a la naturaleza declarativa de la usucapión es comentado también por el docto Lama More (2015):

En este caso, la propiedad del bien se adquiere en virtud de la posesión ejercida sobre el dicho bien, en el plazo y en la forma prevista por la ley (art. 950 CC); no obstante, se accede al registro en virtud de una sentencia declarativa dictada en proceso que tuvo por objeto la verificación del cumplimiento de los requisitos que exige la norma civil dictada. En este caso el registro es declarativo o informativo, no es constitutivo del derecho de propiedad. (p. 46)

La sentencia que declara fundada la pretensión de usucapión es una sentencia declarativa porque el juez civil, al resolver, simplemente reconoce un derecho preexistente, un derecho ya ganado (la propiedad) por haber transcurrido el plazo legal.

En efecto, la sentencia fundada es declarativa, la misma que tiene efectos para la inscripción y acceso al registro de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) al nuevo propietario y la cancelación del registro del anterior propietario, en virtud de lo dispuesto en el artículo 952 del Código Civil:

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

En concordancia de lo expuesto y a modo de síntesis, el jurista Avendaño Arana (2016) indica que “la declaración judicial de la prescripción adquisitiva se limita a reconocer una situación de hecho —la posesión continúa ejercida como propietario— que genera sus efectos como tal, sin alterarla” (p. 119). La sentencia de la usucapión innegablemente es una sentencia declarativa que solo se limita a reconocer el derecho ya ganado por el accionante en el plazo establecido. Verbigracia, véase el caso en el que una persona A demanda la usucapión larga de

un bien inmueble, en la que fehacientemente acredita que comenzó la posesión *ad usucapionem* en el año 2000 (y además cumple cabalmente todos los requisitos y no hay interrupción ni suspensión de la prescripción), pero acciona judicialmente todavía en el año 2020, es decir, la persona A demanda 10 años después de haber transcurrido el plazo que se le exige; en este caso, la persona A ya obtuvo la propiedad ni bien el plazo de 10 años, por lo que se entabla juicio para obtener solo una declaración de un derecho preexistente.

2.3.4.5 Naturaleza originaria de la usucapión.

La usucapión es considerada como modo originario de adquisición de propiedad. Gonzales Linares (2007) indica que “la prescripción es el medio de determinar el transcurso del tiempo, trasuntado jurídicamente en el plazo legal, que da nacimiento a la usucapión, como el modo originario de adquirir la propiedad” (p. 370). El modo originario implica que no haya un antecedente de transferencia del cual se derive la propiedad, en este supuesto se ubica la usucapión sea corta (ordinaria) o larga (extraordinaria).

Sin embargo, existe aún un reducido sector en la doctrina que cuestiona que la usucapión corresponda al modo originario de adquisición de propiedad. Al respecto, González Linares (2007) indica que:

Para algunos la usucapión es modo derivado de adquirir la propiedad, criterio con el que no compartimos, por cuanto el adquirente no hace la recepción de derecho alguno de un anterior propietario, aún en la prescripción breve o corta, en la que se exige justo título, el cual tampoco es propiamente la causa de adquisición, sino solo es prueba de la buena fe del adquirente. Si la usucapión fuera modo derivado no habría razón alguna para prescribir adquisitivamente. (p. 316)

La usucapión, sea corta o larga, tiene como naturaleza ser un modo originario de adquisición de propiedad.

De forma similar, comenta Gálvez Aliaga (2014):

Es un modo originario, porque el derecho de propiedad no se basa en un hecho que produce consecuencias jurídicas, como puede ser la muerte de una persona que permite heredar por testamento o vía sucesión intestada, o un acto jurídico derivativo como puede ser la compraventa. La adquisición de la propiedad por prescripción no deriva, entonces, de otro derecho traslativo, sino de la sola posesión con ciertos atributos. (p. 19)

Entonces, la clave para develar la naturaleza de la usucapión obedece a si es que deriva o no válidamente el título de propiedad, la respuesta es una negativa contundente. No hay una

derivación de título de propiedad en la usucapión.

Ahora bien, en la prescripción larga o extraordinaria, en esta forma de usucapión no se requiere de un justo título ni mucho menos la buena fe, entonces, queda más que evidenciada la falta de derivación del título de propiedad. Respecto a la usucapión ordinaria o corta no es un modo derivativo de adquirir la propiedad porque la buena fe y justo título buscan revelar que el poseedor tiene un defecto de legitimidad del acto jurídico de transferencia de la propiedad, por lo que no tiene valor ese acto jurídico defectuoso —justo título— por sí solo para transmitir el derecho de propiedad, por ello, es que su complemento es la buena fe, su actuación conjunta revisten a ese poseedor como afectado por el mal actuar de su transferente (quien actúa con mala fe), en consecuencia, se aprecia que por sí solo ese acto jurídico no tiene la validez ni eficacia de transmitir la propiedad, por lo que implica que no hay una derivación de título de propiedad. Aunado a lo expuesto, González Linares (2007) precisa: “es originaria porque el título es ineficaz, carece de todo efecto, es como si nunca hubiera existido, entonces la originalidad no está en el título, sino en la posesión de buena fe y mantenida como propietario por el plazo continuo” (p. 384).

2.3.4.6 Fundamento de la usucapión.

Contemporáneamente, la usucapión se ha consolidado como un modo originario de adquisición de propiedad, aceptado en su amplia mayoría. No obstante, según Álvarez Caperochipi (2015):

La usucapión gozaba de mala prensa entre los moralistas medievales y modernos. Se veía como una institución de derecho civil contraria a la justicia e introducida por razones de seguridad. Venía a interpretarse como hurto consentido por razón paz social. (p. 151)

Lo que denota que la usucapión era vista con ojos de moralidad y de supuesta “injusticia” para la consecución de propiedad, que amparaba el despojo de una propiedad por parte de un ajeno, para un fin mayor: la paz social. Tal situación es superada en la doctrina contemporánea.

La usucapión como forma de adquisición de propiedad por la posesión y el transcurso del tiempo implica, por su complejidad, una serie de fundamentos y no solo uno. Así el jurista González Linares (2007) indica que la doctrina señala a los siguientes fundamentos: 1) renuncia presunta del anterior vendedor, 2) el triunfo del ejercicio del derecho sobre el derecho mismo, 3) exigencia de la seguridad y la paz social, 4) la prescripción adquisitiva de la propiedad; además de los cuatro fundamentos mencionados, el jurista agrega los siguientes fundamentos:

5) el transcurso del tiempo porque crea, modifica o extingue derechos y obligaciones, 6) la improcedencia de la reivindicación, 7) la actitud omisiva, negligente y desinteresada del dueño al que se le prescribe el bien (p. 386). De lo visto, se aprecia una pluralidad de fundamentos. En virtud de lo visto como pluralidad de fundamentos, para González Linares (2007): “el fundamento de mayor peso de la usucapión es el dueño negligente, ya que la existencia de propietarios desinteresados de ejercitar real y efectivamente las facultades de uso y disfrute de la posesión, trae como consecuencia jurídica la pérdida del derecho de propiedad por prescripción” (p. 386). El propietario negligente que recibe un “castigo” es uno de los principales fundamentos de la propiedad, pero el denominado castigo se da en función de una falta de un aprovechamiento económico del bien, lo que genera un defecto del dinamismo económico y de la función social. Por si solo el castigo al propietario negligente no es una justificación principal si es que no se vincula de forma sistémica a los demás fundamentos como el dinamismo económico y función social.

En mérito a lo expuesto, se deben tener en cuenta a los siguientes fundamentos:

- **Fundamento económico social**

El dinamismo económico implica un avance constante, pero la presencia de un propietario ausente y —sobre todo— negligente significa un elemento negativo en el progreso económico social. En mérito a lo expuesto, Gonzales Barrón (2017) indica:

La usucapión es una consecuencia beneficiosa para el sujeto que usa y disfruta de los bienes, pues, el dominio se justifica en el esfuerzo; mientras que el propietario inactivo es castigado, en tanto su omisión perjudica a la economía en general, pues deja que la riqueza se mantenga improductiva. (p. 30)

En efecto, el fundamento económico se presenta como una razón de peso para la validación y vigencia de la usucapión.

La convivencia social, implica una obligación individual de aportar a la sociedad, ese aporte se da cuando se aprovecha los bienes. Gonzales Barrón (2017) comenta: “[La] obligación de disfrute de los bienes, como mecanismo que difunde el bienestar de la riqueza material entre toda la sociedad. La propiedad es derecho individual en relación con la función social que justifica dicha prerrogativa.” (p. 32). Entonces, el dinamismo económico, que nace del aporte del individuo, no se consigue si es que la riqueza material es acumulada o estancada, requiere de un dinamismo; así, según Gonzales Barrón (2017): “la riqueza material sirve para usarse y producir el disfrute individual con el consiguiente beneficio colectivo; mas no para acumularse o coleccionarse en contravención de los intereses generales” (p. 38). Este fundamento económico sienta las bases para desarrollar el fundamento de castigo al propietario

descuidado o negligente y premio al poseedor que asume las funciones de un propietario.

El dinamismo económico implica un avance constante, pero la presencia de un propietario ausente y —sobre todo— negligente significa un elemento negativo en el progreso económico social. En mérito a lo expuesto, Gonzales Barrón (2017) indica:

La usucapión es una consecuencia beneficiosa para el sujeto que usa y disfruta de los bienes, pues, el dominio se justifica en el esfuerzo; mientras que el propietario inactivo es castigado, en tanto su omisión perjudica a la economía en general, pues deja que la riqueza se mantenga improductiva. (p. 30)

De lo citado se parecía, por un lado, el castigo al propietario negligente que deja inactiva la riqueza que perjudica la sociedad y, por otro lado, el premio al poseedor que le da el dinamismo económico que aporta y beneficia a la sociedad.

- **Premio por el aprovechamiento de los bienes**

La posesión es tan poderosa que puede convertirse en propiedad bajo una serie de requisitos cumplidos en el tiempo; con ello, el poseedor, al vestirse de propietario y exteriorizar aspectos de propietario, adquiere el título de propietario. El jurista Pasco Arauco (2017) comenta: “Esta razón que le sirve de justificación a la usucapión. Es que el prescribiente hace precisamente aquello que el propietario omite: ejercer las facultades de la propiedad, léase uso, disfrute, explotación, edificación, etc.” (p. 81).

El denominado “premio” al poseedor que aprovecha el bien una consecuencia del cumplimiento de los requisitos legales de la prescripción. Pasco Arauco (2017) indica que “solo por razón justificada el Estado permite este traslado forzoso de la propiedad, de la esfera jurídica de un sujeto (propietario que no ejerce sus facultades) a la esfera de otro (prescribiente)” (p. 81). La razón justificada es el cumplimiento de los requisitos legales por el tiempo previsto.

El poseedor que busca usucapir (poseedor *ad usucapionem*) es justamente aquel poseedor que se comporta como propietario (*animus domini*), por tal motivo aprovecha la riqueza material, por lo cual el Estado le da la posibilidad de adquisición de la propiedad. En correlación de lo mencionado, Gonzales Barrón (2017) indica que:

El evento de la realidad que configura la propiedad no es cualquier hecho sino, precisamente, aquel que lo determina y conforma. Es asumir que la ontología de la propiedad (su “ser”) se encuentra en su propia finalidad, esto es, en el aprovechamiento de la riqueza material. (p. 22)

En definitiva, el aprovechamiento de la riqueza es la razón que permite apremiar la conducta del poseedor efectivo.

- **Castigo por el no aprovechamiento de los bienes**

De forma totalmente opuesta al premio del poseedor efectivo, el propietario negligente es castigado. Al respecto, Maisch Von Humboldt (2015) indica que “la usucapión sanciona al propietario negligente y tiene como finalidad poner término a la dualidad: poseedor-propietario, consolidando el derecho a favor del poseedor, quien, de hecho, detenta y aprovecha el bien” (p. 52). El propietario que adquiere riqueza y la deja sin movilidad económica es considerado como un propietario negligente, y tal negligencia es sancionada con la usucapión.

El abandono o descuido del bien representa una oportunidad para otra persona que le puede dar el aprovechamiento esperado. En este sentido, Gonzales Barrón (2017) comenta:

El abandono tácito de la riqueza material es una señal objetiva de que no se la necesita, que no se la valora, que le resulta superflua e intrascendente al propietario; sin embargo, en forma contrapuesta, existe otro sujeto que aprecia y aprovecha la cosa. (p. 32).

- **La seguridad de los bienes**

La seguridad del tráfico de bienes se logra cuando las personas que transfieren los bienes ostentan título de propiedad; para que se logre tal punto, es necesario que adquiera la propiedad quien se comporte como tal (el poseedor efectivo) cumpliendo un determinado plazo (sea corto o largo). En relación con lo expresado, Albaladejo (2010) comenta:

El fundamento de la usucapión se halla en la idea de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convirtiera en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostente como suyos, sin contradicción del interesado. (p. 155)

Esta denominada seguridad del tráfico (movilidad) de los bienes está vinculada esencialmente con la usucapión larga, según comenta el jurista González Linares (2007): “el fundamento, entre otros, de esta especie de prescripción adquisitiva (larga), está en la seguridad del tráfico de los bienes inmuebles” (p. 411). Aunque también se aprecia esta seguridad del tráfico en la prescripción corta, pues, sea un caso o en el otro, lo cierto es que con la usucapión se logra adquirir la propiedad, lo que permite que los bienes puedan ser arrendados, usufructuados, vendidos, etc., mediante el ejercicio de la facultad de disposición, con pleno amparo y protección legal.

2.3.4.7 Sujeto activo en la usucapión.

El sujeto activo es quien actúa con la finalidad de ser propietario usando la figura legal de la usucapión. Comenta el jurista Albaladejo (2010): “respecto a la capacidad y legitimación necesarias para usucapir, basta afirmar que es precisa la aptitud para poseer en concepto de

dueño o titular del derecho que se usucape” (p. 163). Por lo tanto, resulta claro que tiene la potencialidad de usucapir toda aquella persona con capacidad de ejercicio, sin embargo, esta persona tendría que cumplir con los requisitos que establece la normativa de la usucapión.

La usucapión requiere, insoslayablemente que la persona que haya ganado el derecho sea declarada como propietario, por ello, el artículo 952 del Código Civil indica:

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

Este ilustrativo artículo permite identificar implícitamente momentos de categorización en la prescripción referido al sujeto activo.

Un primer momento, se tiene a un poseedor, pero este no es un poseedor cualquiera, sino a un poseedor que busca usucapir, lo que en doctrina es denominado como poseedor *ad usucapionem*. El término “*Ad*” proviene del latín y significa “a” o “hacia” (Real Academia Española, 2014), lo que en buena cuenta tiene el significado equivalente de “para” o “encaminado”, mientras que *usucapionem* significa usucapión (prescripción adquisitiva de propiedad); entonces por “poseedor *ad usucapionem*” se entiende que es un poseedor que está en el proceso de ser un usucapiente, y lo está porque, precisamente, aún no cumple el plazo establecido. En cambio, en este primer momento, el propietario negligente sigue siendo propietario.

Un segundo momento es cuando el denominado poseedor *ad usucapionem* pasa a ser un usucapiente por cumplir con los plazos legales en el tiempo establecido; por tanto, este segundo momento indica que ya se ha adquirido el derecho de propiedad, pero le falta una declaración para que genere todos sus efectos legales, (véase que siendo declarado propietario, la sentencia es el título que lo respalda verbigracia para reivindicar).

El tercer momento es cuando, justamente, se declara propietario al usucapiente, así se termina una trilogía en la que el culmen llega con la declaración de propietario al poseedor que ha usucapido; se le premia al poseedor con la titularidad de aquello que ha estado aprovechando (el bien materia de usucapión), por lo que la usucapión manifiesta todos sus efectos legales. En cambio, respecto al propietario negligente, ahora pasa a ser un antiguo propietario —o como el artículo 952 del CC indica: “antiguo dueño—; en mérito a la sentencia se tiene al título del nuevo propietario, que es oponible frente a todos incluyendo al “antiguo dueño”, por lo que este no puede reivindicar el bien por haber perdido el título de propietario judicialmente.

- Particularidades en el sujeto activo

Por un lado, en cuanto al caso en el que el supuesto “propietario”, que pierde su título,

pretenda usucapir, Gálvez Aliaga (2014) indica que:

Es perfectamente válido que una persona renuncie a la acreditación de su derecho de propiedad mediante título que obtuvo, y se someta a la prescripción adquisitiva como modo de adquirir la propiedad, estando siempre latente la posibilidad de ser vencido en el trámite de prescripción. (p. 23)

En ese caso, se debe tener en cuenta la renuncia de acreditación del título para sustentar la propiedad, sea por pérdida u situación similar que imposibilite justamente su uso material; por tanto, bajo esa condición de renuncia, el “propietario” podría calzar en la figura del sujeto usucapiente.

Por otro lado, en cuanto al caso en la que los coposeedores pretendan usucapir, se aprecia al Segundo Pleno Casatorio Civil (Casación N.º 2229-2008, Lambayeque), referido a la interpretación del artículo 950 del Código Civil, que establece como doctrina jurisprudencial de carácter vinculante: “Nada obsta para que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir, puesto que de ver amparada su pretensión devendrían en copropietarios, figura jurídica que está prevista en nuestra legislación” (Corte Suprema de Justicia de la República —Sala Plena—, 2008). Entonces, se aprecia ese criterio de obligatorio cumplimiento en el que se resalta que solo los poseedores homogéneos podrán usucapir a fin de ser copropietarios. Se precisa que la homogeneidad en la pluralidad de posesión significa que la posesión se ejerza en conjunto sin división que brinde exclusividad del bien materia de posesión.

2.3.4.8 Objeto de la usucapión.

La usucapión, como institución jurídica integrante de los derechos reales, es un modo de adquirir la propiedad, y, como tal, requiere de un objeto al cual pueda recaer la titularidad; en esta contextualización, su ámbito de aplicación versa sobre los bienes inmuebles y muebles, véase a los artículos 950 y 951 del Código Civil, en los que se aprecian la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles y la de bienes muebles respectivamente.

Al respecto, Albaladejo (2010) comenta que la usucapión “ha de tratarse de cosas muebles o inmuebles que estén en el comercio privado, es decir que sean apropiables, ya que, si no, no pueden recaer aquellos derechos sobre ellas” (p. 165). De lo citado se infieren dos aspectos claves: 1) se precisa que, sin perjuicio de que, como ya se expuso en líneas anteriores —en el capítulo de “La propiedad”—, en la doctrina nacional y legislación se acoge el término “bien” en vez de “cosa” para designar al objeto sobre el cual recae el derecho real de propiedad; y 2) el objeto de la usucapión recae en los bienes muebles e inmuebles, los que sean susceptibles de ser adquiridos en virtud de una titularidad como propietario por estar comprendidos en el

comercio privado.

Por lo expuesto, González Linares (2007) precisa que “son susceptibles de usucapión todos los bienes que están en comercio de los hombres (*in commercium*); los bienes de dominio público son jurídicamente imposibles para la usucapión” (p. 400). El eminente jurista peruano especifica que, en contraposición de los bienes comprendidos en el comercio privados, los bienes del Estado no se pueden prescribir, existe una imposibilidad jurídica.

2.3.4.9 Elementos esenciales de la usucapión.

De las ideas mencionadas en la anterior sección —“Concepto de la usucapión”—, se extraen los elementos que componen a la usucapión: 1) la posesión y 2) el transcurso del tiempo. Según Álvarez Caperochipi (2015): “la usucapión es un medio de identificación (de adquisición y de prueba) de la propiedad y de los derechos reales por la concurrencia de dos elementos: la posesión y el tiempo” (p. 153).

En relación con el elemento de posesión, este requiere de especificaciones, ya que no cualquier posesión es ideal para la usucapión, entonces, la posesión válida para la propiedad será toda aquella que cumpla con los requisitos esenciales: continua, pública, pacífica y como propietario.

En relación con el elemento de transcurso del tiempo, el jurista Ramírez Cruz (2004) señala que “para hacer valer la usucapión, debe haber transcurrido un determinado plazo que establece la ley” (p. 228); tomando a la legislación vigente, indica el Código Civil: 1) diez años para bienes inmuebles en caso de la usucapión extraordinaria o larga (artículo 950), cinco años para bienes inmuebles en caso de la usucapión ordinaria o corta (artículo 950), cuatro años para bienes muebles en caso de la usucapión extraordinaria o larga (artículo 951), y dos años para bienes muebles en caso de la usucapión ordinaria o corta (artículo 951).

Respecto al fundamentos del plazo que se fija en la prescripción adquisitiva, Ramírez Cruz (2004) comenta que “según la doctrina, el fundamento es que se precisa concederle al propietario el tiempo de oponerse a la posesión del tercero y de reivindicar un bien suyo” (p. 228). El tiempo implica una constancia que permita la consolidación y solidez de la posesión para adquirirse la propiedad, en ese plazo fijado el denominado propietario negligente tendría oportunidad para interrumpir la prescripción adquisitiva de propiedad.

Siendo así, el tiempo al ser un elemento, constituye en una composición obligatoria de la usucapión que permita una aplicación efectiva. González Linares (2007) indica que “en toda definición legal o doctrinal de la prescripción, debe estar siempre presente el elemento tiempo como el contenido fáctico y vital del derecho que genera su mutación o cambio (en las

relaciones jurídicas y los plazos), produciendo efectos jurídicos” (p. 370). El transcurso del tiempo implica una mutación de relación jurídica, puntualmente, de ser poseedor de un bien a ser propietario del mismo.

Sin embargo, el elemento tiempo debe de tener un límite; razón por la cual, Ramírez Cruz (2004) indica que “lo único que se exige es la posesión y el trascurso del tiempo (esto último porque la posesión no puede ser indefinida)” (p. 223). En ese sentido, se aprecia que cada modalidad de usucapión tiene un tiempo establecido atendiendo a sus particularidades y se debe de cumplir en integridad los años previstos.

2.3.4.10 Requisitos esenciales de la usucapión.

Sobre la posesión recaen requisitos esenciales, los cuales tienen la categoría de esenciales por ser obligatorios para la configuración de una determinada posesión; también son denominados requisitos comunes por configurarse necesariamente en todo tipo y modalidad de usucapión.

Los requisitos esenciales, entonces, son: posesión pública, posesión pacífica, posesión continua y posesión como propietario (*animus domini*). De esta distinción se desprende que la posesión pública, pacífica y continua pueden clasificarse como requisitos objetivos, pues, son susceptibles de ser apreciados directamente por su materialidad (se aprecia de los hechos). Mientras que la posesión como propietario es un requisito subjetivo, ya que depende del fuero interno (aspecto volitivo) del poseedor; es decir, el fuero interno se exterioriza con actos materiales (comportamiento). Evidentemente, la posesión pública, pacífica y continua no son requisitos subjetivos porque su verificación no depende de la voluntad interna del poseedor; ejemplo: en la posesión pública los vecinos pueden testificar, en la posesión pacífica se verifica la existencia o inexistencia de conflictos violentos, y en la posesión continua se verifica con el paso del tiempo.

2.3.4.10.1 Posesión pública.

A primera vista, la posesión pública —como requisito esencial objetivo— se aprecia o percibe de la materialización. Siguiendo esta idea, Varsi Rospigliosi (2019) comenta que la “posesión pública es conocida por todos” (p. 67). La posesión pública será conocida por todos por cuanto se pueda apreciar la posesión de una determinada persona. En referencia a la posibilidad de que la posesión pública pueda ser percibida visualmente, el jurista Gonzales Barrón (2014) comenta: “la posesión pública implica que esta se ejerce de modo visible, y no oculta, de modo que se pueda revelar exteriormente la intención de sujetar la cosa” (p. 49). La publicidad en la posesión permite que otros visualicen que se ejerce la posesión intencionada

a usucapir. Además, respecto a los alcances de la publicidad, Torres Vázquez (2006) comenta: “La posesión es pública cuando los actos de ejercicio de la posesión no son ocultos. La publicidad es una cualidad que acompaña a la posesión desde su origen y durante su transcurso.” (pp. 358-359); sin embargo, el jurista precisa que la publicidad de la posesión opera en todo el trascurso de la usucapión, desde que esta inicia hasta el culmen del plazo correspondiente.

Así también, ahondando sobre al concepto de posesión pública y su vinculación con la posesión como propietario (*animus domini*), González Linares (2007) comenta:

Los actos posesorios ejecutados por el poseedor no deben ser actos posesorios ocultos, subrepticios, clandestinos o ignorados, sino todo lo contrario, debe tratarse de una posesión con actos posesorios claros, visibles que hagan que el ejercicio de la posesión se vea como si fuese la posesión del propietario mismo en el consenso donde se ubica el bien. La publicidad de la posesión exige que esta sea aparente, visible y conocida por el público. (p. 409)

Por consiguiente, será posesión pública cuando la posesión sea apreciable por las demás personas, estas personas visualizarían que el poseedor ejerce una posesión como si fuera un propietario; así, véase que el caso en el que los colindantes aprecian la posesión pública de un predio en caso de una usucapión de un inmueble.

De igual manera, la posesión pública permite que el “propietario negligente” se redima y pueda interrumpir la prescripción. En concordancia de lo mencionado, el eminente jurista Albaladejo (2010) comenta que “la publicidad persigue que no se frustre la posibilidad, de que la posesión del usucapiente llegue a ser conocida por quien podría reclamar la cosa” (p. 174). Lo comentado denota que la posesión pública permite que el “propietario negligente” pueda interrumpir la usucapión. En esa misma línea, Avendaño Arana (2016) precisa:

La posesión pública obedece a otro factor elemental que es, en caso de que el poseedor actual no tenga derecho a la propiedad, permitir al legítimo propietario oponerse a la posesión, lo cual no podría hacerse si aquel mantiene una posesión clandestina, negándose al verdadero titular del derecho la oportunidad de proteger su propiedad. (pp. 52-53).

La posesión pública implica la usucapión sea conseguida en plena transparencia, al grado que permite al “propietario negligente” actuar oponiéndose a la prescripción hasta antes de que se cumpla el plazo establecido.

En contraposición de la posesión pública, se presenta a la posesión clandestina, la cual es desarrollada por el profesor Gonzales Barrón (2005):

La posesión como hecho propio de la realidad física como situación fáctica, solamente existe en cuanto el hecho se manifiesta socialmente. En tal sentido, una posesión clandestina no llega a ser tal, pues el adjetivo resulta ser contradictorio con el sustantivo al que pretende calificar. (p. 670)

La posesión clandestina es la antítesis de la posesión pública, la cual implica el ocultamiento; la clandestinidad no permite ser apreciada la posesión por otros e incluso por el denominado “propietario negligente”.

Así mismo, Torres Vásquez (2006) comenta sobre la posesión clandestina: “Llevada a cabo ocultamente, no es protegida por el derecho y no es posesión *ad usucapionem*”. [...] La posesión clandestina dejará de serlo desde el momento en que el poseedor realice actos de manifestación de su posesión” (p. 359). Lo citado permite inferir que una posesión clandestina puede convertirse mediante la materialización de actos destinado visibilizar la posesión y convertirla en una posesión pública. Refuerza la idea de clandestinidad el jurista Ramírez Cruz (2004): “Lo público es lo opuesto a clandestino o secreto. Se fundamenta en que el poseedor debe conducir su posesión de forma tal que sea conocida por todos, y además conducirse con la naturalidad que le daría tener un derecho legítimo” (p. 225).

Por último, a modo de síntesis, se puede decir que: 1) la posesión pública es aquel requisito objetivo en la usucapión porque es apreciable por su materialización, lo que permite que las personas conozcan que una determinada persona posee un bien determinado; 2) dicha posesión se contrapone a la posesión clandestina u oculta, lo que implica que la posesión —como requisito de la usucapión— impone que se tenga una publicidad en la posesión desde el inicio hasta el cumplimiento de la usucapión; 3) nada obsta que una posesión clandestina u oculta deje de serlo dando pase a una posesión pública, para lo cual requiere de una materialización visible a las demás personas, lo que permita a los demás saber que hay una posesión pública; 4) la posesión pública permite que los colindantes conozcan al poseedor de un determinado bien en el caso de la usucapión de bien inmueble; 5) la posesión pública permite que el propietario negligente pueda actuar, antes que se cumpla el plazo, oponiéndose con la interrupción de la usucapión evidenciando su voluntad de recobrar el bien descuidado.

2.3.4.10.2 Posesión pacífica.

Se entiende por pacificidad, a la ausencia de violencia. En mérito a ello, Ramírez Cruz (2004) manifiesta:

Es la posesión libre o exenta de violencia. Ello implica que, [...] la continuidad o continuación de la posesión deben fundarse en la no utilización de la fuerza o violencia.

Se excluye la fuerza tanto material o física como la moral. Por ello la pacificidad se entiende como lo opuesto a la violencia. (p. 225)

De haber violencia física o moral se afecta la pacificidad, dicha violencia no debe presentarse en el trascurso de la usucapión.

De forma similar, González Linares (2007) comenta:

La posesión pacífica expresa por sí sola que no debe tener origen violento, pues, todo acto del hombre revestido de violencia, arbitrariedad, abuso del derecho, etc., afecta profundamente no solo los sentimientos de las personas, sino a la propia convivencia civilizada. (p. 409)

La conceptualización de posesión pacífica implica toda negación de violencia por afectar la convivencia social, la misma que debe ser armoniosa para un desarrollo colectivo.

En esa misma línea y refiriéndose sobre la armonía social, Torres Vásquez (2006) comenta que:

La posesión pacífica es la adquirida conforme a derecho sin lesionar la posesión de otro [...] Toda posesión violenta no es pacífica, ya se trate de violencia física o intimidación, pero puede haber posesión no pacífica sin que para ello medie violencia, como la derivada del derecho que tiene el acreedor de retener el bien de propiedad de su deudor cuando este no ejecuta la prestación debida. (p. 359)

De lo citado se desprende que la violencia puede ser física y emocional (denominado como intimidación).

Respecto a la violencia en la obtención de la posesión, Gonzales Barrón (2014) comenta: “la violencia se entiende concluida cuando la posesión del despojante se consuma por la cesación de actos materiales de violencia [...] o cuando la posesión se asienta a favor de una de las partes involucradas, pues concluyen los actos equívocos o no definitivos de apropiación” (p. 58). Complementa el jurista Avendaño Arana (2016):

El segundo requisito es que la posesión sea pacífica, lo que quiere decir que aquella deba ser actuada sin violencia física y moral. La utilización de la violencia quiere decir obtener la posesión por la fuerza, y mientras esta dure habrá interrupción, solo cuando los actos violentos cesan podrá considerarse la existencia de la posesión pacífica. (pp. 51-52)

Lo citado permite reafirma los siguientes puntos: 1) la violencia puede ser moral o física, y 2) si bien puede haber una posesión violenta, cuando esta termine, habrá posesión pacífica. De la misma forma señala el eminente jurista Albaladejo (2010): “en cuanto poseedor, el adquirente que, aun habiendo adquirido con violencia, es ya poseedor pacífico una vez que

aquella cesó, puede usucapir la cosa, si la posee en concepto de dueño” (p. 173).

Además, respecto al cese de violencia, precisa Ramírez Cruz (2004): “la posesión, puede haber sido adquirida por la fuerza; en tal supuesto, esta deberá cesar a fin de que sea computable para los efectos de la usucapición” (p. 225). El cómputo inicia solamente cuando haya cesado la violencia. Lo cual es respaldado por Vásquez Ríos (2005): “la violencia como hecho, varía la posesión solo durante el tiempo que ocurre o duren sus efectos, cuando desaparece la posesión se hace útil” (p. 111). Se indica que, si la violencia ha cesado, recién será útil para fines de cómputo de usucapición.

Por su parte, en referencia a la incidencia la puesta en controversia del bien, según Sacco y Caterina (2000, como se cita en Gonzales Barrón, 2005),

La posesión pacífica no significa que sea controvertida, ya que este requisito no es requisito por la norma. Los actos tales como las puestas en mora, las tratativas de negociación, las cartas de requerimiento e incluso la interposición de una acción reivindicatoria no tienen relación con el carácter de pacificidad. (pp. 672-673)

Se extrae de la cita que las puestas en controversia no tendrían que incidir en la alteración de la pacificidad, por cuanto la controversia no implica una modalidad de violencia la categoría.

En adición, respecto a los procesos judiciales y su incidencia de afectación en la pacificidad, Avendaño Arana (2016) manifiesta:

Aquellos procesos judiciales previos entre las partes o con terceros no afecta a la posesión pacífica. No obstante, existe alguna jurisprudencia que aún considera que estos procesos sí constituyen una forma de alterar la posesión pacífica sobre el bien. Entonces, para que proceda la prescripción adquisitiva deberá cesar todo acto de violencia en contra de la posesión. (p. 52)

La cita permite develar que, a nivel jurisprudencial, no existe uniformidad de criterios respecto si un proceso judicial afecta la pacificidad en la posesión, ante tal contexto, es preferible que no haya violencia (en las modalidades que pueda existir) en la posesión.

Ahora bien, respecto al uso de la fuerza en virtud de lo dispuesto en el Código Civil referido a la defensa posesoria (artículo 920) y referido a la presunción de propiedad (artículo 912), comenta Ramírez Cruz (2004), que se debe considerar que la autorización al poseedor del uso de la fuerza no convierte su posición en una no pacífica, teniendo como fundamento a la presunción de propiedad, la que protege la posesión (p. 225). En el supuesto del ejercicio de las defensas posesorias, si bien media el uso de la fuerza física, esta tiene pleno respaldo legal, por lo cual no se desvirtúa en este caso la pacificidad.

En síntesis, se puede decir que: 1) la posesión pacífica es aquella posesión que se ejerce con ausencia de violencia (sea física o moral); 2) la posesión puede obtenerse con violencia, y esta posesión puede volverse pacífica al cese de los actos violentos; 3) la posesión violenta no es pasible de cómputo para el plazo de la usucapión; 4) el cómputo de la posesión solo se da desde que cesa la violencia al operar la pacificidad, la que se debe mantener en todo el plazo de la usucapión; 5) la doctrina y la jurisprudencia no se uniformizan en cuanto si la controversia de la propiedad sea por demandas o requerimientos constituyen una alteración de la pacificidad, puesto que coexisten las posiciones de admisibilidad y de inadmisibilidad.

2.3.4.10.3 Posesión continua

A primera vista, la posesión continua es aquella que se ejerce sin interrupción durante el plazo previsto. Al respecto, agrega el jurista Gonzales Barrón (2014):

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

Del mismo modo de negación de la interrupción, González Linares (2007) comenta que: Ejercer la posesión ininterrumpidamente es exigencia legal para adquirir el bien por usucapión. La posesión ininterrumpida es la continuada o mantenida sin ninguna alteración o interrupción del decurso prescriptorio. La posesión puede sufrir formas de interrupción sea por hechos propios del poseedor (dejar de ejecutar actos posesorios, abandonar o perder el bien) o por acción de terceros (la privación de terceros). (p. 402)

Se extrae que sea la forma en la que se presente la interrupción, esta puede generar que la posesión continua se pierda, sea: 1) por hechos propios como abandonar el bien y 2) por privación de terceros. Con la interrupción se quiebra la continuidad de la posesión.

En esta misma línea, para Avendaño Arana (2016), la posesión continua “significa mantener una posesión constante sobre el bien, al menos de forma potencial y sin intervención de terceros o hechos que generen la interrupción” (p. 51). De lo expuesto se precisa que la continuidad implica constancia efectiva o —hasta— en potencialidad libre de interrupción o intervención.

Hasta lo expuesto, Ramírez Cruz (2004) sintetiza sobre la conceptualización de posesión continua: “habrá posesión continua: a) cuando ella se tiene o ejerce sin interrupción, b) cuando la interrupción es menos de un año, o c) cuando durando más de un año, esta le es restituida por sentencia” (p.225). De lo cual se puede decir que la posesión libre de interrupción

detona una válida posesión para los fines de la usucapión.

En adición, Vásquez Ríos (2005) indica que: “los actos continuos de posesión dependerán de la naturaleza del inmueble” (p. 110), de lo que se puede entender es que, según sea la posesión sobre un bien inmueble (urbano, rural, chacra u otros), se podrá entender qué es posesión continua, atendiendo la particularidad del bien inmueble; por ejemplo: sembrar en chacra y vivir en una casa.

Sin perjuicio de todo lo expuesto en la posesión continua, el artículo 953 del Código Civil indica: “Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye”. Del artículo citado, se extraen dos supuestos más de posesión continua. Al respecto, según Ramírez Cruz (2004):

La posesión será también continua: a) cuando, habiendo interrupción, esta no sea mayor a un año. Esta se fundamenta en el principio de anualidad interdictal, o sea 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 dure más de un año, la posesión resulta restituida por sentencia que si lo declara. (p. 224)

De modo que habrá posesión continua cuando: 1) no haya interrupción dentro del plazo; 2) habiendo interrupción, cesa su efecto por recuperar el bien antes de un año; y 3) habiendo interrupción, cese su efecto si se restituye el bien por medio de una sentencia.

En síntesis, puede afirmarse que en el ámbito de la legislación peruana: 1) la posesión continua es aquella que se ejerce libre de interrupción por todo el plazo establecido; 2) también se considera posesión continua cuando, habiendo interrupción, cesan sus efectos porque se recupera el bien o por restitución del bien por medio de una sentencia; 3) la posesión continua es aquella constante o potencial que se tenga sobre el bien; 4) la figura de la interrupción está estrechamente relacionada a la continuidad, siendo su antítesis; y 5) la posesión continua implica que el poseedor emane actos continuos de posesión y esta variará de acuerdo al tipo de bien sobre a usucapir.

2.3.4.10.4 Posesión como propietario

La posesión como propietario (*animus domini*) implica intensidad, por ello, resulta válido que se indique que esta posesión sea un requisito esencial subjetivo en la usucapión. Eminentemente, se puede decir que este requisito no requiere de un título, sino necesariamente de una conducta (*animus domini*) derivada de intención o voluntad para poseer; en correlación,

comenta Ramírez Cruz (2004) que “la posesión *ad usucapionem* ocupa el lugar del título, la cual implica el *corpus* y el *animus domini*” (p. 226).

A primera vista, posesión como propietario implica que quien posea un bien con fin de usucapir debe de manifestar o externalizar su voluntad revestida de un disfraz de propietario, mediante actos concretos. Al respecto, comenta Avendaño Arana (2016): “existirá posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporte con estándares similares a como se comportaría el verdadero titular del inmueble; además, este deberá generar en los demás la apariencia de un dueño” (p. 53). Se resalta que la posesión como propietario (*animus domini*) implica la apariencia en la que el poseedor debe desplegar los comportamientos usuales de un propietario.

Por su parte, Ramírez Cruz (2004) indica sobre la conceptualización: “Posesión como propietario significa que debe ser en nombre propio y a título de dueño; el poseedor conserva el bien solo en interés propio. Esto supone que solo podrán usucapir los poseedores plenos, de ninguna manera los poseedores inmediatos” (p. 226). De lo citado se extrae que el arrendatario no podría usucapir por cuanto este reconoce a otro como propietario.

Así mismo, comenta el jurista Torres Vásquez (2006): “Es la que el poseedor sin ser propietario se comporta como tal. El poseedor realiza sobre el bien actos que objetiva y razonablemente suscitan en los demás la apariencia de que él es el propietario.” (p. 357). La voluntad (como un aspecto netamente subjetivo) es manifestada, logrando que los demás lo aprecien como un propietario.

En referencia al aspecto subjetivo y su necesaria materialización en la posesión como propietario (*animus domini*), quien quiera ser propietario por medio de la usucapición deberá actuar como propietario, además, no reconocer a otra persona como propietario (Pasco Arauco, 2017, p. 83).

Así pues, la posesión como propietario implica que la posesión sea para sí (para satisfacer su voluntad del poseedor), de otra manera no se comportaría como propietario. Complementa Ramírez Cruz (2004): “Se dice que la posesión es para sí cuando el poseedor se comporta como el propietario, sin reconocer título alguno de propiedad o de posesión. Por consiguiente, poseer como propietario significa que ha de comportarse como lo haría el dueño.” (p. 226). Estando en lo descrito, no podrían usucapir: el servidor de la posesión, el usufructuario, el arrendatario, entre otros que por su vinculación reconozcan a otro como propietario (poseedores inmediatos).

De la misma forma, Avendaño Arana (2016) comenta: “La calidad de *animus domini* no la tiene todo aquel que sea poseedor, como es el caso por ejemplo de los arrendatarios,

comodatario, depositarios, etc. En resumen, podrá prescribir aquel que tenga una posesión mediata, pero no aquellos que tengan una posesión inmediata (art. 905 del CC) o sean servidores de la propiedad.” (p. 53). De lo expuesto, que no todo poseedor puede usucapir, y mucho menos puede usucapir quien sea un servidor de la posesión, pues al no tener ni la posesión no actúa para sí cuando detenta un bien.

Aunado a lo expresado, González Linares (2007) comenta que:

Todos los actos posesorios materiales deben ser ejercidos por el poseedor con la actitud propia del comportamiento de cualquier propietario [...] No basta una posesión cualquiera, sino solo la que se ejerce con la intencionalidad de comportarse como propietario o para sí. (p. 401)

De lo expuesto, se puede sintetizar que no cualquier persona ni cualquier poseedor puede usucapir; en concordancia con lo mencionado, González Linares (2007) comenta: “No todo poseedor puede recurrir a la usucapición, como ocurre con el arrendatario, usufructuario, etc. En todo caso la usucapición solo debe fundamentarse en la posesión ejercida para sí (como propietario), que sea actual, directa y efectiva.” (p. 440). Se entiende que, para usucapir, el sujeto activo tendrá que ser uno que se comporte como propietario, y el que actúa como propietario no reconoce a otro como propietario ni actúa al servicio de otra voluntad para el aprovechamiento del bien a usucapir.

Complementa lo visto el jurista Albaladejo (2010), ya que “cuando haya, o cuando no, posesión en concepto de dueño es cuestión de hecho que puede fijarse por el comportamiento exterior del poseedor (por ejemplo: disponer de la cosa como suya gastando sus frutos, prestándola, haciendo modificaciones, etc.)” (p. 170). Así, en el *animus domini*, el comportamiento exterior (actos materiales) corresponde a un propietario, cosa que ese comportamiento es irreplicable por un poseedor inmediato y por un servidor de posesión (tenedor); véase el caso en el que ni el poseedor inmediato ni el servidor de la posesión, a libre antojo, no podrían destruir toda una habitación construida con material noble (ladrillo y cemento) para modificarla.

Ahora bien, además es de saberse que la intensión es conocida como “fe” y de ella se desprenden: la buena fe y la mala fe en la usucapición; al respecto Torres Vásquez (2006) comenta que “la posesión como propietario puede ser de buena fe o de mala fe, es decir, conociendo que carece de derecho sobre el bien y que el propietario es otra persona (ejemplo, el ladrón)” (p. 357). En efecto, si hay buena fe implicará un menor tiempo en la usucapición y si hay mala fe implicará un mayor tiempo en la usucapición; pero, sea cual fuera la circunstancia, siempre debe mantenerse en la intensión (fe) el no reconocimiento de otro como propietario y

el comportamiento como propietario.

A modo de síntesis de la posesión como propietario, se puede decir que: 1) esta posesión es conocida en la doctrina como *animus domini*, y significa que la posesión es ejercida con el ánimo o intención de propietario, el cual se exterioriza con actos materiales; 2) el *animus domini* se presenta en el contexto de que todavía no se cuenta con un título, lo que genera que el poseedor actúe como un verdadero propietario; 3) el *animus domini* implica además no reconocer a otro como propietario; y 4) no todo poseedor puede ser un poseedor con *animus domini*: el poseedor inmediato no lo es porque reconoce a otro como propietario (aunque actúa para sí, se mantiene en una relación de inferioridad de rango con el poseedor mediató, situación en la que un propietario no puede estar), y mucho menos el servidor de la posesión no puede usucapir (no actúa para sí y se mantiene en subordinación de otro).

2.3.4.11 Clasificación de la usucapión según el objeto.

Es de saberse que por objeto se entiende aquello que sirve de sustento para la propiedad, ese objeto es en buena cuenta el bien, y para efectos de la usucapión, se precisa una delimitación a bienes muebles e inmuebles.

En función de la relación del tiempo exigido por Código Civil y el bien a usucapir, Maisch Von Humboldt (2015) precisa que “los plazos, notoriamente cortos comparados con los de la prescripción inmobiliaria, se justifican dada la menor importancia y valor que generalmente tiene los muebles, en relación a los inmuebles” (p. 55). Se comenta una generalidad, la cual no debe tomarse como siempre cierta, pero sirve de justificación inicial del motivo de la diferencia en el plazo prescriptorio respecto de los bienes muebles (dos años si media buena fe y cuatro años si media mala fe) y los bienes inmuebles (cinco años si media buena fe con justo título y diez años si media mala fe).

- Usucapión inmobiliaria

Es la usucapión con más desarrollo y la que amerita mayor análisis. Está regulada por el artículo 950 del Código Civil, la misma que admite dos modalidades:

1) La usucapión inmobiliaria extraordinaria, cuyos requisitos son: el elemento posesión serán: pública, pacífica, continua y como propietario; y en cuanto al elemento de tiempo: que se cumpla con diez años de plazo.

2) La usucapión inmobiliaria ordinaria, cuyos requisitos son: el elemento posesión serán: pública, pacífica, continua y como propietario; en cuanto al elemento de tiempo: que se cumpla con cinco años de plazo; además de los dos requisitos circunstanciales: justo título y buena fe.

- **Usucapión inmobiliaria especial de predios rústicos**

Existe una clasificación general en la que se distingue de la propiedad predial, la cual es también llamada la propiedad urbana, de la propiedad rústica (Varsi Rospigliosi, 2019, p. 224).

Se precisa que, existe normativa específica que regula la usucapión de predio rurales, en tal sentido el Decreto Legislativo N.º 653, Ley de promoción de las inversiones en el Sector Agrario, regula tal supuesto en su Disposición complementaria novena indicando que “la propiedad de un predio también rústico se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública, como propietario, durante cinco (05) años. El poseedor puede entablar juicio para que se le declare propietario”. Del dispositivo normativo, se puede extraer que no se aprecia supuestos de prescripción adquisitiva ordinaria (usucapión corta) ni extraordinaria (usucapión larga), por tanto, sea como fuere que se obtuviera la posesión del predio rústico es aplicable el plazo de cinco años. Esto mencionado se respalda por el coherente razonamiento jurídico de La Corte Superior de Justicia de Cajamarca, Primera Sala Civil, mediante Sentencia N.º 31-2018-Cajamarca, contenida en la resolución N.º 29, del expediente judicial del proceso civil N.º 00116-2012-0-00601-JM-CI-01, la que expresa en el fundamento tercero (III), ítem 4, lo siguiente:

Entonces, para prescribir predios rústicos se requerirá la posesión pacífica, pública y continua por 05 años (todo en condición de propietario), sin que entre estos requisitos esenciales se haya introducido alguna diferencia entre prescripción ordinaria y extraordinaria; por tanto, vista la opción legislativa en esos términos, se trata de un plazo único en la que pueden calzar cualquiera de estas dos categorías: la que provenga de un título imperfecto —justo título— o en la que en su origen no se presente acto jurídico traslativo —por derivar de la estricta posesión—. (f. III)

Al respecto de los plazos corto de cinco años de la usucapión de predios rústicos, comenta Ramírez Cruz (2004) que “el plazo es sustancialmente más corto, ya desde los tiempos en que se puso en marcha el proceso de reforma agraria” (p. 230). El plazo corto haya su razón en un incentivo en la titularidad en zonas rurales por motivos de tiempos de la reforma agraria.

- **Usucapión mobiliaria**

Está regulada por el artículo 951 del Código Civil, la misma que admite dos modalidades:

1) La usucapión mobiliaria extraordinaria, cuyos requisitos son: el elemento posesión serán: pública, pacífica, continua y como propietario; y en cuanto al elemento de tiempo: que se cumpla con cuatro años de plazo.

2) La usucapión mobiliaria ordinaria, cuyos requisitos son: el elemento posesión serán: pública, pacífica, continua y como propietario; en cuanto al elemento de tiempo: que se cumpla con dos años de plazo; además del requisito circunstancial: buena fe.

2.3.4.12 Clasificación de la usucapión ordinaria.

La usucapión ordinaria se refiere a la usucapión corta, la misma que se presenta en diferentes modalidades con sus particularidades.

2.3.4.12.1 Usucapión inmobiliaria ordinaria.

- Concepto de la usucapión ordinaria

Sobre la denominación de prescripción ordinaria, Ramírez Cruz (2004) expresa: “llamada también ordinaria, abreviada o quinquenal, viene a ser el modo de adquirir la propiedad de un inmueble a través de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario, mediando justo título y buena fe” (p. 231). Puntualiza el jurista Albaladejo (2010) que en este tipo de prescripción se “requiere poseer [...] con buena fe y justo título [...] durante cierto tiempo la cosa que usucape” (p. 157). De lo visto, se entiende que los requisitos sustanciales (posesión pública, pacífica, continua y como propietario) se mantienen y se suman a estos requisitos los denominados requisitos de circunstanciales de buena fe y justo título.

En cuanto a la esencia de buena fe y justo título en la usucapión corta, González Linares (2007) precisa que “es esencialmente modo originario, si no fuera así, no se estaría exigiendo la concurrencia de la buena fe del usucapiente y la mala de transferente” (p. 384). Esta puntualización es aguda porque denota que la buena fe sustenta al justo título porque el adquirente actuaba en la creencia de que podía adquirir un bien, sin embargo, el título es insuficiente por su defecto de legitimidad, por tanto, no logra la efectividad de transferencia. En consecuencia, el justo título y la buena fe no generan una derivación de propiedad, por tanto, la usucapión ordinaria no logra ser un modo derivativo de propiedad, por lo que sí es un modo originario.

Ahora bien, respecto a la buena fe y justo título como requisitos copulativos necesarios en la usucapión corta, González Linares (2007) comenta que:

Cuando empleamos las expresiones copulativas de justo título y buena fe, estamos aludiendo a la convicción interna de la persona humana, a su capacidad de conciencia y a la firmeza de sus convicciones éticas y morales, con otras palabras, es la creencia interna y la manifestación externa del adquirente-usucapiente de manera total y firme que ha obrado o procedido conforme a derecho. (p. 407)

Por lo tanto, para la usucapión corta la buena fe será inherente al denominado justo título.

En esa línea expositiva de vinculación, el jurista Ramírez Cruz (2004) manifiesta: Existe ciertamente un vínculo entre el título y la buena fe, pero en este solo sentido: que no puede haber buena fe donde falte un título (esto es, el contrato traslativo, ya que de lo contrario sería simplemente posesión de mala fe) y que, si el *accipiens* sabe que no tiene para sí ningún título de adquisición, no puede tampoco ser de buena fe. (p. 232)

Al respecto de la unión como requisito de la buena fe y del justo título, Varsi Rospigliosi (2019) indica que “el justo título es la causa eficiente de la posesión. Implica haber adquirido la posesión mediante un acto jurídico válido y eficaz; de allí que esta posesión se vincule con la posesión de buena fe” (p. 68).

Por consiguiente, la vinculación de los requisitos genera una codependencia del uno del otro para ser válidas en la usucapión corta; al respecto Avendaño Arana (2016) señala que “el justo título y la buena fe son requisitos especiales para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria, pero no son independientes” (p. 28).

Ahora bien, respecto a una consecuencia saneadora, González Linares (2007) comenta: Sin duda, el origen de este modo de adquirir está fundado en la buena fe. La que le da vida a la usucapión para perfeccionar el título ineficaz. Título ineficaz que fue provocado por la actitud de mala fe del transferente, de tal manera que la buena fe básicamente debe reposar en el adquirente o poseedor. (p. 383)

En efecto, se aprecia el plazo menor de cinco años en la usucapión ordinaria en virtud de un intento de perfeccionar un título ineficaz o mejor dicho: sanear un título para convertirlo en verdadero título.

- **Justo título**

Antes de ahondar en la conceptualización de justo título, conviene diferenciar entre justo título del título; según Maisch Von Humboldt (2015):

Diferencia entre título y justo título [...] La diferencia entre ambos es que el segundo opera la traslación del dominio, en cambio el primero no necesariamente traslativo, puede resultar nulo o anulable, o puede ser un título putativo, o sea que solo existe en la creencia del poseedor (el heredero aparente o legatario cuyo legado hubiese sido revocado), que lógicamente no opera la traslación del dominio). (p. 32)

La jurista menciona que en el justo título opera la traslación de dominio mientras que en el título no opera necesariamente la traslación; sin embargo, resulta más preciso indicar que con el justo título se pretende operar la traslación de dominio, mas no será un título que

efectivamente opere la traslación de dominio. En cambio, en el contexto de la usucapión, el título será un acto jurídico que no necesariamente esté destinado a trasladar el dominio. Esa misma línea de pensamiento sobre el justo título es manejada por Álvarez Caperochipi (2015): “en realidad es justo título todo negocio jurídico de transmisión de la propiedad (contrato, donación y testamento)” (p. 157). De forma similar comenta Albaladejo (2010): “justo título significa hecho suficiente (por ejemplo: compra, donación, transacción, permuta, etc.)” (p. 189). En efecto, resulta válida la idea de que justo título será todo acto o negocio jurídico que tenga el fin traslativo (idóneo para trasladar la propiedad), pero el detalle es que no puede conseguir la transferencia de propiedad por defecto de legitimidad del transferente. A modo de contraste, también se precisa que el título putativo no es un justo título; al respecto Ramírez Cruz (2004) comenta que el denominado título putativo “no se considera justo título porque carece de existencia real, viviendo o existiendo solo en el pensamiento del poseedor” (p. 235).

En correlación con la idea de con el justo título se pretende operar la traslación de dominio, mas no será un título que efectivamente opere la traslación de dominio, Vázquez Ríos (2005) comenta:

Es aquel acto jurídico constitutivo de derecho, que reúne todos los requisitos exigidos por la ley, cuyo fin es el transmitir la propiedad de un bien; pero viciado por carecer el transferente de derecho a disponer del bien, y que, sin embargo, es la causa jurídica que ha producido la posesión del prescribiente. (p. 113)

Se entiende que justo título es aquel acto jurídico que tiene un defecto en la legitimidad de quien otorga el bien, sin embargo, este acto jurídico defectuoso es motivo de la posesión, mas no de una efectiva propiedad, por tanto, se recurre a la prescripción adquisitiva para lograr recién con ella la propiedad.

En relación a la conceptualización de justo título, Ramírez Cruz (2004) comenta ampliamente:

El justo título es todo título legal e idóneo que transmite el derecho de propiedad, pero resulta imperfecto, puesto que el transferente no es el propietario legítimo. Se trata de un título que reúne todos los requisitos para transferir la propiedad menos uno, que es el ya anotado: no lo otorga el *verus dominus* (o siéndolo, no tiene capacidad para enajenar). De ahí que no se tiene en cuenta de quien emana el título (un no propietario) y, precisamente, por ello, es necesario recurrir a la usucapión a fin de que convalide o subsane la falta que tiene el título. (p. 233)

En este aspecto se aprecia la función cuasi saneadora que tiene la usucapión ordinaria, dado que el defecto que adolece el denominado justo título recae en el transferente porque no

tenía el derecho para transferir o no podía ejercer el derecho. Este defecto es “convalidado” con la usucapión ordinaria.

En la misma línea de pensamiento, en modo amplio, el jurista González Linares (2007) comenta:

El justo título en la usucapión significa que la posesión ejercida por el usucapiente se debe a la causalidad provocada por una transmisión onerosa de la propiedad, pero que no le otorga suficiente titularidad al adquirente del derecho real (propiedad), porque se originó sin la legitimación del derecho subjetivo material del transmitente, o en su caso, en virtud de un acto sin validez ni eficacia. Por ejemplo, la compraventa, permuta, donación, adjudicación de tierras (esta que solo quedó en resolución administrativa, sin el otorgamiento de título de propiedad). En definitiva, justo título es aquel que reúne los requisitos para la transferencia de la propiedad, pero que le falta el elemento de mayor sustantividad, que es la legitimidad del derecho que le conceda la facultad de disposición, y es precisamente esta anomalía la que debe ser superada o convalidada por la usurpación corta, porque si no fuera así la prescripción corta no tendría objeto. (pp. 404-405)

Nuevamente, se señala principalmente que el defecto en la legitimación, sin embargo, en la cita se precisa que el acto jurídico puede ser inválido o ineficaz, en ese sentido, se desprende entonces que el acto jurídico bien puede ser nulo (según se encasille en alguna causal del art. 219 del Código Civil).

- Buena fe

Se entiende por buena fe, en el contexto de usucapión, a la creencia de que efectivamente se está adquiriendo el bien. Según González Linares (2007): “es tener por parte del poseedor la creencia de que la calidad o identidad del sujeto transferente es la de aquel a quien la ley le confiere el derecho real de propiedad, para haberle transferido el bien, válidamente” (p. 407). En similar forma comenta Ramírez Cruz (2004): “El poseedor tiene buena fe cuando cree que aquel que le transmitió el inmueble era su legítimo propietario. Existe, pues, ignorancia de lesionar el derecho ajeno.” (p. 232). También el jurista Albaladejo (2010) manifiesta que “es claro que la buena fe del poseedor en concepto de titular consiste en creer que le pertenece la cosa o el derecho que posee” (p. 186).

Entonces, queda claro que en cuando se alegue la buena fe, la creencia debe ser indubitable y sin vacilaciones, pues, en ese caso no habría una buena fe válida. En mérito a lo mencionado, el jurista Vásquez Ríos (2005) indica que “la misma debe estar presente al momento en que se adquiere el bien, en ese instante no debe existir posibilidad de duda por

parte del comprador de que está adquiriendo del verdadero propietario” (p. 115). Por buena fe se entiende que, en ese acto jurídico defectuosos, el fallido adquiriente confió en el supuesto “propietario” transferente, mientras que negativamente se configura la mala fe del supuesto propietario transferente por aprovecharse por su astucia.

Cuando se alega la buena fe, esta se vincula a la mala fe del supuesto transferente, pues este último carecía de legitimidad para enajenar. Comenta al respecto el jurista González Linares (2007):

Lo que interesa para la configuración de la usucapión corta es que el transferente, al momento de la transferencia, no tenía el poder de enajenación o de disposición del bien, siendo esta situación totalmente ignorada por el adquiriente, porque creía haber adquirido de su verdadero propietario. (p. 408)

- **Requisitos de la usucapión inmobiliaria ordinaria**

Se extrae del artículo 950 del Código Civil los requisitos para la prescripción corta. Entonces, se puede decir que se requiere: la posesión pacífica, pública, continua y como propietario, plazo de posesión de cinco años, justo título y buena fe.

2.3.4.12.2 Usucapión mobiliaria ordinaria.

Si la usucapión ordinaria en bienes inmuebles es corta (en relación a la usucapión extraordinaria), la usucapión ordinaria mobiliaria es aún más corta. El jurista Albaladejo (2010) comenta que la usucapión “en la de muebles son exigidos plazos más cortos (distintos, según sea ordinaria o extraordinaria) que en la de inmuebles (también distintos, según sea ordinaria o extraordinaria)” (p. 157). Véase el artículo 951 del Código Civil en el que se indica dos años como plazo de la usucapión ordinaria mobiliaria, se precisa que el artículo referido solo menciona a la buena fe y se prescinde del denominado justo título.

En correlación de lo expresado, Ramírez Cruz (2004) comenta que “no menciona la ley el justo título, puesto que tratándose de bienes muebles. La posesión misma es el título” (p. 237). Se precisa que la irrelevancia de un justo título se da porque la posesión es el título.

Por tanto, se debe de contar con la buena fe al momento de adquirirse el bien; precisa González Linares (2007), que la buena fe se presenta “desde el momento de la adquisición del bien, con mayor exactitud, desde el momento que se hace efectiva la tradición; es decir, también se produce la adquisición a *non dominus* producida la entrega de la posesión” (p. 411).

- **Requisitos de la usucapión mobiliaria ordinaria**

Se extraen del artículo 951 del Código Civil los requisitos para la prescripción corta en bienes muebles. Entonces, se puede decir que se requiere: la posesión pacífica, pública,

continua y como propietario; buena fe; y el cumplimiento del plazo de posesión de dos años.

2.3.4.13 Clasificación de la usucapión extraordinaria.

2.3.4.13.1 Usucapión extraordinaria inmobiliaria.

- Concepto de usucapión extraordinaria inmobiliaria

Denominada también como usucapión larga por cuanto es la modalidad de usucapión en la que no se requiere de buena fe en la posesión, por tanto, se entiende que la mala fe puede operar en la posesión este tipo de usucapión. En correlación a lo mencionado, Varsi Rospigliosi (2019) comenta que “en la posesión sin justo título, el poseedor carece de un título de adquisición, lo que normalmente lleve ínsita la mala fe y lleva a una *praescriptio longi temporis* o extraordinaria” (p. 68).

La esencia propia de este tipo de usucapión recae en ser una forma de regularizar una posesión bien aprovechada (*posesión ad usucapionem*) que sea justificante para el premio de adquisición de propiedad. Avendaño Arana (2016) expresa que “la usucapión larga constituye un último remedio para regularizar las situaciones de hecho que se ha consolidado con el transcurso del tiempo, en las cuales el poseedor lo ha poseído el inmueble de forma continua, pacífica, pública y como propietario” (p. 41). En efecto, la posesión será justificada y válida para la usucapión siempre que concurren obligatoriamente los cuatro requisitos esenciales descritos.

Se precisa que los requisitos esenciales deben concurrir en el plazo más amplio, en el caso de la legislación peruana es de diez años, según lo previsto en el artículo 950 del Código Civil. Al respecto, Avendaño Arana (2016) indica: “también se ha permitido que aquellos poseedores sin derecho legítimo en la propiedad puedan adquirir esta, es por ello que la ley, en este tipo de casos, ha fijado un periodo de tiempo más elevado para que pueda adquirirse la propiedad (prescripción larga) que de aquel que adquiere con justo título y buena fe (prescripción corta)” (p. 13). La justificación del tiempo más largo (diez años) que se extrae de la cita obedece a que media una ilegitimidad, sea con mala fe.

Así mismo, Albaladejo (2010) comenta sobre tiempo largo en la usucapión extraordinaria:

No exige sino simplemente [poseer] [...], pero sin necesidad de buena fe ni justo título, durante el plazo que la ley marca, plazo que, en compensación de no existir buena fe ni justo título [...] es más largo que el de la usucapión ordinaria. (p. 157).

De lo citado se infiere que en esta usucapión no se requieren requisitos especiales o adicionales (buena fe ni justo título), por lo que la usucapión es más larga.

En la prescripción larga no se requiere del denominado justo título ni la buena fe, en ese sentido Ramírez Cruz (2004) indica que “esto supone que carece de relevancia que el título de transferencia de la propiedad sea totalmente nulo, sino que, como sucede muy a menudo, puede no haber existido jamás” (p. 224). Sin embargo, agrega Ramírez Cruz (2004) que “la usucapión larga también cubre o subsana cualquier defecto que pudiere existir en el título del poseedor” (p. 224). Por lo visto, se aprecia que la usucapión larga es una especie de “comodín” o “cajón de sastre” porque admiten diversas formas en las que se obtuvo la posesión (circunstancia de obtención).

- **Requisitos de la usucapión inmobiliaria extraordinaria**

Se extrae del artículo 950 del Código Civil los requisitos para la prescripción corta. Entonces, se puede decir que se requiere: la posesión pacífica, pública, continua y como propietario; y el cumplimiento del plazo de posesión de diez años.

2.3.4.13.2 Usucapión mobiliaria extraordinaria.

Está regulada por el artículo 951 del Código Civil, la cual indica que la usucapión será de cuatro años cuando no haya buena fe.

Se precisa que los bienes muebles a usucapir tienen que estar dentro del comercio privado. Los bienes susceptibles para usucapir deben estar en posibilidad de comercio privado, teniendo la característica de ser apropiables, para que recaiga sobre ellos el derecho de propiedad (Albaladejo, 2010, p. 165). Como punto de partida en la usucapión de bienes muebles se tiene esta condición de posibilidad de comercio privado.

Ahora bien, con relación a los bienes muebles robados o hurtados, Gonzáles Linares (2007) comenta:

Si partimos de que uno de los presupuestos para usucapir es que la posesión debe ser pacífica, estamos advertidos de que ella no debe ser viciosa; pues los bienes robados o hurtados no pueden ser objeto de usucapión, por sus autores, a no ser, que haya prescrito la acción penal, y se acoja a la prescripción extraordinaria de bienes muebles. (p. 412)

Se entiende que la prescripción extraordinaria de bienes muebles es el medio idóneo para adquirir la propiedad de bienes hurtados o robados siempre que sobre estos haya prescrito la acción penal, de otro modo no podría usucapirse por incumplimiento del requisito esencial de pacificidad en la posesión.

- **Requisitos de la usucapión mobiliaria extraordinaria**

Se extraen del artículo 951 del Código Civil los requisitos para la prescripción larga en bienes muebles. Entonces, se puede decir que se requiere: la posesión pacífica, pública,

continua y como propietario; y el cumplimiento del plazo de posesión de cuatro años.

2.3.4.15 Clasificación de usucapión según la vía para lograrlo.

La usucapión puede lograrse por la vía judicial, administrativa y notarial, por lo que la elección de una vía se da por dos situaciones fundamentales: 1) por acondicionamiento del caso por competencias funcionales y 2) libre elección cuando no haya problemas de competencias funcionales.

La pretensión de usucapión es resuelta en el proceso judicial mediante una sentencia declarativa, por medio de dicha sentencia el juez se remite a reconocer un derecho preexistente o negarlo, por lo cual, de haber un pronunciamiento fundado sobre usucapión, este fallo judicial no convierte ni constituye en propietario al vencedor, pues ya existía el derecho de propiedad, ya lo había ganado y ahora es validado por el juez mediante sentencia (la sentencia es el título efectivo que respalda indubitablemente el derecho de propiedad).

Si la sentencia es el título de propiedad para quien accione o reconviene, con la sentencia se elimina una incertidumbre jurídica (véase el artículo II del Título Preliminar del Código Civil). Se elimina la incertidumbre jurídica porque: el poseedor que cumplió con los requisitos legales de la usucapión, por lo que deja de ser un poseedor *ad usucapionem* para ser un usucapiente, quien ha adquirido la propiedad, no obstante, es un propietario sin un título material (sentencia declarativa) que pueda oponer para acreditar su propiedad ante cuestionamientos, razón por el cual hay una incertidumbre jurídica.

La incertidumbre jurídica es resuelta con la sentencia de la usucapión, con lo cual la sentencia es el título material y efectivo de propiedad, el cual —entre otras consecuencias— permite una oposición *erga omnes*, incluido el propietario negligente que, con la sentencia firme, pasa a perder la propiedad —pasa a ser un “antiguo dueño” según el artículo 952 del Código Civil—.

Ahora bien, considerando En ese contexto, por su naturaleza declarativa, la usucapión es posible de tramitar su declaración vía notarial o administrativa, donde se cumplirán los requisitos esenciales respetando la naturaleza de cada vía (como en el caso de que en sede notarial no debiera de haber oposición de los intervinientes a la solicitud de prescripción adquisitiva).

2.3.4.15.1 Usucapión judicial.

Esta vía es matriz porque implica el desarrollo de dos derechos reales preminentes — la propiedad y posesión—, por lo cual el competente por excelencia será el juzgado

especializado en materia civil. Pero la razón por la cual se acude al órgano jurisdiccional se expresa fundamentalmente porque el juez, en virtud del artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, resuelve conflictos de intereses con consecuencia jurídica y elimina incertidumbres jurídicas, y en el caso de que haya litis en la vía notarial, el caso pasa a ser judicializado insoslayablemente.

Al respecto, la jurista Maisch Von Humboldt (2015), refiriéndose a la pretensión de usucapión, comenta:

Esta acción es declarativa del derecho, no constitutiva del mismo, es decir, la sentencia no crea un derecho nuevo, sino reconoce tal derecho, por eso es que la sentencia es retroactiva, no se es propietario desde el día de la resolución judicial, sino desde el día siguiente en que se inició la prescripción; lo cual es importante por los derechos del propietario respecto a frutos, mejoras, cargas, gravámenes, etc. (pp. 55-56)

En la cita se precisa que la sentencia es retroactiva porque valida el derecho de propiedad desde el día uno.

Ahora bien, la regulación normativa sustantiva se ciñe a lo establecido en el Código Civil, la regulación específica se haya en el Libro V de Derechos Reales, sin embargo, para un sector de la doctrina es aplicable también lo regulado en el libro VIII de “Prescripción y Caducidad” en cuanto sea aplicable. En mérito a lo expuesto, Ramírez Cruz (2004) indica: son aplicables algunas normas que, aun consideradas en el libro de Prescripción y caducidad. Serían extensibles por integración analógica a la usucapión” (p. 245).

La invocación de la prescripción se realizará mediante una demanda, con lo que se pondrá en ejercicio, el derecho de acción sobre la pretensión de usucapión a efectos de que el juez competente declare fundada la pretensión. Siendo así, el artículo 952 del Código Civil precisa que “quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se declare propietario”, en buena cuenta, lo citado se refiere a que la prescripción se invoca con el derecho de acción (demanda), y también se puede reconvenir, según el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2021), mediante el Acuerdo Plenario del Tema N.º 4, referido a “La oposición del derecho de prescripción adquisitiva en las demandas de reivindicación de inmueble”, se tiene como acuerdo plenario:

Si en una acción reivindicatoria de inmueble, el demandado invoca el derecho de usucapión sin sentencia firme, debe solicitar la prescripción adquisitiva vía reconvencción, acreditando que cumple los requisitos de ley de la usucapión; al declarar fundada la reconvencción, debe declararse improcedente la reivindicación. (pp. 40-41)

2.3.4.15.2 Usucapión Notarial.

Para alivianar la carga judicial y considerando que la usucapión es un derecho ya ganado, se aprecia a la vía notarial.

Sobre la condición especial del bien inmueble objeto de usucapión notarial, Gálvez Aliaga (2014) precisa que “el inmueble debe ser urbano o estar ubicado en área urbana; en el primer caso se trata de aquellos inmuebles que ya se cuentan con la recepción de obras o, por lo menos, con el proyecto de habilitación urbana” (p. 9). Entonces, se puede inferir que solamente se pueden prescribir bienes inmuebles urbanos bajo esta modalidad, imposibilitándose usucapir bienes inmuebles rústicos o eriazos.

En referencia a la Ley N.º 27157, (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común), Decreto Supremo N.º 008-2000-MTC, (Reglamento de la Ley N.º 27157) y demás normativa complementaria que regula esta modalidad de usucapir; al respecto, Gálvez Aliaga (2014) indica que “en la actualidad cumplen un rol efectivo para el saneamiento de inmuebles urbanos, ya que se trata de una vía rápida para la obtención de la declaración de propiedad. Un procedimiento cuya declaración, en promedio, es de cuatro meses” (p. 6).

El Reglamento de la Ley N.º 27157, en el artículo 36 indica textualmente: “procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio”. Se infiere que la usucapión en esta vía requiere los mismos requisitos esenciales: posesión continua, pacífica y pública; sin embargo, se aprecia que no se menciona expresamente la posesión como propietario (*animus domini*), no obstante, resulta preciso señalar que el primer párrafo del artículo 5 de la Ley N.º 27333, Ley complementaria a la Ley N.º 26662 (Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones) expresa textualmente lo siguiente: “el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N.º 27157 se tramitará verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil”. Entonces, de lo expuesto se extrae que la usucapión notarial debe contener todos los requisitos esenciales, posesión pública, pacífica, continua y como propietario (*animus domini*).

- Oposición

En cuanto a la oposición, el Reglamento de la Ley N.º 27157, en el artículo 43 indica textualmente:

43.1. Hasta emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formación de títulos supletorio en el trámite.

Esta oposición debe formularse por escrito ante notario, quien suspenderá el trámite en el estado en que se encuentra y remitirá lo actuado al Juzgado Especializado en lo Civil de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, dentro del tercer día hábil de presentada la oposición.

43.2. El juez, una vez recibido el expediente concederá un plazo judicial, común para ambas partes, para la adecuación del expediente a las exigencias del trámite judicial, tanto de la demanda como de la contestación, y proseguirá el trámite a su procedimiento.

43.3. Una vez concluido el proceso judicial y agotadas todas las instancias, el juez notificará al notario con la resolución que pone fin al proceso, para que éste prosiga según el sentido de la misma.

Para que se tramite libremente en la notaría se requiere la falta de oposición, es decir: se requiere la unanimidad para una usucapión notarial. La oposición implica una litis, un conflicto, por lo cual la vía idónea a seguir es el Poder Judicial en ese supuesto.

Al respecto, Gálvez Aliaga (2014) manifiesta:

Esta oposición deber formularse por escrito ante el notario, no es requisito acreditar interés alguno, tampoco es indispensable adjuntar prueba alguna. Podrá oponerse cualquier persona, porque la Ley no exige ninguna condición especial para ello. El notario no califica los fundamentos de la oposición ni puede poner objeción alguna respecto de la motivación del opositor. (pp. 16-17)

Referido a la oposición, Gálvez Aliaga (2014) indica:

Siendo el trámite de prescripción de naturaleza no contencioso, de existir alguna oposición en cualquier etapa del mismo debe darse por finalizado el procedimiento. Esto se explica porque la oposición genera un conflicto entre el solicitante y el opositor al trámite, acabándose de esta manera el carácter no litigioso” (p. 16).

Esto que menciona el jurista tiene relación el artículo 5, inciso g, de la Ley N.º 27333, Ley complementaria a la Ley N.º 26662 (Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones), el cual expresa:

Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicado de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para

demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial.

- **El notario abogado**

En cuanto a la condición especial del notario, según el Reglamento de la Ley N.º 27157 establece, en el artículo 6, que los notarios competentes para la usucapión notarial son abogados; esta condición del notario tiene coherencia en cuanto por legislación anterior, no todos los notarios son abogados, la condición de abogado es de una legislación un tanto reciente, por lo que es precisa esa puntualización mencionada, toda vez que la usucapión es un asunto altamente delicado que debe ser analizado por un técnico en la materia (un abogado).

- **Trámite notarial**

Respecto a las etapas del trámite notarial de la usucapión notarial, se advierte que tal asunto lo regula la Ley N.º 27333, Ley complementaria a la Ley N.º 26662 (Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones), la que indica en su artículo 5 lo siguiente:

- Solicitud de usucapión: la misma que debe contener los requisitos del artículo 505 del Código Procesal Civil y del 950 del Código Civil.
- Publicaciones: se debe publicar en el diario El Peruano y otro en el de mayor circulación, para lo cual se requiere de tres publicaciones, cuyo contenido indiquen básicamente el resumen de la solicitud y demás datos de identificación notarial.
- Anotación preventiva: a fin de que se aplique el principio registral de cognoscibilidad y se puede proteger derechos de terceros.
- Notificación: la cual se efectuará al titular registral, persona con derecho, colindantes, colindante y demás interesados.
- Carteles: los que deben ser pegados en el bien inmueble.
- Constatación de posesión del bien por parte del notario.
- Escritura pública: para la emisión de la escritura pública se requiere haber realizado las diligencias ya mencionadas y sin la oposición de algún tercero.

- **Instrumento que contiene la usucapión notarial**

Se presenta una situación a interpretación referido a si el instrumento idóneo es la escritura pública o un acta; al respecto, Gálvez Aliaga (2014) advierte:

Sobre el instrumento a emitirse, existe discusión de si se trata una escritura pública o un acta, esto debido a que el Reglamento de la Ley N.º 27157, en diferentes artículos [...] menciona la palabra “acta” como instrumento final donde constará la declaración

de propiedad y donde se efectuarán los insertos correspondientes, provocándose una confusión con la Ley N.º 27333 que alude a una escritura pública. (pp. 15-16)

Sin embargo, se entiende que la escritura pública es el instrumento que da viabilidad a la usucapión.

2.3.4.15.3 Usucapión administrativa.

En sede administrativa se puede usucapir siguiendo los requisitos base del artículo 950 del Código Civil y con las particularidades que representa esta vía de usucapión.

- Usucapión ante municipalidades provinciales

La normativa que regula esta competencia se aprecia en la Ley N.º 28687, Ley de desarrollo y competencia de formalización de propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, mediante el artículo 11, inciso 11.1 establece que ante las municipalidades provinciales se puede tramitar la prescripción adquisitiva de dominio y mediante el inciso 11.3 se establece que no es necesaria la declaración judicial, pudiendo hacerse administrativamente. Aunado a lo mencionado, el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687, establece en su artículo 50 que “las Municipalidades Provinciales tienen competencia exclusiva para declarar administrativamente la propiedad, vía prescripción adquisitiva de dominio [...], a favor de posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, así como de lotes individuales que formen parte de aquellos”.

- Usucapión ante Gobierno Regional

Los Gobiernos Regionales tienen competencia para usucapir predios rústicos de propiedad particular según el artículo 7 de la Ley N.º 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los gobiernos Regionales, que indica que quien tenga posesión de un bien inmueble rústico que sea de propiedad particular “[adquiere la] propiedad a consecuencia del ejercicio de la posesión directa, continua, pacífica y pública como propietario, siempre que acrediten la explotación económica del predio con fines agropecuarios por un plazo no menor de (5) años”.

- Usucapión ante Cofopri

La normativa legal que fija los parámetros de esta vía de usucapión es el Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Ley de promoción del acceso a la propiedad formal, y el Decreto Supremo N.º 032-99-MTC, Reglamento de procedimientos administrativos de declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio. Por lo que al revisar: el artículo 10 del Reglamento mencionado se obtiene lo siguiente: “mediante la prescripción adquisitiva de dominio el o los poseedores de un predio matriz o de un lote adquieren su propiedad como

consecuencia del ejercicio de la posesión por un plazo de 10 (diez) o más años, cumpliendo con los requisitos que establece la ley y el presente reglamento”; el artículo 11 indica que los requisitos de la posesión son los mismos de la usucapión judicial: continua, pacífica, pública y ejercido como propietario; y el artículo 15 menciona que la adquisición opera de pleno derecho por el simple transcurso del plazo establecido, es decir, la resolución es declarativa”. En efecto, la prescripción adquisitiva administrativa se hace ante Cofopri y los que pueden solicitarla, según el literal a del artículo 3 del Reglamento aludido, son los poseedores informales, quienes son puntualmente “los asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, centros poblados, pueblos tradicionales y toda forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos”.

En ese sentido, se puede extraer que este tipo de usucapión opera ante condiciones especiales de informalidad, y se aprecia que la finalidad de esta usucapión es meramente la formalización con fines de incentivo de la inversión en las infraestructuras en esas áreas, así como el de fomento del uso de los servicios básicos. Por lo mismo, se podría decir que esta vía de usucapión es solo para bienes inmuebles y no cualquier bien sino aquello que calce en los alcances de Cofopri a fin de una formalización y por el único plazo de 10 años, plazo y condiciones que se establecen expresamente en la legislación correspondiente: Decreto Legislativo N.º 803, Ley de promoción del acceso a la propiedad formal, y el Decreto Supremo N.º 032-99-MTC, Reglamento de procedimientos administrativos de declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio.

2.3.4.16 Presunciones legales que inciden en la usucapión.

2.3.4.16.1 Presunción de propiedad.

Se presume como propietario al poseedor. Así, el artículo 912 del Código Civil indica: “El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito.”.

La presunción en cuestión es una presunción *iuris tantum*; por lo que el jurista Varsi Rospigliosi (2019) señala que “el poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario” (p. 70).

Se especifica la presunción recae solo en los poseedores aptos para usucapir, por lo que el servidor de posesión (tenedor) queda descartado como beneficiario de la presunción. Así, Torres Vásquez (2006) comenta que “la presunción de propiedad beneficia únicamente a quien posee en nombre propio, cualquiera sea el título por el que posee, no favorece a quien posee en

nombre ajeno” (p. 416). En suma, de la cita del artículo 912 del Código Civil, se extrae: 1) que el poseedor inmediato no podría oponer el poseedor inmediato al poseedor mediano, pues, existe una jerarquía en donde el poseedor inmediato reconoce a otro como propietario, y 2) la cognoscibilidad (posibilidad de conocimiento de lo publicado en el registro) impide que se pueda oponer a las personas con derecho inscrito.

2.3.4.16.2 Presunción de continuidad de la posesión.

La continuidad de la posesión se vincula con la usucapión ya que uno de los requisitos es posesión continua, lo que beneficia y aliviana la cuestión probatoria, de contrario caso tendría que probarse que se ha poseído cada día. Estando en ello, el artículo 915 del Código Civil indica “si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario”.

Esta presunción se desarrolla teniendo en cuenta el inicio de la posesión y la fecha actual, y opera cuando se tiene por cierto que en todo el trascurso se ha poseído. Según Torres Vásquez (2006):

Basta que acredite en forma indubitable la posesión actual y la anterior, para presumir que poseyó en el tiempo intermedio, sin importar si el lapso intermedio es corto o largo. La presunción de posesión del periodo intermedio es *iuris tantum*, durará en tanto no se apruebe fehacientemente que no se poseyó en el tiempo intermedio. (p. 420)

Ahora bien, la razón de peso que funda esta presunción, según Álvarez Caperochipi (2015): “la continuidad es un requisito de muy difícil prueba” (p. 156), por lo que, si se prevé esta dificultad probatoria en la continuidad, es de esperarse que se prevea normativamente una presunción de continuidad, en mérito a ello, el artículo 915 del Código Civil señala que la continuidad de la posesión se presume.

La presunción podrá desvirtuarse, ya que la presente presunción del artículo 915 del Código Civil es presunción *iuris tantum* (Rospigliosi, 2019, p. 74), por lo que la posesión continua se tendrá como cierta hasta que se demuestre lo contrario.

2.3.4.17 Unión de las posesiones.

La unión de posesiones es regulada en el artículo 898 del Código Civil prevé que “el poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”.

Para fines de la prescripción adquisitiva de propiedad, la unión de posesiones implica una suma de posesiones siempre que ambas posesiones sean compatibles y tengan ambos los requisitos que prevé la usucapión. Al respecto, Ramírez Cruz (2004) comenta que “la unión o accesión de posesiones supone que el poseedor puede sumar a su posesión (o más exactamente

a su plazo posesorio) la de aquel que le transmitió válidamente el bien” (p. 227).

Además, según Gálvez Aliaga (2014): “esta posibilidad se presenta cuando se tiene que acreditar la continuidad de la posesión y esta ha sido mantenida por diferentes sujetos. Para efectuar la suma de plazos debe tratarse de derechos de similar naturaleza (homogéneos)” (p. 23). En efecto, relacionando esta posibilidad para fines de la usucapión, para la suma de plazos se tendrá en cuenta: 1) se necesita una transmisión válida, y 2) se sumará el plazo del anterior poseedor siempre que sea homogénea la posesión (tanto la posesión del nuevo poseedor, como del anterior deben estar en sintonía con la posesión que requiere la usucapión).

2.3.4.18 Interversión de la posesión.

Esta figura es un fenómeno fáctico, el cual, Según Varsi Rospigliosi (2019): “a esta institución se le conoce también como inversión de posesión (invertir, alterar la posesión) o coalecimiento de la posesión (restablecimiento o recuperación de la posesión, denominaciones más aceptables en idioma español)” (p. 76). La interversión de la posesión tiene como esencia un cambio en la detentación que se tiene con el bien. Al respecto, Varsi Rospigliosi (2019) señala que la inversión de la posesión “implica que el estado posesorio que tiene un sujeto respecto de un bien puede cambiar, variar de un tipo de posesión a otro, con lo que se produce una transformación del *status possessionis*” (p. 76). En efecto, el cambio implica que, si bien la posesión pudo nacer en el ámbito de una subordinación o vinculación con otro (poseedor inmediato respecto del poseedor mediato) en el que reconocía al otro como propietario, también puede cambiar esa situación y ya no reconocer al otro como propietario, por tanto, se deja de poseer como en un inicio se poseía; por tanto, la interversión de la posesión implica una situación de cambio de estado posesorio, cambio que debe de ser real y evidenciarse con actos materiales para que tenga efectos. Así mismo, Varsi Rospigliosi (2019) indica la interversión de la posesión “es el acto por el cual se muda la causa de la posesión —mutación de la causa *possessionis*— pasándose a poseer en concepto distinto del originario. De esta manera, intervenir el título posesorio implica cambiarlo, mudarlo, transmutarlo” (p. 76).

De lo visto, y aplicado a la usucapión, se puede apreciar que un poseedor inmediato (que no puede usucapir), pueda ser un poseedor que sí tenga la posibilidad de usucapir, verbigracia: véase cuando un poseedor que originariamente era un poseedor inmediato pasa a ser un poseedor precario, este último perfectamente puede usucapir el bien. Además, nada obsta para que esta figura de interversión pueda aplicarse a un servidor de la posesión a fin de que este cambie gravísimamente su estatus a un estatus de posesión, desde luego tendría que efectuarse con actos materiales, donde su posesión computable para usucapir iniciaría cuando

el cambio de su estatus esté plenamente identificable como un el estatus de un poseedor que pueda usucapir.

2.3.4.19 Interrupción de la usucapión.

La interrupción se contrapone en esencia a la continuidad, en mérito de ello, resulta que —de presentarse la interrupción— afectaría el requisito esencial de posesión continua. En virtud de lo delimitado, Avendaño Arana (2016) menciona que “la usucapión deberá de ejercerse en el trascurso del tiempo establecido por ley; en el caso que esto no llegara a suceder, entonces existirá una interrupción” (p. 93).

Por otro lado, resulta preciso remarcar que la oportunidad de la interrupción es hasta antes de cumplirse el tiempo establecido para la usucapión. En correlación de lo mencionado, Albaladejo (2010) comenta: “La interrupción debe de producirse antes de que haya transcurrido el plazo de usucapión. Ello es obvio, pues si tiene lugar después, está ya consumada, y el acto interruptivo no interrumpe nada.” (p. 181).

2.3.4.19.1 Concepto de interrupción de la usucapión.

Al respecto, González Linares (2007) señala que “hablar de la interrupción en el instituto de la prescripción adquisitiva es aludir al decurso prescriptorio como la continuidad normal del tiempo (plazo), aunque año tras año se va acumulando hasta llegar al número de años que exige la ley” (p. 412). La interrupción se conceptualiza por contraste y oposición a la continuidad.

Para González Linares (2007) la conceptualización versa de la siguiente manera:

El fenómeno de la interrupción es todo lo contrario a la continuidad del tiempo, pues inutiliza, o mejor dicho desaparece el decurso del plazo ganado, en el supuesto de que la prescripción se reanude o reinicie, se tendrá como recién se estaría empezando o iniciando el decurso de la prescripción. (p. 412)

En efecto, el tema de la interrupción siempre será una negación de continuidad, y en caso de operar la interrupción genera un reinicio del cómputo prescriptorio.

2.3.4.19.2 Clases de interrupción de la usucapión.

Se presentan dos formas de interrumpir, la interrupción por privación del goce del bien es conocida como la interrupción natural, mientras que la citación de la demanda —de orden restitutorio del bien— recibe el nombre de interrupción civil (Ramírez Cruz, 2004, p. 224). De forma similar, Álvarez Caperochipi (2015) comenta que “la continuidad se interrumpe de dos

maneras: naturalmente, por la pérdida de la posesión, y civilmente por la declaración judicial de propietario al poseedor” (p.156). De lo descrito, se aprecia a la interrupción civil y natural se distinguen y cada uno tiene sus particularidades.

Ahora bien, estas dos formas de interrupción se aprecian en el artículo 953 del Código Civil: “se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye”.

2.3.4.19.3 Interrupción natural.

La interrupción natural en la usucapión implica tanto la “pérdida de la posesión” como “la privación de la posesión”; en función de ello, es precisa la puntualización del jurista Pasco Arauco (2017), quien manifiesta:

Habiendo descartado como sinónimo de “perdida de posesión” la destrucción, el extravío y el abandono del bien, solo queda por considerar que el artículo 953 del CC ha empleado como sinónimos los términos “pérdida” y “privación” de la posesión. En tal sentido la interrupción natural del plazo rescriptorio que regula el artículo 953 se producirá únicamente por la intervención física de un tercero, que determinará que el prescribiente pierda el bien o sea privado de este. (p 92)

La interrupción natural implica una situación física o material por parte de un tercero intervenga con el fin de privar o generar la pérdida del bien en el poseedor.

Aunado a lo presentado, la interrupción natural, según Avendaño Arana (2016) señala que “el poseedor perderá la posesión por algún acto que realice el propietario para recuperar su predio o incluso con la intervención de un tercero” (p. 93). Al respecto, complementa —sobre la pérdida de posesión— el jurista Ramírez Cruz (2004): “se da cuando el poseedor pierde la posesión: a) bien será voluntariamente por el abandono o renuncia; b) bien porque le sea sustraída por un tercero” (p. 239). Entonces, precisa el jurista —agregando— que la pérdida no solo se da por acción de un tercero, sino que la misma puede ser cuanta propia (voluntariamente).

Por su parte, González Linares (2007) señala: “Se produce cuando el sujeto poseedor pierde el hecho de la posesión o el uso y disfrute del bien [...] Se trata de una interrupción natural de la usucapión, que es provocada por la presencia por una solución a la continuidad de la posesión por los hechos concretos, v.gr., el despojo” (p. 414). Se extrae que la interrupción natural se expresa por hechos concretos.

Ahora bien, respecto a la recuperación del bien, Ramírez Cruz (2004) precisa:

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 la ha perdido nunca; el hecho de la interrupción quedará anulado por el éxito de la acción en el término de un año a contar desde la desposesión o despojo, ya que la acción interdictal solo dura un año. (p. 239)

Se entiende que la forma de “recuperar antes de un año”, regulado en el artículo 953 del Código Civil puede ser mediante un interdicto en virtud del artículo 921 del Código Civil (respecto al uso de acciones posesorias y los interdictos).

2.3.4.19.4 Interrupción civil.

La interrupción civil no se aprecia en el artículo 953 (interrupción del término prescriptivo) del Código Civil. Al respecto, Ramírez Cruz (2004) comenta: “Esta figura no está expresamente regulada en relación con la usucapión, sino en el libro de Prescripción extintiva. Sin embargo, por interpretación analógica, aplicaremos estas normas a la usucapión.” (p. 240). De forma que es perfectamente aplicable la causal de interrupción civil a la usucapión.

El jurista Albaladejo (2010) comenta que “si la posesión no cesa, pero se produce una reclamación judicial tendente a hacerla cesar se dice que hay interrupción civil” (p. 177). Es decir, la denominada reclamación judicial es la interrupción civil. De forma similar, indica Avendaño Arana (2016): “el poseedor perderá la posesión por la interposición de algún proceso judicial que cuestione la posesión del detentor” (p. 93).

En suma, la reclamación judicial (demanda) no se satisface con la presentación del escrito en el juzgado, sino que se precisa que se computa desde la notificación de la demanda. En correlación de lo mencionado, González Linares (2007) comenta:

Para la operancia de esta causal de interrupción, la demanda, el auto admisorio y los anexos deben estar debida y legalmente notificados al emplazado, es decir, con todas las formalidades que la ley procesal establece. Se trata de evitar la indefensión del demandado y de respetar el derecho fundamental de contradicción. Esta es la llamada interrupción civil. (p. 414)

En efecto, la justificación de la notificación de la demanda recae en evitar la indefensión.

Ahora bien, respecto a algunos casos en los que se presenta la interrupción, señala Avendaño Arana (2016) que se dará la interrupción civil: “en los que el anterior propietario inicia un proceso de desalojo, proceso de reivindicación, inclusive casos en los que exista expropiación, incautación, tratativas negociales, ejecución de garantías, etc.” (p. 93). Esto es reafirmado por Ramírez Cruz (2004), quien comenta que “la citación con la demanda de

reivindicación interrumpe la usucapión” (p. 239). De modo que toda aquella reclamación que se tramite ante un juez se considera como interrupción civil.

2.3.4.19.5 Efectos de la interrupción civil y natural.

La interrupción efectiva genera un reinicio del cómputo prescriptorio. Ramírez Cruz (2004) comenta que “el plazo de la usucapión cumplido hasta el momento de la interrupción queda definitivamente perdido, o sea que resulta aniquilada, destruida la posesión anterior” (p. 239). De forma similar, comenta el jurista Albaladejo (2010) que “la interrupción inutiliza el tiempo de posesión transcurrido” (p. 181). Por tanto, el tiempo trascurrido pierde utilidad para la prescripción.

Respecto a la “inoperancia” del plazo como efecto, González Linares (2007) señala:

La interrupción debe entenderse como aquella que aparece durante el transcurso del plazo de prescripción generando el efecto de hacer inoperante el cómputo del plazo previsto en la ley. De esta manera, la interrupción trunca o detiene la prescripción, haciendo inútil el tiempo transcurrido hasta el momento en que esta se produjo. (p. 413).

Como principal efecto se expresa cuando se trunca la usucapión.

Álvarez Caperochipi (2015) indica que “una vez interrumpido el plazo para la usucapión debe iniciarse de nuevo, sin que aproveche el tiempo transcurrido al poseedor que continúa en la tenencia material de la cosa o que la recupera después” (p.156). En buena cuenta, se aprecia un reinicio de cómputo, por el cual se invalida el tiempo interrumpido.

Sin embargo, de un análisis pormenorizado del artículo 953 del Código Civil, el cual indica: “se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor o es un privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye”. Se aprecia una particularidad de la interrupción, la cual tiene una suerte de “suspensión” por la recuperación o restitución de la posesión, en ese contexto, González Linares (2007) señala:

Cuando el poseedor recupera la posesión del bien ya no produce su efecto, muy por el contrario, genera consecuencias propias de la suspensión del decurso prescriptorio, pues nuevamente procederá a correr el plazo prescriptorio, sobre el ya acumulado (p. 413).

Entonces, se puede decir que hay dos interrupciones en el artículo 953 del Código Civil: 1) la interrupción pura o interrupción efectiva, la cual produce los efectos esperados de la interrupción (reinicio de cómputo prescriptorio); y 2) la interrupción impropia o interrupción ineficaz, pues, de recuperarse la posesión del bien que fuera “interrumpido”, cesa el efecto de la interrupción, por lo que se entiende que el tiempo trascurrido desde la causa de pérdida o privación de la posesión hasta la recuperación o restitución es un tiempo de suspensión.

En correlación de lo mencionado, adiciona Avendaño Arana (2016):

La ley da la posibilidad al poseedor de recuperar su posesión si aquella interrupción cesa y en consecuencia se recupere o restituya judicialmente el bien antes de un año. Esta prerrogativa se da con la finalidad de que se consuma la prescripción adquisitiva de dominio. (p. 93)

Por tanto, se puede inferir que este efecto adverso del artículo 953 del Código Civil opera en pro de la prescripción adquisitiva.

2.3.4.20 Suspensión de la usucapión.

Se precisa que la suspensión no se aprecia expresamente en la regulación de la usucapión previsto en el Libro V de “Derechos Reales” del Código Civil, sino se regula en el artículo 1995 del libro VIII referido a la “Prescripción y Caducidad” del Código Civil: “desaparecida la causa de la suspensión, la prescripción reanuda su curso adicionando el tiempo transcurrido anteriormente”.

2.3.4.20.1 Concepto de suspensión.

Sobre la conceptualización de la suspensión, Ramírez Cruz (2004) comenta que:

La suspensión impide que el curso de la usucapión continúe, no obstante, si la causa de la suspensión cesa o desaparece, la usucapión se reanuda y continúa inmediatamente y el nuevo plazo se une al anterior [...] Específicamente, no se trata de un nuevo plazo, sino que es la continuación del anterior que había sido suspendido). Por ello mismo, el tiempo transcurrido durante la suspensión no se computa en el plazo de la usucapión. (p. 241)

La suspensión de la prescripción adquisitiva implica que mientras que se mantenga la causa de suspensión, el plazo queda congelado sin que ello signifique la inutilización del plazo anterior a la causa de suspensión, por lo que se infiere que, al desaparecer la causa de suspensión, se continúa el plazo congelado; ante lo visto, se precisa que ese tiempo suspendido o congelado no se computa para fines de plazo en la usucapión.

Ahora bien y sin perjuicio de lo mencionado hasta aquí, el artículo 953 del Código Civil indica: “se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor o es un privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye”. Se aprecia una suerte de “suspensión” encubierta. Al respecto, González Linares (2007) señala:

Cuando el poseedor recupera la posesión del bien ya no produce su efecto, muy por el contrario, genera consecuencias propias de la suspensión del decurso prescriptorio, pues

nuevamente procederá a correr el plazo prescriptorio, sobre el ya acumulado (p. 413). Se evidencia una especie de interrupción impropia o interrupción ineficaz, pues, de recuperarse la posesión del bien que fuera “interrumpido”, cesa el efecto de la interrupción, por lo que se entiende que el tiempo transcurrido desde la causa de pérdida o privación de la posesión hasta la recuperación o restitución es un tiempo de suspensión, tiempo que tiene el efecto de no computarse para la continuidad de la prescripción, sin que ello afecte el tiempo anterior. En pocas palabras, puede decirse que la una suerte de suspensión se manifiesta en artículo 953 del Código Civil.

2.3.4.20.2 Efectos de la suspensión.

Cabe precisar que, si bien no se regula expresamente en el libro de Derechos Reales la institución de suspensión aplicada a la usucapión, el artículo 1995 del Código Civil, por medio del cual se reanuda el curso de la prescripción cuando desaparece la causa que sustenta la suspensión. En correlación de lo expresado, González Linares (2007) señala que “si es ejecutada esta interrupción, pero sobreviene la recuperación, y esta se la tomará solo como una suspensión del plazo de prescripción” (p. 414). Caso contrario, si es que no se llegase a recuperar o restituir la posesión, operará la institución de la interrupción.

En síntesis, según Ramírez Cruz (2004): “El efecto es que no se toma en cuenta ni se computa el tiempo de la suspensión, o sea, el periodo en que la usucapión no corrió. Hay que omitirlo, sí se toma en cuenta el plazo anterior.” (p. 243). El jurista hace el comentario en relación a lo que dispone el citado artículo 1995 del Código Civil, donde básicamente se reanuda el curso de la precepción, donde se suma, por un lado, a la posesión que se tuvo hasta antes de la suspensión y, por otro lado, el nuevo tiempo que continuará post suspensión, evidenciando que ese tiempo suspendido no es computable.

2.3.4.21 Casos especiales de imposibilidad de usucapir.

La usucapión se presenta como una posibilidad jurídica, en ese contexto, resulta válido el cuestionamiento de qué bienes se resisten a la usucapión. En esa línea, se aprecia a los siguientes casos, no siendo todos, sino los relevantes.

- Bienes de la comunidad campesina y la nativa

Al respecto, el jurista González Linares (2007) comenta que “existen bienes que no se pueden adquirir por prescripción, porque resultan ser inalienables o imprescriptibles por declaración expresa de la ley” (p. 400). En este caso, la declaración expresa se encuentra tanto en la Ley como en la Constitución Política del Perú. La Ley N.º 24656, Ley General de

Comunidades Campesinas, en su artículo 7, que versa sobre territorio comunal, se establece: “las tierras de las Comunidades Campesinas sin la ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles”. Mientras que Constitución Política del Perú, mediante su artículo 89 se indica que “las Comunidades Campesinas y las Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas [...] La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior”.

- **Bienes del Estado de dominio público**

En una primera vista, se puede decir, según Torres Vásquez (2006), que “son bienes públicos los que pertenecen al dominio público del Estado” (p. 166). Así pues, siguiendo esa línea expositiva, la jurista Maisch Von Humboldt (2015) comenta:

En la utilización de un bien de dominio público, caminar por la calle, navegar por un río, estamos utilizando nuestra prerrogativa de habitante, nuestra calidad de “*civitas*”, pero nuestra utilización o tenencia no es ni puede ser única ni excluyente, pues son bienes de “uso público” lo cual debe entenderse para uso del pueblo, sin restricciones, no siendo admisible, en consecuencia, la posesión por parte de una persona de tales bienes. (p. 32)

Ahora bien, según Torres Vásquez (2006): “El uso público se caracteriza por ser común, gratuito, impersonal, ilimitado. Por consecuencia, los bienes de dominio público no pueden ser de goce exclusivo o individual.” (p. 185). En ese sentido, se resalta que el bien público cumple elementalmente un fin social.

En mérito de todo lo visto, se aprecia al artículo 73 de la Constitución Política del Perú: “los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles”. Por tanto, en términos de Torres Vásquez (2006): “los bienes que forman parte del dominio público no pueden ser adquiridos en propiedad mediante la posesión como propietario en forma pública y pacífica durante un cierto tiempo” (p. 185). Ante una prohibición de carácter constitucional, no importa si se cumplan los requisitos que describe el artículo 950 del Código Civil.

- **Bienes del Estado de dominio privado**

Resulta preciso delimitar que un bien del Estado de dominio privado. En función de ello, la jurista Maisch Von Humboldt (2015) comenta que tales bienes “no pueden ser utilizado libremente como es el caso de las calles, plazas, ríos, etc.” (p. 21). Entonces, entendiendo esta característica de falta de uso libre, Torres Vásquez (2006) señala que “los bienes de dominio privado del Estado, al igual que los bienes de los particulares, son aquellos sobre los que el Estado ejerce su derecho de propiedad como cualquier persona de derecho privado” (p. 166). Además, se debe de tener en cuenta que estos bienes no han sido afectados en pro del uso

público; al respecto, según Torres Vásquez (2006): “los bienes de dominio privado del Estado, denominados también patrimoniales o fiscales, son los que no han sido afectados al uso público” (p. 187).

Ahora bien, la jurisprudencia se pronuncia al respecto, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2016), mediante las Conclusiones Plenarias, de fecha 8 y 9 de julio de 2016, del Tema N.º 3, en el que se acordó que “puede declararse la prescripción de dominio sobre bienes de dominio privado del Estado, es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N.º 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción” (pp. 11-16).

- **Bien en copropiedad cuando un copropietario quiere prescribir**

El Código Civil en su artículo 985 precisa: “ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”. Estando en ello, el jurista González Linares (2007 indica:

Los copropietarios no pueden usucapir todo ni parte del bien común, porque no existe el ejercicio de posesión para sí o con exclusividad del bien, porque además el copropietario mantiene la posesión para todos y desde luego para él, a ello se suma para cada copropietario, no hay áreas físicamente determinadas; siendo así la posesión es para todos e indeterminada. (p. 401)

En efecto, las razones de peso son contradicciones de aplicación de usucapión cuando se es copropietario.

2.3.4.22 Efectos de la usucapión judicial.

Respecto a la sentencia en el proceso de prescripción adquisitiva, Ramírez Cruz (2004) comenta que “existe acuerdo unánime en que el fallo que declara la usucapión no es constitutivo del derecho de propiedad, sino meramente declarativo, puesto que se limita a declarar la existencia o inexistencia del derecho petitionado” (p. 250). Así pues, la sentencia que declara fundado la pretensión usucapión es una sentencia declarativa.

En esa línea, el efecto preminente en un proceso de usucapión es el de declaración de la propiedad y, consecuentemente, el otorgamiento del título (la sentencia), Ramírez Cruz (2004) “la usucapión tiene por principal efecto hacer adquirir al prescribiente el derecho de propiedad del bien inmueble o mueble en que incide o recae” (p. 244). En buena cuenta, la consecuencia esencial es la obtención de titularidad formal o efectiva, pues la sentencia es el título según el artículo 952 del Código Civil.

El efecto de la inscripción de la propiedad en el registro se regula en el artículo 952 del Código Civil, el cual indica: “la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción

de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo”. Por lo que se puede extraer la incidencia de una sentencia fundada de usucapión permite dos consecuencias en el registro del bien: 1) inscripción del nuevo propietario y 2) cancelación del anterior propietario.

El efecto de extinción de la propiedad del antiguo propietario. En correlación del anterior párrafo, la sentencia (título de propiedad) sirve para perfectamente para cancelar el asiento del anterior propietario. En ese sentido, el motivo de que se pueda cancelar el asiento registral se da por el efecto de extinción de propiedad del denominando “antiguo dueño”, González Linares (2007) indica que “si en la prescripción adquisitiva existe un dueño antiguo y un derecho nuevo, la antigua propiedad se extingue con la nueva propiedad que ha surgido por el hecho de la posesión y el tiempo” (p. 316).

El efecto de prevalencia ante la reivindicación. Se debe tener en cuenta que esta titularidad (sentencia) por su modo de adquisición (modo originario) tiene efectos de categoría invencible frente a la oposición de cualquiera, la usucapión prevalece. En ese sentido, comenta Ramírez Cruz (2004): “quien adquiere un bien por usucapión con todas la formalidades legales y procesales, se halla protegido por la ley, es decir que no prosperará la reivindicación que contra él promueva el antiguo dueño” (p. 250). Se entiende por razones lógicas que la reivindicación es un atributo del propietario, el denominado “antiguo dueño” simplemente no podría reivindicar puesto que no ya no es propietario (en el caso de la existencia de la sentencia). Evidentemente, sin la declaración judicial se presenta una situación en la que aún el antiguo propietario pueda intentar reivindicar, sin embargo, tampoco podría conseguir su pretensión, pues la usucapión opera con el trascurso del tiempo en cumplimiento de los requisitos, en ese sentido, se tendría que analizar tanto la usucapión como la reivindicación en un mismo proceso, esto fue advertido por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2021), mediante el Acuerdo Plenario del Tema N.º 4, referido a “La oposición del derecho de prescripción adquisitiva en las demandas de reivindicación de inmueble”, se tiene como acuerdo plenario:

Si en una acción reivindicatoria de inmueble, el demandado invoca el derecho de usucapión sin sentencia firme, debe solicitar la prescripción adquisitiva vía reconvencción, acreditando que cumple los requisitos de ley de la usucapión; al declarar fundada la reconvencción, debe declararse improcedente la reivindicación. (pp. 40-41)

El efecto retroactivo de la usucapión, según Ramírez Cruz (2004): “significa que no se comienza a contar desde el día en que la usucapión se cumplió, sino con efecto retroactivo el día en que la usucapión se inició” (p. 244).

Respecto a los efectos, Gonzáles Linares (2007) comenta que:

- 1) Otorga seguridad a los derechos patrimoniales, y en especial a la propiedad.
- 2) Consolida la posesión (hecho) transformándola en propiedad (derecho).
- 3) Remedia la carencia de pruebas en tracto sucesivo descendente del derecho de propiedad".
- 4) Sanciona la desidia, negligencia y el desinterés del propietario, quien puede tener el derecho, pero no el ejercicio de derecho. (p. 389)

2.3.6 Cartas notariales

2.3.6.1 Aspectos generales.

Si se analiza a las cartas notarias, resulta oportuno la contextualización; en ese sentido, se aprecia que el derecho notarial versa sobre documentos, por ello, según Tambini Ávila (2014), el derecho notarial “es un derecho documental que se refiere a una clase de documentos —los documentos públicos—, y dentro de estos a una categoría más restringida y típica: los instrumentos públicos” (p. 22).

Aunado a lo expuesto, Tambini Ávila (2014) conceptualiza al derecho notarial:

El derecho notarial [...] es una rama de derecho público que regula (i) la actuación del notario en su calidad de funcionario que actúa por delegación del poder del Estado, (ii) la organización de la función notarial y (iii) la teoría formal del instrumento público, asegurando en forma plena los hechos, actos y relaciones jurídicas que se originan de la libre manifestación de voluntad. (p. 23)

También conceptualiza el jurista Gonzales Barrón (2015), el cual indica que el derecho notarial es el “conjunto de principios y normas que regulan la función notarial y la organización del notario” (p. 1440).

Ahora bien, sobre los fines del derecho notarial, comenta Tambini Ávila (2014) que es “asegurar los derechos de las personas en plena armonía, con entera libertad, autenticando y certificando los hechos jurídicos que dan nacimiento a determinados derechos, previniendo el litigio sin coacción y en forma pacífica” (p. 25). De esta cita se extrae que la pacificidad y prevención de litigio se aprecian como fines del derecho notarial. Estando en ello, la importancia del derecho notarial es brindar seguridad jurídica a fin de prevenir el litigio (Tambini Ávila, 2014, p. 25).

Por su parte, comenta el jurista Gonzales Barrón (2015) que el derecho notarial tiene la función “cautelar o preventiva, porque busca asegurar y garantizar los derechos, con lo cual se trata de cumplir el fin perseguido por las partes, e imponiendo que se desemboque en el

conflicto” (p. 1447). La función notarial previene el conflicto, es decir, la función notarial implica la pacificidad.

Según Tambini Ávila (2014), el derecho notarial tiene como característica a la formalidad: “Es eminentemente formal. Las normas del derecho notarial establecen ciertos procedimientos y requisitos para convertir un documento privado en un instrumento público, lo que garantiza su autenticidad.” (p. 26).

2.3.6.1.1 El notario y la función notarial.

El notario se desempeña protagónicamente en el derecho notarial. Respecto a la función notarial, según Vivar Morales (1992), indica: “La función notarial es una actividad profesional muy singular. Su facultad fedante nacida de la ley, que impone a la sociedad y al Estado una presunción de veracidad que solo puede ser vencida judicialmente, lo convierte en una autoridad.” (p. 23). El notario da fe y con ello brinda seguridad a los particulares cumpliendo con un rol social.

En esa misma línea, agrega el jurista Gonzales Barrón (2015): “la función notarial se concreta y resume en la autorización del instrumento público, pues en él se conjugan las notas distintivas de la actuación del notario: dar forma y dar fe” (p. 1447). La función notarial se resume en dos actuaciones, la de dar fe y forma, las que recaen en los instrumentos públicos.

2.3.6.1.2 La forma como función notarial.

Gonzales Barrón (2015) comenta que:

El derecho notarial tiene como categoría principal de estudio a la forma documental, pero como procedimiento: a diferencia de los que ocurre en el derecho civil. Pues en tal ámbito se estudia la forma del negocio jurídico. [...] En cambio, la Ley del Notariado regula el procedimiento para llegar a la forma documental notarial. (p. 1442)

Entonces, se entiende que el derecho notarial que emana la Ley del Notariado regula el procedimiento con el que logra un instrumento público.

En palabras de Gonzales Barrón (2015), se nombra principio de forma “puesto que el derecho notarial regula el procedimiento, es decir, regula la forma de la forma, para lograr el instrumento público” (p. 1442).

2.3.6.1.3 La fe pública como función pública.

Respecto a la función del notario, Gonzales Barrón (2015) indica que “una vez percibido el hecho o acto, este se documenta con presunción de verdad” (p. 1432).

Gonzales Barrón (2015) comenta que “el notario es el típico protagonista de la fe pública, pues toda su función se subsume en ese concepto” (p. 1433).

En este punto resulta preciso indicar que la fe pública a la que se refiere es a la privada, así afirma el Dr. Gonzales Barrón (2015) cuando menciona que “el notario carece de fe pública fuera del ámbito privado, salvo específicas excepciones legales” (p. 1433). Entonces, se ha de entender que no le compete al notario la fe pública respecto a fe pública judicial ni la fe pública administrativa, por cuanto cada uno de ellos contempla ya el sujeto para tal fin, sea el caso de los fedatarios en sede administrativa y los secretarios de juzgados cuando expiden copias certificadas.

2.3.6.1.4 Los instrumentos extraprotocolares.

Según Gonzales Barrón (2015), “la actuación del notario se plasma siempre un instrumento, que tiene especiales características, por las cuales se dota de seguridad jurídica a los derechos que a través de él se adquieren” (p. 1444). Entonces, el instrumento es un medio de justificación de lo actuado.

Ahora bien, comenta Tambini Ávila (2014) que en los instrumentos públicos extraprotocolares “no se llevan en ninguno de los registros de la notaría, ni existe la obligación legal de conservarlo en el archivo notarial” (p. 390). Los instrumentos extraprotocolares se diferencian por de los instrumentos protocolares por el respaldo o conservación documental; en los instrumentos extraprotocolares no hay necesidad de conservación

La importancia de los instrumentos extraprotocolares, según Tambini Ávila (2014), “son documentos que tienen fe originaria y responden al principio de intermediación, pudiendo garantizarse su autenticidad y legalidad por medio de la certificación que da el notario público” (p. 391).

Los instrumentos públicos extraprotocolares tienen las siguientes principales características: “no constan en el protocolo notarial; el notario da fe de los hechos o actos celebrados ante él; son instrumentos públicos; no tiene matriz conservada; documentan hechos, acciones, circunstancias o dichos; pueden redactarse en la notaría o fuera de ella; son documentos de fecha cierta; etc.” (Tambini Ávila, 2014, p. 391).

2.3.6.2 Naturaleza de las cartas notariales.

La utilidad de los instrumentos públicos, según Tambini Ávila (2014), se expresa de la siguiente manera: “Sirven de prueba fehacientemente para acreditar como ciertos los actos o hechos que se consignan en ellos. Otorgan seguridad jurídica a aquellos que los utilizan a la

sociedad en general. La fe pública que da el notario hace que sean documentos en los que se pierde poner en duda la autenticidad.” (p. 391).

Sobre la conceptualización de los instrumentos extraprotocolares, Gonzales Barrón (2015) comenta que:

Los instrumentos extraprotocolares son aquellas atestaciones notariales que no se incorporan al protocolo, y sobre los que el manto de la fe pública se circunscribe en forma limitada al acto, hecho o circunstancia que el notario presencia o le conste por percepción esencial, y que no sea de competencia propia de otra función. (p. 1575)

Los instrumentos extraprotocolares se dividen en tres: actas, certificaciones y poderes. Estando en ello, se debe tener en cuenta que en las certificaciones se encuentran los siguientes: entrega de cartas notariales, expedición de copias certificadas, certificaciones de firmas, certificación de apertura de libros, constatación de supervivencia, constatación domiciliaria, entre otros que la ley pueda determinar. Por tanto, precisa el jurista Tambini Ávila (2014) que “no todos los actos que figuran como contenido de los instrumentos públicos extraprotocolares son presenciados por el notario, por lo que no asume responsabilidad sobre el contenido de los documentos en los que no participa” (p. 391).

2.3.6.3 Concepto de la carta notarial.

El jurista Tambini Ávila (2014) expresa ampliamente el concepto de carta notarial:

La certificación [...] que realiza el notario en las cartas notariales, se realiza luego de haberse efectuado el trámite de diligencias para la entrega de la carta notarial al destinatario. Las cartas notariales no son extendidas o redactadas por el notario, son instrumentos privados mediante los cuales se comunica, informa o exige algo; estas a solicitud del interesado podrán ser acompañadas de otros documentos escritos de los que dejará expresa constancia del notario. (p. 467)

Las cartas notariales tienen la utilidad comunicativa o de exigencia, sin embargo, resalta que no sean redactadas por el notario.

Por su parte, Gonzales Barrón (2015) comenta sobre la conceptualización de la carta notarial:

La carta notarial [...] tiene como única finalidad dejar constancia auténtica de que determinada comunicación ha sido remitida a una dirección que se indica en el propio documento; y, obviamente, no es necesario que el destinatario firme o selle el cargo de recepción, ya que la afirmación del notario, respecto de la entrega de la carta, se encuentra amparada por la fe pública. (pp. 1589-1590)

Evidentemente la carta notarial es un medio de comunicación que se distingue de otro por contar con la fecha cierta que proporciona el notario y la carta notarial halla su razón de ser porque en la entrega al destinatario se aprecia la fe pública.

2.3.6.4 Efectos de la carta notarial.

Revisando el artículo 95 del Decreto Ley N.º 26002, Ley del Notariado, se advierte que las cartas notariales tienen la condición de certificaciones; partiendo de que son certificaciones, se debe tener en cuenta que son medios probatorios que reflejan comunicaciones a un destinatario específico y con fecha específica realizado por intermedio del notario.

Gonzales Barrón (2015) indica que “el notario no asume responsabilidad alguna por el contenido de la carta, ni de la firma, identidad, capacidad o representación del remitente [...] porque la fe notarial se circunscribe única y exclusivamente a la entrega de la carta, y nada más” (p. 1591). Entonces el efecto comunicativo no implica una responsabilidad del contenido de la comunicación de la carta notarial, sino solamente de la entrega de la misma.

Aunado a lo expresado, Tambini Ávila (2014) comenta: “no todos los actos que figuran como contenido de los instrumentos públicos extraprotocolares son presenciados por el notario [como las cartas notariales], por lo que no asume responsabilidad sobre el contenido de los documentos en los que no participa” (p. 391). Las cartas notariales, adquieren relevancia en cuando la entrega de la comunión, más no del contenido, del cual no tiene responsabilidad por no presenciar la redacción de esta.

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

En esta sección, se detalla la metodología empleada para el tema titulado “análisis jurisprudencial nacional de incidencia de las cartas notariales en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, casaciones de los años 2023 - 2024”. Se explica el proceso y los procedimientos seguidos para tratar la problemática del trabajo académico y alcanzar tanto el objetivo general como los objetivos específicos. En esta sección se describe el tipo de investigación, diseño de investigación, enfoque de investigación, métodos de investigación, población, muestra, unidades de análisis, procedimiento de obtención de datos y estándares éticos, los cuales son los que se describen en líneas posteriores.

3.1 Enfoque de la investigación

En el enfoque cualitativo, según Hernández Sampieri, Fernández Collado y Baptista Lucio (2014), tiene como meta de investigación el “descubrir, comprender e interpretar los fenómenos, a través de las percepciones y significados, a través de las percepciones y significados producidos por las experiencias de los participantes” (p. 11).

El presente trabajo de investigación se basa en un enfoque cualitativo, ya que la investigación jurídica, especialmente la de análisis de contenido de sentencia —casaciones— incorporan elementos de enfoque cualitativo. El “análisis jurisprudencial” implica la profundización en el contenido, el significado y la interpretación de casaciones, esto se alinea con el enfoque que busca comprender y describir un fenómeno a través de la información no numérica.

Se precisa que la percepción de los abogados civilista con experiencia en materia de usucapión —vía recopilación de información por cuestionarios— es complementaria (secundaria o de apoyo) a la hipótesis, mas no es determinante en la investigación de casaciones sobre “análisis jurisprudencial”, por tanto, se remarca que el presente trabajo investigativo tiene enfoque preminentemente cualitativo.

3.2 Tipo de investigación

La presente investigación se sitúa fundamentalmente en el tipo descriptivo. El tipo descriptivo consta en señalar las particularidades del problema de estudio, donde no se pretende explicar el problema (Montero Yaranga y De la Cruz Ramos, 2016, p. 122).

Se vincula con el componente tipo dogmático, que corresponde al análisis jurisprudencial (Montero Yaranga y De la Cruz Ramos, 2016, p. 127). En este caso se trata de describir el criterio interpretativo prevaleciente en la jurisprudencia nacional respecto a la incidencia de las cartas notariales en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio. Se puede indicar, entonces que la investigación, dentro del tipo dogmático, es dogmático jurídico, ya que la investigación se enfoca en analizar las casaciones de los años 2023 – 2024 para identificar y sistematizar las posturas y razonamientos de la Corte Suprema sobre el tema.

3.3 Nivel de investigación

La presente investigación se encuentra en el nivel descriptivo al tener la finalidad principal de identificar las posturas jurídicas doctrinales, jurisprudenciales y profesionales respecto a la incidencia de las cartas notariales en la usucapión; por tanto, se busca describir cómo estas posiciones se fundamentan dentro del ordenamiento jurídico vigente.

Esto implica detallar cómo la Corte Suprema abordó la cuestión de la incidencia de las cartas notariales en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio durante el periodo específico de análisis de los años 2023 al 2024.

3.4 Métodos de la investigación

Se utiliza el método descriptivo, ya que permite señalar las características de problema en estudio (Montero Yaranga y De la Cruz Ramos, 2016, p. 113). Este método resulta idóneo para analizar las decisiones contradictorias en la jurisprudencia, para con ello identificar qué postura resulta coherente en base al marco normativo vigente, el cual será complementado con el método hermenéutico.

3.5 Diseño metodológico

En virtud de la variable principal, el diseño metodológico de esta presente tesis es: 1) diseño no experimental porque el análisis documental de las casaciones publicadas no implica una experimentación (Montero Yaranga y De la Cruz Ramos, 2016, pp. 137-138); 2) diseño documental, dado que se trata sobre el análisis de casaciones; y 3) diseño transversal, ya que la investigación refiere a un lapso de los años 2023 al 2024.

Además, se tuvo al componente de un empírico —de orden complementario— cuyo carácter es descriptivo, en correlación de la variable secundaria —de apoyo— que trata sobre el análisis de la percepción de los abogados civilista con experiencia en materia de usucapión.

3.6 Unidades de análisis

Se precisa que en un estudio cualitativo —como es el presente trabajo de investigación— se pueden tener unidades de análisis de naturaleza distinta (Hernández Sampieri, Fernández Collado y Baptista Lucio, 2014, p. 391).

Los que son medidos son conocidos como unidades de análisis, estando en esa aclaración, en la presente investigación se aprecia que los objetos son las casaciones y los sujetos (abogados).

3.6.1 Unidad de análisis principal

La unidad de análisis principal fue la jurisprudencia —puntualmente casaciones— donde se pronuncien sobre la incidencia interruptoria de las cartas notariales en la prescripción adquisitiva de dominio.

Por lo tanto, los criterios de inclusión fueron: 1) solo se incluyeron sentencias de casaciones emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú que aborden la materia de prescripción adquisitiva de dominio (usucapición); 2) en cuanto a la temporalidad, se consideraron únicamente jurisprudencias publicadas entre el año 2023 al 2024 para garantizar información reciente; y 3) en cuanto a la fuente válida, solo se incluyeron casaciones disponibles en medio oficial de Consulta de Expediente Judiciales de la Corte Suprema (CEJ-Suprema).

Por otro lado, los criterios de exclusión fueron: 1) se desestimaron jurisprudencias distintas a casaciones; 2) se desestimaron que no sean de la rama de derecho civil; y 3) se descartaron casaciones anteriores al año 2023.

3.6.2 Unidad de análisis secundario - de apoyo

Se puntualiza, en aras de claridad de redacción, que esta muestra corresponde a la unidad secundario —denominada también de apoyo para sustentar la hipótesis —.

Estando en un carácter complementario, se indica que la unidad de análisis secundaria son los abogados, quienes son expertos en derecho civil con experiencia en la materia de usucapición.

Por lo tanto, los criterios de inclusión fueron: 1) abogados civilistas; y 2) abogados con experiencias en la materia de prescripción adquisitiva. Por otro lado, los criterios de exclusión fueron: 1) se descartaron abogados de que tengan por especialidad principal a otras ramas del derecho; y 2) se descartaron a abogados extranjeros o que laboren exclusivamente en el extranjero.

3.7 Población y muestra

3.7.1 Población.

3.7.1.1 Población para la unidad de análisis principal.

Para el componente dogmático, que corresponde al análisis jurisprudencial (Montero Yaranga y De la Cruz Ramos, 2016, p. 127). Además, se precisa que esta población corresponde a la unidad principal.

En el presente trabajo de investigación, la unidad de análisis principal es la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, en ese sentido, la población está constituida por las casaciones que abordan la incidencia de las cartas notariales en la prescripción adquisitiva de dominio (PAD) en el rango del año 2023 al 2024. Para los fines de esta investigación, la población de documentos se ha delimitado considerando criterios de inclusión y exclusión (casos que se refieran puntualmente a la incidencia de las cartas notariales en la PAD) y un criterio temporal (jurisprudencia del tipo de casación entre 2023 al 2024).

3.6.1.2 Población para la unidad de análisis secundaria – de apoyo.

Se puntualiza que esta población corresponde a la unidad secundaria —denominada también de apoyo para sustentar la hipótesis —.

Estando en un carácter complementario, la presente investigación utiliza la población de abogados especializados en derecho civil, con experiencia en la materia de usucapión.

3.7.2 Muestra

3.7.2.1 Muestra para la unidad de análisis principal.

En este componente documental no se utiliza una muestra probabilística con fines de generalización estadísticas a una población mayor de documentos (Hernández Sampieri, Fernández Collado y Baptista Lucio, 2014, p. 391). Estando en lo descrito, se seleccionó una muestra no probabilística —muestreo intencionado— de casaciones que se consideran relevantes para el análisis jurídico-dogmático. Además, se precisa que esta población corresponde a la unidad principal

De las casaciones que cumplen con estos criterios de delimitación, se trabajó con una muestra de tres (3) casaciones que abordan la incidencia de las cartas notariales en la prescripción adquisitiva de dominio (PAD) en el rango del año 2023 al 2024. Por lo tanto, se analizarán las siguientes casaciones: Casación N° 4146-2019, Lima Norte. (2023), Casación N.º 6704-2019, Lima Norte (2023); y Casación N.º 450-2021, Ucayali (2024).

3.7.2.2 Muestra para la unidad de análisis secundaria – de apoyo.

Se puntualiza que esta muestra corresponde a la unidad secundaria —denominada también de apoyo para sustentar la hipótesis —.

Estando en un carácter complementario, se indica que debido a que no se cuenta con un registro completo del número total de abogados que cumplan con los criterios específicos de la población, se trabajó con una muestra no probabilística por conveniencia —también llamado muestreo intencionado—. Este tipo de muestro se utiliza cuando a razón de los investigadores para sustentar la hipótesis (Montero Yaranga y De la Cruz Ramos, 2016, p. 152).

De modo que, esta selección depende del criterio del investigador y de la facilidad de acceso a los participantes. Por tanto, en esta selección se encuentra dado por abogados que, por su experiencia y disposición, puedan proporcionar información relevante para el estudio, ante este contexto, la muestra se compone por diez (10) abogados que sean civilistas con experiencia en materia de usucapión, a quienes se les aplicó un cuestionario basado en preguntas cerradas de opción múltiple, con el objeto de recoger opiniones y consideraciones de la incidencia de las cartas notariales en la usucapión.

Por último, este diseño muestral es adecuado debido al enfoque cualitativo de la investigación, ya que permite completar el análisis jurídico con la evidencia empírica dada en la práctica profesional.

3.8 Instrumentos para obtención de información

3.8.1 Instrumento para la unidad de análisis principal.

Se tiene como instrumento principal la ficha de análisis documental, que permitió la obtención de información principal. Se precisa que las fichas usadas se encuentran anexadas.

3.8.2 Instrumento para la unidad de análisis secundaria - de apoyo

Se tiene como instrumento secundario al cuestionario de preguntas, que permitió la obtención de información principal. Se precisa que las fichas usadas no se encuentran anexadas con supresión de datos de los abogados conforme se tiene una declaración de confidencialidad y según obra en el plan de tesis.

3.9 Procedimiento de obtención de datos

3.9.1 Procedimiento de obtención de datos para la unidad principal

El procedimiento seguido para conseguir información sobre los criterios de las jurisprudencias —casaciones— analizadas, constó de hacer uso de recursos herramientas de

búsqueda del Estado, en base al sistema de Consulta de Expediente Judicial de la Corte Suprema (CEJ-Supremo), ya que es un medio de búsqueda sumamente confiable y se encuentra con respaldo del mismo Estado.

3.9.2 Procedimiento de obtención de datos para la unidad secundaria – de apoyo

Se puntualiza que este procedimiento de obtención de datos corresponde a la unidad secundaria —denominada también de apoyo para sustentar la hipótesis —.

Estando en un carácter complementario, se indica que el cuestionario practicado a abogados, como unidad de análisis secundaria, fue realizado según criterio de los autores considerando que cumplan con los requisitos y condiciones necesarias, como ser abogados civilistas con experiencia en la materia de usucapión (jueces civiles, litigantes civilistas, docentes universitarios civilistas o trabajadores jurisdiccionales); además, se analizó la predisposición de poder responder a las preguntas fuera del horario laboral, ante tal situación se extrajo los datos (percepciones) de manera confidencial —conforme al plan de tesis— para proteger la identidad de los expertos y, por consecuencia, se anexa la declaración jurada de confidencialidad.

3.10 Estándares éticos

Las previsiones que se adoptaron para evitar cualquier falta a la probidad se sustentan en que toda información referida a la unidad de análisis principal fue obtenida de manera confiable haciendo uso herramientas de búsqueda del Estado, en base al sistema de Consulta de Expediente Judicial de la Corte Suprema (CEJ-Supremo), ya que es un medio de búsqueda más que fiable y se encuentra debidamente verificada con respaldo del Estado; y, por otro lado, el cuestionario practicado a expertos en derecho civil, como unidad de análisis secundaria, fue realizado de manera confidencial —conforme al plan de tesis— para proteger la identidad de los expertos y, por ello, la existencia de la declaración jurada de confidencialidad.

3.11 Procedimiento de redacción y revisión editorial

Para la redacción del presente trabajo de investigación se emplearon diversas fuentes documentales que sirvieron como base para la construcción teórica, normativa y doctrinal.

Se recurrió al análisis de dispositivos normativos, como la Constitución Política del Perú, Código Civil, Código Procesal Civil, leyes, decretos y otras disposiciones normativas. Para encontrar las disposiciones normativas se empleó el Sistema Peruano de Información Jurídica (SPIJ). Además, estas fuentes mencionadas son consideradas formales y directas del

derecho, al ser vigentes y de imperante cumplimiento sobre la materia de objeto de estudio.

Asimismo, se utilizaron fuentes doctrinales, tanto de autores nacionales como extranjeros, las cuales constituyen fuentes indirectas y no formales de derecho. Estas obras doctrinales —san en forma de tratados, guías, o manuales— aportan interpretaciones académicas sistematización del Derecho y propuestas teóricas que enriquecen el análisis jurídico.

Se consultaron libros recopilatorios de doctrina jurídica de autores influyentes y reconocidos (nacionales e internacionales), a fin de acceder una diversidad de enfoques y perspectivas relevantes.

Se emplearon diccionarios jurídicos especializados para una adecuación terminológica de términos jurídicos. También se recurrió al uso de diccionarios de la Real Academia Española (RAE) tales como el Diccionario de la Lengua Española (DLE) y Diccionario Panhispánico de Dudas (DPD) a fin de interpretar un sentido común y general de ciertos términos usados en normas y doctrinas.

Además, se revisaron tesis universitarias de grado, para fines de la sección de antecedentes, así como artículos de revistas jurídicas. Se revisaron jurisprudencias, tales como Acuerdos Plenarios, Plenos Casatorios y sentencia emitidas por el Poder Judicial. Se usaron manuales de metodología de la investigación para la guía académicas para estructurar correctamente el trabajo de investigación.

Se precisa que la Universidad Continental, mediante su biblioteca —Hub de información— ha facilitado la gran mayoría de libros para la elaboración de las bases teóricas.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS Y RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

En esta sección se analiza la unidad de análisis principal —puntualmente casaciones donde se pronuncian sobre la incidencia de las cartas notariales en la prescripción adquisitiva de dominio de los años 2023 al 2024—, la cual se recopila mediante fichas de acopio de información de documental de las casaciones, y se analizarán las unidades secundarias (de apoyo), las que son encuestas a expertos a fin de acopiar opiniones de conocedores del tema, siendo estos expertos abogados: jueces civiles, personal jurisdiccional de juzgados civiles y abogados litigantes civilistas, con el fin de apoyar las hipótesis.

Estando en las puntualizaciones y precisiones descritas, en el presente capítulo, primero, se aborda la presentación de resultados, donde se evidencia el uso de fichas de análisis de casación como unidad principal y como unidad de apoyo a los cuestionarios a expertos; segundo, se abarca la discusión de resultados; tercero, se expone el análisis integrado y discusión del objetivo general; y cuarto, se aborda la discusión general en base al propósito de la investigación.

4.1. Presentación de resultados

Tabla 1

Ficha correspondiente a la primera unidad análisis principal de casación

Tipo de jurisprudencia: Casación	Fecha de publicación: 19 de enero del 2023
Número, año y distrito de origen: 4146-2019-Lima Norte	Sala suprema: Sala Civil Permanente
Demandante: Valentín López Torres	Demandado: Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada y Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de La Hacienda Pro
Materia: Prescripción Adquisitiva de Dominio	Bien <i>sub litis</i>: Lote de terreno ubicado en Calle Las Magnolias, manzana N, Lote 9, Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C y Parcela C, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima

PRIMERA INSTANCIA

Fundamentos de la parte demandante

A partir de los años 80, diversos pobladores se posesionaron pacíficamente en los terrenos del entonces llamado Hacienda Pro (ya que se encontraban no habitados y en abandono, por ello que el demandante mantuvo su posesión en el inmueble materia de litis a partir del 02 de enero de 1990 de manera continua por más de 20 años y pacífica ya que no ha sido notificado durante ese tiempo por el propietario y tampoco se evidencia proceso judicial en donde se discuta la entrega del inmueble, dicha posesión también es pública ya que de dicha posesión estaba de conocimiento de las autoridades estatales y municipales.

Fundamentos de la parte demandada

- Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada:
Con fecha 05 de octubre del 2010 adquirió la propiedad mediante escritura pública por parte de los anteriores propietarios Carlos Abraham Ramirez Quelopana y Carlos Eduardo Galliquio Tupia y con fecha 20 de enero del 2011 se inscribió en Registros Públicos. Los anteriores propietarios solicitaron la restitución de la propiedad al hoy demandante por encontrarse en una posesión ilegal, por ello que la posesión no es pacífica y se encuentra interrumpida.
 - Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de La Hacienda Pro: Condición de rebeldía.
-

Sentencia de primera instancia

Mediante resolución de fecha 26 de marzo del 2018, se declaró fundada la demanda debido a los siguientes fundamentos:

- Posesión pacífica: A pesar de que con fecha 24 de abril del 2008 los anteriores propietarios enviaron una carta notarial donde manifestaron que la Asociación les había transferido la propiedad mediante escritura pública de fecha 07 de abril del 2008 y que dan por resuelto vínculo contractual que se haya generado a raíz de la posesión ilegal. También es importante señalar que la carta notarial fue remitida cuando ya se había computado los 10 años requeridos para la prescripción adquisitiva y que desde el 2011 el demandante cuenta con un certificado de posición emitida por el AA.HH. Los Olivos de Pro Sector C donde refiere que es posesionario desde el 02 de enero de 1990, por el cual dicho documento no fue tachado ni observado por los demandados. Tampoco se observa que se haya instaurado en el tiempo de posesión alguna denuncia o demanda con el objeto de desocupación de bien inmueble y que la asociación emitió recibos en
-

los años 1995 y 2002 a favor del demandante, por ello que ha reconocido y consentido dicha posesión.

- Posesión continua: Se cuenta con declaración jurada de autoavalúo, recibos por parte de la asociación del año 1995, los pagos de agua a partide del 2002 al 2011, ficha de empadronamiento emitida por la Municipalidad de San Martín de Porres del año 2001, por el cual no se advierte algún tiempo de interrupción o perturbada de la posesión, por ello que la posesión se viene ejerciendo hace más de 10 años.
- Posesión pública: Que ha actuado como propietario conforme a las pruebas documentales y que cuenta con un certificado de posesión emitida por la municipalidad donde se menciona que se adjudicó el lote al demandante en el año 1990.
- Que cumplió con los requisitos especiales del artículo 505 del Código Procesal Civil, la prueba testimonial de cuatro personas y se realizó la inspección judicial.

SEGUNDA INSTANCIA

Fundamentos de la apelación

La apelación fue presentada por la Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada donde menciona que la posesión no es pacífica ya que en la Resolución Municipal de Alcaldía N.º 0513-92, basada en la Ley N.º 25314 y Ley N.º 24513, refiere que los terrenos se encuentran en juicio por usurpación (expediente N.º 510-90), relacionado en que las leyes refieren a que se inicie un proceso de expropiación, por ello que los pobladores se encontraban en calidad de servidores de la posesión, por lo que tenían que esperar al inicio de la expropiación para que sean adquiridos de manera formal por parte de Cofopri, por otro lado, el demandante era socio de dicha asociación por el cual no pudo haber dispuesto de manera autónoma como propietario.

Que no cumple con la pacificidad debido a que por medio de la Resolución Municipal de Alcaldía N.º 0513-92 (donde se menciona que dicho terreno se encontraba en juicio por usurpación) y también la existencia de la Ley N.º 25314 y la Ley N.º 24513 (donde se dispone el inicio del proceso de expropiación) es que los propietarios no insistieron ya que como consecuencia de ello es que el Estado asumía la posesión a iniciarse la expropiación que beneficiaba a los pobladores del lugar, es por ello que los pobladores se convirtieron en servidores de la posesión, por ello que para que puedan ser beneficiados deberían esperar la conclusión del proceso de expropiación para que Cofopri pueda otorgarles los inmuebles de manera formal.

Por el tema de la posesión pública, es erróneo considerar que solo los recibos de pagos del inmueble así como la constancia de posesión y la ficha de empadronamiento no demuestran que actuaba como propietario y tampoco se consideró que el inmueble pertenecía al un asentamiento humano, donde el demandante era socio, a razón de ello es que no podía disponer como propietario debido a que las decisiones del predio le correspondía a la directiva y la única forma de que actuara como propietario era dejar de ser socio del asentamiento humano.

Sentencia de vista

Mediante resolución de fecha 27 de mayo del 2019, la sentencia de primera instancia es confirmada debido a los siguientes fundamentos:

- **Pacificidad:** En la Resolución de Alcaldía N.º 0513-92 refiere que en el Informe N.º 16 MSMP-DPV-DAAHH indica que los terrenos eran de propiedad de la Urbanización Pro (ello se encuentra en los Registros Públicos) y por otro lado se menciona que el grupo de familias "Los Olivos de Pro Sector C" llevan posesionando los terrenos desde el 30 de mayo de 1990 ya que estos lo invadieron, ante ello es que dichos terrenos se encontraban en juicio ya que se consta en el Exp. Judicial N.º 510-90. Por todo ello es que tomando en cuenta el Segundo Pleno Casatorio donde se menciona que la pacificidad no significa falta de controversia, por eso se menciona que ni la puesta en mora, las tratativas de negociación, las cartas de requerimientos o la interposición de una acción reivindicatoria guarda relación con la pacificidad, en ese orden de idea se podría mencionar que se encontrarían relacionados con la afectación con la continuidad y por ello con la interrupción del plazo prescriptorio, a lo que se le aplicaría de manera analógica el artículo 1996 del Código Civil.

Para ello se analizó si algún acontecimiento produjo la interrupción del plazo prescriptorio:

- Si bien es cierto hay un juicio de usurpación en el caso en concreto y por ello se le podría aplicar el artículo 1996 inc. 3 del Código Civil, pero en este proceso de usurpación no se encontraba como parte al ahora demandante ya que este no fue emplazado con dicha demanda y otro punto importante es que en la Ley N.º 25314 se dispuso que los que posesionaban los terrenos podían seguir haciéndolo hasta que se culmine el saneamiento físico legal y en la Ley N.º 24513 tanto en la Resolución de Alcaldía se autoriza la expropiación pero no existen medios probatorios donde se señale que el Estado era propietario de los terrenos ni haya tenido la posesión, por
-

ello que los que habitaban en los terrenos no ostentaban la calidad de servidores de la posesión.

- Por otro lado, con fecha 24 de abril del 2008 se remitió una carta notarial, un requerimiento extrajudicial, por lo que se puede detallar que no se podría aplicar de manera analógica el artículo 1996 inc. 3 del Código Civil, ya que al ser una prescripción extraordinaria, entre las partes no existe una relación jurídica que sea obligatoria entre el propietario y el poseedor, por lo tanto, esta carta notarial no interrumpe el plazo prescriptorio y más aún si a la fecha de su emisión el demandante ya había cumplido con el plazo que establece la ley ya que su posesión fue desde los años 90.
- Posesión pública y continua: El demandante cuenta con diversos medios probatorios donde se acredita su actuar como propietario desde el año 1990, en donde la parte demandada no ha desvirtuado ninguno de ellos.
- Un punto importante es la diligencia que debe tener el tercero registral, ya que con ello se controlaría su buena fe, caso contrario, se deberá de preferir al usucapiente ello en conformidad con el artículo 2014 y 912 del Código Civil.

RECURSO DE CASACIÓN

Infracciones planteadas

- No se hace una clara diferenciación entre el incumplimiento del requisito para poder prescribir o el plazo prescriptorio, por ello que el proceso de usurpación y el requerimiento formal que fue efectuada por los anteriores propietarios no interrumpen en plazo prescriptorio, lo que se vulnera es el artículo 950 del Código Civil, ya que se da el incumplimiento del requisito para que se pueda efectuar la prescripción adquisitiva de dominio.
- Que los posesionarios se mantuvieron ocupando los terrenos debidos que el Estado intervino mediante las leyes mencionadas y la Resolución de Alcaldía, ya que este se comprometió a la expropiación en beneficio de los posesionarios, por ello que tenían la calidad de servidores de la posesión, por ello que se vulnera el artículo 897 del Código Civil.

Fundamentos de la Sala Suprema

- La interrupción del plazo prescriptorio no solo se encuentra en el artículo 1996 del Código Civil, sino también en el artículo 953 del Código Civil, donde en ambos es esencial el tiempo, por ello que, en el Segundo Pleno Casatorio hace mención que existe
-

la posesión continúa cuando no exista intermitencias, ya que se debe de mantener la posesión ello en relación con el artículo 896 del Código Civil, por ello que las cartas notariales no vulneran la continuidad, debido a que con ello no se le priva o haya perdido la posesión. Por otro lado, respecto al proceso de usurpación, tampoco existe efecto de interrupción ya que no encaja en lo mencionado en el artículo 438 inc. 4 del Código Civil ya que el demandante no se encuentra válidamente emplazado.

- La parte demandante ha pretendido la prescripción larga, ya que no contaba con justo título ni buena fe, por ello que el demandante no ostentaba la posesión en nombre del Estado ya que dichas normas en cuestión no procuró ello, puesto que el demandante posesionó el terreno ante la invasión dada, por ello que no ostentaban la calidad de servidores de la posesión, ante ello no se infringe la norma señala, pues lo que se pretendía era un reexamen probatorio, sin embargo, no van acorde a los fines de esta instancia.

Decisión

Se declaró infundado el recurso de casación, por lo que no casaron la sentencia de vista apelada.

En la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte se hace mención de que con fecha 24 de abril del 2008 fue remitida una carta notarial por parte de los anteriores propietarios, dicha carta notarial se encontraría calificada como un requerimiento extrajudicial. A partir de esta situación, la discusión gira en torno a si la carta notarial interrumpe el plazo prescriptorio, por lo que afectaría la posesión continua; estando en lo descrito, se enfoca en dos puntos importantes de análisis para poder determinar si la carta notarial tiene un efecto jurídico respecto al proceso de prescripción adquisitiva de dominio:

- ***Análisis respecto a la aplicación del artículo 1996, inciso 2, del Código Civil***

En el caso, el poseedor se acogió a la prescripción adquisitiva extraordinaria, ya que no contaba con justo título y no aplicaba la buena fe, por consiguiente, no existe una relación jurídica obligatoria entre el poseedor y el propietario; es decir, no es posible la aplicación analógica con el artículo 1996, inciso 2, del Código Civil, donde menciona que se da la interrupción con la intimidación para constituir en mora al deudor, dado que evidentemente con la carta notarial no se realiza una vinculación jurídica entre quien lo remite y quien lo recibe, por ello, dicha normativa no es aplicable en caso de cartas notariales al ser solo un requerimiento extrajudicial.

- *Análisis respecto al artículo 953 del Código Civil*

En este artículo, se menciona que se da la interrupción del término de la usucapión con solo dos aspectos: 1) que el poseedor pierda la posesión y 2) que el poseedor sea privado de la posesión. Por tanto, ¿la carta notarial priva de la posesión al poseedor o hace que pierda la posesión?, a partir de esta pregunta se responde que, efectivamente, con el mero envío de una carta notarial, por sí solo, no implica que el poseedor se encuentre despojado o pierda materialmente la posesión del bien, ante tal situación es que a pesar de recibir la carta notarial es que el poseedor (ahora demandante) continuó con la posesión del inmueble, por lo que no se vio afectado su posesión continua (requisito esencial) con dicho acto; dado que, como lo menciona el Segundo Pleno Casatorio: “la posesión continua se mantiene cuando no existe intermitencias”, y, aplicado esto al caso, el poseedor continuó manteniendo la posesión a pesar del envío de la carta notarial.

En otras palabras, no es posible que se pueda aplicar analógicamente el artículo 1996, inciso 2, del Código Civil debido que no existe una relación jurídica obligatoria entre las partes ya que se encuentra en un contexto de una prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, y, por otro lado, bajo el artículo 953 del Código Civil tampoco es posible su aplicación debido a que el poseedor no se encontró privado o dejó de poseer el bien con el mero envío de la carta notarial, dado que su posesión lo mantuvo y razón de ello es que no se vio afecta su posesión continua. Además, se precisa que la carta notarial fue remitida cuando ya se había computado el plazo que la ley establece para poder solicitar la prescripción adquisitiva de dominio.

Con dicho análisis, se puede determinar que la carta notarial no tiene incidencia en la interrupción de la prescripción en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, toda vez que esta casación menciona que no se puede aplicar el artículo 1996 (que se encuentra contenido en el Libro VIII de Prescripción y Caducidad) y tampoco en el artículo 953 del Código Civil (subcapítulo de Prescripción Adquisitiva), por tanto, el poseedor mantiene la posesión del inmueble porque la carta notarial no ha perdido ni se ha encontrado privado de la posesión material del bien.

Tabla 2

Ficha correspondiente a la segunda unidad análisis principal de casación

Tipo de jurisprudencia: Casación	Fecha de publicación: 09 de noviembre del 2023
Número, año y distrito de origen: 6704-2019-Lima Norte	Sala suprema: Sala Civil Permanente
Demandante: Lucía Zarate Ochante y Efrain Condori Quispe	Demandado: Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada y Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de La Hacienda Pro
Materia: Prescripción Adquisitiva de Dominio	Bien <i>sub litis</i>: Lote de terreno ubicado en la Mz. O Lote 14, Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C Parcela C, del distrito de San Martín de Porres.
DEMANDA Y CONTESTACIÓN	
Fundamentos de la parte demandante	
<p>Varios pobladores toman la posesión de manera pacífica de terrenos que se encontraban desocupados y abandonados, por lo que los demandantes cumplieron 22 años de haber poseído el predio conforme al ordenamiento civil, por cual cumplen con la posesión continua, a su vez la posesión pública ya que cuentan con documentos que lo acreditan y que previo a la posesión no hubo construcciones ya que durante la posesión es donde se realizó las mejoras en el predio.</p>	
Fundamentos de la parte demandada	
<ul style="list-style-type: none"> • Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada: Con fecha 05 de octubre del 2010 Carlos Abraham Ramirez Quelopana y Carlos Eduardo Galliquio Tuppia transfiere la propiedad mediante escritura pública. Los anteriores propietarios habían solicitado la restitución de la propiedad e incluso la propiedad se encuentra inscrita en registros públicos. Se le remito con fecha 24 de abril del 2008 una carta notarial, con el cual se acredita que la prescripción fue interrumpida y luego con una solicitud de fecha 16 de junio del 2008 se invitó a una conciliación. • Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de La Hacienda Pro: Condición de rebeldía. 	
PRIMERA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	
<p>En la resolución N.º 26 de fecha 19 de enero del 2016, se emite sentencia mediante el cual se declaró infundada la demanda.</p>	

PRIMERA SENTENCIA DE VISTA

Con fecha 19 de abril del 2017, se declaró nula la sentencia apelada, por el cual se ordenó un nuevo pronunciamiento, en mérito a:

- El juez de primera instancia no dispuso la remisión de los actuados al Ministerio Público para la emisión del dictamen fiscal pertinente y, pese a dicha omisión, procedió a dictar sentencia.
- A pesar de ordenarse de oficio la inspección judicial, no se valoró ni examinó la calidad de la posesión del demandante y de su hermano, pese a que dicho aspecto constaba en el contenido de esta actuación.

SEGUNDA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante resolución N.º 46 de fecha 25 de octubre del 2018, se declaró fundada la demanda argumentando lo siguiente:

- Posesión pacífica: No se observa que se haya instaurado en el tiempo de posesión alguna denuncia o demanda con el objeto de desocupación de bien inmueble y que la asociación emitió recibos en los años 1996, 1997 y 2006, por ello que ha reconocido y consentido dicha posesión, además que desde con fecha 11 de enero de 1990 se encuentra pacíficamente en el bien, ello conforme a la constancia de posesión emitida por la municipalidad de fecha 04 de diciembre del 2009.
- Posesión continua: Con la inspección realizada como los testimonios, se colige que la posesión data de hace más de 10 años.
- Posesión pública: Que actuaron como propietarios conforme a las pruebas documentales y que cuenta con un certificado de posesión emitida por la municipalidad, por otro lado, no hubo perturbación alguna respecto a la posesión. Y con las declaraciones testimonial se corrobora que no existió perturbación alguna durante su posesión.

SEGUNDA SENTENCIA DE VISTA

Mediante resolución N.º 57 de fecha 16 de septiembre del 2019, se confirmó la segunda sentencia de primera instancia, en mérito a los siguientes fundamentos:

- La parte demandante acreditó mediante los medios probatorios presentado su posesión pública y continua durante 10 años, ya que empezó su posesión desde el año de 1990, por el cual la parte demandada no ha desvirtuado tales hechos.
 - Por otro lado, respecto a la pacificidad, según el Segundo Pleno Casatorio se refiere a la ausencia de violencia de hecho, por ello que a pesar de que exista una controversia como
-

son las cartas de requerimiento o litigios judiciales, ello no significa que estén relacionadas a una afectación a la pacificidad, por ello si bien es cierto los procesos judiciales pueden interrumpir el plazo prescriptorio debido a una aplicación analógica del artículo 1996 inc. 3 del Código Civil, sin embargo, las cartas notariales no corren con la misma suerte, ya que al ser un mero requerimiento extrajudicial, no es posible aplicar el artículo 1996 inc. 2 del Código Civil, debido a que en una prescripción adquisitiva extraordinaria no se evidencia que existe alguna relación jurídico obligacional entre el poseedor y el propietario, ante lo mencionado la carta notarial remitida con fecha 25 de abril del 2008 no tiene una consecuencia interruptoria. En igual línea, se menciona que existe un proceso de usurpación contenida en el Exp. 510-90, sin embargo, esta demanda no fue emplazada a los ahora demandantes y por ello que no se podría aplicar el artículo 1996 inc. 3 del Código Civil, por lo tanto, tampoco se ha producido por tal hecho un efecto que interrumpa.

- Ciertamente el artículo 4 de la Ley N.º 24513 refiere que se autoriza la expropiación de los terrenos y mediante la Resolución de Alcaldía refiere que la Municipalidad estará a cargo de ello, sin embargo no obra ningún medio probatorio mediante el cual el inmueble pase a propiedad del Estado y menos que haya tenido la posesión, por lo tanto los posesionarios no ostentaban la calidad de servidores de la posesión, ya que ni si quiera se logró la expropiación, por ello es que los posesionarios actuaron en calidad de propietarios y no han reconocido como propietario al Estado.

RECURSO DE CASACIÓN

Infracciones planteadas

- Se infringe el artículo 950 del Código Civil, ya que la sala refiere que a pesar del proceso por el delito de usurpación y el requerimiento no se ha visto cuestionada la pacificidad, siendo este un requisito esencial.
- Se infringe el artículo 897 del Código Civil, ya que los demandantes siguieron en posesión debido a la intervención del Estado, es por ello que se encontraban en dependencia de las acciones que iban a ejecutarse.
- Mediante la Ley N.º 24513, los posesionarios se mantuvieron en el inmueble al ser beneficiarios, ya que se declaró de necesidad pública la creación del asentamiento humano mediante el cual el inmueble se encuentra.

Fundamentos de la Sala Suprema

-
- Según lo mencionado por el Segundo Pleno Casatorio para que la posesión sea pacífica no debe mantenerse por la fuerza el bien, por ello que la existencia de procesos judiciales no vulnera la pacificidad ya que no constituye un acto de violencia ni física ni moral donde se evidencie que se retiene el bien por la fuerza, sin embargo, ello sí puede afectar la posesión continua. Ahora con respecto a los requerimientos extrajudiciales, ello no tiene un efecto que interrumpa el plazo prescriptorio dado que no hay un vínculo entre el usucapiente y el propietario al no existir una relación jurídica obligatoria. Y, por último, respecto al proceso de usurpación, tampoco genera algún modo de interrupción debido a que los poseedores, ahora demandantes, no se encuentran emplazados con dicho proceso. Por todo ello es que la parte demandada no ofreció otro medio probatorio donde desvirtúe el elemento de pacificidad y tampoco que tenga efecto de interrupción del plazo.
 - Por otro lado, no existen medios probatorios donde sustente lo mencionado por la parte demanda, que los poseedores se encontraban allí en calidad de servidores de la posesión, debido a que no existe evidencia donde se compruebe que el Estado era propietario del inmueble y ni si quiera que haya ostentado de la posesión de esta.

Decisión

Se declaró infundado el recurso de casación, en consecuencia, no casaron la sentencia de vista apelada y por lo que se dispuso la publicación de la resolución.

En la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte se hace referencia a que la parte demandada Constructora Buzzios S.A.C. plantea en sus argumentos que con la carta remitida con fecha 25 de abril del 2008 se ha vulnerado la pacificidad y con ello se ha producido la interrupción del plazo prescriptorio, sin embargo, tanto en la primera como en la segunda instancia desecharon este argumento, ante tal situación, se acudió al recurso de casación; por tanto, se toma lo referido del Segundo Pleno Casatorio donde se define a la posesión pacífica como aquella en la que el poder de hecho sobre la cosa no es mantenido por la fuerza, lo que implica la ausencia de violencia de hecho, así mismo se complementa con la doctrina nacional, por el cual toman de referencia al profesor Gunther H. Gonzales Barrón, quien refiere que las cartas de requerimientos e incluso una acción reivindicatoria no se encuentran relacionados con la pacificidad, esto debido a que no son actos que generan ni violencia física ni moral. A lo que mencionan que, si no afecta la pacificidad, podrían ser estar afectando la continuidad. Ante dicha postura es que el colegiado hace un análisis respecto a los litigios judiciales y a los requerimientos extrajudiciales, donde concluyen que si bien es cierto que se interrumpiría el

plazo prescriptivo de la posesión con emplazamiento de una demanda (esto mencionado al amparo del artículo 1996, inciso 3, del Código Civil), no obstante, refieren que los requerimientos extrajudiciales no corren con la misma suerte ya que no son susceptibles de una aplicación analógicamente del artículo 1996, inciso 2, del Código Civil, ello debido a que en la prescripción larga no se puede evidenciar una relación jurídica obligacional entre los poseedores y el propietario. En palabras breves, en la prescripción extraordinaria no existe un vínculo jurídico preexistente que dé lugar a una obligación entre las partes.

Entonces, es necesario el análisis de cada aspecto para poder llegar a la conclusión de si efectivamente las cartas notariales no logran el efecto de interrupción del plazo prescriptivo ya que no es posible aplicar el artículo 1996, inciso 2, del Código Civil:

- El artículo 1996 del Código Civil se encuentra contenido en el Libro VIII titulado Prescripción y Caducidad, y es menester señalar que se trata de la prescripción extintiva, razón por la cual se establece diversas causales de interrupción de la prescripción con la particularidad que solo operan en relaciones jurídicas que sean obligatorias. En concordancia de lo señalado, es que en el inciso 2 de dicha normativa señala a que una de las causales por el cual se puede interrumpir la prescripción es una intimación al deudor para constituir en mora, para el cual se encuentra referido a una interpelación que está dada por una manifestación de voluntad de manera unilateral y potestativa que realiza el acreedor, la cual va dirigida al deudor a fin de que tome conocimiento de ello. En otras palabras, es una acción personal dada por el acreedor mediante el cual se evidencia un vínculo jurídico con el deudor que tiene el carácter obligatorio, mediante el cual se logra el efecto de la interrupción cuando dicha intimidación toma conocimiento el deudor.
- La carta notarial es calificada como un requerimiento extrajudicial y al ser un instrumento público tiene el fin de que se deje constancia de una comunicación que se realizó. No genera un vínculo jurídico entre las partes ya que solo tienen los efectos de comunicar, exigir y poner en conocimiento.
- La prescripción extraordinaria se encuentra basada en que, al no haber un justo título y tampoco buena fe, se requiere que la posesión (pública, continua, pacífica y como propietario) sea ejercida en el plazo de 10 años. Ante esto, se puede señalar que no existe ninguna relación entre el poseedor y el propietario, debido a que el poseedor no actúa de buena fe porque posee el bien sin ningún documento que le respalde y por descuido del propietario (realizando actos de uso y disfrute del bien).

Ante lo descrito, se ha de tomar varios puntos importantes para analizar esta casación:

- 1) se ha procurado la prescripción adquisitiva extraordinaria debido a que la parte demandante

no cuenta con un justo título y cumplió con lo establecido en el artículo 950 del Código Civil, ante ello se puede precisar que entre el poseedor y el propietario no existe un vínculo jurídico que les obligue entre ellos; 2) la carta notarial no logra genera un vínculo entre el poseedor con el propietario y tiene el objeto de comunicar, más no de obligar al poseedor a que se retire del bien.

Debido a lo mencionado también se hace alusión a que los requerimientos extrajudiciales —la carta notarial—, no afecta la pacificidad, ya que según en Segundo Pleno Casatorio indica que es necesario el uso de fuerza física y/o moral, por el cual las cartas notariales no tienen dicho fin al ser solo comunicaciones de fecha cierta. Por otro lado, para que se aplicara el artículo 1996, inciso 2, del Código Civil en necesario que una de las partes tenga el derecho de exigir, debido a que es necesario la relación jurídico-obligacional previa, por el cual en una prescripción adquisitiva larga no existe un vínculo jurídico entre el poseedor y el propietario al no contar con un justo título y más si el usucapiente lo realiza sin la buena fe, en mérito de lo expuesto, la carta notarial no es suficiente al ser un acto unilateral y no encaja en dicha normativa; por ende, se puede producir el efecto interruptorio de la prescripción extintiva.

En resumen, por todo lo mencionado es que, las cartas notariales no tienen incidencia en la interrupción del plazo prescriptorio en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio debido a la falta de un vínculo jurídico obligacional entre el poseedor con el propietario (inaplicación de las causales de interrupción de la prescripción extintiva) y la no afectación de la posesión pacífica (porque no constituye un acto de fuerza).

Tabla 3

Ficha correspondiente a la tercera unidad análisis principal de casación

Tipo de jurisprudencia: Casación	Fecha de publicación: 11 de abril del 2024
Número, año y distrito de origen: 450-2021-Ucayali	Sala suprema: Sala Civil Permanente
Demandante: Jorge Hernán Araujo Lozano y Germe Rengifo Chávez	Demandado: Roly Armando Araujo Lozano
Materia: Prescripción Adquisitiva de Dominio	Bien <i>sub litis</i>: Inmueble ubicado en el jirón 28 de Julio, manzana 111 fracción del lote N.º 10, Plano Regulador de Pucallpa-Callería

PRIMERA INSTANCIA

Fundamentos de la parte demandante

- En el año 1979 la familia del demandante (padres y hermanos) tomaron posesión del inmueble en mérito a una tratativa de negociación efectuada hace 39 años aproximadamente entre Rosina Lozano; tía del demandante, Enriqueta Lozano; madre del demandante y Jorge Arbe Nilson; propietario del predio (a la fecha era un terreno y no se había inscrito en Registros Públicos).
- Roly Armando Araujo Lozano; hermano del demandante, cancela el saldo del precio que se había pactado ya que solicita un crédito en la Cooperativa del Ejército y que ello era un regalo para sus padres, sin embargo, se toma de conocimiento posteriormente que el título de propiedad se encontraba a nombre de este hermano, pero se entendió que se iba a transferir la propiedad posteriormente, a pesar de ello no ocurrió.
- El inmueble en su mayor extensión figuraba como propietarios a Carlos Walter Hoyos Ruíz y su esposa, por lo que Roly había formalizado la transferencia de mala fe.
- Sin embargo, en la creencia que posteriormente Roly iba a transferir la propiedad a nombre de los padres, es que siguieron posesionando el inmueble, realizaron la construcción de una casa, instaló el padre de los recurrentes la conexión de agua y realizó el pago del servicio de agua y desagüe de manera mensual, a pesar de que se encuentra inscrito en la Municipalidad a nombre de Roly el pago de dichos impuestos y árbitros lo realizó el demandante, por otro lado se tiene una licencia de funcionamiento a nombre de la madre, todo ello fue realizado en familia, pero Roly no habitaba en la casa ya que radicaba en Lima.
- Roly Armando interpuso una demanda de desalojo por ocupación precaria, del cual se encuentra en la instancia de casación y que se encuentra en proceso.

Fundamentos de la parte demandada

- Refiere que la propiedad actualmente le corresponde ello se encuentra corroborado en la partida electrónica del inmueble.
 - Que dispuso que sus padres vivieran en el predio mientras estén vivos y que el hermano demandante en ese entonces era menor de edad, por lo que vivía en la casa, sin embargo, puso a disposición exclusiva a sus padres.
 - En el año 2017 solicita un préstamo para la construcción de la casa, ya que de material de madera se iba a remplazar por la de material noble.
 - A pesar de que se le requirieron a que desocupen el bien la familia del hoy demandante
-

se hizo caso omiso, por tanto, se le remitió en el 2012 una carta notarial con dicha finalidad, luego se procedió a remitir dos cartas más, a pesar de ello se invitó a un centro de conciliación, sin solución alguna.

Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de fecha 16 de agosto del 2019 se declaró improcedente la demanda en base a los siguientes fundamentos:

- Quien conducía el predio eran los padres Carlos Araujo y Enriqueta Lozano y al momento de ocurrido los hechos el demandante era menor de edad, por tanto, es importante diferenciar desde qué momento los demandantes procedieron a poseer el predio de manera pacífica, pública y continua. Por lo mencionado por el demandado, refiere que sus padres se encontraban en calidad de servidores (cuidadores) y, por tanto, corre la misma suerte las demás personas que habitaban en el predio.
- Por lo que se menciona que los padres iban a estar en el predio hasta que fallecieran, es por lo que se deduce que los demandantes tomaron posesión desde el 2013, ello conforme a la muerte de los padres.
- Con fecha 14 de mayo del 2012 el demandado remite una carta notarial comunicándole a los demandantes que se iba a vender la propiedad y que se le otorgaba la primera opción de compra, por lo que con fecha 15 de marzo del 2014, se les vuelve a cursar otra carta notarial donde solicitan la devolución del predio, para luego emitir otra carta con fecha 04 de noviembre del 2015 para reiterar la desocupación del predio y evitarse cualquier tipo de construcciones, por último, con fecha 04 de enero del 2016 se remite otra carta reiterando el pedido, por ello es que con dichas cartas se ha reclamado la propiedad y por ende no habría la pacificidad.
- No cumplen los demandantes con los requisitos exigidos, ya que solo configuran 4 años de posesión y que no fue pacífica debido a las cartas notariales.

SEGUNDA INSTANCIA

Fundamentos de la apelación

- Por parte de los demandantes: Refieren que no existe documento alguno donde los padres aceptaban ser cuidadores del inmueble de forma vitalicia. Por otro lado, el demandante Jorge Araujo ostentaba de la posesión al cumplir la mayoría de edad y el demandado no tuvo oposición a ello, por ello que realizó su vida en dicho predio. Y que el demandante ya ostentaba de la posesión desde que cumplió la mayoría de edad, hecho dado en el año
-

1982, por consiguiente, hizo su proyecto de vida en dicho inmueble sin ninguna imposición.

- Por parte del demandado: Refiere que debe de haber un pronunciamiento sobre el fondo. A su vez refiere que dirigían la posesión del inmueble eran los padres y que solo eran servidores de la posesión, con ello corre la misma suerte su hermano y a la muerte de los padres este se convirtió en poseedores precarios.

Sentencia de vista

Mediante sentencia de vista de fecha 06 de octubre del 2020, se revocó la sentencia apelada; reformándola la declararon fundada la demanda en base a los siguientes fundamentos:

- Que los demandantes no ostentaban la calidad de servidores de la propiedad debido que no hay medio probatorio que acredite que los padres hayan tenido tal condición ya que los testigos ofrecidos reconocen a los padres como propietarios y no como en calidad de cuidadores, en consecuencias, no se valoró debidamente los medios probatorios presentados
- Además, los demandantes ostentan documentación donde actúan como propietarios, ya que el demandante como una comunidad familiar los presentó, debido a que estos se dan desde el año 1979 y dicho pago fue realizado por los ocupantes del predio. Por otro lado, Jorge no se encontraba bajo la titularidad dominal de la posesión de sus padres, ya que en conjunto los padres como el hijo y su esposa nace una coposesión al nacimiento de la formación familiar que fue dado en el año 1988 debido al acta de matrimonio y las actas de nacimientos de los hijos del demandante. A su vez los servicios de agua estaban a nombre del padre y también Jorge puso una imprenta mediante el cual el RUC está a su nombre. Por otro lado, los testigos señalan a Jorge como quien pagaba los servicios del inmueble y que Roly no habría ocupado el bien en el tiempo que los demandantes adquirirían el predio mediante la prescripción adquisitiva de dominio.

Que las cartas notariales emitidas a los demandantes no perturban el derecho que adquirieron, ello nació a la formación de la familia del demandante, debido a que no acreditan que fue requerido durante el plazo prescriptorio. Y por otro lado, si hay una demanda de desalojo por ocupante precario hubo un resultado favorable, esto no perturba el derecho que ya habían adquirido los demandantes que fue dado desde el año 1988.

RECURSO DE CASACIÓN

Infracciones planteadas

- No existe una pluralidad de instancias, ya que hubo una decisión inhibitoria, por lo que
-

infringe al debido proceso.

- Que los demandantes no acreditan su pretensión, ya que no cumplen con las exigencias del artículo 950 del Código Civil.

Que no hubo una debida motivación, debido a que no hay esclarecimiento de la controversia y que no hubo una correcta interpretación del artículo 950 del Código Civil.

Fundamentos de la Sala Suprema

- Se tiene a la escritura pública de fecha 19 de abril de 1979, mediante el cual Roly Araujo adquiere la propiedad del inmueble y que el demandante Jorge acepta tal hecho en sus fundamentos, por lo que se tiene como afirmación asimilada, siendo así, Roly se encuentra en calidad de propietario del predio. Ante ello es que autorizó a sus padres a vivir en el predio y en conjunto con su hermano menor, posterior a la muerte de sus padres Roly es quien realizaba los pagos ante la Municipalidad y el pago de los impuestos de los años 2014 y 2015, todo ello denota el ejercicio de la propiedad.
 - Referido a la calidad de servidores de la posesión, citan al jurista Gonzáles Barrón mediante el cual refiere los familiares que ingresan al predio para habitarlo ostenta la calidad de servidores de la posesión debido a la dependencia familiar, por lo cual en aplicación del artículo 897 del Código Civil, los padres ocupaban el bien en calidad de servidores de la posesión y por ende su menor hijo corría con la misma suerte, por lo que no podían adquirir la propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio al encontrarse en custodia de ella.
 - Los padres fallecieron de manera sucesiva en los años 2013 y 2014, por el cual a partir de este último año es que los ahora demandantes dirigen la posesión y es a partir de ello que se analizará su *animus domini*. Pero se advierte que quien realiza el pago ante la Municipalidad de los años 2014 y 2015 es el demandado Roly. Por otro lado, se tiene las declaraciones de los testigos donde reconocen a los padres como dueños del predio más no a los hoy demandantes. Por el cual se concluye que se carece del *animus domini*.
 - A la par tampoco cumple con el requisito de continuidad ya que existe una interrupción natural (mediante el cual se pierde la posesión o se priva de ella por actos perturbatorios o desposesorios), ante ello se verifica que la primera interrupción se efectuó con la primera carta notaria de fecha 15 de marzo del 2014 mediante el cual solicita la devolución del predio, por el cual se le reiteró con una segunda carta notarial de fecha 04 de noviembre donde se le comunica de abstenerse de cualquier construcción y finalmente la última carta notarial de fecha 04 de enero del 2016 por el cual reitera la devolución del
-

predio y en caso contrario se dará inicio a las acciones legales correspondientes. La segunda interrupción se da con el inicio del proceso de desalojo por ocupación precaria de fecha 08 de abril del 2016.

- Por todo lo mencionado, es que se avala en la Casación N.º 2434-2014-Cusco donde refiere que las cartas notariales y los procesos judiciales si bien es cierto no afectan la pacificidad ya que no generan actos de violencia y por el cual no se retiene a la fuerza el bien, pero son actos que interrumpen la prescripción, por lo tanto, en el año 2014 y 2016 se produjo la interrupción, es por ello que no se acredita que los demandante dirigen la posesión en calidad de propietarios y no cumplen con los requisitos referido a la posesión pacífica, publica y continua por lapso de 10 años como corresponde por ley, por lo tanto, se declara infundado la demanda.

Decisión

Se declaró fundado el recurso de casación, en consecuencia, se declara nula la sentencia de vista y se revocó la resolución apelada; reformándola la declararon infundada la demanda y por lo que se dispuso la publicación de la resolución.

El fundamento del fallo de la Casación N.º 450-2021-Ucayali se encuentra basado en que la continuidad de la posesión (como requisito esencial para la prescripción adquisitiva de dominio) se encuentra afectada debido a que existe actos de interrupción natural (mediante el cual se pierde o se priva de la posesión por actos que perturban o actos desposesorios).

Como bien se señala, la primera interrupción se da en el 2014 con la primera carta notarial en la que solicita la devolución del predio remitida por Roly mediante, y la segunda interrupción se da en el año 2016 mediante el cual se inicia el proceso de desalojo por ocupante precario, estas afirmaciones que refiere que con estos dos actos se ha interrumpido el plazo prescriptorio se encuentra avalada y basada en la Casación N.º 2434-2014-Cusco donde refiere que si bien los procesos judiciales y las cartas notariales no afectan la pacificidad (porque dichos actos no generan violencia y la retención del bien por la fuerza), estas si constituyen actos que interrumpen el plazo prescriptorio. Por ello, con la interrupción realizada en estos años es que los demandantes no acreditan haber posesionado el predio en calidad de propietarios (falta de *animus domini*) de manera continua por el periodo de 10 años, que es el lapso que es exigido por ley.

En resumen, como base para los argumentos de la presente casación es que se tomó en cuenta lo mencionado en la Casación N.º 2434-2014-Cusco y, aplicando el concepto de la

interrupción, se estima que la carta notarial del año 2014 produjo la interrupción del plazo prescriptorio, impidiendo así que cumpla con el requisito de la posesión continua, por lo tanto, en el caso en concreto, refiere que las cartas notariales inciden en el plazo prescriptorio en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio.

Ante tal panorama, es importante tener en cuenta que la razón esencial del porqué se dicta un fallo a favor de que la carta notarial logra un efecto interruptivo es debido a la invocación del precedente contenido en la Casación N.º 2434-2014-Cusco, específicamente en el siguiente fragmento: “la pacificidad no se afecta por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales [...] son en cambio, actos de interrupción de la prescripción, y así deben ser entendidos”. Sin embargo, este tipo de fundamentación evidencia una falacia argumentativa, puntualmente una falacia de autoridad (*argumentum ad verecundiam*) debido a que se recurre a un fallo anterior como si fuera suficiente en sí mismo para sustentar la decisión, sin desarrollar un análisis dogmático propio que lo sustente y tampoco la realización de un desarrollo teórico o doctrinal que explique con claridad por qué una carta notarial debería ser considerada como un acto interruptivo del plazo prescriptorio.

La casación en cuestión toma esta afirmación como una verdad jurídica cerrada, sin someterla a una crítica ni contrastarla con los hechos específicos del caso. En ningún momento se explica la razón por el cual una carta notarial —que no despoja físicamente del bien ni priva ni cesa de la posesión— podría interrumpir válidamente la usucapión. Al incurrir en esta falacia argumentativa, la decisión judicial se sustenta en un razonamiento circular e incompleto, lo que genera inseguridad jurídica y, además, constituye una vulneración al derecho de la debida motivación de las resoluciones judiciales, garantía establecida en el artículo 139, inciso 5 de la Constitución.

Desde esta perspectiva, el fallo judicial realizado en esta casación debería de tener una motivación suficiente, en la que se identifique y aplique una *ratio decidendi* clara y propia del caso concreto. Si únicamente se transcribe una parte del fallo de la casación que se encuentra basada (Casación N.º 2434-2014-Cusco), sin ningún análisis crítico ni argumentativo, no se está construyendo verdaderamente una decisión jurídica amparada en la normativa vigente ni en la doctrina, sino que se ha realizado una mera reiteración mecánica que debilita la calidad del razonamiento judicial.

Finalmente, basándose en la postura de esta casación, que a su vez se encuentra apoyado en el criterio establecido en la Casación N.º 2434-2014-Cusco, se puede concluir que las cartas notariales tienen incidencia en la interrupción del plazo prescriptorio en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio debido a que es un acto que tiene un efecto interruptivo,

sin embargo, no existe un análisis integral del porqué se llega a tal conclusión a razón de que el sustento solo se encuentra basado en una casación anterior.

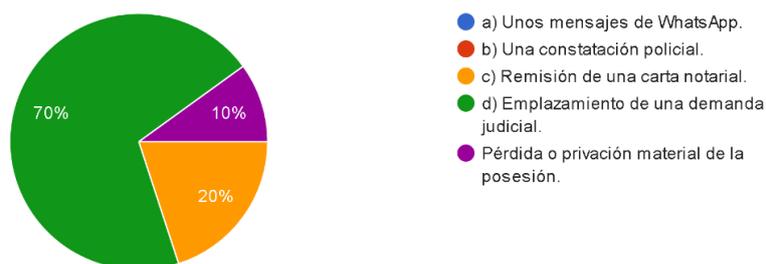
- Unidad de análisis secundaria (de apoyo).

Se encuentra enfocado al cuestionario realizado a abogados civilistas con experiencia en la materia de usucapión, por lo que se contó con un total de 9 interrogantes, en mérito a lo señalado se ha realizado el análisis de cada una de las preguntas:

Figura 1

Según el Código Civil, ¿cuál cree que sería un medio idóneo para interrumpir el plazo de la usucapión?

1. Según el Código Civil, ¿cuál cree que sería un medio idóneo para interrumpir el plazo de la usucapión?
10 respuestas



Nota. Elaboración propia a partir de los resultados del cuestionario aplicado a especialistas en derecho civil.

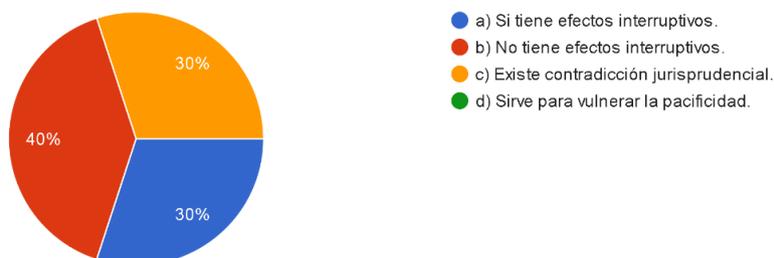
Conforme a la primera pregunta, en la figura se ha observado que 7 especialistas (corresponde a un 70 % de los encuestados) indican que el emplazamiento de una demanda judicial es un medio idóneo para lograr la interrupción del plazo de la usucapión; lo cual se encuentra en concordancia a lo señalado por el artículo 1996, inciso 3, del Código Civil, esto mismo se encuentra fundamentado en la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte y la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte, las cuales señalan que un emplazamiento válido al poseedor con una demanda judicial es susceptible de encasillar en una causal de interrupción. Esto quiere decir que la mayoría de los especialistas, en la práctica, hacen una adecuada subsunción de la normativa de interrupción de la prescripción y, por tanto, su respuesta va acorde al ordenamiento jurídico.

Figura 2

Según la jurisprudencia reciente, ¿cuál es la valoración de las cartas notariales con respecto a la interrupción en el proceso de usucapión?

2. Según la jurisprudencia reciente, ¿cuál es la valoración de las cartas notariales con respecto a la interrupción en el proceso de usucapión?

10 respuestas



Nota. Elaboración propia a partir de los resultados del cuestionario aplicado a especialistas en derecho civil.

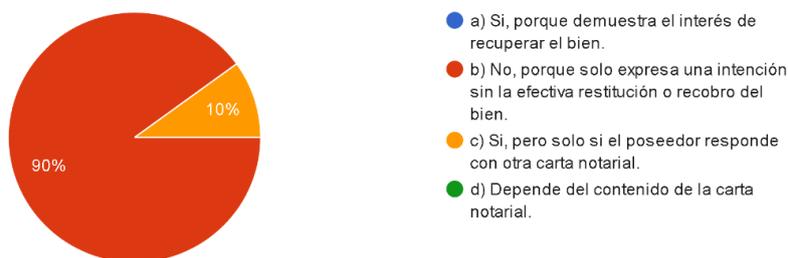
Conforme a la segunda pregunta, en la figura se ha observado que existe un resultado estrecho respecto a la valoración de las cartas notariales en la usucapión, dado que las respuestas se enmarcan entre: 1) la existencia de contradicción jurisprudencial (es la postura de 3 especialistas, que corresponde a un 30 % de los encuestados); 2) con efectos interruptivos (es la postura de 3 especialistas, que corresponde a un 30 % de los encuestados); y, 3) sin efectos interruptivos (es la postura de 4 especialistas, que corresponde a un 40 % de los encuestados). Esto implica que los especialistas tienen noción que el criterio jurisprudencial respecto a este tema se encuentra dividido, debido a que una postura menciona que efectivamente las cartas notariales tienen efectos interruptivos y otra postura lo contradice, lo que significa que conforme se analizó las casaciones del 2023 – 2024, no se halla un juicio unánime, por lo que genera un problema jurídico relevante, que evidencia una falta de predictibilidad jurídica.

Figura 3

¿Cree que la remisión de una carta notarial es suficiente para recobrar o restituir el bien del propietario?

3. ¿Cree que la remisión de una carta notarial es suficiente para recobrar o restituir el bien del propietario?

10 respuestas



Nota. Elaboración propia a partir de los resultados del cuestionario aplicado a especialistas en derecho civil.

En cuanto a la tercera pregunta, en la figura se ha observado que casi el total de los especialistas, específicamente 9 especialistas (corresponde al 90 % de los encuestados), refieren que no basta la sola remisión de la carta notarial para hacer efectiva la restitución del bien al propietario, debido a que su función se encuentra basada meramente en una intencionalidad no materializada. Esto significa que, va acorde a lo señalado en la normativa, debido que para lograr dicha restitución, se le debe privar o lograr la pérdida de la posesión (en concordancia con el artículo 953 del Código Civil), por lo que las cartas notariales no ostentan de dicha característica debido a que la intención no se ha de concretar materialmente por la sola remisión, ello a su vez se encuentra señalado en la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte el cual señala que el requerimiento notarial no tiene implicancia en la pérdida de la posesión del bien.

Figura 4

En su experiencia profesional, ¿en un proceso de usucapión, cree que los jueces valoran las cartas notariales con efectos interruptivos?

4. En su experiencia profesional, ¿en un proceso de usucapión, cree que los jueces valoran las cartas notariales con efectos interruptivos?

10 respuestas



Nota. Elaboración propia a partir de los resultados del cuestionario aplicado a especialistas en derecho civil.

En cuanto a la cuarta pregunta, en la figura se ha observado que, 7 especialistas (corresponde a un 70 % de los encuestados) mencionan que los jueces no valoran a las cartas notariales en base a efectos interruptivos. Esto que se describe, se refiere a que los especialistas se encuentran inclinados y acorde a lo señalado en Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte y la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte, puesto que no le otorgan un valor interruptivo debido a que no es aplicable analógicamente lo regulado en el artículo 1996 del Código Civil, toda vez que no configura ni encaja como una causal de interrupción de la prescripción.

Figura 5

¿Qué criterio debería de prevalecer en la jurisprudencia respecto al valor de la carta notarial en el proceso de usucapión?

5. ¿Qué criterio debería de prevalecer en la jurisprudencia respecto al valor de la carta notarial en el proceso de usucapión?

10 respuestas



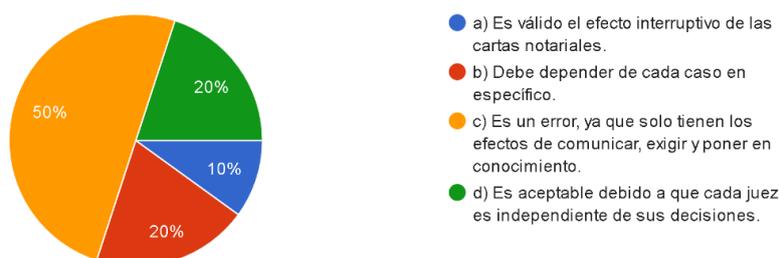
Nota. Elaboración propia a partir de los resultados del cuestionario aplicado a especialistas en derecho civil.

Referente a la quinta pregunta, en la figura se ha observado que 6 especialistas (corresponde a un 60 % de los encuestados) refieren que el criterio a prevalecer en la jurisprudencia debería de estar enfocado a que la carta notarial no interrumpe el plazo de la usucapión. Esta postura está acorde a lo señalado por la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte y la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte, debido a que cuenta con un criterio más acorde al ordenamiento jurídico nacional, ya que no se puede aplicar analógicamente lo establecido en el artículo 1996 ni en el artículo 953 del Código Civil, por lo cual no se subsumiría en una interrupción civil ni en una interrupción natural.

Figura 6

¿Cuál es su consideración de que algunas casaciones otorguen valor interruptivo a la carta notarial?

6. ¿Cuál es su consideración de que algunas casaciones otorguen valor interruptivo a la carta notarial?
10 respuestas



Nota. Elaboración propia a partir de los resultados del cuestionario aplicado a especialistas en derecho civil.

En cuanto a la sexta pregunta, se ha observado en la figura que, a) 5 especialistas (corresponde a un 50 % de los encuestados) mencionan que es un error que algunas casaciones le otorguen un valor interruptivo a la carta notarial, debido a que solo tiene efectos de comunicar, exigir y poner en conocimiento; b) 2 especialistas (corresponde a un 20 % de los encuestados) refieren que el valor interruptivo de la carta notarial debe depender de cada caso en específico; c) 2 especialistas (corresponde a un 20 % de los encuestados) refieren que es aceptable que algunas casaciones otorguen valor interruptivo a la carta notarial debido a que cada juez es independiente de sus decisiones; y, d) 1 especialista (corresponde a un 10 % de los encuestados) refiere que es válido el efecto interruptivo que se les otorga a las cartas notariales. El criterio dado por la mitad de los especialistas se podría complementar a lo que menciona la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte y la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte,

debido a que refieren que en una prescripción extraordinaria no existe un vínculo jurídico de carácter obligatorio entre el poseedor efectivo y el propietario negligente, ante lo visto, no se puede subsumir al artículo 1996 del Código Civil referido a la interrupción de la prescripción.

Figura 7

¿Cree que se logra la interrupción natural establecida en el artículo 953 del Código Civil con la remisión de una carta notarial?

7. ¿Cree que se logra la interrupción natural establecida en el artículo 953 del Código Civil con la remisión de una carta notarial?

10 respuestas



Nota. Elaboración propia a partir de los resultados del cuestionario aplicado a especialistas en derecho civil.

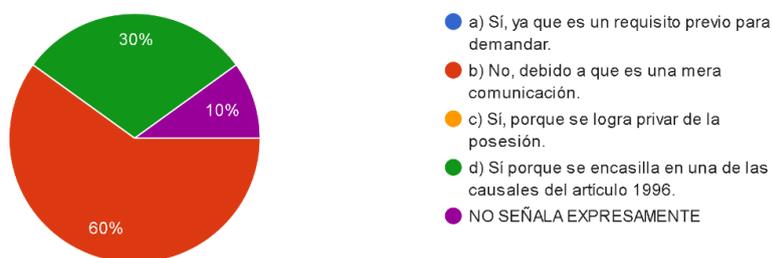
Conforme a la séptima pregunta, en la figura se ha observado que 8 especialistas (corresponde a un 80 % de los encuestados) menciona que la remisión de la carta notarial no podría subsumirse en el artículo 953 del Código Civil por el cual no implica una interrupción natural debido a que la remisión de una carta notarial no logra una perturbación real ni el abandono de la posesión. En virtud de lo presentado, se encontraría relacionado a la doctrina nacional, dado que la interrupción natural se encuentra contemplado en base a una situación material donde se logre privar o generar la pérdida del bien del poseedor, esto expuesto genera que el poseedor no podrá hacer uso ni disfrute del bien, este mismo análisis se encuentra fundamentado en la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte, toda vez que señala que una carta notarial no logra que el poseedor pierda la posesión del bien.

Figura 8

¿Cree que se logra la interrupción civil establecida en el artículo 1996 del Código Civil con la remisión de una carta notarial?

8. ¿Cree que se logra la interrupción civil establecida en el artículo 1996 del Código Civil con la remisión de una carta notarial?

10 respuestas



Nota. Elaboración propia a partir de los resultados del cuestionario aplicado a especialistas en derecho civil.

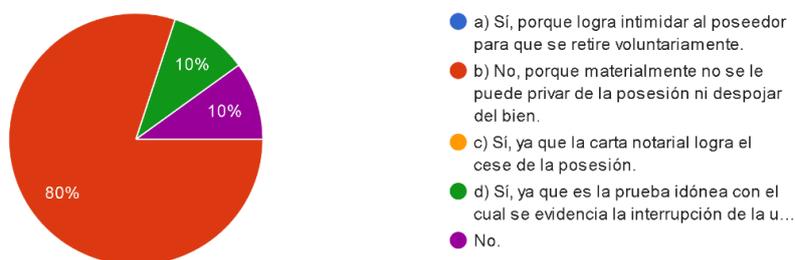
Según lo señalado en la octava pregunta, se ha observado en la figura que, 6 especialistas (corresponde a un 60 % de los encuestados) mencionan que la remisión de la carta notarial no podría aplicarse el artículo 1996 del Código Civil por el cual no implica una interrupción civil debido a que solo se trata de una mera comunicación. Esta postura se encuentra en concordancia al criterio de la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte y la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte debido a que refieren que no se puede aplicar analógicamente esta normativa regulada en el libro de prescripción y caducidad del Código Civil por el cual no se podría interrumpir la prescripción, en mérito a que no hay un carácter obligatorio al no existir una relación jurídica entre el poseedor efectivo y el propietario negligente. A su vez la doctrina nacional equipara este mismo razonamiento debido a que refieren que una de las causales que podría subsumirse como un acto de interrupción civil sería una reclamación en sede judicial; sin embargo, la doctrina no ampara ni sustenta que un requerimiento extrajudicial (un requerimiento notarial) correría con la misma suerte.

Figura 9

¿Cree que la carta notarial tiene fuerza efectiva para despojar o recobrar del bien al poseedor?

9. ¿Cree que la carta notarial tiene fuerza efectiva para despojar del bien al poseedor y/o recobrar el bien materialmente?

10 respuestas



Nota. Elaboración propia a partir de los resultados del cuestionario aplicado a especialistas en derecho civil.

Conforme a la novena pregunta, en la figura se ha observado que 8 especialistas (corresponde a un 80 % de los encuestados) refieren que la carta notarial no tiene una fuerza efectiva para lograr despojar del bien al poseedor ni para que se puede recobrar materialmente el bien. Lo presentado va en relación a lo regulado en el ordenamiento jurídico, esto basado específicamente en el artículo 953 del Código Civil, donde refieren que se da la interrupción del término de prescripción en base a dos aspectos: 1) la pérdida de la posesión; o, 2) la privación de la posesión; con ello se puede advertir que el poseedor tiene en su poder materialmente el bien, por el cual, solo con una mera remisión de una carta notarial, no tiene una fuerza coercitiva que pueda privar de la posesión o que pueda perder la posesión.

4.1.1. Resultados del primer objetivo específico

Teniendo en cuenta al primer objetivo específico, “Identificar qué efectos jurídicos tienen las cartas notariales en los procesos relacionados a la prescripción adquisitiva de dominio”, se tuvo como resultado de las casaciones (unidad de análisis principal) y el resultado del cuestionario a especialistas (unidad de análisis secundario —de carácter complementario—) los siguientes:

4.1.1.1. Resultados de las casaciones.

En la Casación N.º 450-2021-Ucayali, la Corte Suprema determina que las cartas notariales sí constituyen un acto de interrupción argumentando lo siguiente: 1) se infiere puntualmente que las cartas notariales que exijan la restitución del bien son las que interrumpen el plazo de la prescripción; y, 2) esta afirmación se encuentra fundamentada en una jurisprudencia anterior —Casación N.º 2434-2014-Cusco— al contar con un mismo criterio.

En la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte, la Corte Suprema determina que las cartas notariales no constituyen un acto de interrupción argumentando lo siguiente: 1) en una prescripción extraordinaria, no es posible la aplicación analógica del artículo 1996, inciso 2, del Código Civil, dado que no existe un vínculo jurídico de carácter obligatoria entre el poseedor efectivo y el propietario negligente; y, 2) los requerimientos extrajudiciales —carta notarial— no genera la pérdida efectiva de la posesión.

En la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte, la Corte Suprema determina que las cartas notariales no constituyen un acto de interrupción, dado que no resulta válida la aplicación analógica del artículo 1996, inciso 2, del Código Civil, debido que en la prescripción larga no se presencia de un vínculo jurídico obligacional entre quien posee el bien con *animus domini* y el propietario que es negligente.

4.1.1.2. Resultados de las opiniones de especialistas.

En el cuestionario efectuado, se ha determinado que la mayoría de los especialistas tienen la postura de que las cartas notariales no tienen efectos jurídicos que afecten el proceso de usucapión, ello dado que el 60 % de los especialistas menciona que este criterio debería de prevalecer en la jurisprudencia por estar más acorde al ordenamiento jurídico, en mérito a que no cuentan un valor interruptivo debido a que no se puede subsumir en el artículo 1996 ni en el artículo 953 del Código Civil —no existe una interrupción civil ni mucho menos natural— ante ello es que el 90 % de los especialistas sostienen el criterio de que la sola remisión de una carta notarial no es suficiente para restituir el bien a beneficio del propietario y no tiene una fuerza efectiva para lograr despojar del bien al poseedor, por ende, no es posible que el propietario pueda recobrar materialmente el bien.

En conclusión, la postura mayoritaria de los especialistas apoya la idea de que las cartas notariales no tienen un efecto jurídico en el proceso de usucapión, dado que carecen de la capacidad de interrumpir el plazo, siendo su función comunicar, informar o exigir algo, el cual se encuentra basado en la doctrina nacional, en pocas palabras, es un medio de comunicación.

4.1.2. Resultados del segundo objetivo específico.

Teniendo en cuenta al segundo objetivo específico: “Analizar si la carta notarial puede configurar jurídicamente como un acto de interrupción dentro del proceso de prescripción adquisitiva de dominio”, se tuvo como resultado de las casaciones (unidad de análisis principal) y el resultado del cuestionario a especialistas (unidad de análisis secundario —de carácter complementario—) los siguientes:

4.1.2.1. Resultados de las casaciones.

En la Casación N.º 450-2021-Ucayali, la Corte Suprema concluye que la carta notarial sí configura jurídicamente como un acto de interrupción dentro del procesos de usucapión, este análisis que realiza la Corte Suprema, se encuentra apoyada una jurisprudencia efectuada con años anteriores —Casación N.º 2434-2014-Cusco— por el cual determina que la carta notarial emitida por el propietario al poseedor, el cual solicitando la devolución o restitución del predio, constituye un acto que interrumpe la usucapión, dado que se altera la situación de la posesión continua al momento que el propietario se hace presente. En pocas palabras, se llega a tal conclusión en base a una sustentación jurisprudencial propia basado con los mismos argumentos.

En la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte, la Corte Suprema consolidó su posición al afirmar que, siguiendo la línea interpretativa del Segundo Pleno Casatorio, la posesión continua implica no haber dejado de poseer el bien porque se debe de mantener la posesión, ante este análisis se puede inferir que un requerimiento notarial no es jurídicamente un acto capaz de afectar la posesión continua, por ende, no logra interrumpir el plazo de la usucapión. Esta conclusión se basa en que en la usucapión larga no se presenta un vínculo jurídico obligatoria entre el propietario negligente y el poseedor efectivo, por tanto, no justifica la aplicación de las reglas de interrupción —propias de las obligaciones— dadas en el artículo 1996, inciso 2, del Código Civil. Ante lo mencionado, queda claro que se interrumpe el plazo de prescripción cuando el poseedor sea privado o pierda la posesión del bien, lo cual no ocurre con un requerimiento notarial. Por el cual la sustentación de tal criterio está basada en la normativa.

En la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte, la Corte Suprema refiere que una carta notarial no configura jurídicamente un acto de interrupción del plazo prescriptorio en el proceso de usucapión extraordinaria, debido a que no es posible subsumirse en el artículo 1996, inciso 2, del Código Civil, ya que menciona que una causal de interrupción se da con una intimidación con el fin de constituir al deudor en mora, esto quiere decir que debe preexistir un vínculo jurídico que obligue a las partes, por lo que en la usucapión extraordinaria no sucede ello, debido a la falta de esa relación jurídica entre el poseedor efectivo y el propietario negligente, por tanto, el requerimiento notarial no tiene la capacidad legal de interrumpir el plazo de la usucapión. Tal criterio tiene un sustento normativo.

4.1.2.2. Resultados de las opiniones de especialistas.

En el cuestionario efectuado, se ha determinado que la visión mayoritaria de los especialistas se encuentra dada en que la carta notarial no configura jurídicamente como un acto de interrupción del plazo de la usucapión, ello debido a: 1) el 60 % de los especialistas

refieren que el requerimiento notarial no puede aplicarse el artículo 1996 del Código Civil, lo que quiere decir, que no se logra la interrupción civil, en razón a que el requerimiento notarial solo equipara a una mera comunicación y dicho fundamento se encuentra avalado en que para lograr su aplicación analógica a la normativa deberá de existir un vínculo jurídico obligacional entre las partes, ante ello que se encuentra avalado en un sustento normativo; y, 2) el 80 % de los especialistas refieren que no se puede subsumir en el artículo 953 del Código Civil, lo que quiere decir, que con la remisión de una carta notarial no se logra la interrupción natural, en virtud de que con la remisión de la carta notarial no implica el abandono ni la perturbación real de la posesión, lo mencionado va acorde a la postura del 90 % de los especialistas, dado que refieren que no es suficiente la remisión de la carta notarial para que el propietario pueda recobrar o puedan restituirle el bien y el 80 % de los especialistas refieren que la carta notarial no tiene una fuerza efectiva que logre despojar del bien al poseedor ni recobrar el bien materialmente, ante ello se denota un sustento normativo.

En resumen, se ha mostrado que la mayoría de especialistas, alineándose con la línea jurisprudencial basada en la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte y la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte, apoyan el criterio de que la carta notarial no tiene la capacidad jurídica de interrumpir el plazo de la usucapión, debido a que la carta notarial es considerada como una mera comunicación basada en una intención no materializada y por el cual no cumple con los requisitos materiales de la interrupción natural ni con los requisitos formales de la interrupción civil.

4.1.3. Resultados del tercer objetivo específico.

Teniendo en cuenta al primer objetivo específico: “Comparar el criterio interpretativo de las casaciones de los años 2023 – 2024 respecto de la incidencia o no de la interrupción de las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio”, se tuvo como resultado de las casaciones (unidad de análisis principal) y el resultado del cuestionario a especialistas (unidad de análisis secundario —de carácter complementario—) los siguientes:

4.1.3.1. Resultados de las casaciones.

Respecto a la similitud de los criterios interpretativos de las casaciones de los años 2023 – 2024, se guían en que la posesión pacífica no denota la falta de controversias, más bien se encuentra referido a actos de violencia moral y/o moral que implique retener a la fuerza el bien, en virtud de lo mencionado, las cartas notariales se ajustan a dicha definición doctrinal, por lo tanto, no afectan la pacificidad de la posesión.

Por otro lado, respecto a la diferencia de los criterios interpretativos de las casaciones de los años 2023 – 2024 dados en: 1) la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte y la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte mencionan que la carta notarial no logra interrumpir el plazo de prescripción, debido a que no puede subsumirse al artículo 1996, inciso 2, del Código Civil, puesto que en el proceso de usucapión extraordinaria no se encuentra evidencia la preexistencia de un vínculo jurídico obligacional que se haya dado a raíz de un acto jurídico, ello evidencia que su criterio lo realiza acorde a un sustento normativo; por otro lado, 2) la Casación N.º 450-2021-Ucayali menciona que la carta notarial logra interrumpir el plazo de prescripción en base a los fundamentos efectuados en la Casación N.º 2434-2014-Cusco, esto evidencia que su criterio lo realiza acorde a un sustento jurisprudencial propio.

4.1.3.2. Resultados de las opiniones de especialistas.

En las casaciones efectuadas del año 2023 al 2024, se halló dos criterios interpretativos opuestos, basados en si la carta notarial logra o no interrumpir el plazo prescriptorio: 1) en la Casación N.º 450-2021-Ucayali se encuentra fundado en que sí se logra dicha interrupción dado que tiene un sustento jurisprudencial propio; y, por otro lado, 2) la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte y la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte refieren que no se logra dicha interrupción dado que tiene un sustento normativo al considerar inaplicable el artículo 1996, inciso 2, del Código Civil. Este último criterio jurisprudencial se encuentra apoyado por los resultados del cuestionario, por cuanto: 1) el 60 % de los especialistas consideran que el criterio a prevalecer está dado en que la carta notarial no interrumpe el plazo de la usucapión, ello sigue la misma línea interpretativa de las casaciones que van acorde al ordenamiento jurídico; 2) el 80 % de los especialistas mencionan que la remisión de la carta notarial no puede subsumirse en la interrupción natural (artículo 953 del Código Civil), ello se encuentra validado por la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte donde menciona que se requiere de una situación material donde se prive o genere la pérdida de bien; y, 3) el 60 % de los especialistas mencionan que la carta notarial no puede subsumirse al artículo 1996 del Código Civil (no se puede aplicar la interrupción civil) porque solo tiene el fin de poner de conocimiento, esto concuerda con la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte y la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte, en base a que no es susceptible aplicarse analógicamente la normativa al no preexistir un vínculo jurídico obligacional.

En resumen, no es uniforme el criterio interpretativo de las casaciones efectuadas en el año 2023 al 2024, en base a si las cartas notariales interrumpen el plazo de prescripción, esta postura se encuentra apoyada por los especialistas, dado que refieren que existe una contradicción jurisprudencial, sin embargo, la mayoría de los encuestados validan el criterio

jurisprudencial basado en que las cartas notariales no deben tener un valor interruptivo, en mérito a una interpretación normativa.

4.2. Discusión de resultados específicos

4.2.1. Discusión de los resultados del primer objetivo específico.

El primer objetivo de la presente investigación buscó “Identificar qué efectos jurídicos tienen las cartas notariales en el proceso de usucapión”. En relación con este objetivo, se formuló la hipótesis de que las cartas notariales no interrumpen el plazo de prescripción porque no ostentan un efecto jurídico en el proceso de usucapión. El análisis de la jurisprudencia del año 2023 al 2024 y las opiniones de los especialistas en derecho civil consultados ofrecen hallazgos que se encuentran relacionados directamente con esta hipótesis, permitiendo su validación.

En la unidad de análisis principal basado en las casaciones se revela una contradicción jurisprudencial sobre el efecto interruptivo de la carta notarial en la usucapión. La postura mayoritaria de la jurisprudencia analizada (Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte y la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte) sostiene que las cartas notariales no podrán interrumpir el plazo prescriptorio dado a que: 1) no es posible la aplicación del artículo 1996, inciso 2, del Código Civil dado que en la prescripción larga no existe una vinculación jurídica obligacional entre el poseedor efectivo y el propietario negligente, por lo que se extrae que no existe una aplicación analógica del artículo 1996, inciso 2 del Código Civil y, por tanto, no se considera como una interrupción civil; y, 2) no es posible la aplicación del artículo 953 del Código Civil dado que por sí sola la remisión de la carta notarial no genera la pérdida del bien, por lo que no existe una interrupción natural. La postura minoritaria de la jurisprudencia analizada (Casación N.º 450-2021-Ucayali) considera que las cartas notariales podrán interrumpir el plazo prescriptorio, sin embargo, el análisis crítico de esta casación solo se encuentra basado en un fallo anterior (Casación N.º 2434-2014-Cusco), sin desarrollar un análisis dogmático propio que justifique por qué una carta notarial tendría un efecto interruptorio por el cual genere un efecto jurídico en la usucapión. Por lo tanto, los hallazgos dados por la unidad de análisis principal van en relación con la hipótesis planteada.

En la unidad de análisis secundaria (complementaria) basada en el cuestionario efectuado a especialistas, refieren que las cartas notariales no es posible aplicar la interrupción civil ni mucho menos la interrupción natural (de un 60 % y 80 % de los especialistas, respectivamente), por lo cual una amplia mayoría (de un 60 % de los especialistas) consideran

que debería de prevalecer el criterio de que la carta notarial no interrumpe la usucapión debido a que el 70 % de los especialistas observan que los jueces no les otorgan un valor interruptivo. Por lo cual, estos hallazgos dados por la unidad de análisis secundaria confirman y refuerzan la postura de que no hay un efecto interruptorio, alineándose con la hipótesis planteada.

Por lo que se concluye, que de los hallazgos obtenidos de las unidades de análisis (casaciones del año 2023 al 2024 y cuestionario efectuado a especialistas en derecho civil) convergen y respaldan la hipótesis ya planteada, por el cual valida la premisa central de la hipótesis sobre que la carta notarial no tiene un valor interruptivo del plazo de la prescripción por ello que no tiene un efecto jurídico en la usucapión.

4.2.2. Discusión de los resultados del segundo objetivo específico.

El segundo objetivo de la presente investigación buscó “Analizar si la carta notarial puede configurar jurídicamente como un acto de interrupción dentro del proceso de usucapión”. En relación con este objetivo, se formuló la hipótesis de que la carta notarial no puede configurarse jurídicamente como un acto de interrupción dentro del proceso de usucapión, debido a que esta no logra la interrupción natural y tampoco la interrupción civil. El análisis de la jurisprudencia del año 2023 al 2024, junto con las opiniones de los especialistas en derecho civil consultados, proporcionan hallazgos que guardan relación de manera directa con esta hipótesis, permitiendo su validación.

El análisis de la unidad de análisis principal se evidencia dos posturas en base a la hipótesis planteada. En la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte y la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte, concluyen de manera consistente que la carta notarial carece de incidencia en la interrupción del plazo de la usucapión, ello se encuentra sustentada en la inaplicabilidad de las normas sobre la interrupción, en mérito a: 1) No se puede subsumir en el artículo 953 del Código Civil —interrupción natural— debido a que el mero envío de una carta notarial no implica que sea despojado o pierda materialmente la posesión del bien; y, 2) no es posible la subsunción del artículo 1996, inciso 2, del Código Civil, debido a la inexistencia de un vínculo jurídico obligacional en la usucapión, por lo que mucho menos puede encasillarse como una interrupción civil. Por el contrario, en la Casación N.º 450-2021-Ucayali adopta la postura de que la carta notarial está dado como un acto que interrupción en el proceso de usucapión, este criterio se enfoca en un sustento jurisprudencial propio, dado que solo toma como referencia a lo mencionado en la Casación N.º 2434-2014-Cusco, por el cual se evidencia una vulneración en el derecho constitucional sobre la debida motivación que debe contener toda resolución

judicial ante la presencia de una falacia argumentativa. Por lo tanto, los hallazgos dados por la unidad de análisis principal van en relación con la hipótesis planteada.

Por su parte, en el análisis de la unidad de análisis secundaria, dado por el cuestionario efectuado a especialistas en derecho civil, consolidan la postura de la no interrupción, ello en base a que un 60 % de los especialistas mencionan que al ser una mera comunicación y la usucapión larga no genera un vínculo jurídico obligacional por el cual no se puede aplicar la interrupción civil; de igual forma un 80 % de los especialistas mencionan que el requerimiento notarial carece de la fuerza efectiva para lograr despojar o recobrar materialmente el bien, lo cual es indispensable para la interrupción natural. Ante ello, se evidencia que los criterios de los especialistas van acorde al ordenamiento jurídico, por lo tanto, los hallazgos dados por la unidad de análisis secundaria van en relación con la hipótesis planteada.

Se concluye que, en base a las unidades de análisis, tanto principal como secundario, respaldan directamente a la hipótesis planteada, por el cual valida la premisa central basado en que la carta notarial no puede configurarse jurídicamente como un acto de interrupción dentro del proceso de usucapión, debido a que esta no logra la interrupción natural y tampoco la interrupción civil, ello en relación a la inaplicabilidad de lo establecido en los artículos 953 y 1996, inciso 2, del Código Civil.

4.2.3. Discusión de los resultados del tercer objetivo específico.

El tercer objetivo de la presente investigación buscó: “Comparar el criterio interpretativo de las casaciones de los años 2023 – 2024 respecto de la incidencia o no de la interrupción de las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio”. En relación con este objetivo, se formuló la hipótesis en base a que: “Las casaciones de los años 2023 al 2024 coinciden en que las cartas notariales no afectan la pacificidad del usucapiente, sin embargo, difieren en cuanto a su valor jurídico; por un lado, mencionan que las cartas notariales se les atribuye el efecto interruptivo, por otro lado, la otra postura lo niega, evidenciándose la falta de uniformidad jurisprudencial”. La comparación de los criterios jurisprudenciales del año 2023 al 2024 junto con las opiniones de los especialistas en derecho civil consultados proporcionan hallazgos que guardan relación de manera directa con esta hipótesis, permitiendo su validación.

El análisis de la unidad del análisis principal evidencia la existencia de un criterio jurisprudencial similar en cuanto a que la pacificidad de la posesión no se encuentra afectada con el envío de una carta notarial donde solicita la devolución del bien en mérito de que no se le puede considerar como un acto que constituye violencia ni física ni moral. Empero, existe

un claro criterio jurisprudencial divergente respecto a la posibilidad de incidencia de las cartas notariales en la interrupción del plazo en mérito de que en la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte y la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte sostienen que las cartas notariales no pueden subsumirse en las causales de interrupción dadas en el ordenamiento jurídico, debido a que no es susceptible la aplicación del artículo 1996, inciso 2, del Código Civil, porque dicha normativa se encuentra encasillada en la prescripción extintiva y opera al existir un vínculo jurídico obligacional que debe darse en el proceso de usucapión larga, por otro lado, menciona que consideran la inaplicabilidad del artículo 953 del Código Civil, ya que el mero envío de una carta notarial no trae como consecuencia la pérdida o privación de la posesión, porque el poseedor mantendrá y podrá continuar en posesión del bien, por lo que, dichos análisis lo amparan en un sustento normativo como doctrinal. En contraste, la Casación N.º 450-2021-Ucayali tiene una postura diferente, afirmando que se logra la interrupción del plazo prescriptorio, este criterio se basa en el fundamento adoptado en una casación anterior — Casación N.º 2434-2014-Cusco— por lo que se evidencia que solo se basa en un sustento jurisprudencial propio al no existir un análisis dogmático ni doctrinal que explique tal conclusión, por lo que se vulnera el derecho a que las resoluciones deben ser motivadas debidamente. En mérito a lo expuesto, los hallazgos dados por la unidad de análisis principal van en relación con la hipótesis planteada.

Del análisis de la unidad de análisis secundaria se contrasta la existencia de esta contradicción jurisprudencial. Si bien el tema genera opiniones divididas, la mayoría de los especialistas (60 %) respaldan el criterio que niega el efecto interruptivo de las cartas notariales, alineándose con la normativa; ante ello, el 80 % refieren que no puede subsumirse la normativa dada en la interrupción natural conforme lo señala el artículo 953 del Código Civil y el 60 % mencionan que no es posible la aplicación de la interrupción civil efectuado en el artículo 1996 del Código Civil. Este criterio se encuentra validado por la doctrina nacional al considerarse más acorde al ordenamiento jurídico. Ante ello, es que los hallazgos de la unidad de análisis secundaria (de apoyo) refuerzan la hipótesis planteada.

Por lo tanto, los hallazgos de las casaciones de los años 2023 al 2024 y las opiniones a especialistas en derecho civil se encuentran estrechamente relacionados con la hipótesis planteada para este tercer objetivo específico, dado que si la no afectación a la pacificidad se toma como un criterio no controvertido, la interrupción del plazo de la usucapión se toma como un criterio controvertido, el cual se evidencia la falta de uniformidad en la jurisprudencia actual; sin embargo, la mayoría de casaciones respaldadas con las opiniones especializadas se

inclinan a la postura basada en el no efecto interruptivo de las cartas notariales en la usucapión, la cual es la posición de mayor peso argumentativo.

4.3. Análisis integrado y discusión del objetivo general

4.3.1. Integración de hallazgos claves

En base a las unidades de análisis efectuadas en la presente investigación, se ha revelado una notable contradicción en los criterios jurisprudenciales de los años 2023 al 2024 respecto a si las cartas interrumpen el plazo de la usucapión. Ante ello los aspectos relevantes se encuentran en los siguientes resultados: 1) la Casación N.º 450-2021-Ucayali afirma que sí se logra la interrupción del plazo, validando su postura solamente en una jurisprudencia previa (sustentación jurisprudencial propia); 2) la Casación N.º 4146-2019-Lima-Norte y la Casación N.º 6704-2019-Lima-Norte sostienen que no se logra la interrupción del plazo, dado que en la primera casación menciona que no es susceptible subsumir en la interrupción natural dado que la mera remisión de la carta notarial no implica que se haya logrado perder la posesión del bien. Por otro lado, ambas casaciones refieren que no es aplicable analógicamente el artículo 1996, inciso 2, del Código Civil en la usucapión, en la que no existe un vínculo jurídico obligacional entre el poseedor efectivo y el propietario negligente; y, 3) la mayoría de los especialistas (en el margen de un 60 % a 80 %) respaldan la postura que niega el valor interruptivo a las cartas notariales en la usucapión, debido a que coinciden en el criterio de que no es posible que se encaje en la interrupción civil, ante la falta de un vínculo jurídico; y tampoco encaja en la interrupción natural en razón a que no se priva materialmente la posesión, ante esta situación, la mayoría apoya este fundamento debido a que se encuentra acorde a la normativa jurídica, por lo que debería de prevalecer tal postura por ser la postura de mayor peso argumentativo.

En palabras breves, al realizar un análisis de las posturas dadas en las casaciones de los años 2023 al 2024, se ha hallado la existencia de una contradicción jurisprudencial, ante ello es que se ha realizado una evaluación para poder evidenciar en qué se basa cada postura, ello se encuentra apoyado con las opiniones dadas por los especialistas en derecho civil, el cual mencionan que el criterio que debería de prevalecer en base a la normativa y doctrina se encuentra dado en que la carta notarial no tiene un efecto interruptivo del plazo en el proceso de usucapión, esto trae como consecuencia la falta de predictibilidad jurídica que trae consigo inseguridad jurídica.

4.3.2. Implicaciones para el problema y objetivo general.

El problema general, el cual se basa la investigación, se encuentra referida en: “¿Es importante identificar el criterio interpretativo que debería de prevalecer dentro de la jurisprudencia peruana respecto de la incidencia o no en la interrupción que generan las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio, analizando casaciones de los años 2023 - 2024?”, a lo que el objetivo principal se encuentra en función a: “Identificar la importancia de que prevalezca un criterio interpretativo dentro de la jurisprudencia peruana respecto de la incidencia o no en la interrupción que generan las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio, analizando casaciones de los años 2023 – 2024”, por el cual los hallazgos claves que emergieron de las unidades de análisis planteadas tienen implicancia tanto para el problema como el objetivo general de la investigación.

En base a este fundamento, los hallazgos, dados desde el análisis de las casaciones de los años 2023 al 2024, señalan explícitamente la existencia de un criterio jurisprudencial contradictorio que evidencian que ante la falta de uniformidad genera falta de predictibilidad jurídica, por lo que trae como consecuencia inseguridad jurídica para las partes involucradas en los procesos de usucapión, lo cual genera que el núcleo de la problemática y objetivo general radique en la importancia de establecer un criterio interpretativo predominante para mitigar efectos jurídicos negativos que se podrían originar; en concordancia de lo mencionado, los hallazgos de las opiniones a los especialistas proporcionan una base sólida para explicar el criterio que, desde una perspectiva experta y relevante de la comunidad jurídica, debería de prevalecer, ya que señalan que el fundamento predominante en la realidad jurídica esta dado por la negación del efecto interruptivo de las cartas notariales en el proceso de usucapión porque va de la mano con el ordenamiento jurídico, ello implica que tanto el problema como objetivo general de la investigación tenga un sustento empírico.

En definitiva, de los hallazgos dados a raíz de las unidades de análisis, abordan directamente el problema y objetivo general de la investigación, dado en que la falta de uniformidad de criterios debido a la dualidad jurisprudencial es necesario identificar una postura predominante en la jurisprudencia para no vulnerar la predictibilidad jurídica y genere inseguridad jurídica.

4.3.3. Verificación de la hipótesis general.

La hipótesis general planteada está dada en: “Sí es importante alcanzar un criterio interpretativo que prevalezca dentro de la jurisprudencia respecto de la incidencia o no de la

interrupción que generan las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio, en mérito a que contribuye directamente a la predictibilidad jurídica y, en consecuencia, al fortalecimiento de la seguridad jurídica”, por lo cual se deberá de analizar si con los hallazgos obtenidos se ha logrado verificar esta hipótesis.

Los hallazgos obtenidos del análisis de las casaciones de los años 2023 al 2024 y las opiniones de especialistas confirman directamente la hipótesis planteada. Las casaciones revelan una notoria contradicción jurisprudencial, dado que la primera postura radica en que las cartas notariales sí interrumpen el plazo de la usucapión (basado en un sustento jurisprudencial propio), mientras que la segunda postura, niega dicho efecto interruptorio (basado en un sustento normativo). Esta falta de uniformidad en la jurisprudencia nacional valida la primera parte de la hipótesis general sobre la existencia de criterios contradictorios y la necesidad de identificar una postura prevaleciente o predominante.

La importancia de alcanzar un criterio que prevalezca se ha confirmado, debido a que al no tener un criterio unánime jurisprudencial respecto al valor interruptivo de las cartas notariales en el proceso de usucapión, ha de generar directamente falta de predictibilidad jurídica, lo que a su vez produce inseguridad jurídica. Esto sustenta plenamente la necesidad de predominar un criterio para mejorar la certeza jurídica, tal como se propone como hipótesis.

Siguiendo la misma línea, las opiniones de los especialistas refuerzan la hipótesis planteada, ya que la gran parte de los especialistas consideran que las cartas notariales no deberían tener un valor interruptivo en los procesos de usucapión y sostienen la propuesta de que debería de prevalecer el criterio más acorde a la normativa. Por el cual, los hallazgos se encuentran relacionados con la hipótesis planteada debido a la relevancia de identificar el criterio a prevalecer en base a que contribuirá directamente en la predictibilidad jurídica y, como resultado, el fortalecimiento de la seguridad jurídica.

De manera concisa, en vista de que se ha realizado un análisis de las casaciones de los años 2023 al 2024 respecto a que, si las cartas notariales inciden o no en la interrupción del plazo en el proceso de usucapión, se ha evidenciado la existencia de una contradicción jurisprudencial, debido a esta divergencia se ha considerado importante identificar un criterio interpretativo que prevalezca en la jurisprudencia, lo cual contribuirá directamente a la predictibilidad jurídica y, en consecuencia, al fortalecimiento de la seguridad jurídica. Por lo expuesto, y tras el análisis de las casaciones correspondientes, complementando con las opiniones de especialistas en derecho civil, se concluye que las cartas notariales no generan efectos interruptivos en el proceso de usucapión. Esta conclusión se sustenta en que los fundamentos jurisprudenciales que respaldan esta interpretación son coherentes con el marco

normativo, se alinean con la doctrina nacional y reflejan la práctica jurídica predominante en el ámbito civil.

4.3.4. Relación con el marco teórico y estudios previos.

Se ha vinculado el marco teórico (en base a la doctrina nacional) y los estudios previos (en base a los antecedentes enfocados en el problema jurídico de la presente investigación), con la hipótesis planteada.

En relación con los antecedentes, enfocado a estudios anteriores que se encuentran relacionados con el tema de tesis, es que se revela la existencia de trabajos de investigación que abordan la incidencia de las cartas notariales en la usucapión. Estos antecedentes evidencian un debate y falta de consenso en relación sobre si las acciones extrajudiciales, específicamente las cartas notariales, tiene la capacidad de interrumpir el plazo en el proceso de usucapión. Algunos de los materiales de investigación sostienen que las acciones extrajudiciales sí tienen efecto interruptorio, al equipararlas a las acciones judiciales e incluso señalando que la jurisprudencia ya se ha pronunciado en ese sentido.

Por otro lado, otros estudios critican tal postura argumentando dos puntos relevantes: 1) analógicamente no es posible la aplicación del artículo 1996, inciso 3, del Código Civil, basándose en la naturaleza distinta de la posesión en la usucapión frente a la prescripción extintiva; y, 2) la función notarial en las cartas notariales se basa en la entrega mas no en el contenido. Ante esta situación, no es posible atacar o cesar la actividad que ejerce el poseedor frente al bien (posesión continua, pacífica, pública y como propietario) y, así mismo, no tiene la eficacia que ostenta una demanda judicial. Por lo tanto, estos antecedentes se encuentran relacionados con la hipótesis planteada porque confirma un criterio jurisprudencial dividido y que, ante la falta de prevalecer un criterio, genera inseguridad jurídica ante la falta de predictibilidad jurídica.

Por otro lado, el marco conceptual es indispensable para entender la problemática de que las cartas notariales logren la interrupción del plazo de la usucapión y, por lo tanto, para abordar la hipótesis. Ahora, analizando las bases teóricas: 1) se detalla la naturaleza, elementos y requisitos de la usucapión, aborda la interrupción civil como la interrupción natural; y, 2) la naturaleza de las cartas notariales referidos a que son certificaciones cuya finalidad es dejar constancia auténtica de su entrega, pero donde el notario no asume la responsabilidad por el contenido, ante ello es que su fe pública es limitada al acto que presencia. Al establecerse un sustento legal y doctrinal sobre la usucapión y la naturaleza de las cartas notariales, esta sección dotó a la hipótesis del fundamento teórico necesario para tener en cuenta que el criterio a

prevalecer está dada en que las cartas notariales no tienen incidencia en la interrupción del plazo de la usucapión, por tanto, se anticipará razonablemente la forma de aplicación de la norma en base a las causales de interrupción en el proceso de usucapión (predictibilidad jurídica) y el cumplimiento efectivo del ordenamiento jurídico (seguridad jurídica).

En términos generales, el marco teórico proporciona los fundamentos conceptuales de la usucapión y las cartas notariales que dan lugar al debate de la presente investigación, los antecedentes demuestran la divergencia de criterios jurisprudenciales existente basada en la incidencia o no en la interrupción que generan las cartas notariales en los procesos de usucapión a lo que se evidencia una incertidumbre jurídica; y la verificación de la hipótesis confirma que esta contradicción genera falta de predictibilidad e inseguridad jurídica, validando así la importancia de un criterio prevaleciente, y concluye que dicha postura, alineado con la normativa y doctrina, debe basarse en que las cartas notariales no interrumpen la usucapión.

4.4. Discusión general en base al propósito de la investigación.

En función del análisis integrado de los hallazgos obtenido de las unidades de análisis, se expresa que se ha logrado el propósito de la investigación, puesto que se relaciona y valida tanto con la hipótesis general como las hipótesis específicas, al revelar la contradicción en base a la comparación de los criterios jurisprudenciales de las casaciones de los años 2023 al 2024, con lo cual se ha conseguido la identificación y fundamentación del criterio que debería de prevalecer en base a que las cartas notariales no interrumpen el plazo de la prescripción adquisitiva de dominio — usucapión— en mérito a que no se logra subsumirse en la interrupción civil y mucho menos en la interrupción natural, por el cual contribuye así directamente a la predictibilidad jurídica y al fortalecimiento de la seguridad jurídica, al ser un aporte con efectos sociales y prácticos; con lo mencionado, se ha logrado —en base a un análisis integral— confirmar y validar plenamente las hipótesis planteadas debido a que se ha cumplido con los objetivos propuestos para la investigación y se resolvieron los problemas surgidos en esta investigación, por lo tanto, se demostró que se ha logrado con el propósito de la investigación.

CONCLUSIONES

1. Si bien existe un criterio jurisprudencial unificado en base a que la remisión de la carta notarial no afecta la posesión pacífica, empero, existe una contradicción en la interpretación jurisprudencial respecto al efecto interruptivo de las cartas notariales en el plazo en la prescripción adquisitiva de dominio, por lo cual se evidencia que la Corte Suprema de la República del Perú aún no resuelve la advertida divergencia jurisprudencial. En consecuencia, es de suma importancia identificar un criterio interpretativo que prevalezca, ya que la falta de uniformidad actual genera una marcada inseguridad jurídica ante la falta de predictibilidad jurídica, afectando tanto a poseedores como a propietarios.
2. Del análisis global, la remisión de una carta notarial no produce efecto interruptivo en la usucapión, debido a que no se puede aplicar analógicamente el artículo 1996, inciso 2, del Código Civil, ya que no existe vínculo jurídico obligacional entre el propietario negligente y el poseedor. Asimismo, dicha carta notarial no se encuadra con el artículo 1996, inciso 3, del Código Civil, ya que este inciso versa sobre demandas de índole restitutoria de la posesión del bien, por lo que no existe una interrupción civil. Ni mucho menos se considera como un acto de interrupción natural porque la carta notarial no logra materialmente la pérdida o privación de la posesión.
3. Se ha identificado la existencia de una falacia argumentativa (específicamente la falacia de autoridad) presente en el criterio jurisprudencial que atribuye un efecto interruptivo a la carta notarial, el cual debilita la calidad de la motivación judicial y contribuye directamente a la inseguridad jurídica, motivo por lo cual se evidencia la carencia de argumentación que valide que las cartas notariales tienen efectos interruptivos.
4. Queda abierta la posibilidad de futuras investigaciones que profundicen en la determinación del mecanismo más idóneo que puede emplear un propietario para interrumpir la usucapión, así como en el análisis del impacto práctico de la inseguridad jurídica, las comparaciones legislativas y la evaluación de eventuales reformas normativas.

RECOMENDACIONES

1. Dada la notable contradicción jurisprudencial existente respecto al efecto de las cartas notariales en el plazo en el proceso de usucapión, es crucial consolidar un criterio interpretativo predominante que esté estrechamente relacionado con la normativa.
2. Para lograr la uniformidad de criterios, se sugiere la adopción de un Acuerdo Plenario Nacional u otro mecanismo vinculante a fin de aclarar de manera definitiva el valor interruptivo de las cartas notariales en el proceso de usucapión.
3. Se debe prestar atención a la calidad de motivaciones en las resoluciones judiciales, para evitar falacias argumentativas como la de autoridad, a fin de que se logre un análisis dogmático y normativo que pueda resolver cabalmente una problemática en concreto en virtud de una fundamentación profunda.
4. Se sugiere que futuras investigaciones se centren en determinar el mecanismo más idóneo de interrupción, o bien, a proponer una eventual ampliación normativa que establezca, bajo un sistema de *numerus clausus*, las causales de interrupción aplicables en el proceso de usucapión.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albaladejo, M. (2010). *Derecho civil III: Derechos de bienes* (11.^a ed.). Edisofer S. L.
- Álvarez Caperochipi, J. (2015). *Derechos reales* (1.^a ed.). Juristas Editores E. I. R. L.
- Arguello, L. R. (2017). *Manual de derecho romano* (3.^a ed.). Editorial Astrea.
- Avendaño Arana, F. (2016). *La prescripción adquisitiva según la Corte Suprema: criterios para su acreditación*. Gaceta Jurídica S. A.
- Baique Timaná, M. L. (2019). *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 obtener el grado de abogado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo].
<http://hdl.handle.net/20.500.12423/2286>
- Barassi, L. (1955). *Instituciones de derecho civil* (Vol. II). José M. Bosch Editor.
- Bringas Angulo, A. K., y Carrascal León, S. A. (2017). *Interrupción civil del plazo para usucapir en nuestro sistema jurídico, restricción a la seguridad jurídica del derecho real de propiedad y necesidad de nueva regulación* [Tesis para obtener el grado de abogado, Universidad Nacional de Trujillo].
<https://hdl.handle.net/20.500.14414/8146>
- Buitron Villanueva, J. T. (2023). *Criterios para determinar la aplicación de las causales de interrupción y suspensión de la prescripción extintiva en la usucapión* [Tesis para obtener el grado de abogado, Universidad Nacional de Trujillo].
<https://hdl.handle.net/20.500.14414/18017>
- Congreso Constituyente Democrático. (1993). *Constitución Política del Perú de 1993*.
<https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H682678>
- Congreso de la República. (1987). *Ley N.º 24656, Ley General de Comunidades Campesinas*.
<https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H739190>
- Congreso de la República. (1999). *Ley N.º 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común*.
<https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H785818>
- Congreso de la República. (2000). *Ley N.º 27333, Ley complementaria a la Ley N.º 26662*.
<https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H793446>

Congreso de la República. (2006). *Ley N.º 28687, Ley de desarrollo y competencia de formalización de propiedad informal*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H912680>

Congreso de la República. (2021). *Ley N.º 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1279394>

Corte Superior de Justicia de Cajamarca. Primera Sala Civil Permanente. (2018). *Sentencia N.º 31-2018-Cajamarca. Resolución N.º 29, Expediente N.º 00116-2012-0-00601-JM-CI-01*. <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/09/Sentencia-31-2018-Cajamarca-LP.pdf>

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Sala Plena. (2008). *Casación N.º 2229-2008, Lambayeque (Segundo Pleno Casatorio Civil)*. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d9ac818047ebd8c48b39ef1f51d74444/Segundo+Pleno+Casatorio+Civil.pdf>

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Sala Civil Permanente. (2023). *Casación N.º 4146-2019, Lima Norte*. <https://aplicativo.pj.gob.pe/cejsupremo/Expediente/ExpedienteVerPDF.aspx?data=EExtAjIm8ePp7CxNvxAR6WH8tuLomoZLaurQl0gshqTXzU+Vg+4zY85/ZhJluXOsz5Om0FbYkE0r43I7Scc6ZquzxQdN9J4mJvDhk0g1gD6slZU4tRcft0+N5vLiNCh9kcFMelTANQq/H00gi8VcMbFWOni0vOEC4RdDLH1+UtAWXD0KGcO6xpWGGdkElwYq2twrmiyWpT6djtua+3nLaa7FZ5fo0F0W49qly4y24i3jbR45dRBSowHahlDtFA40fTeiKfJsWms7ybSURKSANUHm27RhjDe5+whdAl6CW0Nyhht4hublF7u7XPIbh0XSA==>

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Sala Civil Permanente. (2023). *Casación N.º 6704-2019, Lima Norte*. <https://aplicativo.pj.gob.pe/cejsupremo/Expediente/ExpedienteVerPDF.aspx?data=EO2StiYY+anBQ+klUQctJPpXGkUBmOs8TDcskQKrbpNC+X1fD0gvmXXdtZUIPg9hhPib8uvHOJT+fl7yt7ii/56QsslwT/9W225yOwz8SEekp3fgVDAbyjTyTLPUWOCD0No4wqwNpbGTO42ELuruihZ7ThyvOOkjS2jmDBT6Zs6Ndx3zFuV4uA/4UWoSglG3vQTIW99+iD7Iy2bgIuFvDcnTW+vJSt85Qib9WzBKe6yZ+7v/rhUPvkwFZcqSjtmXFtWD9mFU7XuVzmbPFKdeY8aOZrT3EpJjTFfEBWDhqfVpZHKlEMhWEEB2OINfgoKTyQ==>

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Sala Civil Permanente.

(2024). Casación N.º 450-2021, Ucayali.
<https://aplicativo.pj.gob.pe/cejsupremo/Expediente/ExpedienteVerPDF.aspx?data=EEBG/rJZeD/IwW1eh1U5NwX4J5/M/zBA m7rTucm4RpQ74x+47hqN1c0a4fewnf6/Ru14WyMybQQykJrLdI0pkHG8RswcIfVVsy/CYfIITho7AOG95NTZ7tSYG7pkQTCUi3xJMK8W8H0n1TYyiRM58ZTe+7iKv3tCHKMY+egTjor4sYZN6yKmgzPxLetpaQljqZcbQfRGCwC0ldAz4Zfw pAlBHnuEeNatuQuyR4MLoIkg5kCOZZbZv6lQYZEeQK1TI41JsekYqftOPHvktMWu9vF7MecFFG4VUKTITChjUZ2ax8TUpYGfa9we3sZe+JQfZg==>

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Sala Civil Permanente.

(2015). Casación N.º 2434-2014, Cusco.
<https://aplicativo.pj.gob.pe/cejsupremo/Expediente/ExpedienteVerPDF.aspx?data=EM4ezhLNzKSZKLt2JWbQS7R xkYr5BOFP4MJ5K2RXm6CxnkhYTEo8bsyo7EIpsAazyVrJIoTODIVLc0fK2yA7SRjcEs+LZ/nKZo7s9SRHvmFU7wSCI6CRQNsCIX+HpZogleSJ/YJDAhiEOXO28vTM2fv/xYmo5z9v+YMgy1u+haLzquliuK4TE6GY9+vtxNI2OG8iE9kRCXGfe8VPXJpZGHTcMNpfHjaz9lb146yGf+G/gDsWYaVnMVL8tbTi7STpmc/6B88GzO6OUyWwOjY5+0eN2IEjRFlnidnG9MwTUhibqvcv21UgnAJOaApOczcVA==>

Gálvez Aliaga, I. L. (2014). *Manual de derecho registral y notarial*. Ediciones Legales E. I. R. L.

García Calderón, F. (1879). *Diccionario de la legislación peruana* (2.ª ed.). Librería de Laroque.

Gonzales Barrón, G. (2005). *Derechos reales*. Juristas Editores E. I. R. L.

Gonzales Barrón, G. (2014). *La propiedad, mecanismos de defensa*. Gaceta Jurídica S. A.

Gonzales Barrón, G. (2015). *Derecho registral y notarial* (Vol. 3). Ediciones Legales E. I. R. L.

González Linares, N. (2007). *Derecho civil patrimonial: Derechos reales*. Palestra Editores.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C. y Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6.ª ed.). McGraw-Hill

Kiper, C. (2017). *Tratado de derechos reales* (Tomo I, 2.ª ed.). Rubinzal-Culzoni Editores.

Lama More, H. E. (2015). La posesión en la propiedad y en el registro. En J. E. Pozo Sánchez (Coord.), *Defensa de la posesión* (pp. 26–62). Pacífico Editores.

Maisch Von Humboldt, L. (2015). *Los derechos reales*. Instituto Pacífico.

- Ministerio de Justicia. (1993). *Resolución Ministerial N.º 010-93-JUS, Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682685>
- Ministerio de Transportes y Comunicaciones. (1999). *Decreto Supremo N.º 032-99-MTC*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H786619>
- Ministerio de Transportes y Comunicaciones. (2000). *Decreto Supremo N.º 008-2000-MTC, Reglamento de la Ley N.º 27157*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H789330>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2006). *Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H912730>
- Montero Yaranga, I. W. y De la Cruz Ramos, M. (2016). *Metodología de la investigación científica*. Grupo Crecentro S. A. C.
- Muñante Díaz, M. I. (2021). *La Pacificidad y Continuidad en la Prescripción Adquisitiva de Dominio en la Jurisprudencia Nacional* [Tesis para obtener el grado de abogado, Universidad Peruana los Andes (UPLA)]. <https://hdl.handle.net/20.500.12848/3067>
- Ossorio, M. (2007). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales* (29.ª ed.). Editorial Heliasta.
- Pasco Arauco, A. (2017). *Derechos reales: análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema*. Gaceta Jurídica.
- Pesantes Escobar, D. (2022). La interrupción y suspensión del plazo de la prescripción adquisitiva: Ausencias y excesos en la doctrina y jurisprudencia peruana. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (105), 79-106.
- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil. (2016). *Conclusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil*. <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2018/05/Conclusiones-del-Pleno-Jurisdiccional-Nacional-civil-y-Procesal-Civil-2016.pdf>
- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil. (2021). *Acuerdos plenarios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil*. <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/06/Pleno-Jurisdiccional-Nacional-Civil-y-Procesal-Civil-2021-LPDerecho.pdf>
- Poder Judicial del Perú. (2012). *Diccionario jurídico*. https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s_cortes_suprema_home/as_servicios/as_enlaces_de_interes/as_orientacion_juridica_usuario/as_diccionario_juridico

- Presidencia de la República del Perú. (1984). *Decreto Legislativo N.º 295 de 1984, Código Civil*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682684>
- Presidencia de la República del Perú. (1991). *Decreto Legislativo N.º 653, Ley de promoción de las inversiones en el sector agrario*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H751347>
- Presidencia de la República del Perú. (1992). *Decreto Ley N.º 26002, Ley del Notariado*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H757288>
- Presidencia de la República del Perú. (1996). *Decreto Legislativo N.º 803, Ley de promoción del acceso a la propiedad formal*. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H770476>
- Ramírez Cruz, E. M. (2004). *Tratado de derechos reales. Tomo II: Propiedad – copropiedad* (2.ª ed.). Editorial Rodhas.
- Real Academia Española. (2014). *Diccionario de la lengua española* (23.ª ed.). <https://dle.rae.es/>
- Real Academia Española. (2023). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. <https://dpej.rae.es/lema/>
- Tambini Ávila, M. (2014). *Manual de derecho notarial* (3.ª ed.). Instituto Pacífica S. A. C.
- Torres Vásquez, A. (2006). *Derechos reales* (Tomo I). Editorial Moreno S. A.
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de derechos reales* (Tomo 2). Fondo Editorial de la Universidad de Lima.
- Vásquez Ríos, A. (2005). *Derechos reales: La propiedad* (Tomo II). Editorial San Marcos.
- Villalobos Villalobos, V. (2021). ¿Remitir carta notarial interrumpe la prescripción adquisitiva de dominio?. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (94), 91-101.
- Vivar Morales, E. M. (1992). *Derecho registral y notarial*. Pontificia Universidad Católica del Perú.

ANEXOS

ANEXO A

FICHA DE RECOJO DE INFORMACIÓN DE CASACIONES

Tipo de jurisprudencia: Casación	Fecha de publicación: 19 de enero del 2023
Número, año y distrito de origen: 4146-2019-Lima Norte	Sala suprema: Sala Civil Permanente
Demandante: Valentín López Torres	Demandado: Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada y Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de La Hacienda Pro
Materia: Prescripción Adquisitiva de Dominio	Bien <i>sub litis</i>: Lote de terreno ubicado en Calle Las Magnolias, manzana N, Lote 9, Asentamiento Humano Los Olivos de Pro, Sector C y Parcela C, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima
PRIMERA INSTANCIA	
Fundamentos de la parte demandante	
<p>A partir de los años 80, diversos pobladores se posesionaron pacíficamente en los terrenos del entonces llamado Hacienda Pro (ya que se encontraban no habitados y en abandono, por ello que el demandante mantuvo su posesión en el inmueble materia de litis a partir del 02 de enero de 1990 de manera continua por más de 20 años y pacífica ya que no ha sido notificado durante ese tiempo por el propietario y tampoco se evidencia proceso judicial en donde se discuta la entrega del inmueble, dicha posesión también es pública ya que de dicha posesión estaba de conocimiento de las autoridades estatales y municipales.</p>	
Fundamentos de la parte demandada	
<ul style="list-style-type: none"> • Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada: Con fecha 05 de octubre del 2010 adquirió la propiedad mediante escritura pública por parte de los anteriores propietarios Carlos Abraham Ramirez Quelopana y Carlos Eduardo Galliquio Tupia y con fecha 20 de enero del 2011 se inscribió en Registros Públicos. Los anteriores propietarios solicitaron la restitución de la propiedad al hoy demandante por encontrarse en una posesión ilegal, por ello que la posesión no es pacífica y se encuentra interrumpida. • Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de La Hacienda Pro: Condición de rebeldía. 	

Sentencia de primera instancia

Mediante resolución de fecha 26 de marzo del 2018, se declaró fundada la demanda debido a los siguientes fundamentos:

- **Posesión pacífica:** A pesar de que con fecha 24 de abril del 2008 los anteriores propietarios enviaron una carta notarial donde manifestaron que la Asociación les había transferido la propiedad mediante escritura pública de fecha 07 de abril del 2008 y que dan por resuelto vínculo contractual que se haya generado a raíz de la posesión ilegal. También es importante señalar que la carta notarial fue remitida cuando ya se había computado los 10 años requeridos para la prescripción adquisitiva y que desde el 2011 el demandante cuenta con un certificado de posición emitida por el AA.HH. Los Olivos de Pro Sector C donde refiere que es posesionario desde el 02 de enero de 1990, por el cual dicho documento no fue tachado ni observado por los demandados. Tampoco se observa que se haya instaurado en el tiempo de posesión alguna denuncia o demanda con el objeto de desocupación de bien inmueble y que la asociación emitió recibos en los años 1995 y 2002 a favor del demandante, por ello que ha reconocido y consentido dicha posesión.
- **Posesión continua:** Se cuenta con declaración jurada de autoavalúo, recibos por parte de la asociación del año 1995, los pagos de agua a partide del 2002 al 2011, ficha de empadronamiento emitida por la Municipalidad de San Martín de Porres del año 2001, por el cual no se advierte algún tiempo de interrupción o perturbada de la posesión, por ello que la posesión se viene ejerciendo hace más de 10 años.
- **Posesión pública:** Que ha actuado como propietario conforme a las pruebas documentales y que cuenta con un certificado de posesión emitida por la municipalidad donde se menciona que se adjudicó el lote al demandante en el año 1990.
- Que cumplió con los requisitos especiales del artículo 505 del Código Procesal Civil, la prueba testimonial de cuatro personas y se realizó la inspección judicial.

SEGUNDA INSTANCIA

Fundamentos de la apelación

La apelación fue presentada por la Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada donde menciona que la posesión no es pacífica ya que en la Resolución Municipal de Alcaldía N.º 0513-92, basada en la Ley N.º 25314 y Ley N.º 24513, refiere que los terrenos se encuentran en juicio por usurpación (expediente N.º 510-90), relacionado en que las leyes refieren a que se inicie un proceso de expropiación, por ello que los pobladores se encontraban en calidad

de servidores de la posesión, por lo que tenían que esperar al inicio de la expropiación para que sean adquiridos de manera formal por parte de Cofopri, por otro lado, el demandante era socio de dicha asociación por el cual no pudo haber dispuesto de manera autónoma como propietario.

Que no cumple con la pacificidad debido a que por medio de la Resolución Municipal de Alcaldía N.º 0513-92 (donde se menciona que dicho terreno se encontraba en juicio por usurpación) y también la existencia de la Ley N.º 25314 y la Ley N.º 24513 (donde se dispone el inicio del proceso de expropiación) es que los propietarios no insistieron ya que como consecuencia de ello es que el Estado asumía la posesión a iniciarse la expropiación que beneficiaba a los pobladores del lugar, es por ello que los pobladores se convirtieron en servidores de la posesión, por ello que para que puedan ser beneficiados deberían esperar la conclusión del proceso de expropiación para que Cofopri pueda otorgarles los inmuebles de manera formal.

Por el tema de la posesión pública, es erróneo considerar que solo los recibos de pagos del inmueble así como la constancia de posesión y la ficha de empadronamiento no demuestran que actuaba como propietario y tampoco se consideró que el inmueble pertenecía al un asentamiento humano, donde el demandante era socio, a razón de ello es que no podía disponer como propietario debido a que las decisiones del predio le correspondía a la directiva y la única forma de que actuara como propietario era dejar de ser socio del asentamiento humano.

Sentencia de vista

Mediante resolución de fecha 27 de mayo del 2019, la sentencia de primera instancia es confirmada debido a los siguientes fundamentos:

- **Pacificidad:** En la Resolución de Alcaldía N.º 0513-92 refiere que en el Informe N.º 16 MSMP-DPV-DAAHH indica que los terrenos eran de propiedad de la Urbanización Pro (ello se encuentra en los Registros Públicos) y por otro lado se menciona que el grupo de familias "Los Olivos de Pro Sector C" llevan posesionando los terrenos desde el 30 de mayo de 1990 ya que estos lo invadieron, ante ello es que dichos terrenos se encontraban en juicio ya que se consta en el Exp. Judicial N.º 510-90. Por todo ello es que tomando en cuenta el Segundo Pleno Casatorio donde se menciona que la pacificidad no significa falta de controversia, por eso se menciona que ni la puesta en mora, las tratativas de negociación, las cartas de requerimientos o la interposición de una acción reivindicatoria guarda relación con la pacificidad, en ese orden de idea se

podría mencionar que se encontrarían relacionados con la afectación con la continuidad y por ello con la interrupción del plazo prescriptorio, a lo que se le aplicaría de manera analógica el artículo 1996 del Código Civil.

Para ello se analizó si algún acontecimiento produjo la interrupción del plazo prescriptorio:

- Si bien es cierto hay un juicio de usurpación en el caso en concreto y por ello se le podría aplicar el artículo 1996 inc. 3 del Código Civil, pero en este proceso de usurpación no se encontraba como parte al ahora demandante ya que este no fue emplazado con dicha demanda y otro punto importante es que en la Ley N.º 25314 se dispuso que los que posesionaban los terrenos podían seguir haciéndolo hasta que se culmine el saneamiento físico legal y en la Ley N.º 24513 tanto en la Resolución de Alcaldía se autoriza la expropiación pero no existen medios probatorios donde se señale que el Estado era propietario de los terrenos ni haya tenido la posesión, por ello que los que habitaban en los terrenos no ostentaban la calidad de servidores de la posesión.
- Por otro lado, con fecha 24 de abril del 2008 se remitió una carta notarial, un requerimiento extrajudicial, por lo que se puede detallar que no se podría aplicar de manera analógica el artículo 1996 inc. 3 del Código Civil, ya que al ser una prescripción extraordinaria, entre las partes no existe una relación jurídica que sea obligatoria entre el propietario y el poseedor, por lo tanto, esta carta notarial no interrumpe el plazo prescriptorio y más aún si a la fecha de su emisión el demandante ya había cumplido con el plazo que establece la ley ya que su posesión fue desde los años 90.
- Posesión pública y continua: El demandante cuenta con diversos medios probatorios donde se acredita su actuar como propietario desde el año 1990, en donde la parte demandada no ha desvirtuado ninguno de ellos.
- Un punto importante es la diligencia que debe tener el tercero registral, ya que con ello se controlaría su buena fe, caso contrario, se deberá de preferir al usucapiente ello en conformidad con el artículo 2014 y 912 del Código Civil.

RECURSO DE CASACIÓN

Infracciones planteadas

- No se hace una clara diferenciación entre el incumplimiento del requisito para poder prescribir o el plazo prescriptorio, por ello que el proceso de usurpación y el

requerimiento formal que fue efectuada por los anteriores propietarios no interrumpen en plazo prescriptorio, lo que se vulnera es el artículo 950 del Código Civil, ya que se da el incumplimiento del requisito para que se pueda efectuar la prescripción adquisitiva de dominio.

- Que los posesionarios se mantuvieron ocupando los terrenos debidos que el Estado intervino mediante las leyes mencionadas y la Resolución de Alcaldía, ya que este se comprometió a la expropiación en beneficio de los posesionarios, por ello que tenían la calidad de servidores de la posesión, por ello que se vulnera el artículo 897 del Código Civil.

Fundamentos de la Sala Suprema

- La interrupción del plazo prescriptorio no solo se encuentra en el artículo 1996 del Código Civil, sino también en el artículo 953 del Código Civil, donde en ambos es esencial el tiempo, por ello que, en el Segundo Pleno Casatorio hace mención que existe la posesión continúa cuando no exista intermitencias, ya que se debe de mantener la posesión ello en relación con el artículo 896 del Código Civil, por ello que las cartas notariales no vulneran la continuidad, debido a que con ello no se le priva o haya perdido la posesión. Por otro lado, respecto al proceso de usurpación, tampoco existe efecto de interrupción ya que no encaja en lo mencionado en el artículo 438 inc. 4 del Código Civil ya que el demandante no se encuentra válidamente emplazado.
- La parte demandante ha pretendido la prescripción larga, ya que no contaba con justo título ni buena fe, por ello que el demandante no ostentaba la posesión en nombre del Estado ya que dichas normas en cuestión no procuró ello, puesto que el demandante posesionó el terreno ante la invasión dada, por ello que no ostentaban la calidad de servidores de la posesión, ante ello no se infringe la norma señala, pues lo que se pretendía era un reexamen probatorio, sin embargo, no van acorde a los fines de esta instancia.

Decisión

Se declaró infundado el recurso de casación, por lo que, no casaron la sentencia de vista apelada.

ANEXO B

FICHA DE RECOJO DE INFORMACIÓN DE CASACIONES

Tipo de jurisprudencia: Casación	Fecha de publicación: 09 de noviembre del 2023
Número, año y distrito de origen: 6704-2019-Lima Norte	Sala suprema: Sala Civil Permanente
Demandante: Lucía Zarate Ochante y Efrain Condori Quispe	Demandado: Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada y Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de La Hacienda Pro
Materia: Prescripción Adquisitiva de Dominio	Bien <i>sub litis</i>: Lote de terreno ubicado en la Mz. O Lote 14, Asentamiento Humano Los Olivos de Pro Sector C Parcela C, del distrito de San Martín de Porres.
DEMANDA Y CONTESTACIÓN	
Fundamentos de la parte demandante	
<p>Varios pobladores toman la posesión de manera pacífica de terrenos que se encontraban desocupados y abandonados, por lo que los demandantes cumplieron 22 años de haber poseído el predio conforme al ordenamiento civil, por cual cumplen con la posesión continua, a su vez la posesión pública ya que cuentan con documentos que lo acreditan y que previo a la posesión no hubo construcciones ya que durante la posesión es donde se realizó las mejoras en el predio.</p>	
Fundamentos de la parte demandada	
<ul style="list-style-type: none"> • Constructora Buzzios Sociedad Anónima Cerrada: Con fecha 05 de octubre del 2010 Carlos Abraham Ramirez Quelopana y Carlos Eduardo Galliquio Tuppia transfiere la propiedad mediante escritura pública. Los anteriores propietarios habían solicitado la restitución de la propiedad e incluso la propiedad se encuentra inscrita en registros públicos. Se le remito con fecha 24 de abril del 2008 una carta notarial, con el cual se acredita que la prescripción fue interrumpida y luego con una solicitud de fecha 16 de junio del 2008 se invitó a una conciliación. • Asociación de Trabajadores Adjudicatarios de La Hacienda Pro: Condición de rebeldía. 	
PRIMERA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	
<p>En la resolución N.º 26 de fecha 19 de enero del 2016, se emite sentencia mediante el cual se declaró infundada la demanda.</p>	
PRIMERA SENTENCIA DE VISTA	

Con fecha 19 de abril del 2017, se declaró nula la sentencia apelada, por el cual se ordenó un nuevo pronunciamiento, en mérito a:

- El juez de primera instancia no dispuso la remisión de los actuados al Ministerio Público para la emisión del dictamen fiscal pertinente y, pese a dicha omisión, procedió a dictar sentencia.
- A pesar de ordenarse de oficio la inspección judicial, no se valoró ni examinó la calidad de la posesión del demandante y de su hermano, pese a que dicho aspecto constaba en el contenido de esta actuación.

SEGUNDA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante resolución N.º 46 de fecha 25 de octubre del 2018, se declaró fundada la demanda argumentando lo siguiente:

- Posesión pacífica: No se observa que se haya instaurado en el tiempo de posesión alguna denuncia o demanda con el objeto de desocupación de bien inmueble y que la asociación emitió recibos en los años 1996, 1997 y 2006, por ello que ha reconocido y consentido dicha posesión, además que desde con fecha 11 de enero de 1990 se encuentra pacíficamente en el bien, ello conforme a la constancia de posesión emitida por la municipalidad de fecha 04 de diciembre del 2009.
- Posesión continua: Con la inspección realizada como los testimonios, se colige que la posesión data de hace más de 10 años.
- Posesión pública: Que actuaron como propietarios conforme a las pruebas documentales y que cuenta con un certificado de posesión emitida por la municipalidad, por otro lado, no hubo perturbación alguna respecto a la posesión. Y con las declaraciones testimonial se corrobora que no existió perturbación alguna durante su posesión.

SEGUNDA SENTENCIA DE VISTA

Mediante resolución N.º 57 de fecha 16 de septiembre del 2019, se confirmó la segunda sentencia de primera instancia, en mérito a los siguientes fundamentos:

- La parte demandante acreditó mediante los medios probatorios presentado su posesión pública y continua durante 10 años, ya que empezó su posesión desde el año de 1990, por el cual la parte demandada no ha desvirtuado tales hechos.
- Por otro lado, respecto a la pacificidad, según el Segundo Pleno Casatorio se refiere a la ausencia de violencia de hecho, por ello que a pesar de que exista una controversia como

son las cartas de requerimiento o litigios judiciales, ello no significan que estén relacionadas a una afectación a la pacificidad, por ello si bien es cierto los procesos judiciales pueden interrumpir el plazo prescriptorio debido a una aplicación analógica del artículo 1996 inc. 3 del Código Civil, sin embargo, las cartas notariales no corren con la misma suerte, ya que al ser un mero requerimiento extrajudicial, no es posible aplicar el artículo 1996 inc. 2 del Código Civil, debido a que en una prescripción adquisitiva extraordinaria no se evidencia que existe alguna relación jurídico obligacional entre el poseedor y el propietario, ante lo mencionado la carta notarial remitida con fecha 25 de abril del 2008 no tiene una consecuencia interruptoria. En igual línea, se menciona que existe un proceso de usurpación contenida en el Exp. 510-90, sin embargo, esta demanda no fue emplazada a los ahora demandantes y por ello que no se podría aplicar el artículo 1996 inc. 3 del Código Civil, por lo tanto, tampoco se ha producido por tal hecho un efecto que interrumpa.

- Ciertamente el artículo 4 de la Ley N.º 24513 refiere que se autoriza la expropiación de los terrenos y mediante la Resolución de Alcaldía refiere que la Municipalidad estará a cargo de ello, sin embargo no obra ningún medio probatorio mediante el cual el inmueble pase a propiedad del Estado y menos que haya tenido la posesión, por lo tanto los posesionarios no ostentaban la calidad de servidores de la posesión, ya que ni si quiera se logró la expropiación, por ello es que los posesionarios actuaron en calidad de propietarios y no han reconocido como propietario al Estado.

RECURSO DE CASACIÓN

Infracciones planteadas

- Se infringe el artículo 950 del Código Civil, ya que la sala refiere que a pesar del proceso por el delito de usurpación y el requerimiento no se ha visto cuestionada la pacificidad, siendo este un requisito esencial.
- Se infringe el artículo 897 del Código Civil, ya que los demandantes siguieron en posesión debido a la intervención del Estado, es por ello que se encontraban en dependencia de las acciones que iban a ejecutarse.
- Mediante la Ley N.º 24513, los posesionarios se mantuvieron en el inmueble al ser beneficiarios, ya que se declaró de necesidad pública la creación del asentamiento humano mediante el cual el inmueble se encuentra.

Fundamentos de la Sala Suprema

- Según lo mencionado por el Segundo Pleno Casatorio para que la posesión sea pacífica no debe mantenerse por la fuerza el bien, por ello que la existencia de procesos judiciales no vulnera la pacificidad ya que no constituye un acto de violencia ni física ni moral donde se evidencie que se retiene el bien por la fuerza, sin embargo, ello sí puede afectar la posesión continua. Ahora con respecto a los requerimientos extrajudiciales, ello no tiene un efecto que interrumpa el plazo prescriptivo dado que no hay un vínculo entre el usucapiente y el propietario al no existir una relación jurídica obligatoria. Y, por último, respecto al proceso de usurpación, tampoco genera algún modo de interrupción debido a que los poseedores, ahora demandantes, no se encuentran emplazados con dicho proceso. Por todo ello es que la parte demandada no ofreció otro medio probatorio donde desvirtúe el elemento de pacificidad y tampoco que tenga efecto de interrupción del plazo.
- Por otro lado, no existen medios probatorios donde sustente lo mencionado por la parte demanda, que los poseedores se encontraban allí en calidad de servidores de la posesión, debido a que no existe evidencia donde se compruebe que el Estado era propietario del inmueble y ni si quiera que haya ostentado de la posesión de esta.

Decisión

Se declaró infundado el recurso de casación, en consecuencia, no casaron la sentencia de vista apelada y por lo que se dispuso la publicación de la resolución.

ANEXO C

FICHA DE RECOJO DE INFORMACIÓN DE CASACIONES

Tipo de jurisprudencia: Casación	Fecha de publicación: 11 de abril del 2024
Número, año y distrito de origen: 450-2021-Ucayali	Sala suprema: Sala Civil Permanente
Demandante: Jorge Hernán Araujo Lozano y Germe Rengifo Chávez	Demandado: Roly Armando Araujo Lozano
Materia: Prescripción Adquisitiva de Dominio	Bien <i>sub litis</i>: Inmueble ubicado en el jirón 28 de Julio, manzana 111 fracción del lote N.º 10, Plano Regulador de Pucallpa-Callería
PRIMERA INSTANCIA	
Fundamentos de la parte demandante	
<ul style="list-style-type: none"> • En el año 1979 la familia del demandante (padres y hermanos) tomaron posesión del inmueble en mérito a una tratativa de negociación efectuada hace 39 años aproximadamente entre Rosina Lozano; tía del demandante, Enriqueta Lozano; madre del demandante y Jorge Arbe Nilson; propietario del predio (a la fecha era un terreno y no se había inscrito en Registros Públicos). • Roly Armando Araujo Lozano; hermano del demandante, cancela el saldo del precio que se había pactado ya que solicita un crédito en la Cooperativa del Ejército y que ello era un regalo para sus padres, sin embargo, se toma de conocimiento posteriormente que el título de propiedad se encontraba a nombre de este hermano, pero se entendió que se iba a transferir la propiedad posteriormente, a pesar de ello no ocurrió. • El inmueble en su mayor extensión figuraba como propietarios a Carlos Walter Hoyos Ruíz y su esposa, por lo que Roly había formalizado la transferencia de mala fe. • Sin embargo, en la creencia que posteriormente Roly iba a transferir la propiedad a nombre de los padres, es que siguieron posesionando el inmueble, realizaron la construcción de una casa, instaló el padre de los recurrentes la conexión de agua y realizó el pago del servicio de agua y desagüe de manera mensual, a pesar de que se encuentra inscrito en la Municipalidad a nombre de Roly el pago de dichos impuestos y árbitros lo realizó el demandante, por otro lado se tiene una licencia de funcionamiento a nombre de la madre, todo ello fue realizado en familia, pero Roly no habitaba en la casa ya que radicaba en Lima. • Roly Armando interpuso una demanda de desalojo por ocupación precaria, del cual se 	

encuentra en la instancia de casación y que se encuentra en proceso.

Fundamentos de la parte demandada

- Refiere que la propiedad actualmente le corresponde ello se encuentra corroborado en la partida electrónica del inmueble.
- Que dispuso que sus padres vivieran en el predio mientras estén vivos y que el hermano demandante en ese entonces era menor de edad y por ello que vivía en la casa, sin embargo, puso a disposición exclusiva a sus padres.
- En el año 2017 solicita un préstamo para la construcción de la casa, ya que de material de madera se iba a remplazar por la de material noble.
- A pesar de que se le requirieron a que desocupen el bien la familia del hoy demandante se hizo caso omiso, por ello que se le remitió en el 2012 una carta notarial con dicha finalidad, luego se procedió a remitir dos cartas más, a pesar de ello se invitó a un centro de conciliación, sin solución alguna.

Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia de fecha 16 de agosto del 2019 se declaró improcedente la demanda en base a los siguientes fundamentos:

- Quien conducía el predio eran los padres Carlos Araujo y Enriqueta Lozano y al momento de ocurrido los hechos el demandante era menor de edad, por ello que es importante diferenciar desde qué momento los demandantes procedieron a poseer el predio de manera pacífica, pública y continua. Por lo mencionado por el demandado, refiere que sus padres se encontraban en calidad de servidores (cuidadores) y por ello corre la misma suerte las demás personas que habitaban en el predio.
- Por lo que se menciona que los padres iban a estar en el predio hasta que fallecieran, es por lo que se deduce que los demandantes tomaron posesión desde el 2013, ello conforme a la muerte de los padres.
- Con fecha 14 de mayo del 2012 el demandado remite una carta notarial comunicándole a los demandantes que se iba a vender la propiedad y que se le otorgaba la primera opción de compra, por lo que con fecha 15 de marzo del 2014, se les vuelve a cursar otra carta notarial donde solicitan la devolución del predio, para luego emitir otra carta con fecha 04 de noviembre del 2015 para reiterar la desocupación del predio y evitarse cualquier tipo de construcciones, por último, con fecha 04 de enero del 2016 se remite otra carta reiterando el pedido, por ello es que con dichas cartas se ha reclamado la propiedad y por ende no habría la pacificidad.

- No cumplen los demandantes con los requisitos exigidos, ya que solo configuran 4 años de posesión y que no fue pacífica debido a las cartas notariales.

SEGUNDA INSTANCIA

Fundamentos de la apelación

- Por parte de los demandantes: Refieren que no existe documento alguno donde los padres aceptaban ser cuidadores del inmueble de forma vitalicia. Por otro lado, el demandante Jorge Araujo ostentaba de la posesión al cumplir la mayoría de edad y el demandado no tuvo oposición a ello, por ello que realizó su vida en dicho predio. Y que el demandante ya ostentaba de la posesión desde que cumplió la mayoría de edad, hecho dado en el año 1982, por ello que hizo su proyecto de vida en dicho inmueble sin ninguna imposición.
- Por parte del demandado: Refiere que debe de haber un pronunciamiento sobre el fondo. A su vez refiere que dirigían la posesión del inmueble eran los padres y que solo eran servidores de la posesión, con ello corre la misma suerte su hermano y a la muerte de los padres este se convirtió en poseedores precarios.

Sentencia de vista

Mediante sentencia se vista de fecha 06 de octubre del 2020, se revocó la sentencia apelada; reformándola la declararon fundada la demanda en base a los siguientes fundamentos:

- Que los demandantes no ostentaban la calidad de servidores de la propiedad debido que no hay medio probatorio que acredite que los padres hayan tenido tal condición ya que los testigos ofrecidos reconocen a los padres como propietarios y no como en calidad de cuidadores, por ello es que no se valoró debidamente los medios probatorios presentados
- Además, los demandantes ostentan documentación donde actúan como propietarios, ya que el demandante como una comunidad familiar los presentó, debido a que estos se dan desde el año 1979 y dicho pago fue realizado por los ocupantes del predio. Por otro lado, Jorge no se encontraba bajo la titularidad dominal de la posesión de sus padres, ya que en conjunto los padres como el hijo y su esposa nace una coposesión al nacimiento de la formación familiar que fue dado en el año 1988 debido al acta de matrimonio y las actas de nacimientos de los hijos del demandante. A su vez los servicios de agua estaban a nombre del padre y también Jorge puso una imprenta mediante el cual el RUC está a su nombre. Por otro lado, los testigos señalan a Jorge como quien pagaba los servicios del inmueble y que Roly no habría ocupado el bien en el tiempo que los demandantes adquirirían el predio mediante la prescripción adquisitiva de dominio.

Que las cartas notariales emitidas a los demandantes no perturban el derecho que adquirieron, ello nació a la formación de la familia del demandante, debido a que no acreditan que fue requerido durante el plazo prescriptorio. Y por otro lado si hay una demanda de desalojo por ocupante precario hubo un resultado favorable, esto no perturba el derecho que ya habían adquirido los demandantes que fue dado desde el año 1988.

RECURSO DE CASACIÓN

Infracciones planteadas

- No existe una pluralidad de instancias, ya que hubo una decisión inhibitoria, por lo que infringe al debido proceso.
- Que los demandantes no acreditan su pretensión, ya que no cumplen con las exigencias del artículo 950 del Código Civil.

Que no hubo una debida motivación, debido a que no hay esclarecimiento de la controversia y que no hubo una correcta interpretación del artículo 950 del Código Civil.

Fundamentos de la Sala Suprema

- Se tiene a la escritura pública de fecha 19 de abril de 1979, mediante el cual Roly Araujo adquiere la propiedad del inmueble y que el demandante Jorge acepta tal hecho en sus fundamentos, por lo que se tiene como afirmación asimilada, por ello que Roly se encuentra en calidad de propietario del predio. Ante ello es que autorizó a sus padres a vivir en el predio y en conjunto con su hermano menor, posterior a la muerte de sus padres Roly es quien realizaba los pagos ante la Municipalidad y el pago de los impuestos de los años 2014 y 2015, todo ello denota el ejercicio de la propiedad.
- Referido a la calidad de servidores de la posesión, citan al jurista Gonzáles Barrón mediante el cual refiere los familiares que ingresan al predio para habitarlo ostenta la calidad de servidores de la posesión debido a la dependencia familiar, por lo cual en aplicación del artículo 897 del Código Civil, los padres ocupaban el bien en calidad de servidores de la posesión y por ende su menor hijo corría con la misma suerte, por lo que no podían adquirir la propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio al encontrarse en custodia de ella.
- Los padres fallecieron de manera sucesiva en los años 2013 y 2014, por el cual a partir de este último año es que los ahora demandantes dirigen la posesión y es a partir de ello que se analizará su *animus domini*. Pero se advierte que quien realiza el pago ante la Municipalidad de los años 2014 y 2015 es el demandado Roly. Por otro lado, se tiene las declaraciones de los testigos donde reconocen a los padres como dueños del predio más

no a los hoy demandantes. Por el cual se concluye que se carece del *animus domini*.

- A la par tampoco cumple con el requisito de continuidad ya que existe una interrupción natural (mediante el cual se pierde la posesión o se priva de ella por actos perturbatorios o desposesorios), ante ello se verifica que la primera interrupción se efectuó con la primera carta notaria de fecha 15 de marzo del 2014 mediante el cual solicita la devolución del predio, por el cual se le reiteró con una segunda carta notarial de fecha 04 de noviembre donde se le comunica de abstenerse de cualquier construcción y finalmente la última carta notarial de fecha 04 de enero del 2016 por el cual reitera la devolución del predio y en caso contrario se dará inicio a las acciones legales correspondientes. La segunda interrupción se da con el inicio del proceso de desalojo por ocupación precaria de fecha 08 de abril del 2016.
- Por todo lo mencionado, es que se avala en la Casación N.º 2434-2014-Cusco donde refiere que las cartas notariales y los procesos judiciales si bien es cierto no afectan la pacificidad ya que no generan actos de violencia y por el cual no se retiene a la fuerza el bien, pero son actos que interrumpen la prescripción, por lo tanto, en el año 2014 y 2016 se produjo la interrupción, es por ello que no se acredita que los demandante dirigen la posesión en calidad de propietarios y no cumplen con los requisitos referido a la posesión pacífica, pública y continua por lapso de 10 años como corresponde por ley, por ello que se declara infundado la demanda.

Decisión

Se declaró fundado el recurso de casación, en consecuencia, se declara nula la sentencia de vista y se revocó la resolución apelada; reformándola la declararon infundada la demanda y por lo que se dispuso la publicación de la resolución.

ANEXO D**DECLARACIONES JURADAS DE CONFIDENCIALIDAD****DECLARACIÓN JURADA DE CONFIDENCIALIDAD**

Yo, Angely Fiorella Balbin Rodriguez, identificada con DNI N.º 72749557, domiciliado en Jr. Tarapacá N.º 387 - Huancayo, en calidad de bachiller de la Universidad Continental aspirante a ser titulado como abogado, declaro bajo juramento los siguiente:

1. Guardar reserva y no revelar, difundir o entregar a la opinión pública bajo ninguna forma o medio la información proporcionada por los entrevistados en el ejercicio de las actividades de elaboración y consolidación de la tesis académica que fundamenta la razón de las entrevistas.
2. A no hacerme de provecho o hacer valer provecho a otros de la información proporcionada perjudicando al entrevistado.
3. Conocer que los alcances del uso de información obtenida en el ejercicio de la tesis son únicamente para los fines académicos de la misma elaboración de la tesis.



Huancayo, diez de mayo del año 2025

Firma: _____

DECLARACIÓN JURADA DE CONFIDENCIALIDAD

Yo, Marco Antonio Buendía Flores, identificado con DNI N.º 71066290, domiciliado en Av. Coronel Parra N.º 112 - Pilcomayo, en calidad de bachiller de la Universidad Continental aspirante a ser titulado como abogado, declaro bajo juramento los siguiente:

1. Guardar reserva y no revelar, difundir o entregar a la opinión pública bajo ninguna forma o medio la información proporcionada por los entrevistados en el ejercicio de las actividades de elaboración y consolidación de la tesis académica que fundamenta la razón de las entrevistas.
2. A no hacerme de provecho o hacer valer provecho a otros de la información proporcionada perjudicando al entrevistado.
3. Conocer que los alcances del uso de información obtenida en el ejercicio de la tesis son únicamente para los fines académicos de la misma elaboración de la tesis.

Huancayo, diez de mayo del año 2025



Firma: _____

Apellidos y nombres: Buendía Flores Marco Antonio

DNI N.º: 71066290

ANEXO E
MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLE	METODOLOGÍA
<p>PROBLEMA GENERAL ¿Es importante identificar el criterio interpretativo que debería de prevalecer dentro de la jurisprudencia peruana respecto de la incidencia o no en la interrupción que generan las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio, analizando casaciones de los años 2023 – 2024?</p> <p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS 1. ¿Qué efectos jurídicos tienen las cartas notariales en los procesos relacionados a la prescripción adquisitiva de dominio? 2. ¿Las cartas notariales podrían interrumpir el proceso de prescripción adquisitiva, conforme a los artículos 1996 inciso 2 y 953 del Código Civil? 3. ¿Qué diferencias y similitudes existen entre los criterios interpretativos de las casaciones de los años 2023 – 2024 respecto de la incidencia o no de la interrupción de las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL Identificar la importancia de que prevalezca un criterio interpretativo dentro de la jurisprudencia peruana respecto de la incidencia o no en la interrupción que generan las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio, analizando casaciones de los años 2023 – 2024.</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS 1. Identificar qué efectos jurídicos tienen las cartas notariales en los procesos relacionados a la prescripción adquisitiva de dominio. 2. Analizar si la carta notarial puede configurar jurídicamente como un acto de interrupción dentro del proceso de prescripción adquisitiva de dominio. 3. Comparar el criterio interpretativo de las casaciones de los años 2023 – 2024 respecto de la incidencia o no de la interrupción de las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio.</p>	<p>HIPÓTESIS GENERAL Sí es importante alcanzar un criterio interpretativo que prevalezca dentro de la jurisprudencia respecto de la incidencia o no de la interrupción que genera las cartas notariales en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio, ya que contribuye directamente a la predictibilidad jurídica y, en consecuencia, al fortalecimiento de la seguridad jurídica.</p> <p>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS 1. Las cartas notariales no interrumpen el plazo de prescripción porque no ostentan un efecto jurídico en el proceso de usucapión. 2. La carta notarial no puede configurarse jurídicamente como un acto de interrupción dentro del proceso de usucapión, debido a que esta no logra la interrupción natural y</p>	<p>VARIABLE INDEPENDIENTE El envío de las cartas notariales.</p> <p>VARIABLE DEPENDIENTE El criterio jurisprudencial de la Corte Suprema.</p>	<p>Enfoque: - Cualitativo.</p> <p>Tipo de investigación: - Descriptivo. - Dogmático (jurídico).</p> <p>Nivel de investigación: - Descriptivo.</p> <p>Método: - Descriptivo. - Hermenéutico.</p> <p>Diseño: - No experimental. - Documental (casaciones) - Transversal (2023 -2024).</p> <p>Unidades de análisis: Unidad de análisis principal: - Jurisprudencias (casaciones). Unidad de análisis secundaria – de apoyo: - Abogados.</p> <p>Población: Población de la unidad de análisis principal: - Las casaciones que abordan la incidencia interruptoria de las</p>

		<p>tampoco la interrupción civil.</p> <p>3. Las casaciones de los años 2023 al 2024 coinciden en que las cartas notariales no afectan la pacificidad del usucapiente, sin embargo, difieren en cuanto a su valor jurídico, ya que por un lado mencionan que las cartas notariales se les atribuye el efecto interruptivo, por otro lado, la otra postura lo niega, evidenciándose la falta de uniformidad jurisprudencial.</p>		<p>cartas notariales en la prescripción adquisitiva de dominio (PAD) en el rango del año 2023 al 2024.</p> <p>Población de la unidad de análisis secundaria – de apoyo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abogados especializados en derecho civil con experiencia en materia de usucapión. <p>Muestra:</p> <p>Muestra de la unidad de análisis principal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tres (3) casaciones. <p>Muestra de la unidad de análisis secundaria – de apoyo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diez (10) abogados. <p>Instrumentos para recoger información:</p> <p>Instrumento de la unidad de análisis principal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ficha de análisis documental. <p>Instrumento de la unidad de análisis secundaria – de apoyo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cuestionario de preguntas.
--	--	--	--	---

