



PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN

CONCEPTO

La prescripción adquisitiva, también llamada *usucapión* es el modo de adquirir el dominio o los derechos reales por la posesión a título de dueño, continuada por el tiempo señalado en la ley. Por ejemplo: Si una persona posee un bien durante un tiempo determinado y transcurre el plazo que marque la ley, puede adquirir la propiedad de dicho bien.

Para *Santos Briz*, “la usucapión es un modo de adquirir el dominio sobre cosas corporales y sobre derechos reales de goce por medio de la posesión en concepto de dueño continuada durante el tiempo que señala la ley.”

En opinión de *Barassi*, “... la usucapión (prescripción adquisitiva) es la adquisición del derecho de propiedad o de otro derecho real de disfrute, por la posesión no viciada (no adquirida de un modo violento o clandestino), continuada durante un período legalmente determinado...” La usucapión -concluye *Barassi*: “... es, pues, un modo de adquisición a título originario en cuanto da lugar a la formación de un nuevo derecho distinto del derecho que cesa...”

Araán de Díaz de Vivar califica a la usucapión como “... un modo de adquisición del dominio y de otros derechos reales, por el cual la posesión continuada durante el tiempo determinado por la ley, y reuniendo los requisitos que ella establece, conduce a la adquisición”

En cuanto a la consideración de la usucapión como un modo originario de adquisición de un derecho, el autor *Araán de Díaz*, enseña lo siguiente:

“Para la mayoría de los autores la usucapión es un modo de adquisición de un derecho, que para algunos es derivado y para otros originario.

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

Lino Palacio señala que el proceso de adquisición del dominio por usucapión “... es aquel que tiene como objeto la pretensión consistente en obtener, mediante el



pronunciamiento de una sentencia declarativa, un título supletorio de dominio a favor de quien ha poseído un inmueble...”

Por su parte *José Levitán*, en lo relativo a la naturaleza de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, sostiene que:

- “La acción declarativa de la prescripción adquisitiva de dominio es personal y no real...”

- “... Como con ella (demanda de declaración de prescripción adquisitiva de dominio) no se pide ‘la cosa’, cuyo dominio ya tiene el demandante por ‘modo’ de adquirir, sino un título para acreditarlo, la acción intentada será personal y no real.”

- “... La acción (de prescripción adquisitiva de dominio) es exclusivamente declarativa; se limita a declarar el derecho del prescribiente; no lo constituye en propietario; puesto que el prescribiente ya es propietario por el solo transcurso del plazo prescriptorio. Ni le confiere ningún título supletorio. Le reconoce su derecho de propiedad, y no en forma supletoria sino en forma principal.”

Nuestro Código Civil no utiliza el término usucapión, sino el de prescripción. En ese sentido según el art. 950 y 951 del Código Civil señala que: “Art. 950° C.C.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario (...).” “Art. 951° C.C.- La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario (...).”

El Código Civil regula la prescripción adquisitiva o usucapión en el SubCapítulo V (“Prescripción adquisitiva) del Capítulo Segundo (“Adquisición de la propiedad”) del Título II (“Propiedad”) de la Sección Tercera (“Derechos reales principales”) de su Libro V (“Derechos Reales”), en los arts. 950 al 953. En el artículo 952 -primer párrafo- del mencionado cuerpo de leyes se señala, dicho sea de paso, que quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

En nuestro ordenamiento jurídico procesal, la prescripción adquisitiva es un asunto contencioso que se tramita en vía de proceso abreviado (art. 486 -inc. 2)- del C.P.C.), y se encuentra regulado en el Sub-Capítulo 2° (“Título supletorio, prescripción adquisitiva y rectificación o delimitación de áreas o linderos”) del Capítulo II (“Disposiciones especiales”) del Título II (“Proceso abreviado”) de la Sección Quinta (“Procesos contenciosos”) del Código Procesal Civil, en los arts. 504 al 508.

Precisamente, el inciso 2) del artículo 504 del Código Procesal Civil contempla la definición legal del proceso de prescripción adquisitiva, estableciendo textualmente



dicho inciso que se tramita como proceso abreviado la demanda que formula el poseedor para que se le declare propietario por prescripción.

CONTENIDO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Al respecto, *Hernández Gil* sostiene que:

“El contenido de la usucapión es, espacialmente, la posesión, y temporalmente, la continuidad en ella, es decir, el transcurso del tiempo. A su vez, objeto de la posesión ha de ser una cosa o un derecho susceptible de posesión.

Si el contenido de la usucapión es la posesión, tendremos que el asignado a la posesión, desde el punto de vista objetivo, rige también para la usucapión.

Podrán, por tanto, ser objeto de usucapión, la propiedad y los derechos reales susceptibles de un ejercicio continuado (...). A donde no llega la posesión, no alcanza la usucapión, si bien no toda posesión es apta para servir de soporte a la usucapión.”

Papaño, Kiper, Dillon y Causse expresan sobre el particular lo siguiente:

“Como solamente las cosas pueden ser objeto de los derechos reales (...), y la posesión también sólo recae sobre cosas (...), la prescripción adquisitiva, que tiene asimismo por objeto determinados derechos reales (...) y se logra por la posesión (...), sólo puede tener por objeto a las cosas (...).

Las cosas susceptibles de usucapión pueden ser inmuebles (...) o muebles (...), pero no pueden ser adquiridas por prescripción las que están fuera del comercio (...), ni tampoco las que son del dominio público del Estado, porque ellas son inenajenables e imprescriptibles, y además, porque estando afectadas al uso común (...), nadie podría arrogarse su uso y goce en forma exclusiva (...).

La usucapión, pues, sólo recae sobre cosas que están en el comercio (...), que pueden ser propiedad privada (...). (...) Se pueden prescribir todas las cosas cuyo dominio o posesión puede ser objeto de una adquisición...”

CLASES DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Se infiere del Código Civil las siguientes clases de prescripción adquisitiva:

1. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BIEN INMUEBLE (ART. 950 DEL C.C.): Se subclasifica en:

a) Prescripción adquisitiva corta u ordinaria: Por la cual se adquiere a los cinco años la propiedad inmueble mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario, siempre que haya justo título y buena fe.



b) Prescripción adquisitiva larga o extraordinaria: Por la cual se adquiere a los *diez años* la propiedad inmueble mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario. No es exigible el justo título ni la buena fe.

2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BIEN MUEBLE (ART. 951 DEL C.C.): Se subclasifica en:

a) Prescripción adquisitiva corta u ordinaria: Por la cual se adquiere a los *dos años* la propiedad de un bien mueble mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario, siempre que exista buena fe.

b) Prescripción adquisitiva larga o extraordinaria: Por la cual se adquiere a los *cuatro años* la propiedad de un bien mueble mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario. No es exigible la buena fe.

COMPETENCIA PARA CONOCER DEL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Conforme lo dispone el artículo 488 del Código Procesal Civil, son competentes para conocer los procesos abreviados (entre los que se cuenta el de prescripción adquisitiva) los *Jueces Civiles* y los de *Paz Letrados*, salvo en aquellos casos en que la ley atribuye su conocimiento a otros órganos jurisdiccionales. Los Juzgados de Paz Letrados son competentes cuando la cuantía de la pretensión es mayor de cien y hasta quinientas Unidades de Referencia Procesal; cuando supere este monto, son competentes los Jueces Civiles.

Se colige del inciso 1) del artículo 24 del Código Procesal Civil que, además del Juez del domicilio del demandado, también es competente, a elección del demandante, el Juez del lugar en que se encuentre el bien o bienes en cuestión (materia de prescripción adquisitiva).

REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Se desprende del artículo 950 del Código Civil que para la prescripción adquisitiva corta u ordinaria de bien inmueble se requiere lo siguiente:

- Posesión continua.
- Posesión pacífica.
- Posesión pública.
- Posesión a título de propietario.
- Justo título.



- Buena fe.
- El transcurso del plazo de cinco años de posesión con las características mencionadas precedentemente.

Del artículo 950 del Código Civil se desprende, además, que para la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria de bien inmueble son necesarios los requisitos que se indican a continuación:

- Posesión continua.
- Posesión pacífica.
- Posesión pública.
- Posesión a título de propietario.
- El transcurso del plazo de diez años de posesión con las características señaladas en los anteriores acápite.

Tratándose de la prescripción adquisitiva corta u ordinaria de bien mueble, se puede observar del artículo 951 del Código Civil que se debe reunir los siguientes requisitos:

- Posesión continua.
- Posesión pacífica.
- Posesión pública.
- Posesión a título de propietario.
- Buena fe.
- El transcurso del plazo de dos años de posesión con las características indicadas líneas arriba.

En lo relativo a la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria de bien mueble, se puede apreciar del artículo 951 del Código Civil que es preciso contar con:

- Posesión continua.
- Posesión pacífica.
- Posesión pública.
- Posesión a título de propietario.



- El transcurso del plazo de cuatro años de posesión con las características descritas en los acápites que preceden.

A. Posesión en concepto de dueño

Acerca de la posesión en concepto de dueño como requisito de la usucapión, *Hernández Gil* expone lo siguiente:

“La posesión en concepto de dueño tiene un doble significado: En su significado estricto equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa; bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. Quien es poseedor como consecuencia de ser propietario puede desentenderse en el uso de la cosa de revelar su condición de dueño, tanto en el sentido de atenerse sólo a la defensa posesoria, como también en el sentido contrario porque cualquiera sea su comportamiento, aunque éste no refleje el *animus domini*, siempre estará asistido de la tutela del derecho de propiedad. No le ocurre lo mismo a quien sólo le es dado invocar en su apoyo la posesión; entonces la conducta desempeña un cometido fundamental para identificarle como tal poseedor en concepto de dueño. En su significado más amplio poseedor en concepto de dueño (con los dos matices apuntados) es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales aunque no todos, y algunos otros derechos que, aun no siendo reales, permiten su uso continuado (...). En ningún caso se trata de una ‘creencia’; es intención, propósito, acompañado o no de la creencia, lo que da lugar a la posesión en concepto de dueño.”

B. Posesión continua o ininterrumpida

Como bien lo hace notar *Hernández Gil*:

“... Posesión no interrumpida quiere decir posesión continuada, reiterada, mantenida. La posesión no es continua cuando el poseedor deja de ejercitar actos posesorios. Ahora bien, tanto la continuidad como la discontinuidad o la interrupción no son conceptos absolutos, sino relativos, en directa correspondencia con la realidad social y con la clase de los bienes afectados por la relación posesoria. Una periodicidad e incluso las intermitencias regulares propias de ciertas formas de utilización no excluyen la continuidad.

(...) Se sostiene que la continuidad consiste en la reiteración de la posesión y la no continuidad, por tanto, es la intermitencia en la posesión sin dejar de subsistir, mientras que la interrupción es la desaparición de la posesión. Ha llegado a decirse que la continuidad es un requisito de la posesión y la no interrupción un requisito de la usucapión (...). En rigor, no existe la duplicidad de conceptos. La continuidad, entendida como falta de interrupción, es un modo de definir la posesión no interrumpida.



Por lo mismo, cierta discontinuidad en el ejercicio, que puede excluir la estricta continuidad, si no constituye interrupción (...) no afecta para nada a la posesión ni a la usucapión...”

En lo que toca al tema de la posesión continua o ininterrumpida, debe tenerse presente la presunción legal (*juris tantum* o relativa) de continuidad de la posesión, contenida en el artículo 915 del Código Civil, según el cual, si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

C. Posesión pacífica

Hernández Gil, respecto de la posesión pacífica, apunta lo siguiente:

“El requisito básico indispensable para que la posesión sea pacífica es que no haya mediado violencia. Pero como la violencia no se da respecto de la propia posesión, sino respecto de la posesión de otro, es necesario que en la adquisición no haya intervenido la violencia. Ahora bien, dado que la violencia por sí sola no actúa como modo de adquirir, en rigor, lo que ocurre es que falta la posesión (...).

También es posesión pacífica aquella que, habiendo comenzado con un acto violento, ha experimentado la sanación derivada de la pérdida de la posesión por el despojado en virtud de la posesión del año y día del que actuó en contra de la voluntad del antiguo poseedor (...), o bien, si ha prescrito la acción de retener o recobrar (...).

Se ha suscitado el problema de si la posesión pacífica es la posesión no violenta, o bien, si aun sin haber mediado violencia, puede haber una posesión no pacífica. En el primer caso habría reciprocidad estricta: posesión pacífica es la no violenta. En el segundo caso cabría la posibilidad de una posesión, al mismo tiempo, no pacífica y no violenta. Suele entenderse como posesión pacífica, desde este punto de vista más amplio, la que no lesione el derecho de otro poseedor. Esto es posible a los efectos de la usucapión, en la medida en que (...) no se limita a considerar contrario a la posesión sólo el acto estrictamente violento, sino también aquel realizado sin o contra la voluntad del poseedor...”

D. Posesión pública

El requisito de la usucapión consistente en la posesión pública es examinado por *Hernández Gil* de esta manera:

“... Hay una cierta redundancia al añadir a la palabra posesión la palabra pública porque a la posesión le es inherente una función de publicidad. Toda la teoría de la posesión muestra a ésta como una exterioridad o una exteriorización. La posesión es visible, perceptible sensorialmente. Mucho más que los derechos o que el propio



derecho a la posesión. En esa asequibilidad que tiene para ser captada desde fuera descansa en gran medida la razón de ser de la protección. El mundo de los derechos se revela mucho menos al exterior y tiene un transfondo de interioridades que son siempre las decisivas. La posesión vive más en la superficie (...). La función de legitimación, fundada en la apariencia, que desempeña la posesión, descansa en la publicidad que le es implícita. Los efectos jurídicos más importantes derivados de la posesión, que la trascienden hasta el punto de engendrar derechos, descansan en lo que la posesión muestra y en la creencia que funda en los observadores de buena fe. Por eso se equipara en algunos aspectos la publicidad posesoria a la publicidad registral. El propio adquirente por usucapión reputa al transmitente con poder de disposición en virtud de lo que aparece al exterior.

Es inherente a la posesión, en conjunto, una función de publicidad. Opera a modo de signo que, a la vez, la comunica en cuanto posesión y como probabilidad del derecho. El alcance significativo difiere en razón de las cosas y de las circunstancias. Quiero decir no ya que son distintos los efectos de la publicidad, que efectivamente es así, pero no de este lugar, sino que el significado de la publicidad descansa en significantes no exactamente iguales, a los cuales corresponde, sin embargo, un valor igual

(...). La publicidad de la posesión no se traduce en el conocimiento por todos. Radica en resultar asequible a la percepción dentro de los límites y conforme a las características normales, socialmente consideradas, de la utilización de las cosas.”

E. Buena fe

Valencia Zea dice de este requisito de la prescripción adquisitiva que:

“... La buena fe en la adquisición de una posesión en nombre propio, es la convicción de que el *tradente o causante* es titular del derecho de propiedad que se pretende adquirir, y que sólo así puede tenerse la conciencia de adquirirse el dominio por medios legítimos (...).

Si se adquiere por tradición, la buena fe implica la creencia de que el tradente es propietario; y si se adquiere por derecho hereditario, la buena fe es la convicción de que el dominio pertenecía al causante o de *cujus*”

Dávalos Fernández opina que el poseedor de buena fe se trata “... de alguien que tiene la convicción de que es propietario, de ahí que no sólo sea necesario de que ignore los vicios del acto jurídico que supuestamente considera le transmitió el dominio, sino, además, considere que ese acto (título) es suficiente o idóneo para ello; es decir, no puede aludir buena fe quien conoce sobradamente la ineficacia de la transferencia de la propiedad por razón del medio empleado”



El mencionado autor añade que “la buena fe, además debe prevalecer en el poseedor durante todo el término exigido para la usucapión, o sea se pierde el derecho a la usucapión desde que se conoce la existencia del vicio que acompaña al título. No basta, por tanto, que exista buena fe al momento del acto jurídico, sino, además, debe mantenerse durante todo el término de la posesión. En ello radica precisamente la posesión en concepto de dueño, que el poseedor así lo cree.”

Al respecto, *Rodríguez Ossorio* afirma que “... es preciso que esa creencia (de que aquel de quien se recibió la cosa poseída era dueño de ella y podía transmitir válidamente su dominio) sea fundada y, por tanto, no bastará para que se cumpla dicho requisito (buena fe) cualquier suposición desprovista de fundamento sólido, sino que debe apoyarse en una de las causas que producen la transmisión del dominio, o sea que la persona de quien recibió la cosa era realmente dueño de la misma por alguno de los medios que la ley autoriza. Desde el momento en que existe el título se presume la buena fe...”

En lo relativo a la buena fe, debe tenerse presente que conforme a nuestro ordenamiento jurídico:

- Dicho requisito sólo es exigible tratándose de la prescripción adquisitiva corta u ordinaria de bienes inmuebles y muebles (arts. 950 y 951 del C.C.).
- La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título (art. 906 del C.C.).
- La buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada (art. 907 del C.C.).
- El poseedor de buena fe hace suyos los frutos (art. 908 del C.C.).
- Se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario. Tal presunción no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona (art. 914 del C.C.).

F. Justo título

Antes que nada, debe precisarse que, de acuerdo a lo normado en el artículo 950 del Código Civil, el requisito del justo título únicamente es exigible en el caso de la prescripción adquisitiva corta u ordinaria de bien inmueble.

Para *Valiente Noailles*, “... justo título es aquel que permite transferir, revestido de las formas legales y efectuado por persona capaz, que no es precisamente el dueño. En otras palabras: justo título es el acto jurídico que por sí mismo permite operar la



transferencia del dominio, cumpliendo con los requisitos de capacidad y forma que exige la ley, careciendo quien lo otorga del carácter de propietario. Es lo que los romanistas denominan *justa causa traditionis*.”

En opinión de *Puig Brutau*, el título en la usucapión debe reunir los siguientes requisitos:

a) *Justo*.- (...) Como es natural ha de tratarse de un acto o negocio jurídico que, por la calificación jurídica que le corresponda, sea congruente con la transferencia del dominio o del derecho real a favor del usucapiente, aunque por concurrir determinado vicio o defecto no pueda cumplir su natural finalidad. Así, una compraventa, una donación, etc., son justos a los efectos de fundar la usucapión a favor del comprador o donatario; pero no lo son, por ejemplo, un contrato de depósito o de comodato para que el depositario o comodatario pueda adquirir por usucapión.

b) *Verdadero*.- (...) Este requisito se refiere (...) a que el título (acto o negocio jurídico) ha de tener existencia real con independencia de los defectos que le acompañen. Por tanto, están excluidos los títulos simulados y putativos, es decir, aquellos que no existen, ya sea porque las partes se hayan limitado a crear una apariencia de título (título simulado de manera absoluta) o porque haya mediado error acerca del hecho mismo de la existencia del título (título putativo).

c) *Válido*.- (...) Indudablemente no podrá tratarse de una absoluta validez y eficacia porque, en semejante caso, el adquirente sería sin más propietario de la cosa adquirida y no debería recurrir a la usucapión. (...) El título válido, apto para la usucapión ordinaria, no es el absolutamente válido, pero tampoco el absolutamente nulo, sino el meramente anulable.

d) *Probado*.- (...) ‘el justo título debe probarse: no se presume nunca’...”

TRANSCURSO DEL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

“El término o lapsus es consustancial a la usucapión. No hay usucapión instantánea, sino que es necesario poseer como si se fuera dueño, en virtud de una causa legítima y (...) durante un término (que previamente esté fijado por Ley)” (*DAVALOS FERNANDEZ*).

En lo relativo al plazo de prescripción adquisitiva, el Código Civil establece que:

- El plazo para la prescripción adquisitiva corta u ordinaria de bien inmueble (que es la que se configura mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario, siempre que haya justo título y buena fe) es de **cinco años** (art. 950 del C.C.).



- El plazo para la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria de bien inmueble (que tiene lugar con la posesión continua, pacífica y pública como propietario, sin que sea exigible el justo título ni la buena fe) es de **diez años** (art. 950 del C.C.).
- El plazo para la prescripción adquisitiva corta u ordinaria de bien mueble (la misma que se alcanza con el concurso de la posesión continua, pacífica y pública como propietario, así como de la buena fe) es de **dos años** (art. 951 del C.C.).
- El plazo para la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria de bien mueble (que se produce con la posesión continua, pacífica y pública como propietario, sin que sea necesaria la buena fe) es de **cuatro años** (art. 951 del C.C.).
- Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, **no son inscribibles** (art. 2021 del C.C.).

A) Interrupción y suspensión de la prescripción adquisitiva

El Código Civil regula la interrupción de la prescripción adquisitiva en su artículo 953, conforme al cual, se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye. Dicho numeral es concordante con lo dispuesto en el artículo 904 del Código Civil en el sentido de que se conserva la posesión aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera.

B) Accesión o unión de posesiones en la usucapión

“Ocurre con frecuencia que los derechos del ocupante originario pasan a otra persona, sea en virtud de fallecimiento o de cesión, sobre todo en la prescripción larga. De esta suerte, el derecho que en definitiva se obtiene es el resultado de sucesiones a título universal o a título singular. He aquí el supuesto de la accesión de posesiones” (LAFAILLE, 1929, Tomo Primero: 369).

El Código Civil, en su artículo 898, norma la adición del plazo posesorio (entiéndase accesión o unión de posesiones) en los siguientes términos: “El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”.

REQUISITOS ESPECIALES DE LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Los requisitos de la demanda de prescripción adquisitiva pueden ser extraídos del artículo 505 del Código Procesal Civil, que norma los requisitos especiales aplicables - en lo que resulte pertinente- no sólo a dicho proceso sino también a los de título supletorio y rectificación o delimitación de áreas o linderos. El citado numeral establece así lo siguiente:



“Artículo 505°.- Requisitos especiales.- Además de lo dispuesto en los Artículos 424° y 425° [del C.P.C., referidos a los requisitos y anexos de la demanda], la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.

2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.

3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.

4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.

5. Tratándose de deslinde se ofrecerá como prueba, además, la inspección judicial del predio”.

EL EMPLAZAMIENTO EN EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

El primer párrafo del artículo 506 del Código Procesal Civil establece que aunque se conozcan el nombre y domicilio del demandado o demandados y, en su caso, de los colindantes, en el auto admisorio de la demanda el Juez dispondrá que el extracto de la misma se publique por tres veces, con intervalo de tres días, en la forma prevista en los artículos 167 y 168 del Código Procesal Civil (numerales que regulan la notificación por edictos).

Siguiendo con el emplazamiento en el proceso abreviado de prescripción adquisitiva, el segundo párrafo del artículo 506 del Código Procesal Civil prescribe que: “En los casos del Artículo 435° [del C.P.C.] y siempre que se trate de predios rústicos, se efectuará asimismo notificación por radiodifusión por cinco días consecutivos como dispone el Artículo 169° [del C.P.C.]”. El artículo 435 del Código Procesal Civil trata sobre el emplazamiento a demandado indeterminado o incierto o con domicilio o residencia ignorados, en los siguientes términos:



“Cuando la demanda se dirige contra personas indeterminadas o inciertas, el emplazamiento deberá alcanzar a todos los habilitados para contradecir y se hará mediante edicto, conforme a lo dispuesto en los Artículos 165°, 166°, 167° y 168° [del C.P.C.], bajo apercibimiento de nombrárseles curador procesal.

Cuando el demandante ignore el domicilio del demandado, el emplazamiento también se hará mediante edicto, bajo apercibimiento de nombrársele curador procesal.

El plazo del emplazamiento será fijado por cada procedimiento, pero en ningún caso será mayor de sesenta días si el demandado se halla en el país, ni de noventa si estuviese fuera de él o se trata de persona indeterminada o incierta”.

INTERVENCIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO EN EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

En los casos previstos en el segundo párrafo del artículo 506 del Código Procesal Civil (vale decir, cuando la demanda se dirija contra personas indeterminadas o inciertas o con domicilio o residencia ignorados -remisión al art. 435 del C.P.C.-, o cuando se trate de predios rústicos), o cuando el emplazado haya sido declarado en rebeldía, se solicitará dictamen del Ministerio Público antes de pronunciar sentencia. El dictamen será expedido dentro de diez días, bajo responsabilidad.

Ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 507 del Código Procesal Civil.

Debe tenerse presente que, de acuerdo a lo señalado en los artículos 114 y 116 del Código Procesal Civil, el dictamen del Ministerio Público será fundamentado y se emitirá después de actuados los medios probatorios y antes de que se expida sentencia.

LA PRUEBA EN LA USUCAPIÓN

En el proceso objeto de nuestro estudio, la prueba debe girar en torno al cumplimiento o no de los requisitos exigidos para la adquisición de la propiedad por prescripción en los artículos 950 y 951 del Código Civil, según el tipo de prescripción adquisitiva de que se trate (vale decir, de bien inmueble o mueble; corta –u ordinaria- o larga -o extraordinaria-). En tal sentido, las partes deberán hacer uso de los medios probatorios pertinentes previstos en el Código Procesal Civil para acreditar los hechos que invocan (como, por ejemplo, en el caso del demandante, la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, que constituye un medio de prueba exigible al accionante por mandato del art. 505 -inc. 4)- del C.P.C.).

Acercas de la prueba en la usucapión, *Levitán* señala que “la cautela y la prudencia aconsejan acreditar en el juicio no sólo la ocupación del inmueble, sino también que se ocupa a título de poseedor. Ello requiere prueba abundante, por diversos medios probatorios, para que no hayan dudas en el juzgador, de que la ocupación es *animus*



domini. Todo elemento que sirva para demostrar la ocupación o para hacerla presumir, debe aportarse como prueba, y acompañar toda prueba que pueda justificar que la ocupación del inmueble la tiene el prescribiente, ‘para sí’ o sea ‘*animus domini*’, sin ‘reconocer’ en otro la propiedad.”

EFFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

A decir de *Santos Briz*:

“Fundamental efecto (de la prescripción adquisitiva) es (...) la adquisición del dominio y demás derechos reales. Otros efectos (...) son los siguientes:

a) La usucapión puede ser alegada como acción o como excepción en el proceso civil. Es opinión común que no puede aplicarse de oficio por los Tribunales (...).

b) La usucapión comprende la extinción de derechos creados sobre la cosa durante el lapso de tiempo necesario para la misma, cuando esos derechos están afectos de la misma posición pasiva o de omisión que observa el propietario contra el que se prescribe (...).

c) La usucapión se retrotrae al momento del inicio del plazo. Por lo tanto, pertenecen al que usucupe los frutos de la cosa desde ese momento y surtirán su efecto los gravámenes que el mismo haya impuesto a partir del comienzo de su posesión, y, si no los ha reconocido, desaparecen los gravámenes ajenos no ejercitados durante el mismo lapso.”

En opinión de *Puig Brutau*:

“... El principal efecto (de la usucapión) es el de la adquisición del dominio o del derecho real de que se trate. No hace falta declaración judicial para que tal efecto se produzca; es decir, cuando una sentencia reconoce que determinado sujeto de derecho ha adquirido el dominio de una cosa por usucapión, tiene valor puramente declarativa y no constitutiva del derecho mismo (...). Pero con la afirmación de este efecto básico no quedan solventadas todas las dificultades. Es preciso determinar qué normas rigen en cuanto a la extensión del derecho adquirido y desde qué momento habrá de considerarse propietario al usucapiente.

a) Si se ha tratado de la prescripción ordinaria de bienes inmuebles, como habrá mediado un título justo, verdadero y válido (...), este mismo título determinará los límites o el contenido del derecho adquirido. En otro caso, es decir, a falta de justo título, como la usucapión se fundará en la posesión y en la buena fe, o exclusivamente en la posesión cuando se trate de una prescripción extraordinaria, regirá la norma de que se prescribirá en la medida en que se haya poseído (*tantum praescriptum quantum possessum*).



b) Por lo que afecta al momento en que se ha de estimar adquirido el derecho, la duda estriba en saber si la prescripción adquisitiva ha de tener efecto retroactivo. La opinión dominante se inclina en sentido afirmativo, aunque, en realidad, se trata de una afirmación dogmática que, en algún caso concreto, puede estar en pugna con una justa valoración de los intereses de las partes interesadas. Por ejemplo, se afirma resueltamente que dicha fuerza retroactiva dará lugar a que la propiedad adquirida quede libre de todos los gravámenes que se hayan impuesto, durante el transcurso del tiempo de la usucapión por parte de quien entonces era todavía propietario. Esta afirmación, más que resolver problemas concretos, se limita a subrayar la eficacia que, en principio, debería reconocerse a la usucapión; pero, en realidad, otras disposiciones pueden hacer que prevalezca la solución opuesta (...).

Otro efecto de la usucapión es que la ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás...”

LA SENTENCIA EN EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Papaño, Kiper, Dillon y Causse, en lo que atañe a la sentencia en el proceso de prescripción adquisitiva, anotan lo siguiente: “... Para que la adquisición se perfeccione no bastan la posesión y el trascurso del tiempo si lo poseído o el derecho ejercido ha sido sobre un inmueble o una cosa mueble registrable, porque debe existir previamente una resolución judicial que declare extinguido o desmembrado el dominio del propietario anterior. Antes de esta declaración, la posesión y el tiempo sólo conforman para el usucapiente una situación de hecho, que le otorgan un derecho a la cosa mediante las acciones posesorias y los interdictos, pero no tiene todavía un *ius in rem*, o sea, un derecho en la cosa...”

Papaño, Kiper, Dillon y Causse ponen de relieve que “la sentencia dictada en el juicio de usucapión (...) hace cosa juzgada material. En consecuencia, el propietario anterior pierde su derecho de dominio (...), que adquiere el usucapiente (...). Por esa razón, el juez dispone la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad Inmueble, y la cancelación de la inscripción anterior si estuviere inscrito el dominio.”

Lino Palacio, respecto de la sentencia en el proceso de adquisición del dominio por prescripción, reflexiona de este modo:

“... En el supuesto de estimar reunidos los requisitos de admisibilidad y fundabilidad de la pretensión, el juez debe dictar sentencia declarando adquirido el dominio por el actor respecto del inmueble de que se trate y ordenando la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, así como la cancelación de la anterior si existiere.

Dicha sentencia, en razón de configurar el acto conclusivo de un proceso contradictorio y plenario, posee eficacia de cosa juzgada en sentido material, de modo que importa



obstáculo a la admisibilidad de la eventual pretensión que acerca del dominio del inmueble pudiere interponer el anterior propietario. Asimismo, a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad, la sentencia tiene efectos *erga omnes*.

Puede ocurrir, por otra parte, que el plazo legal de prescripción venza durante la sustanciación del proceso, en cuyo caso, debidamente probada esa circunstancia, el fallo puede hacer mérito de ella para acoger la pretensión (...). Igualmente cabe la posibilidad de que el vencimiento del plazo, ocurrido con posterioridad al tiempo de dictarse la sentencia de primera instancia, sea computado como hecho sobreviniente en el fallo correspondiente a la instancia ulterior. De todos modos, aun mediando sentencia firme que rechazó la pretensión por no concurrir el requisito referente al transcurso del tiempo requerido para usucapir, no media obstáculo para que, operado ese hecho con posterioridad, el poseedor inicie un nuevo proceso, ya que en tal supuesto existe un cambio de circunstancias que altera el alcance de la cosa juzgada atribuible a la sentencia anterior.”

Por último, es de subrayar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 952 -último párrafo- del Código Civil, la sentencia que accede a la petición (de declaración de la propiedad por prescripción) es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

ELEVACIÓN EN CONSULTA DE LA SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Cuando el dictamen del Ministerio Público, en el caso del artículo 507 del Código Procesal Civil (que -haciendo la remisión al segundo párrafo del art. 506 del C.P.C., el cual nos remite a su vez al art. 435 del C.P.C.- prevé la intervención del Ministerio Público cuando la demanda se dirija contra personas indeterminadas o inciertas o con domicilio o residencia ignorados, o cuando se trate de predios rústicos, o cuando el emplazado haya sido declarado en rebeldía), fuera contrario a la pretensión demandada y la sentencia que ampara la demanda no fuese apelada, se elevará en consulta a la Corte Superior. Así lo establece el artículo 508 del Código Procesal Civil, aplicable al proceso abreviado de prescripción adquisitiva (y, además, a los de título supletorio y rectificación o delimitación de áreas o linderos).

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN LA LEY NRO. 27157 Y EN EL DECRETO SUPREMO NRO. 035-2006-VIVIENDA

En la Ley Nro. 27157, así como en el Texto Único Ordenado del Reglamento de dicha Ley (Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA), se regula el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio tramitado notarialmente como un asunto no contencioso. La Ley Nro. 27157 prevé el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en su artículo 21, que preceptúa lo siguiente: “*La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título [Título I de dicha Ley, referido al procedimiento para la*



regularización de edificaciones] es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil [prescripción adquisitiva de dominio], en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° de la presente Ley [que trata sobre la función notarial]”.

El Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA regula el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio en su artículo 36, el cual citamos a continuación:

“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.

El notario solicitará al registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado”.

Se desprende del artículo 38 del Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA que la prescripción adquisitiva de dominio o la formación de títulos supletorios a que se refieren (respectivamente) los artículos 21 y 22 de la Ley Nro. 27157, se tramitan por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial, conforme al procedimiento previsto en el Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA (en los arts. 39 al 43) y, supletoriamente, por las normas contenidas en el Código Procesal Civil. Además, según se infiere de la Segunda Disposición Final del Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA, para el trámite de saneamiento de titulación previsto en dicho Decreto Supremo (en el que está incluido el correspondiente a la prescripción adquisitiva de dominio), se aplica supletoriamente la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos (Ley Nro. 26662). También será de aplicación la normatividad contenida en la Ley Nro. 27333, sobre todo lo previsto en el artículo 5 de la mencionada Ley.

JURISPRUDENCIA CASATORIA RELACIONADA CON EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

1. Jurisprudencia casatoria relacionada con aspectos generales del proceso de prescripción adquisitiva:

- *“... La usucapión puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es pues algo más que un nuevo medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión...”* (Casación Nro. 2161-2001 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-03-2003, págs. 10380-10381).

- *“... Según lo dispuesto por el artículo novecientos cincuenta del Código Sustantivo, la propiedad del inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, reconociéndose de ese modo que la usucapión es*



un modo de adquirir la propiedad de un bien inmueble ajeno mediante la posesión ejercida sobre el mismo durante [el] plazo indicado en la norma...” (Casación Nro. 1545-2000 / Cusco, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-01-2001, pág. 6836).

- “... *La prescripción adquisitiva de dominio o llamada también ‘usucapión’ es un modo de adquirir la propiedad por parte del poseedor de una cosa, por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo...*” (Casación Nro. 4146-2006 / Junín, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 01-04-2008, págs. 21949-21950).

- “... *La institución de la prescripción (adquisitiva de dominio), es la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, convirtiendo un hecho en derecho, como lo es la posesión en propiedad*” (Casación Nro. 264-98 / Huánuco, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-01-2000, pág. 4504).

2. Jurisprudencia casatoria relacionada con la interrupción y suspensión de la prescripción adquisitiva:

- “... *Existen dos clases de interrupción de la prescripción adquisitiva: la natural y la civil, la primera corresponde al caso del abandono o la pérdida de la posesión y la segunda al caso en el que el deseo de continuar poseyendo se ve perturbado por presentarse a hacer valer sus derechos quien se considera como verdadero dueño...*” (Casación Nro. 253-2000 / Lambayeque, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2001, pág. 6701).

- “... *La prescripción adquisitiva [...] es susceptible de interrupción civil, mediante el ejercicio de una acción conducente a cuestionar la posesión que se ejerce sobre el predio...*” (Casación Nro. 253-2000 / Lambayeque, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2001, pág. 6701).

- “... *Existe interrupción civil de la posesión, cuando el propietario reivindica la cosa, a consecuencia de lo cual, en virtud de la intimación judicial, la posesión deja de ser pacífica, aun cuando se declare nula...*” (Casación Nro. 2092-99 / Lambayeque, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 07-04-2000, pág. 4975).

3. Jurisprudencia casatoria relacionada con la accesión o unión de posesiones en la prescripción adquisitiva:

- “... *Conforme expresa el artículo ochocientos noventa y ocho del Código Civil, el poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquél que le transmitió válidamente el bien; debiendo significarse que la doctrina ha establecido la coexistencia de ciertos requisitos para la adición de posesiones, estableciendo como uno de ellos ‘existencia de continuidad en ambas posesiones’, de lo que se colige [...] que no puede existir adicción [sic -léase adición-] cuando medie interrupción por parte de un tercero...*” (Casación Nro. 1694-03 / Santa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 03-05-2004, págs. 11955-11956).

- “... *La norma glosada [art. 898 del C.C.] no contiene una disposición incondicional para el caso en que un nuevo poseedor pretenda adicionar a su plazo posesorio el de aquél que se encontraba poseyendo anteriormente el mismo bien. [...] En efecto, la mencionada norma de*



derecho material establece como un requisito para que opere la adición del plazo posesorio del anterior poseedor al nuevo, el hecho de que se haya transmitido válidamente el bien. [...] Siendo ello así, no se advierte que el Colegiado Superior haya incurrido en interpretación errónea del artículo ochocientos noventa y ocho del Código Civil, al concluir que resulta exigible la declaración de herederos respectiva para que el recurrente pueda adicionar a su plazo posesorio aquél lapso de tiempo que poseyó su difunta madre, pues acreditando su calidad de heredero se podría demostrar una transmisión válida del predio sub-litis, lo cual constituye una condición [...] para la adición del plazo posesorio del antiguo al nuevo poseedor...” (Casación Nro. 1047-02 / La Libertad, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-08-2004, pág. 12649).

4. Jurisprudencia casatoria relacionada con la legitimación activa en la prescripción adquisitiva:

- “... La Acción de Prescripción Adquisitiva de Dominio es la que interpone quien sin ser propietario ejerce la posesión de un bien a través de un lapso de tiempo...” (Casación Nro. 1041-97 / Puno, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04-01-2000, págs. 4489-4490).

- “... Dicho dispositivo [art. 950 del C.C.] concede legitimidad para obrar al poseedor de un bien, para que se le declare propietario por prescripción, lo que puede ocurrir en cualquiera de las dos hipótesis previstas en la norma sustantiva, esto es, que el poseedor no tenga título para poseer y que lo tenga...” (Casación Nro. 374-2000 / Callao, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-04-2001, pág. 7152).