

UNIVERSIDAD NACIONAL DE ANCASH

“SANTIAGO ANTÚNEZ DE MAYOLO”

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, FRENTE AL ADQUIRENTE DEL MISMO

BIEN OBTENIDO DEL ANTERIOR TITULAR REGISTRAL

Tesis para optar el Título profesional de Abogado

Bach. GALLO MELGAREJO, SIMÓN ALEJANDRO

Asesor:

Abog. ARMANDO CORAL ALEGRE

Huaraz – Perú

2018



**FORMATO DE AUTORIZACIÓN PARA PUBLICACIÓN DE TESIS Y TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN,
PARA A OPTAR GRADOS ACADÉMICOS Y TÍTULOS PROFESIONALES EN EL
REPOSITORIO INSTITUCIONAL DIGITAL - UNASAM**

Conforme al Reglamento del Repositorio Nacional de Trabajos de Investigación – RENATI,
Resolución del Consejo Directivo de SUNEDU N° 033-2016-SUNEDU/CD

1. Datos del Autor:

Apellidos y Nombres: GALLO MELGAREJO SIMON ALEJANDRO

Código de alumno: 091.1604.051 Teléfono: 944915258

Correo electrónico: tavsim1@hotmail.com DNI o Extranjería: 47003871

2. Modalidad de trabajo de investigación:

- Trabajo de investigación Trabajo académico
 Trabajo de suficiencia profesional Tesis

3. Título profesional o grado académico:

- Bachiller Título Segunda especialidad
 Licenciado Magister Doctor

4. Título del trabajo de investigación:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, FRENTE AL ADQUIRENTE DEL MISMO BIEN
OBTENIDO DEL ANTERIOR TITULAR REGISTRAL

5. Facultad de: DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

6. Escuela, Carrera o Programa: DERECHO

7. Asesor: ABOG. CORAL ALEGRE ARMANDO

Apellidos y Nombres: ABOG. CORAL ALEGRE ARMANDO Teléfono: 943972820

Correo electrónico: bambino56@hotmail.com DNI o Extranjería: 31624792

A través de este medio autorizo a la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, publicar el trabajo de investigación en formato digital en el Repositorio Institucional Digital, Repositorio Nacional Digital de Acceso Libre (ALICIA) y el Registro Nacional de Trabajos de Investigación (RENATI).

Asimismo, por la presente dejo constancia que los documentos entregados a la UNASAM, versión impresa y digital, son las versiones finales del trabajo sustentado y aprobado por el jurado y son de autoría del suscrito en estricto respeto de la legislación en materia de propiedad intelectual.

Firma: 

D.N.I.:

FECHA:

AGRADECIMIENTO

*Especialmente a mis docentes
por la dedicación y tiempo
brindado en el transcurso de
la investigación.*

DEDICATORIA

*A mi familia por todo el apoyo
brindado desde el comienzo de
esta gran de travesía*

INDICE

| | Pág. |
|---------------------------|------|
| RESUMEN | viii |
| ABSTRACT | x |
| INTRODUCCIÓN | 01 |

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA Y LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

| | |
|--|----|
| 1.1. Descripción del problema | 03 |
| 1.2. Formulación del problema | 04 |
| 1.2.1. Problema general | 04 |
| 1.2.2. Problemas específicos..... | 04 |
| 1.3. Importancia del problema | 04 |
| 1.4. Justificación y viabilidad | 05 |
| 1.4.1. Justificación teórica | 05 |
| 1.4.2. Justificación práctica..... | 05 |
| 1.4.3. Justificación legal | 06 |
| 1.4.4. Justificación metodológica..... | 06 |
| 1.4.5. Justificación técnica..... | 06 |
| 1.4.6. Viabilidad..... | 07 |
| 1.5. Formulación de objetivos..... | 07 |
| 1.5.1. Objetivo general | 07 |
| 1.5.2. Objetivos específicos | 07 |
| 1.6. Formulación de hipótesis | 08 |
| 1.7. Variables | 08 |
| 1.8. Metodología | 09 |
| 1.8.1. Tipo y diseño de investigación..... | 09 |
| 1.8.2. Plan de recolección de la información y/o diseño estadístico..... | 09 |

| | |
|---|----|
| 1.8.3. Instrumento(s) de recolección de la información | 09 |
| 1.8.4. Plan de procesamiento y análisis de la información | 10 |
| 1.8.5. Técnica de análisis de datos y/o información..... | 11 |
| 1.8.6. Validación de la hipótesis | 12 |

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

| | |
|--|----|
| 2.1. Antecedentes | 13 |
| 2.2. Bases teóricas | 14 |
| 2.2.1. La usucapión, prescripción adquisitiva de propiedad..... | 14 |
| 2.2.1.1 Definición | 14 |
| 2.2.1.2. Naturaleza jurídica | 16 |
| 2.2.1.3. Fundamento jurídico | 17 |
| 2.2.1.4. Requisitos: | 18 |
| 2.2.1.5. Clases de prescripción adquisitiva..... | 21 |
| 2.2.1.6. Modalidades de la prescripción adquisitiva de propiedad.. | 22 |
| 2.2.2. La propiedad..... | 23 |
| 2.2.2.1. Definición | 24 |
| 2.2.2.2. Caracteres | 25 |
| 2.2.2.3. Atributos | 25 |
| 2.2.2.4. Modos de adquisición de la propiedad..... | 25 |
| 2.2.3. La posesión | 29 |
| 2.2.3.1. Definición | 29 |
| 2.2.3.2. Naturaleza jurídica de la posesión | 30 |
| 2.2.3.3. Teorías de la posesión | 30 |
| 2.2.3.4. La posición que acoge nuestro sistema jurídico | 34 |
| 2.2.3.5. Elementos constitutivos de la posesión..... | 36 |
| 2.2.3.6. Efectos de la posesión..... | 38 |

| | |
|-----------------------------------|----|
| 2.2.3.7. Clases de posesión..... | 40 |
| 2.3. Definición de términos | 44 |

CAPÍTULO III

RESULTADOS DE LA INVESTIGACION

| | |
|---|----|
| 3.1. Resultado doctrinario..... | 47 |
| 3.1.1. La usucapión vence al registro | 47 |
| 3.2. Resultados Normativos..... | 48 |
| 3.2.1. Derecho interno | 48 |
| 3.2.1.1. Órganos jurisdiccionales peruanos | 48 |
| 3.2.2. Derecho Internacional..... | 49 |
| 3.2.2.1. Derecho Francés o Italiano..... | 49 |
| 3.2.2.2. En España | 52 |
| 3.2.2.3. El sistema australiano o acta Torrens..... | 55 |
| 3.2.2.4. Austria..... | 56 |
| 3.2.2.5. Alemania..... | 57 |
| 3.3. Resultados jurisprudenciales..... | 59 |
| 3.3.1. La casación n° 3667-2010..... | 59 |
| 3.3.2. La casación n° 3098-2011..... | 61 |
| 3.3.3. La corte suprema en la casación n° 750-2008..... | 62 |

CAPITULO IV

DISCUSIÓN Y VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS

| | |
|---|----|
| 4.1. Discusión doctrinaria | |
| 4.1.1. Argumento a favor de la prescripción adquisitiva de propiedad..... | 65 |
| 4.1.2. Argumento en contra de la prescripción adquisitiva de propiedad... | 67 |

| | |
|--|-----------|
| 4.2. Discusión normativa | |
| 4.2.1. El problema del usucapiente contra el último adquirente | 71 |
| 4.4. Validación de hipótesis (OE)..... | 75 |
| 4.3.1. Argumento1..... | 75 |
| 4.3.2. Argumento2..... | 75 |
| 4.3.3. Argumento3..... | 75 |
| CONCLUSIONES..... | 77 |
| RECOMENDACIONES | 78 |
| REFERENCIASBIBLIOGRÁFICAS | 80 |
| ANEXOS..... | 81 |

RESUMEN

La presente tesis está orientada a desarrollar la problemática; ¿Debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral?, señalando como objetivo principal Determinar la prevalencia del derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.

Por lo tanto, durante la investigación se ha llevado a cabo bajo los métodos generales de la investigación analítico- sistemático, exegético, deductivo-inductivo, así como también los procedimientos de a investigación de tipo explicativa con una contrastación de Hipótesis: No experimental – longitudinal y agenciándome de las técnicas de investigación como Fichaje, Recolección de información y documentos, Análisis de Contenido. De la serie de capítulos analizados podemos decir que el más relevante que se puede concluir que la usucapión es sumamente importante y sobre todo muy poderosa ya que el poseedor tiene el derecho ganado simplemente cumpliendo los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico, por ello cuando se produce la usucapión contratabulas lo que significa la contraposición de dos derechos, que ambos sujetos alegan tener el mejor derecho, siendo el primero alega la usucapión y el otro la fe pública registral, sin embargo la posesión es más poderosa; y el ultimo adquirente quien alega la buena fe registral, debe tener mayor diligencia al momento de adquirir un bien y verificar que el titular registral sea el mismo sujeto quien está poseyendo el bien.

Después de una profunda investigación se puede concluir que si debe prevalecer si debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.

PALABRAS CLAVE: Derecho de posesión, Derecho de propiedad, Prueba diabólica, Registro Contra tabulas, Mejor derecho de propiedad, Justo titulo y Usucapión.

ABSTRACT

This thesis is aimed at developing the problem; Should the right of the possessor who has acquired the property by acquisitive prescription prevail, even if not declared judicially; in front of the purchaser of the same good obtained from the previous registral holder ?, indicating as main objective To determine the prevalence of the right of the possessor who has acquired the property by acquisitive prescription, not yet declared judicially; in front of the purchaser of the same good obtained from the previous registry holder. Therefore, during the investigation it has been carried out under the general methods of the analytical-systematic, exegetical, deductive-inductive research, as well as the procedures of a research of explanatory type with a test of Hypothesis: Not experimental - longitudinal and arranging for research techniques such as Transfer, Collection of information and documents, Content Analysis. From the series of chapters analyzed we can say that the most relevant one that can be concluded that the usucapión is extremely important and above all very powerful since the possessor has the right earned simply by fulfilling the requirements demanded by the legal system, therefore when it occurs the usucapión contratabulas what it means the opposition of two rights, that both subjects claim to have the best right, being the first one alleges the usucapión and the other the public registry faith, nevertheless the possession is more powerful; and the last acquirer who alleges good registration, must have greater diligence at the time of acquiring a good and verify that the registrant is the same person who is possessing the good. After a thorough investigation it can be concluded that it should prevail if the right of the possessor who has acquired the property by acquisitive prescription, not yet declared judicially, should prevail; in front of the purchaser of the same good obtained from the previous registry holder.

KEYWORDS: Right of possession, Right of property, Diabolic test, Registration against tabula, Better property right, Just title and Usucapion.

INTRODUCCION

Estas interrogantes nos han incentivado a ser trasladadas al campo de la investigación, planteándonos en la presente tesis como a desarrollarla ¿Debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral?, asimismo señalando como objetivo principal Determinar la prevalencia del derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral. Durante la investigación se ha llevado bajos los métodos generales de la investigación analítico- sistemático, exegético, deductivo- inductivo, así como también los procedimientos de a investigación de tipo explicativa con una contrastación de Hipótesis: No experimental – longitudinal y agenciándome de las técnicas de investigación como Fichaje, Recolección de información y documentos, Análisis de Contenido. Es así que se ha analizado cada capítulo de la investigación, el cual mencionamos a continuación: La posesión, la propiedad, la prescripción adquisitiva de propiedad, la fe pública registral, la usucapión contratabulas, jurisprudencia y legislación comparada. Detallando lo cual importante es la posesión y la propiedad, esta última es el medio que proporciona el derecho para asegurar la posesión. Para ellos la prescripción adquisitiva de propiedad el cual es un modo originario de adquisición del bien, asimismo el último adquirente se sustenta bajo el principio de fe pública registral el cual implica la seguridad jurídica a aquellos derechos adquiridos por los particulares que, por su relevancia, tienen acceso a la publicidad registral. Este principio busca básicamente proteger la seguridad jurídica de la contratación sobre

la base de los asientos de inscripción que obran en los registros. Sin embargo es detalle es cuando se produce la usucapión contratabulas lo que significa la contraposición de dos derechos, que ambos sujetos alegan tener el mejor derecho, siendo el primero alega la usucapión porque cumple con los requisitos y el periodo de tempo exigidos por ley, faltándole solo una sentencia declarativa para inscribir su derecho y el otro la fe pública registral que actúa de buena fe y de acuerdo lo que aparece en los registros. Esta es la disyuntiva que se presenta en nuestra sociedad en casos de la vida diaria, los órganos jurisdiccionales son los llamados a resolver dicha disyuntiva de manera ponderando aquellos dos derechos importantes, sin embargo, analizando doctrina, jurisprudencia y legislación comparada, determinados que los órganos jurisdiccionales resuelven a favor del poseedor usucapiente, la posesión es poderosa.

La buena fe a que se refiere el numeral 2014 del Código Civil debe incluir la debida diligencia que debe tener el último adquirente, respecto de la verificación de la situación de hecho en que se encuentra el inmueble materia de la adquisición del derecho.

Podemos concluir que si debe prevalecer si debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.

CAPITULO I

EL PROBLEMA Y LA METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

1.1. Descripción del problema

La posesión, se encuentra presente en la mayoría de actividades que de modo cotidiano realizan las personas en general, al respecto nuestro código civil hace una definición sobre ésta, prescribiendo lo siguiente “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad” (Art. 896 del Código Civil).

La adquisición es un modo originario por el mismo hecho que no se da ninguna relación fáctica o jurídica con el propietario anterior. En la usucapión nunca se puede dar la figura jurídica de la prestación y contraprestación porque su modo de adquirir es gratuito, otro punto referente a que la usucapión debe ser entre vivos, siempre el que aspira a la usucapión no debe ser objeto de derecho. La Usucapión es la conversión de la posesión continuada en propiedad y dicha prescripción debe ser invocada.¹

Entonces a partir de lo expuesto, nuestro tema de investigación se centra específicamente en la usucapión contra tabulas que significa contra el registro, contra lo que está escrito, que se produce cuando entran en conflicto dos derechos contradictorios: El primero es cuando, un último adquirente confiado en la exactitud del Registro y que sustenta su derecho en la transmisión producida a su favor por el titular registral, En el segundo derecho en conflicto es cuando el usucapiente que ha cumplido los requisitos legales para adquirir por prescripción

¹GONZALES BARRON, Gunther. *Los Derechos Reales y su Inscripción Registral*, Editorial Gaceta Jurídica S.A, Primera Edición Febrero 2013, P 130.

según lo dispuesto en el cuerpo normativo artículo 950 del Código Civil, pero que obviamente no ha inscrito su derecho.

1.2 Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿Debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral?

1.2.2. Problemas específicos

- ¿Quién tiene más fuerza en el registro las declaraciones oficiales del registro o la realidad de la posesión continua y constante en el tiempo?
- ¿será necesario una reforma legislativa a raíz de lo suscitado?
- ¿Cómo resuelven los órganos jurisdiccionales respecto a la prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral?

1.3 Importancia del problema.

La presente investigación es importante en ella los sujetos intervinientes satisfacen sus expectativas patrimoniales de modo distinto, pero en la seguridad que la norma contempla las obligaciones a las que se somete y las sanciones inmediatas cuando incumplen dichas obligaciones. En el presente caso se centra en la correcta regulación de los derechos de propiedad y de la posesión ya que hay una contradicción en cuanto a las defensas posesorias y defensas de la propiedad los

cuales afectan el tráfico jurídico dentro de las obligaciones de pagar o liberar un gravamen por parte del prescribiente.

En el Perú la mayor parte de inversiones e inmuebles se da en los contratos de préstamo y de hipotecas.

1.4 Justificación y viabilidad

1.4.1 Justificación Teórica

La presente investigación se justifica en la teoría garantista del derecho de posesión y la propiedad que trata de dar protección y respaldo a un derecho reconocido constitucionalmente. El presente tema a investigar surge como una necesidad de proteger el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.

1.4.2 Justificación Práctica

En la actualidad ante los órganos jurisdiccionales se presentan esta disyuntiva de derechos que alegan ambos sujetos, el usucapiente por prescripción adquisitiva y el último adquirente. En donde los jueces tienen que aplicar los principios, y utilizar posibles métodos ponderación para declarar el derecho a quien mejor le corresponde; si bien sabemos que el derecho no es justo, siempre se tiene que inclinar hacia favor de una sola persona, esto implica que solo una sale vencedora. Este trabajo de investigación se justifica para que los órganos jurisdiccionales puedan optar criterios uniformizados al momento de tomar una decisión, y así poder aplicar el derecho de manera más equilibrada; brindando la seguridad para quien invoca mejor su derecho.

1.4.3Justificación legal

La presente tesis se fundamenta en las siguientes normas legales:

- La constitución política del Perú de 1993
- Ley universitaria N° 30220
- Estatuto de la UNASAM
- Reglamento general de la UNASAM
- Reglamento de la escuela de postgrado de la UNASAM

1.4.4Justificación metodológica

Se aplicará la metodología de la investigación jurídica. Al tipo de investigación, diseño, métodos de investigación, técnicas e instrumentos de recolección de datos, para lo cual se tomarán en cuenta las orientaciones de dicha metodología científica y jurídica.

1.4.5Justificación técnica

Este trabajo destaca su importancia y se justifica en poder ponerle punto final a aquellos problemas que se presentan en una contraposición de dos personajes que alegan derechos ya ganados, el primero mediante la usucapión, prescripción adquisitiva de dominio por el mismo hecho de haber cumplido con los requisitos legales siendo esto de haber poseído de manera pacífica, pública y continua como propietario durante un periodo de más de diez años, pero que obviamente no ha inscrito su derecho; y el segundo es cuando, un último adquirente confiado en la exactitud del Registro, lo que está inscrito y que sustenta su derecho en la transmisión producida a su favor por el titular registral. Es ahí cuando se despierta

las inquietudes y sobre todo la necesidad de salvaguardar el derecho de quien mejor invoque.

1.4.6 Viabilidad

Respecto a la viabilidad de la presente investigación, podemos afirmar que cuenta con la viabilidad tanto. Económica, bibliográfica, técnica y metodológica. Es decir, se cuenta con los recursos económicos para poder afrontar los gastos que ocasione el desarrollo de la presente investigación, los que serán cubiertos con recursos propios.

Existe información bibliográfica tanto en formato físico como en virtual y guarda relación con los principios constitucionales y civiles.

1.5 Objetivos

1.5.1. Objetivo General

Determinar la prevalencia del derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.

1.5.2. Objetivos Específicos

- Determinar los presupuestos de la Prescripción Adquisitiva de Propiedad.
- Establecer como resuelven los órganos jurisdiccionales respecto la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente.
- Establecer si se hace necesaria una propuesta de una reforma legislativa.

1.5 Formulación de la hipótesis

Hipótesis General

Si, debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.

Hipótesis Específicas

- Tiene mayor fuerza la realidad de la posesión continua y constante en el tiempo.
- Los órganos jurisdiccionales respecto a la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente resuelven valorando específicamente la buena fe registral, siempre y cuando forme la debida diligencia del adquirente de un inmueble la verificación de la posesión como elemento que determina esta.
- Sí, es necesaria una propuesta de una reforma legislativa para garantizar el mejor derecho de propiedad.

1.7 VARIABLES E INDICADORES

• Independiente:

El adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral

• Dependiente:

El poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente

1.8 METODOLOGÍA:

1.8.1 Tipo y diseño de Investigación

Se debe de recordar que para investigar el comportamiento humano existen diversas tipos de investigación tales como; exploratorias, descriptivos, correlacionales y explicativos. La presente investigación es descriptiva desde el punto de vista del tema de investigación, ya que se empezará con examinar e indagará como es jurídicamente deudas del propietario no poseedor y prescripción adquisitiva de dominio del poseedor.

Como ciencia particular el tipo de investigación dogmática - jurídica, pues se evaluarán las garantías reales desde el punto de vista jurídico dogmático para determinar el tratamiento legal de una propiedad dada en garantía de mala fe y perjudicar la esencia del derecho.

Diseño de Investigación

Corresponde a una Investigación No experimental

Porque en esta investigación no se tiene dominio de las variables y no se las puede manipular deliberadamente.

1.8.2 Plan de recolección de la información

Fichaje: Se registran los datos obtenidos de los diversos materiales bibliográficos plasmados en fichas, las cuales contienen la mayor parte de la información recopilada en esta investigación.

Análisis de Contenido: A través de las guías de observación que sirven para recopilar la información. Asimismo, a fin de analizar las distintas posiciones vertidas tanto en las normas tributarias nacionales así como en la comparada, es necesario recurrir al fotocopiado de libros de diversas bibliotecas universitarias, así como de algunos trabajos de investigación.

Encuestas: Dirigidas a una muestra representativa de la población, con el fin de conocer estados de opinión o hechos específicos, la presente investigación tiene como objetivo obtener información de la muestra representativa de la población total de especialistas en materia tributaria, para obtener respuestas para realizar su análisis estadístico.

1.8.3 Instrumentos de recolección de la información.-

| TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN | INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN | INFORMANTE O FUENTE QUE CORRESPONDE AL INSTRUMENTO DE CADA TÉCNICA |
|--------------------------------|------------------------------------|---|
| Análisis documental. | Fichas de resumen. | Fuente: Libros, tratados e internet. |
| Análisis documental. | Fichas Textuales. | Fuentes: Libros, tratados e internet. |
| Análisis documental. | Fichas | Fuentes: Libros, tratados e internet. |

1.8.4 Plan de procesamiento y análisis de información

Para recoger la información necesaria y suficiente para alcanzar los objetivos de la investigación se empleará la Técnica Documental, cuyos instrumentos serán las fichas Textuales y de resumen.

Para sistematizar la información en un todo coherente y lógico, es decir ideando una estructura lógica, un modelo o una teoría que integre esa información, se empleará el Método de argumentación Jurídica.

Para la obtención de información de la presente investigación se hará a través del método cualitativo lo que permitirá recoger, datos numéricos y opiniones o valoraciones sobre el problema planteado.

1.8.5 Técnica de Análisis de datos de la información

Análisis de contenido Cuyos pasos a seguir son:

- Selección de la comunicación que será estudiada;
- Selección de las categorías que se utilizarán.
- Selección de las unidades de análisis.

Criterios:

Los criterios a seguir en el presente proceso de investigación será el siguiente:

- Identificación del lugar donde se buscará la información.
- Identificación y registro de las fuentes de información.
- Recojo de información de la información en función a los objetivos de investigación empleando técnicas e instrumentos de investigación pertinentes.
- Sistematización de la información.
- Análisis y evaluación de la información.

1.8.6 Validación de la Hipótesis

En la presente investigación jurídico en la dimensión teórica, tiene su evaluación mediante la contratación de las hipótesis planteadas mediante la argumentación jurídica (o conocida como argumentación jurídica estándar – AJE). Argumentar o razonar es una actividad que consiste en dar razones a favor o en contra de una determinada tesis que se trata de sostener o refutar. Esa actividad puede ser muy compleja y consistir en un número muy elevado de argumentos (de razones parciales) conectadas entre sí de muy variadas formas.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes.

En la presente investigación después de haber agotado la búsqueda en diferentes bibliotecas especializadas de derecho encontramos a Nivel Nacional como antecedente, correspondiente al tesista de Víctor Hugo De la Cruz Cusquisibán, en su investigación para optar el título de Abogado *“La Propiedad adquirida por Prescripción Adquisitiva y su defensa a través de la reconvención en un proceso de reivindicación”*, correspondiente a la universidad Nacional de Cajamarca, publicada en el año 2014, arriba a las siguientes conclusiones:

- La prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir la propiedad por un lapso de tiempo y con una posesión cualificada, siendo así no es obligatorio que el poseedor inicie un proceso judicial de prescripción, mas aun si la sentencia recaída en este proceso es meramente declarativa.
- Al adquirir el poseedor la propiedad por usucapión de pleno derecho implica que en un proceso judicial de reivindicación lo invoque reconviniendo su pretensión de prescripción adquisitiva al existir conexidad entre ambas pretensiones, en estricto sobre el bien, en tanto por un lado el demandante cuenta con un título (documento) que ampara su derecho sobre el inmueble y por otro el demandado lo adquirió en virtud de la usucapión.

- La reconvención es un tipo de acumulación objetiva sucesiva que debe cumplir con los requisitos de conexidad, unidad de competencia y de vía procedimental, además de los requisitos que señala el Art.450 del Código Procesal Civil, sin embargo, el fundamento sobre el que radica la reconvención es el principio de economía procesal, el mismo que es deber del Juez procurar en el proceso.
- El que la pretensión de reivindicación se tramite por la vía procedimental de conocimiento y la reconvención de prescripción adquisitiva de dominio por la vía abreviada, en base al principio de economía procesal y el argumento el que puede lo más puede lo menos (ad maioris ad minus) la unidad de vía procedimental no debe ser considerado como un requisito esencial, máxime si existe conexidad y unidad de competencia para que sean resuelta en el mismo proceso, evitando así sentencias contradictorias y propiciando con ello seguridad jurídica.

2.2 Bases teóricas

2.2.1 La usucapión, prescripción adquisitiva de propiedad

2.2.1.1 Definición

La prescripción adquisitiva de propiedad, se le denomina también usucapión. es una forma originaria de adquirir la propiedad inmueble o mueble y otros derechos reales, mediante la posesión de los mismos por el transcurso del tiempo y condiciones señaladas en la ley civil²

² ZUMAETA MUÑOZ Pedro, opcit, P.499

La usucapión es un hecho que permite el goce y disfrute de la cosa, sin necesidad de un título formal que ampare la posesión. En esa perspectiva es más fuerte que el derecho mismo, pues luego de un prolongado período de tiempo el poseedor deviene en propietario.

La usucapión, entonces, tiene un fundamento “positivo”, pues se basa en una acción que el ordenamiento juzga como valiosa objetivamente; y un fundamento “negativo”, pues rechaza una inacción que se considera inconveniente. Por el primero, se premia la acción del poseedor que incorpora un bien al circuito económico, posee, explota, produce, crea riqueza y genera un beneficio general, al margen de la titularidad formal. Por el segundo se castiga una conducta abstencionista y negligente de un propietario que no actúa el contenido económico del derecho.

Por la prescripción adquisitiva de propiedad, se produce la adquisición de “cosas ajenas”; se trata de un modo originario de adquirir la propiedad por efecto de la posesión sobre la cosa durante cierto lapso de tiempo, y cumpliendo con los requisitos que señala la ley. Esta institución jurídica universal, propende por la certeza y estabilidad, desterrando la ambigüedad, protegiendo el ejercicio del derecho y olvidando al negligente el cual sanciona su inercia o incuria; es decir, por

la usucapión el estado de hecho del poseedor que se otorgó en el tiempo finalmente se convierte en un estado de derecho.³

2.2.1.2 Naturaleza jurídica

La usucapión puede catalogarse como hecho jurídico preclusivo, esto es, que pone fin a los debates interminables sobre la legalidad de las adquisiciones, pues dentro de un razonable marco de tiempo transcurrido el derecho legítimamente deduce que del pasado remoto no sobrevive ningún interés jurídico que solicite su garantía (el del antiguo dueño); y más bien se manifiesta como preferente el interés encarnado por la situación de hecho presente (el del poseedor). Para superar este conflicto, el ordenamiento crea un mecanismo de prueba absoluta de la propiedad por la que todos los debates potenciales o reales sobre la titularidad de los bienes quedan concluidos.

De la misma opinión, aunque más coloquial, es albaladejo: *“el fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no, pero acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado. Todo lo demás, que se diga sobre el fundamento de la usucapión, son músicas”*⁴.

³VICUÑA MIÑANO Liz Haydé, *“Prescripción Adquisitiva De Dominio y Garantía Hipotecaria Inscrita sobre el predio”*, publicación en derecho y cambio social, Fecha de publicación: 01/10/2012,P.2

⁴ ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. *“La Usucapión”*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Madrid 2004, Pág. 35.

2.2.1.3 Fundamento jurídico

El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no, pero acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado.⁵

El fundamento de la usucapión, se encuentra en la idea, de que en aras de la seguridad jurídica es aconsejable que dentro de un determinado lapso de tiempo se deba convertir en titular a aquella persona que está ostentando un derecho que no es suyo para así brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y, otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

Asimismo, determinamos que el fundamento jurídico de la prescripción adquisitiva, es la posesión, la que también es fundamento de la propiedad.

Por ese motivo los fundamentos que explican la usucapión normalmente son dos, y tienen directa relación con la naturaleza de este instituto jurídico, cuál es, una situación activa que encarna el aprovechamiento efectivo de la riqueza, la del poseedor, y otra situación abstencionista, emanada del propietario, de quien no hace nada por recuperar la posesión del bien y sin plantear, siquiera, la reclamación judicial por la cosa. así, se dice que la usucapión se justifica como premio a quien usa y disfruta de los bienes, explotándolos y aprovechándolos pues esa es la razón última que subyace tras el reconocimiento de los derechos reales (motivo objetivo).

⁵ ALBALADEJO GARCÍA Manuel, *opcit*, P.14

por otro lado, se dice que la usucapión es un castigo al propietario inactivo y cuya conducta produce daño a la economía en general pues deja que la riqueza se mantenga improductiva (motivo subjetivo). se dice que la usucapión premia la conducta económicamente valiosa del poseedor pues un bien entra del circuito de uso, disfrute y producción; lo cual está vinculado con los requisitos de posesión por un tiempo determinado. por otro lado, la usucapión se justifica, también, como sanción al propietario descuidado, lo que se encuentra relacionado con el requisito de inactividad del propietario en la reclamación jurídica de la cosa.

2.2.1.4 Requisitos:

Posesión publica

En la posesión pública que exista una exteriorización de los actos posesorios, que sean de público conocimiento, o sea a la vista de todos, que actúen conforme lo hace el titular de un derecho, puesto que tal proceder lo señalara como propietario⁶ esta posesión implica que se ejerza de manera visible y no de manera oculta, en donde el sujeto exterioriza de manera natural, el control sobre el bien.

La publicidad posesoria queda excluida en los dos casos siguientes:

a) *contacto físico oculto:* el detentador del bien se limita a tener contacto físico con el bien, pero sin llamar la atención externa de nadie, pues consciente o inconscientemente se busca mantener este hecho en una esfera de clandestinidad.

por ejemplo: un invasor que llega a una casa de playa durante los meses de invierno, sabiendo que sus dueños no la habitan en esa estación del año. si el invasor no genera acto externo alguno, limitándose a un aprovechamiento

⁶ MARIN MORON José Luis, Revista Jurídica del Perú Civil y Registral, Editorial Gaceta Jurídica, Lima Marzo 2011, P. 282

individual del bien, sin darle contexto social, entonces el sujeto ni siquiera llega a ser poseedor, y menos aún se encuentra habilitado para la usucapión.

b) *contacto físico equívoco:* el sujeto mantiene contactos poco significativos con el bien, que no denotan con claridad la intención de apropiarla para sí. por ejemplo: el dueño de una finca permite a su vecino la entrada en su jardín todos los días para contemplar las flores.

Posesión pacífica

El derecho se crea como un mecanismo ordenador de las conductas humanas, cuyo objetivo, entre otros, es desterrar la violencia. Siendo ello así, es lógico que el legislador habilite la usucapión sólo al poseedor pacífico, esto es, al poseedor sin el vicio de la violencia. Sin embargo, este requisito debe entenderse dentro de ciertos límites, pues su aplicación extensiva implicaría que nadie pueda ganar la propiedad por usucapión, si es que antes no ha adquirido la posesión por medio de una entrega voluntaria. En el derecho moderno nunca se ha interpretado de esa manera el requisito de la pacificidad de la posesión, pues cuando la posesión se hace valer a tantos años de distancia del momento de adquisición, la génesis de ésta es tomada sistemáticamente lejana del centro de la escena y del juicio.

Posesión continua

La posesión continua no significa una injerencia asidua o permanente sobre el bien, ya que ello en la práctica es imposible. de seguirse un criterio estricto, el solo hecho que el poseedor se aleje temporalmente del bien, o porque éste duerma al excluirse aquí la voluntariedad-, daría lugar a la pérdida de la posesión. por ello, el

art. 904 cc señala con toda claridad que la posesión se conserva, aunque su ejercicio esté impedido por hechos pasajeros. desde el derecho romano ya se decía que la posesión se adquiere con el *corpus* y el *animus*, pero puede conservarse sólo con el *animus*, por tanto, en la fase sucesiva a aquella de la adquisición de la posesión, ésta se conserva mediante la sola posibilidad de tomar injerencia sobre el bien. esta enseñanza es plenamente válida en la hora actual, aun cuando sea necesario aclarar que la falta del *corpus* significa que el poseedor no necesita una injerencia actual sobre el bien, pues basta una injerencia potencial, a lo cual se le añade la abstención de los terceros.

El plazo

De conformidad con el art. 950°, 1 c.c, la propiedad de bienes inmuebles se adquiere por usucapión extraordinaria cuando se tiene una posesión continua, pacífica, pública y en concepto de propietario por el plazo de diez años, sin ningún requisito adicional de orden jurídico. en el caso de los bienes muebles los requisitos son los mismos, pero el plazo es de posesión es de cuatro años (art. 951°c.c.).

La usucapión ordinaria, acorta el plazo de posesión exigido para la producción del efecto adquisitivo, pues se supone que se requiere de justo título y buena fe, los plazos legales se reducen a la mitad respecto a la modalidad extraordinaria. por tanto, en los inmuebles basta la posesión de cinco años; mientras en los muebles se requiere solo de dos años⁷.

⁷ GONZALES BARRON Gunther, “ *La usucapión- fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*”, opcit, P153

2.2.1.5 Clases de prescripción adquisitiva:

Prescripción adquisitiva de bien inmueble

Conforme al artículo 950 del código civil la adquisición de la propiedad de un bien inmueble se subdivide en:

- a) prescripción adquisitiva corta u ordinaria; que es la que se adquiere a los cinco años mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario, siempre que exista justo título y buena fe.
- b) prescripción adquisitiva larga o extraordinaria; que es la que se adquiere a los diez años mediante la posesión, continua, pacífica y publica como propietario, no siendo necesario justo título ni buena fe.

Prescripción adquisitiva de bien mueble

Conforme al artículo 951 del código civil la adquisición de la propiedad de un bien mueble se subdivide en:

- a) prescripción adquisitiva corta u ordinaria; que es la que se adquiere a los dos años mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario, siempre que exista buena fe.
- b) prescripción adquisitiva larga o extraordinaria; que es la que se adquiere a los cuatro años mediante la posesión, continua, pacífica y publica como propietario, no siendo exigible la buena fe.

2.2.1.6 Modalidades de la prescripción adquisitiva de propiedad:

Prescripción adquisitiva de dominio ordinaria

La usucapión ordinaria, acorta el plazo de posesión exigido para la producción del efecto adquisitivo, pues se supone que se requiere de justo título y buena fe, los plazos legales se reducen a la mitad respecto a la modalidad extraordinaria. Por tanto, en los inmuebles basta la posesión de cinco años; mientras en los muebles se requiere solo de dos años.

En la prescripción adquisitiva ordinaria corresponde estudiar dos requisitos específicos para consumir dicha usucapión: el justo título implica que el poseedor ha tomado control sobre el bien en base a una causa de adquisición es decir un acto jurídico válido y verdadero; y el otro requisito exigido en la usucapión ordinaria es la buena fe del poseedor debe responder al modo de actuar honesto de la persona.

Prescripción de dominio extraordinaria

La usucapión extraordinaria tiene como antecedente la llamada prescripción por largo tiempo, cuyo fundamento también se encuentra en subsanar la falta de poder de disposición del transmitente.

La usucapión extraordinaria es el remedio último para regularizar situaciones de hecho largamente consolidadas por el paso del tiempo, y en las que no se toma en cuenta requisitos de orden jurídico formal, bastando la posesión continua,

pacífica, pública y como propietario. Lo único que juega es la apariencia; y aun sin requisitos legales de orden formal, se puede convertir en el mejor título.⁸

2.2.2. La propiedad

2.2.2.1 Definición

La propiedad ha variado radicalmente con el tiempo, y en virtud de los cambios sociales, las nuevas situaciones, el reconocimiento universal de los derechos humanos y la conciencia del hombre. Hoy no se tiene la misma noción de propiedad que aquella imperante durante el estado liberal, y que aún permanece en los códigos civiles. Nuestro tribunal constitucional se ha encargado de recordarnos la concepción clásica: “de acuerdo con el ámbito civil, el derecho de propiedad confiere a su titular cuatro atributos respecto del bien, usar, disfrutar, disponer y reivindicar, cada uno de los cuales permite un ejercicio pleno de este derecho. Pero la definición de la propiedad ha evolucionado hacia una perspectiva social, y ello ha modificado su contenido.”⁹

La propiedad nace de la posesión de las cosas, y el dominio se justifica como un título que el ordenamiento confiere para lograr la posesión, en tal contexto la posesión es la que alumbra la propiedad.¹⁰

⁸GONZALES BARRON Gunther, “*La usucapión- fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*”, opcit. Ps.171-176

⁹ GONZALES BARRON Gunther, “*Tratado de Derechos Reales*”, Editorial jurista editores E.I.R.L, Tomo I, Ps. 809-810

¹⁰ GONZALES BARRON Gunther, “*La usucapión- fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*”, Editora y distribuidora ediciones legales EIRL, Edición 2011, Ps. 79-80

La propiedad ha sido tradicionalmente un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo, es el derecho real por excelencia, la propiedad es erga omnes, se ejercita contra todos. El derecho de propiedad es absoluto, lo cual significa que confiere a su titular todas las facultades, es decir, las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho; el atributo de exclusividad del derecho de propiedad quiere decir que, precisamente por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio para otra titularidad; es un derecho perpetuo porque no se extingue por el solo no uso.¹¹

Después de ilustrar las diferentes definiciones que optan los diferentes autores podemos determinar que la propiedad es el derecho civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia, la propiedad implica tener un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar disponer y reivindicar; al respecto nuestro código civil hace una definición sobre ésta, prescribiendo lo siguiente: ***“El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley” (Art. 923 del Código Civil).*** Asimismo, usar implica servirse del bien, disfrutar es percibir los frutos de dicho bien, es decir, aprovecharlo económicamente.

¹¹ PRIORI POSADA Giovanni F., *“Estudios sobre la propiedad”*, editorial fondo editorial pontificia universidad católica del Perú, P. 111.

2.2.2.2 Caracteres

A. Absoluto. -El derecho de propiedad es absoluto, lo cual significa que confiere a su titular todas las facultades las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho.

B. Exclusividad. -El atributo de exclusividad del derecho de propiedad quiere decir que, por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio ante la presencia de otra titularidad. El derecho del propietario excluye así todo otro derecho incompatible con él.

C. Perpetuo. -Es un derecho perpetuo porque no se extingue por el solo no uso.

2.2.2.3 Atributos

- Usar: es servirse del bien
- Disfrutar: percibir de los frutos del bien
- Disponer: es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien.
- Reivindicar: es recuperar, esto supone que el bien este en poder de un tercero.

2.2.2.4 Modos de adquisición de la propiedad¹²

La propiedad de los bienes se adquiere a través de distintas causas reconocidas y amparadas por el ordenamiento jurídico.

¹² GONZALES BARRON Gunther, “ *Tratado de Derechos Reales*”, ob. Cit., Ps. 956-958

Los modos de adquisición se dividen en dos categorías fundamentales, y cuya distinción tiene una relevante importancia práctica. Así, tenemos por un lado los modos originarios y, por el otro, los modos derivados.

Modos originarios

Son aquellos en donde el sujeto se convierte en titular por encontrarse en la hipótesis que la norma reconoce con causa del efecto adquisitivo, sin que el anterior propietario preste su voluntad favorable a la transferencia, o sin que se produzca un fenómeno legal de transmisión (dar y recibir). El caso más frecuente de modo originario, pero no único, lo constituye la usucapión o prescripción adquisitiva; pues en ella el nuevo titular adquiere por sí mismo, por el solo hecho de poseer durante un plazo y bajo ciertas condiciones; sin que el antiguo dueño preste su consentimiento o autorice la transmisión. Ante ello cabe comentar la usucapión es un modo originario de adquirir el derecho usucapido, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir, el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo con independencia de que antes lo fuese otra persona- porque ha venido comportándose como tal, y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma.

Otros modos originarios son la apropiación de cosas sin dueño, el hallazgo de cosas perdidas, el tesoro de cosas vetustas, la accesión, especificación y mezcla.

En las adquisiciones originarias no interesa dilucidar quién es el propietario primigenio, pues el dominio igual se pierde cualquiera que este fuese; de allí que

por definición teórica la adquisición derivada cede o es vencida siempre por la adquisición originaria. Si en la primera, el derecho está supeditado a la titularidad del transmitente; en la segunda, no; por tanto, esta última es superior, porque opera en forma absoluta e irremediable. Por tanto, la usucapión es más poderosa que el registro.

Modos derivados

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

El contrato, a veces consumado con la tradición, y la sucesión hereditaria son los dos supuestos típicos de adquisiciones derivadas o derivativas, puesto que el transferente (o causante) debe contar con el derecho para que pueda transmitirlo eficazmente al adquirente (o heredero).

El principio base que informa los modos de adquisición a título derivado es la relación de dependencia entre el derecho del enajenante (sujeto que da o transmite) y el derecho del adquirente (sujeto que recibe o adquiere), lo que da lugar a las siguientes consecuencias.

Para verificarse una adquisición a título derivativo es necesario un título válido de adquisición, esto es, un acto o un hecho jurídico que justifique la

adquisición de una determinada persona y, además, se requiere que el enajenante sea el titular del derecho.

A manera de conclusión podemos decir que en las adquisiciones originarias se trata de un mecanismo absoluto de obtención de la propiedad, ya que se produce por sí mismo, con el solo cumplimiento de los presupuestos que la configuran, de manera independiente y sin relación alguna con el titular anterior. Por el contrario, las adquisiciones derivadas están condicionadas a la existencia del derecho en la cabeza del transmitente, por lo que estamos en la presencia e mecanismo relativo y condicionado.

2.2.3 La posesión

2.2.3.1 Definición

La posesión es el control voluntario y autónomo de un bien, destinado a tenerlo con relativa permanencia o estabilidad, y cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial.¹³

La posesión constituye una institución del derecho civil, reconocida como una de las materias más difíciles de este derecho. La posesión en el Perú permite al poseedor el goce de los bienes; el uso o el disfrute de ellos, permite su aprovechamiento económico; en el lenguaje católico, la posesión se encuentra dentro de los alcances del principio conocido como el destino universal de los bienes.¹⁴

Respecto de todas las definiciones que nos brindan los diferentes autores se puede determinar la siguiente definición de la posesión:

La posesión significa tener un poder de hecho sobre la cosa que permitiera disponer de ella, con exclusión de las demás personas. Es decir, se trata de tener la cosa sometida a la propia disposición y a la satisfacción de los propios fines de la persona.

Asimismo, la posesión implica tener el ejercicio de un poder sobre los bienes, es considerada como la potestad o señorío factico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un bien para su aprovechamiento económico y la satisfacción de

¹³ GONZALES BARRON Gunther, *“Los Derechos Reales y su Inscripción Registral”*, Editorial Gaceta Jurídica S.A, Primera Edición Febrero 2013, P 130.

¹⁴ LAMA MORE Hector E., *“Defensa de la Posesión”*, Editorial instituto pacifico Actualidad Civil, Primera Edición Marzo-2015, P. 36.

sus necesidades, usando o disfrutando el bien. En nuestro país la posesión, la ejerce quien, en los hechos, usa y disfruta un bien en interés propio; y permite el goce de los bienes.

2.2.3.2. Naturaleza jurídica de la posesión

La naturaleza jurídica de la posesión tiene dos teorías, entre las cuales las más relevantes y conocidas son las sustentadas por los juristas alemanes, SAVIGNY (La subjetivista) y IHERING (La objetivista), que han aportado e influido con mayor y menor injerencia en la elaboración de la teoría general de la posesión y su positividad, en los diferentes ordenamientos jurídicos sobre la materia, como el nuestro.¹⁵

2.2.3.3 Teorías de la posesión¹⁶

Teoría subjetiva de savigny

Savigny, partiendo de sus estudios del Derecho Romano, concluyó que la posesión requiere, para lograr su existencia, de la necesaria concurrencia de dos elementos: el corpus y el animus domini o animus rem sibi habendi.

El animus de savigny

Es el animus lo que distingue al poseedor del tenedor; el otro elemento, el corpus no permite por sí distinguirlos, ya que tanto el poseedor como el detentador

¹⁵GONZALEZ LINARES Nerio, ob. Cit., P 144

¹⁶MOSQUERA ROJAS Nikolay, “ *Sistemas Posesorios con Referencia al Código Civil del Perú*”, Revista de Derecho y Cambio Social, Fecha de publicación: 31/03/2012, Ps.7-10

tienen la cosa de la misma manera”. El poseedor es aquella persona que se comporta como señor de la cosa (Poseedor ad usucapionem) o que sabiendo que no lo es no reconocen en otro señorío superior (usurpador, ladrón). EL animus domini no sería otra cosa que la intención de ejercer el derecho de propiedad; animus que dejaría de existir cuando el poseedor reconociese la propiedad de la cosa que posee (rectius: detenta o tiene) en otro.

La intención de tener la cosa –animus possidendi –supone prever ejercer el derecho de propiedad en sus dos modalidades: al modo del propietario (animus domini) o para el mismo (*animus rem sibi habendi*); si, por el contrario, tiene la voluntad de ejercer la propiedad para otro, será tenedor.

En el primer caso, el animus possidendi se transforma en animus domini, resultando sinónimos y se contrapone al *animus detinendi* del detentador.

Para que una conducta posesoria tenga el rango de posesión se necesita un elemento que la configure como tal y es precisamente el animus rem sibi habendi o animus domini la que la califica caso contrario sería una mera relación de lugar (yuxtaposición local); si falta esa voluntad necesaria o será tenencia si se ejerce actos posesorios reconociendo un derecho de propiedad en otro.

El corpus de savigny

El corpus supone un acto externo y visible que revela la existencia de una dominación de hecho sobre la cosa misma; pero las condiciones de hecho que han de engendrar esta toma de posesión en sentido moral, son:

- La disponibilidad de la cosa.
- La posibilidad física directa e inmediata de someterla a su poder físico.

- La de excluir toda intromisión de extraños.

La posibilidad de disponer físicamente de la cosa en cualquier momento a la sola voluntad fue concebida de otra manera por Ihering que tiene otra concepción de corpus que la de Savigny

Ihering procura despojar al corpus de sus atributos materiales para convertirlo en un factor jurídico y práctico que varía según las circunstancias: "Por exterioridad del dominio entiendo el estado normal externo de la cosa, bajo el cual cumple el destino económico de servir a los hombres".

En Ihering se requiere que el corpus se ha ejercido de una manera cualificada, como puedo saber que una persona es poseedora si no ejerce actos que manifiesten exterioridad del dominio; solo de esa manera se podrá decir que se es poseedor o no y además que dicha relación sea calificada por el ordenamiento como tal. Lo que sucede es que el legislador al hacer valoraciones de conductas de ordinario económicas establece cuales deben ser calificadas como tenencia y que otras como posesión.

Ergo la diferencia ente posesión y tenencia lo establece la ley no el animus domini. Ihering, si alego ser poseedor, debo probar sólo el "corpus"; si existe, quien niega ese carácter y sostiene que soy tenedor, deberá a su vez probar que se originó en una causa detentionis, es decir, que conforme al título por el cual entró en relación con la cosa, la ley me priva de acciones posesorias. Ejemplo: alego ser poseedor, y pruebo que he cultivado un campo, que lo he cercado, edificado en él,

etc., es decir, que me he comportado exteriormente como normalmente lo haría un propietario. Seré considerado poseedor a menos que la contraria pruebe que existe un contrato de locación (causa detentionis), ya que a los locatarios la ley les niega acciones posesorias.

Ihering en la Teoría de la causa nos dice que solo basta probar el corpus más no el animus, ahora si esto lo trasladamos al terreno práctico luego de avanzada su teoría basta demostrar hechos materiales posesorios que no necesitarían de presunciones legales; si el contradictor objeta ello la carga de la prueba le corresponde a él consistente en demostrar la causa detentionis.

Teoría objetiva de ihering¹⁷

El animus en ihering

El elemento intencional está determinado en la ley no en la conciencia del hombre. Esa voluntad de poseer está dentro del mismo concepto de posesión y de tenencia, y como ya lo hemos dicho es una norma legal la que diferencia ambas categorías.

El corpus en ihering

El corpus es el elemento según el cual, se manifiesta la exterioridad del dominio Ihering sostiene que el lenguaje moderno tiene una noción amplia del corpus.

¹⁷ AVENDAÑO VALDEZ Jorge, “*Comentarios al código civil*”, Editorial Gaceta Jurídica, 2013, P.56-60.

- corpus: la mera relación de lugar con la cosa
- animus: el acto por el cual la voluntad se aprovecha de esa relación, y hace de ella una relación de posesión. Colocándose de este modo el corpus y el animus en una sola y única posición, como dos elementos completamente independientes, a riesgo de caer en el error de creer que el corpus sería posible sin el animus, al modo como el animus es posible sin el corpus.

Por eso es errado afirmar que en Ihering no existe el animus, ya que es todo lo contrario es imprescindible su existencia por ser copulativo con el corpus en toda relación fáctica; el hecho de que tutele a su teoría de objetiva es preponderar la importancia de elementos objetivos como es la ley en sustitución del animus domini o rem sibi habendi según sea el caso de Savigny y al corpus como elemento probatorio en toda relación posesoria. De ahí que llegue a la conclusión que lo primero es la posesión como relación fáctica que surge a primera vista con las cosas y otorgue acciones posesorias a todo tipo de sujetos, por ende, aquel que niegue el carácter de posesión a dicha relación deberá demostrar la existencia de una norma legal que degrade dicha relación a una mera tenencia.

2.2.3.4 La posición que acoge nuestro sistema jurídico

El concepto de la posesión es en el Código actual el mismo que en el Código de 1936. En ambos se acoge la doctrina posesoria de Ihering, que nos llegó del Código alemán. Se descarta, por consiguiente, toda referencia al animus domini que exigía Savigny. Conviene mencionar que los más destacados juristas que se han ocupado de la posesión son los alemanes Savigny e Ihering. Ambos estudiaron en profundidad la posesión en el Derecho romano y a partir de allí elaboraron

doctrinas posesorias que influyeron en muchísimos Códigos. Así, nuestro Código Civil de 1852 acogió la teoría posesoria de Savigny. Los Códigos de 1936 y 1984, repito, se adhirieron a la de Ihering.

Savigny dijo que la posesión tiene dos elementos: el corpus y el animus. El primero es el contacto físico con la cosa o la posibilidad de tenerla, mientras que el animus es la intención de conducirse como propietario, esto es, el no reconocer la propiedad de otro. Ihering descartó este último elemento, dada su difícil probanza y la necesidad de ampliar el espectro de la protección posesoria. Y en cuanto al corpus, lo flexibilizó al máximo, afirmando que es poseedor quien se conduce respecto de la cosa como lo haría un propietario, es decir, la usa o la disfruta.¹⁸

Por consiguiente, todo el que usa es poseedor. También lo es quien disfruta. Estos dos son en realidad los poderes que configuran la posesión. La disposición, si bien es también un poder inherente a la propiedad, importa un acto único y aislado, por lo que difícilmente es expresión posesoria.

La teoría objetivista ha influido con gran fuerza en las legislaciones modernas, por la importancia que le imprimió al concepto del “corpus”, abandonando el “animus” de la doctrina subjetivista. En cambio, la teoría subjetivista de SAVIGNY, otorga primacía al *animus domini* o elemento subjetivo-

¹⁸ AVENDAÑO VALDEZ Jorge, “Comentarios al código civil”, Editorial Gaceta Jurídica, 2013, P.62-63

volitivo, siendo así, para que haya posesión debe ser ejercida para sí o como propietario. Esta doctrina marcadamente ha tenido influencia en el código civil de 1852, que en su artículo 465 la definía así: posesión es la tenencia o goce de una cosa o de un derecho, con el ánimo de conservarlo para sí (artículo 465).

Los códigos civiles de 1936 (artículo 824) y de 1984 (artículo 896), adoptaron con gran influencia la teoría objetiva de IHERING, que considera a la posesión como un hecho jurídico. Sin embargo, esta adopción no es total, porque también recepta la teoría subjetiva, cuando el artículo 950 del código civil vigente, con respecto a la usucapión, exige el ejercicio de la posesión como propietario, no hay usucapión). La presencia legal de la teoría objetivista de IHERING, como antecedente, la hemos tenido en el artículo 824 del código civil de 1936, que definía al poseedor expresando: es poseedor el que ejerce el hecho. En el código actual la tenemos en el artículo 896, al definir: la posesión es el ejercicio de hecho. Por consiguientemente, 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)¹⁹

2.2.3.5 Elementos constitutivos de la posesión²⁰

La posesión se encuentra sustentada en el poder de hecho que provoca la relación efectiva del sujeto sobre el bien (relación real); también entendemos que la posesión ostentada con título está ligada estrechamente al poder jurídico de naturaleza subjetiva (la propiedad).

¹⁹ GONZALEZ LINARES Nerio, ob. Cit., P 146

²⁰ GONZALEZ LINARES Nerio, ob. Cit., Ps 157-160

La argumentación doctrinal precedente nos presenta los planteamientos de las teorías subjetiva y objetiva de la posesión, para la fijación de sus elementos constitutivos, como son:

A. El “animus possidendi”. Es la intención del sujeto poseedor de reclamar para él un derecho real sobre el bien. La intención (animus), imprime en el elemento “corpus” la existencia real de la posesión como el poder de hecho sobre el bien. El “el animus” es el elemento volitivo, psíquico o de conciencia de ejercer el derecho “como propio”. Esta es la tendencia de SAVIGNY, en su doctrina subjetiva de la posesión, en la cual afirma que, para que exista la posesión ésta tiene que ser ejercitada con la voluntad e intención de propietario, es la que origina la posesión jurídica; y quien posee para otro sólo es detentador.

B. El “corpus”. Es el elemento material de la posesión, el cual da a conocer objetivamente a terceros la existencia de la posesión, con relación al bien objeto de ella. El “corpus” es la relación directa entre el sujeto y el bien. Cuando el ejercicio de la posesión es por el titular del derecho de propiedad, o por otros como derivación de éste, basta el elemento “corpus”, porque contiene el “animus” del poseedor (Ihering), por cuanto este pretende ejercer como titular. Creemos que en el concepto moderno de la posesión se debe descartar, en lo posible, el “animus”, porque como dice IHERING, está implícitamente contenido en el poder de hecho, que no es sino, la mera voluntad de ejercer sobre la cosa el poder físico llamado posesión. Los Códigos de la actualidad mayormente han optado por el elemento “corpus” de IHERING, como el poder efectivo sobre del

bien, en el cual radica el propio fin económico al cual le sirve la posesión. Esta es la doctrina que inspira a nuestro Código Civil, en materia posesoria.

2.2.3.6. Efectos de la posesión²¹

Generalmente cuando se comenta sobre los efectos de la posesión, desde SAVIGNY, se mencionan que son: a) el de conducir o llevar a la usucapión; y, b) a las acciones (pretensiones) posesorias.

Para Antonio de Ibarra citado por Belmaña, los efectos de la posesión son:

- Hace adquirir el dominio.
- Trae aparejadas acciones posesorias.
- Hace adquirir los frutos al poseedor de buena fe.
- Condice a la usucapión.
- Lleva a adquirir el dominio en los modos unilaterales.

Para nosotros los efectos sustanciales que produce el ejercicio efectivo de la posesión, son:

- El poseedor tiene el derecho a seguir manteniendo la posesión (mientras cumpla sus fines económicos y sociales), fundado en la titularidad posesoria (por ejemplo, el anticresista acreedor, el arrendatario)
- El poseedor perturbado con hechos y actos que alteren su tranquila y pacífica posesión tiene derecho a exigir la abstención del turbador.

²¹ GONZALEZ LINARES Nerio, ob. Cit., Ps 149-155

- Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en la posesión (sea el mero o el con título posesorio).
- El poseedor que es objeto de desposesión sin mandato judicial tiene el derecho a la restitución de la posesión.
- El poseedor de buena fe tiene derecho a hacer suyos los frutos percibidos.
- El poseedor de mala fe responde por todos los frutos percibidos
- El poseedor de buena fe no responde por la pérdida o el deterioro de los bienes.
- El poseedor legítimo tiene derecho al reembolso de las mejoras necesarias, útiles y de recreo.
- El poseedor legítimo tiene derecho a la retención del bien.
- El poseedor ad usucapión, tiene derecho a adquirir el bien mueble o inmueble por prescripción.

Importancia

La posesión tiene una enorme importancia porque es el contenido de muchos derechos reales. Es, en primer término, el contenido de la propiedad. El propietario tiene derecho a poseer dado que está facultado a usar, a disponer y a disfrutar.²²

Diversos autores han comentado sobre la importancia de la posesión; así desde argentina, Ricardo José Papaño y otros, señalan que la posesión es el contenido de los derechos reales, pues en la mayoría de estos sin ella no sería posible el ejercicio de las facultades que otorgan a sus titulares.

²² AVENDAÑO VALDEZ Jorge, ob. Cit., P 143

La posesión hace realidad el derecho de propiedad; la propiedad sin posesión es propiedad vacía, sin contenido, es solo abstracción, es simplemente un derecho, no es realidad; tal situación respecto de la posesión resulta perfectamente aplicable a cualquier otro derecho real- sea a los de goce, como a los de realización de valor o de garantía. Lo particular de la posesión es que también puede presentarse sola, es decir, de modo independiente de cualquier otro derecho real.²³

2.2.3.7 Clases de posesión²⁴

Posesión inmediata y mediata

Según el artículo 905 del Código Procesal Civil “es poseedor inmediato es el poseedor temporal en virtud un título”, corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.

El poseedor mediato es aquel quien transmitió el derecho en favor del poseedor inmediato. Poseedor mediato es el titular del derecho, por ejemplo, el propietario, es aquel que cede la posesión quien confirió el título. A la luz del artículo 905 del Código Civil Peruano, es aquella que ostenta alguien que es el titular del derecho, es decir el que confiere el título a otra persona llamada poseedor inmediato. Ejemplos-

²³ LAMA MORE Hector E. “El Título *Posesorio en el Derecho Civil Peruano*”, Revista oficial del Poder Judicial del 2008, P. 140

²⁴, <http://www.articuloz.com/leyes-articulos/las-clases-de-posesion-en-el-codigo-civilperuano>.

- Tengo un departamento en una zona exclusiva de Chiclayo, del cual soy propietario legalmente, y al que arriendo por una cierta cantidad de dinero a los interesados y por un determinado tiempo, a través de un acto jurídico o contrato, que generalmente lo hago en una notaría de Chiclayo. Yo como arrendador soy poseedor mediato.

- Tengo un familiar que pasa apuros económicos, en razón de lo cual le entrego gratuitamente una pequeña combi destinada al transporte escolar, para que pueda solventar sus gastos por un cierto tiempo. Para ello acudimos al notario, donde hacemos un contrato de comodato, en el documento hago indicar la facultad de usar mi vehículo gratuitamente pero también de devolverlo en el tiempo indicado, no destinándolo a un uso distinto del mencionado en el contrato. Yo como comodante soy poseedor de derecho, pero también poseedor mediato

El poseedor inmediato es el poseedor temporal, posee en nombre de otro de quien le cedió la posesión en virtud de un título y de buena fe, por ejemplo, el inquilino que posee para el propietario.

La posesión inmediata es aquella que otorga a alguien la potestad de poseer temporalmente la cosa, poseyendo en nombre de otro de quien le cedió la posesión, en virtud de un título y de buena fe. Ejemplos. -

- Un tío paterno se halla desahuciado medicamente, le faltan tres meses de vida muy a pesar de la familia. Él cuenta con una enorme colección de libros que espera le sean útil esa su menor hijo en su futura vida universitaria. Así que decide entregármelos en calidad de depósito para su custodia respectiva. Para ello

acudimos al notario, donde hacemos un contrato de depósito, con todas las formalidades de ley, siendo voluntario por ambas partes, y debiendo entregar los libros al hijo una vez cumplido este la mayoría de edad, según acuerdo. En este ejemplo soy depositario, pero también poseedor inmediato.

- Un vecino acude a mí para prestarle dinero, y yo le solicito una garantía. Para tal efecto, esta persona decide entregarme un hermoso reloj antiguo de pared, una verdadera reliquia, cuyo precio actual sería bien cotizado, y que cubre suficientemente el monto del dinero prestado, en garantía y seguridad del crédito.

Esto me otorga la posesión pignoratícia y con ello la facultad de retener la cosa empeñada y, venderlo, si el deudor no cumple la obligación garantizada, hacemos las formalidades del caso mediante un contrato de prenda. Yo, en este caso soy acreedor prendario, pero también poseedor inmediato.

Posesión de buena fe

Prevista por el artículo 906° del Código Civil, “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”.

La buena fe es la convicción que tiene el poseedor de que su título es legítimo y eficiente, esa creencia deriva de la ignorancia o error de hecho o derecho sobre el vicio que invalida su título.

Posesión de mala fe

Nuestro Código Civil expresamente no define la posesión de mala fe, la posesión de mala fe es aquella que se ejercita cuando el poseedor tiene conocimiento que no tiene título o el que tiene padece de nulidad. La mala fe es una posesión ilegítima y viciosa sin título o con título inválido, la mala fe empieza cuando termina la creencia de la legitimidad de la posesión al descubrirse el error o vicio que invalida el título.

La posesión precaria

La posesión precaria está legislada en el artículo 911° de nuestro Código Civil; el cual prescribe que: “La posesión precaria es la se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido”.

Como podemos apreciar es una posesión ilegítima, porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes, o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó, quedando el poseedor sin título alguno que ampare su posesión.

La posesión precaria por falta de título, es una posesión ilegítima ya que se carece absolutamente de título, por ejemplo, tenemos las invasiones para fundar Pueblos Jóvenes y los Asentamientos Humanos Marginales.

Cuando el poseedor pierde la eficacia, ya que se extinguió los efectos del título, se trata de una persona que entro en posesión como poseedor ilegítimo y se transforma en poseedor ilegítimo al haberse vencido el plazo o haberse cumplido la

condición resolutoria, como podemos ver en este caso no existe buena fe ya que el poseedor es consciente del fenecimiento del título que tenía y por lo tanto es poseedor de mala fe desde el momento que se extinguió su título, pues tiene conocimiento que este ha expirado y que está poseyendo indebidamente un determinado bien; como por ejemplo el arrendatario, anticresista, usufructuario o comodatario quienes a pesar de haberse terminado el plazo aún continúan en la posesión

No se debe confundir la posesión ilegítima con la posesión precaria; ya que en la posesión ilegítima existe un título, pero adolece de un defecto de forma o fondo, sin embargo, en la posesión precaria se da por falta absoluta del título.

La posesión puede ser legítima o ilegítima, dependiendo de su conformidad o no con el derecho, siendo la posesión de buena fe y la posesión de mala fe una sub clasificación de la posesión ilegítima, la ilegitimidad de la posesión no sólo está dada por la existencia de un título viciado, es decir que adolece de alguna causal de nulidad o anulabilidad, sino que además esta se da cuando ésta se basa en un título el que el transferente carece de legitimidad para ello, es decir cuando el defecto es de fondo.

2.3. Definición de términos

Derecho de posesión.- es un derecho temporal, transitorio, puede estar llamado a ser reivindicado por el titular de la cosa o bien a ser adquirido por el poseedor por el transcurso del paso del tiempo (por usucapión).

Derecho de propiedad.- es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede

Prueba diabólica.-es una expresión del ámbito del Derecho que describe la práctica de exigir por parte del jurado a la defensa una prueba a favor de la no participación del reo en la comisión del delito imputado. En una probatiadiabólica el interpelado deberá, por ejemplo, demostrar que algo no ha ocurrido, la inexistencia de algo, o su propia inocencia en un proceso judicial, cuando lo correcto según el Derecho moderno es que la «carga de la prueba» corresponde a quien ha de probar la existencia de algo, o probar la culpabilidad.

Registro contra tabulas.-significa la contraposición de dos derechos, que ambos sujetos alegan tener el mejor derecho, siendo el primero alega la usucapión porque cumple con los requisitos y el periodo de tiempo exigidos por ley, faltándole solo una sentencia declarativa para inscribir su derecho y el otro la fe pública registral que actúa de buena fe y de acuerdo lo que aparece en los registros.

Mejor derecho de propiedad.- El mejor derecho de propiedad es el derecho de propiedad exclusiva de un bien, que corresponde al verdadero y único dueño (verusdominus) y no a otras personas. A la litis en el que se dilucida quién es el que tiene la propiedad exclusiva del bien se denomina proceso de mejor derecho de propiedad.

Justo título.-Se entenderá por justo título a los efectos de la usucapión ordinaria el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.

Usucapión.-es la adquisición de un derecho o de una propiedad a través de su ejercicio en las condiciones y plazos previsto por la ley. La usucapión, también conocida como prescripción adquisitiva, es un modo de acceder a la propiedad de una cosa mediante la posesión continuada de los derechos reales durante el tiempo que establece la legislación.

CAPITULO III

RESULTADOS DE LA INVESTIGACION

3.1. Resultado Doctrinario

3.1.1. La usucapión o prescripción adquisitiva de propiedad vence al registro

En estos casos se parte pues de que, dado que la inscripción adjudica el derecho de modo que, antes de producirse, no existe, no cabe privar de él al titular registral sin su consentimiento pues, en otro caso, se admitiría la posibilidad de crear un derecho al margen del único procedimiento establecido por el Estado y preferente, además, en caso de conflicto, frente al que ha surgido de conformidad con dicho procedimiento.

En Latinoamérica, la solución dista mucho de ser pacífica. Aunque, de una u otra forma, la mayoría de las legislaciones sancionan el principio de fe pública a favor del tercero, en la práctica, la obligación de depositar los títulos y la ausencia de un sólido sistema de responsabilidad que cubra los daños causados por los errores cometidos al practicar un asiento, han llevado a los Tribunales a entender que la buena fe del adquirente exige que éste compruebe la validez de los títulos de los que resultan los contratos que forman la cadena que conduce al actual titular. A modo de ejemplo puede verse el artículo 2014 del Código Civil de Perú que establece los siguientes requisitos para que el adquirente esté amparado por la misma: a) adquisición a título oneroso; b) del titular registral o, para ser más exactos, de persona que, según el Registro, pueda disponer del derecho; c) buena fe;

d) que ni de los asientos ni de los títulos inscritos resulten causas que anulen, rescindan, cancele o resuelvan el derecho del otorgante; e) la inscripción de su contrato.

Este déficit de seguridad jurídica, ha sido alegado por algunos autores para concluir que el Registro que existe es de títulos y no de derechos por lo que la cuestión ha de resolverse mediante la aplicación de los mismos criterios que rigen en los países que, como Francia y parte de Italia, cuentan con este sistema. Sin embargo, esta conclusión parece un poco arriesgada ya que las legislaciones mencionadas carecen de un artículo semejante al antes citado y que, con ciertas matizaciones, recogen casi todas las latinoamericanas. En este sentido se razona que, en caso de que se diera preferencia a la usucapión sobre el derecho del tercer adquirente protegido, se estaría introduciendo una nueva excepción al principio de fe pública pues dicha preferencia no resultaría de la nulidad del negocio jurídico por causa que constara en el Registro y que, dado que esta excepción no aparece expresamente sancionada en ninguna ley, rige la regla general de su interpretación restrictiva y falta de presunción. A manera de ilustración un ejemplo que describe la problemática que se suscita entre estos grandes derechos reales (prescripción y tercero registral), puede ser el siguiente: **X** titular de un predio inscrito ha trasferido favor de **Y** el predio, pero este predio está siendo poseído por **Z**, siendo usucapiente sin haber inscrito su derecho de prescripción adquisitiva de dominio. Al respecto pueden existir dos posiciones: La primera siguiendo la lógica de los principios registrales, privilegia al último adquirente registral frente a la prescripción, es decir hacer prevalecer al registro sobre la prescripción adquisitiva de dominio, de tal suerte que cuando el usucapiente interponga el proceso de prescripción adquisitiva se

anteponga la publicidad registral y con ello se declare improcedente el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio. La otra posición sería, la que se privilegia a la prescripción adquisitiva de dominio sobre el tercero registral, ordenando que se declare la prescripción y se inscriba.²⁵

3.2. Resultados Normativos

3.2.1. Derecho Interno

3.2.1.1 Órganos jurisdiccionales peruanos

La doctrina reconoce de modo unánime que la posesión y el registro constituyen medios idóneos de publicidad de derechos reales, por lo que corresponde ponderar la incidencia de la denominada buena fe registral con la situación posesoria del predio materia de enajenación; posesión y registro deben marchar juntos. Debe formar de la debida diligencia del adquirente de un inmueble la verificación de la posesión como un elemento que determina la adquisición de la propiedad, sin embargo, la inexactitud del registro puede comprobarse con la comprobación del estatus posesorio del bien. La jurisprudencia de la sala civil de la corte suprema de justicia, ha incorporado a la evaluación de la buena fe registral del adquirente, la evaluación de la buena fe registral del adquirente, la necesaria verificación de la situación posesoria de la bien materia de la transferencia. A continuación, veremos algunas casaciones en donde veremos el cómo resuelven los órganos jurisdiccionales:

²⁵MESINAS MONTERO, Federico G., “*La Prescripción De Dominio Frente Al Registro*”, en el dialogo con la jurisprudencia, N° 90, Gaceta Jurídica, Lima, Marzo de 2006, P. 260

3.2.2. Derecho Internacional

3.2.2.1 En el derecho francés o italiano²⁶

Paradigmáticos de la transmisión por solo consenso y del registro declarativo, nadie duda que la usucapión vence al propietario inscrito. La razón es muy simple los modos de adquisición originarios son más poderosos que los derivados, ya que arrasan con toda la historia anterior del bien; por tanto, no importa quién sea el titular antiguo pues igual éste termina perdiendo el derecho en forma irremediable. Por tanto, no es relevante si el propietario estaba inscrito o no, pues el usucapiente siempre resulta preferido. El Registro declarativo francés se basa en el principio de “inoponibilidad de lo no-inscrito”, es decir, el título inscrito, aunque sea posterior, prevalece sobre el título no-inscrito, pero ello presupone que ambos títulos provienen del mismo autor o causante. ¿Y cómo sabemos que este último es el propietario? Para llegar a tal conclusión se requiere inexorablemente de la usucapión. *“Ha de tenerse en cuenta que ambas instituciones se complementan perfectamente bien (registro y prescripción adquisitiva). Gracias a la usucapión de treinta años, sabe el comprador que trata con un individuo que ha tenido, en cierto momento, la propiedad del inmueble; gracias a la transcripción, sabe que este individuo ha guardado la propiedad, que no la ha enajenado, que es un propietario actual”*. En buena cuenta, la usucapión siempre vence, sin excepción, y en tal circunstancia quien aparece con un título registrado nada puede oponer.

²⁶GONZALES BARRON Gunther, *“La usucapión siempre vence al tercero de la fe pública registral, el inexistente problema de la usucapión contra tabulas”*, opcit, Ps.29-30

El mismo criterio, y generalizado, existe en la doctrina y jurisprudencia italiana. En efecto, está claramente establecido que la preferencia de la inscripción solo aplica para los casos de actos de doble disposición respecto de un titular común, y en consecuencia propietario indiscutible, pero no en otras hipótesis, como aquellas en las que el conflicto se plantea con un usucapiente. *“Porque es necesario adquirir del autor común, no es concebible un conflicto entre causahabiente a título derivativo y adquirente a título originario por usucapión (...). El conflicto en estos casos se resolverá en base a las reglas propias de la usucapión”*. Por tanto, nadie considera posible que exista un conflicto entre adquirente inscrito y usucapiente, ya que este último siempre cuenta con un título superior, sin importar si el título contractual fue inscrito con anterioridad a la usucapión.

La jurisprudencia de esos países ha establecido un principio de preferencia de los modos originarios sobre los derivados, incluso cuando el sujeto que inscribe lo hace por decisión judicial producto de subasta. En tal caso igual prevalece la usucapión sobre el remate judicial, ya que este último es un modo de adquisición derivado. La jurisprudencia italiana ha acogido este principio en forma uniforme y reiterada: *“El principio según el cual el conflicto entre la adquisición a título derivativo y la adquisición por usucapión es siempre resuelto a favor del segundo, independientemente de la transcripción (en el registro) de la sentencia que constata la usucapión y de la anterioridad de la transcripción de ella o de la relativa demanda referida a la transcripción del título derivativo, encuentra aplicación incluso en relación a la adquisición de un bien por adjudicación en sede de ejecución forzosa, siendo este último una adquisición que no es a título originario, sino a título derivativo, en cuanto transmisión del mismo derecho del deudor*

ejecutado por este último al adquirente” (Corte de Casación, número 15503 de 06 de diciembre de 2000).

Igualmente se dice en Italia que la adquisición por usucapión es oponible a cualquier tercero, incluso si no haya sido trascrita la sentencia de comprobación (Corte de Casación, número 13184 de 1999). El principio según el cual el conflicto entre el adquirente a título derivativo y el adquirente por usucapión es resuelto a favor del segundo, independientemente de la transcripción de la sentencia que constata la usucapión (o de la referida demanda), ya sea anterior o posterior a la transcripción del acto adquisitivo a título derivado (Corte de Casación, número 443 de 1985).

Distinta es la solución en el Derecho español, en donde sí existe un debate doctrinal respecto a este tema, motivado fundamentalmente por el art. 36 de la Ley Hipotecaria, del que nosotros carecemos y razón por la que no debemos importar un problema ajeno. Según esta norma, el usucapiente vence al tercero inscrito en dos hipótesis: a) cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales para conocer, antes de perfeccionar la adquisición, que el predio estaba poseído en concepto de dueño por tercero; b) no conociendo o no habiendo podido conocer esa posesión contraria, el adquirente inscrito lo consienta expresa o tácitamente durante todo el año siguiente a la adquisición.

3.2.2.2 En España²⁷

A favor del tercero inscrito, ya que excepcionalmente el usucapiente puede obtener primacía en el conflicto. Sin embargo, éste es un clásico ejemplo en donde la forma de redacción lleva a equívocos, pues bien, vistas las cosas casi siempre será preferido el usucapiente. En efecto, ¿cómo podrá alegar el propietario inscrito que no conoce la existencia de un poseedor contradictorio cuando éste ocupa el bien por treinta años? la jurisprudencia se inclina en la práctica por el usucapiente.

En efecto, podemos citar una sentencia española, cuya discusión se centró en una cláusula del contrato de compraventa en donde el enajenante especificó que existían unos ocupantes de las fincas vendidas, y el Tribunal Supremo en decisión de 22 de septiembre de 1984 estimó que hubo grave negligencia por parte del comprador en no informarse del hecho posesorio extratabular del que había sido advertido, por lo que prevaleció la usucapición contra tabulas frente al adquirente inscrito. Esta decisión judicial es demostrativa de nuestro aserto: es muy difícil que una posesión consolidada no pueda ser conocible para el adquirente. En este caso, por ejemplo, bastó consignar en el contrato la existencia del hecho posesorio; pues bien, aun cuando ello no se hubiese dado cuenta en el texto negocial, resulta muy difícil explicar cómo un comprador, con un mínimo de diligencia, no pudo advertir la existencia de un poseedor por tan largo período de tiempo, y cuya posesión es notoria y pública.

²⁷GONZALES BARRON Gunther, *“la usucapición siempre vence al tercero de la fe pública registral, el inexistente problema de la usucapición contra tabulas”*, opcit, Ps.31-37

La mayoría de las sentencias, por uno u otro fundamento, llega a la conclusión de que el usucapiente vence. Por ejemplo, la sentencia de 12 de diciembre de 1994, sanciona que una vez acreditada la ausencia de buena fe del tercer adquirente, entonces se determina la preferencia de la situación del poseedor. La sentencia de 30 de octubre de 1998 niega la protección registral frente a la usucapición de un local en propiedad horizontal, ya que se trataba de circunstancias exhibidas en forma palmaria y notoria. Nótese que este criterio hace casi imposible que pueda ser preferida la posesión jurídica del tercero inscrito, pues será muy difícil que una posesión tan larga no sea manifiesta y notoria.

Por el lado contrario, las sentencias en las cuales prevalece el tercer adquirente registral normalmente se deben a que el poseedor no prueba los requisitos propios de la usucapición. Siendo ello así, con registro o sin registro, que deviene en cuestión superflua, el poseedor jamás podría ser vencedor en la controversia. Así, la sentencia de 8 de abril de 1995 se descarta la usucapición pues el poseedor no acredita el justo título y la buena fe como elementos constitutivos de la prescripción adquisitiva ordinaria que reclamaba.

En una sentencia de 2 de diciembre de 1998 se desestima la usucapición, pero no por el registro, sino porque no se prueba la posesión, ya que solo se presentó un certificado catastral.

La sentencia de 26 de octubre de 1984 tampoco hace lugar a la usucapición de servidumbre pues no se acreditó la posesión exclusiva, ya que solo existía en el caso concreto una situación de tolerancia o buena vecindad. Sin dudas, nuevamente la posición registral deviene aquí en irrelevante.

Según sentencia de 21 de abril de 1997 no procede la usucapión porque no se ha demostrado, y ni siquiera alegado, que el tercero conociera, cuando compró la finca, que era poseída por un tercero. Este caso debe descartarse de plano para efecto de formar un criterio jurisprudencial, pues resulta evidente que el poseedor no podría vencer nunca si es que ni siquiera alega los hechos que podrían sustentar su pretensión. Tal vez las únicas sentencias que decretan **sin más** la preferencia del adquirente registral son las de 23 de enero de 1989 y 31 de marzo de 1992, por la cual se sienta una doctrina insólita, y por supuesto que no genera jurisprudencia: el usucapiante solo vence cuando posee antes de la adquisición del titular inscrito, pues si empieza a poseer luego entonces no puede aplicarse el requisito de conocer la posesión ajena.

El argumento debe rechazarse, pues el art. 36 de la Ley Hipotecaria protege al tercero que compra cuando ya existe un poseedor e ignora esa situación (otra cosa es sostener que se ignora un hecho patente y continuado); pero jamás puede proteger cuando luego de la compra se inicia la situación posesoria, ya que en este caso el titular inscrito bien pudo interrumpir la usucapión, y si no lo hace entonces tiene que sufrir las consecuencias de su inactividad. Si dicha doctrina judicial, aislada, por cierto, fuera correcta, pues la usucapión simplemente estaría prohibida pues nunca se opondría a un titular registral. Demás está decir que la citada sentencia ha sido objeto de fundadas críticas en su propio país: *“Pero no se puede hablar de terceros si el conflicto nace directamente y desde el principio entre el titular registral y el prescribiente, que es lo que ocurre cuando la posesión del segundo comienza después de haber adquirido el primero. En esa hipótesis, las*

relaciones entre ambos sujetos deben regirse exclusivamente por las normas generales del Derecho civil”.

En consecuencia, bien podría decirse que la redacción de la norma inclina la balanza a favor del tercero registral, pero su verdadero texto, sumado a la jurisprudencia, opta en realidad por el usucapiente.

3.2.2.3 El sistema australiano o acta torrens²⁸

Contiene una serie de excepciones al principio de invulnerabilidad (inscripción constitutiva sanatoria). Entre estas excepciones se encuentra la usucapición contra el registro, admitida desde 1952, y por la cual se permite que un poseedor pueda vencer a un titular registral cuando ha cumplido todos los requisitos legales de la usucapición. En tal sentido, existe una franca corriente de opinión favorable a dar cabida a la realidad extra-registral, pues la posesión por largo tiempo es una realidad material constitutiva de un hecho que no puede desconocerse.

Sin embargo, y aquí la excepción se convierte en regla general, la tutela derivada del principio de fe pública no puede extenderse a quien ha registrado de mala fe, esto es, por conocer o por haber debido conocer la existencia de otro derecho real adquirido por tercero. Existen muchas sentencias de la Corte Suprema italiana (números 3605 de 1985, 6024 de 1987 y 12428 de 1997), en las cuales se indica que la usucapición es oponible a quien está en grado de conocer, con las indagaciones

²⁸MIRANDA, Marcelo. “El sistema Torrens y la transmisión y constitución de derechos reales inmobiliarios en Australia”. EN: *Revista de Derecho Notarial*, Número 116, Madrid, abril-junio 1982, Ps.. 177-178.

impuestas por la normal prudencia, de la sucedida usucapión. Y resulta obvio que es casi imposible que el adquirente a título derivativo no se dé por enterado de la posesión contradictoria cuando ésta se ha extendido por varios años y se encuentra consolidada.

3.2.2.4 Austria²⁹

País germánico siempre influenciado por el derecho alemán, también rige la inscripción constitutiva de los derechos reales sobre fincas, aunque con la diferencia que el registro se hace sobre la base de actos o negocios causales, y no abstractos como en su par de Alemania. Ello no impide, sin embargo, que se admita la usucapión *contra tabulas*, de conformidad con el § 1468 ABGB (Código Civil Austriaco). Por otro lado, vale mencionar que la fe pública registral en este país no opera con solo inscribir el título del tercero, sino que además se requiere el transcurso de tres años que consolide la situación jurídica.

3.2.2.5 Alemania³⁰

También se admite el ingreso de la posesión para rectificar la información del registro, aunque sí es cierto que en forma limitada. De esta manera este registro sería prácticamente el único en donde la usucapión *contra tabulas* estaría muy

²⁹GONZALES BARRON Gunther, “*la usucapión siempre vence al tercero de la fe pública registral, el inexistente problema de la usucapión contra tabulas*”, op. cit, Ps.30

³⁰ GONZALES BARRON Gunther, “*la usucapión siempre vence al tercero de la fe pública registral, el inexistente problema de la usucapión contra tabulas*”, op. cit, Ps.39-40

restringida, aun cuando ello solo es una opinión desde la perspectiva legislativo, pues habría que ver qué pasa en el “derecho vivo” y en la jurisprudencia de los Tribunales. El § 927 BGB (Código Civil Alemán) regula dos hipótesis cuando existe un poseedor en concepto de dueño por el plazo de treinta años, y su posesión es contraria al derecho de un titular inscrito:

Si estamos ante un propietario no-inscrito de una finca (por ejemplo: en virtud de herencia), el poseedor puede iniciar un procedimiento de intimación para efecto de excluir al titular formalmente inscrito, pero no propietario. Aquel que ha provocado la sentencia (el poseedor) obtiene la propiedad al hacerse inscribir como tal en el registro inmobiliario.

Si estamos ante un propietario inscrito de la finca, pero solo en los casos en que se trate de un sujeto fallecido o desaparecido (este último es un término muy amplio y genérico), y en el registro no se haya practicado inscripción alguna en los últimos treinta años de las que requieran el asentimiento del propietario, entonces el poseedor puede iniciar el mismo procedimiento de intimación, siendo que aquel que ha provocado la sentencia obtiene la propiedad al inscribirse. Nótese que la “exclusión de la propiedad” tiene diferencias formales con la “usucapión contra tabulas”, pero en realidad es lo mismo, aunque restringida en sus efectos. Así pues, la sentencia de exclusión trae como consecuencia que el bien inmueble queda sin dueño o vacante; ante lo que el poseedor, en una especie de acto de apropiación, puede solicitar que él sea inscrito como propietario. Así lo explica la doctrina de ese país: *“Un no propietario que durante treinta años se ha limitado a poseer, sin estar inscrito, sólo tiene la facultad de hacer emplazar por edictos al propietario que lo ha sido hasta entonces, dentro de un procedimiento judicial (regulado en la*

ZPO., par. 977-981). Si el propietario no comparece, se le tiene por renunciante y se dicta sentencia de exclusión. Con ello se extingue su propiedad, y la finca queda sin dueño. El solicitante puede, sin embargo, obtener la inscripción, y con ello se hace propietario”. El poseedor en concepto de dueño hace una solicitud basada en hechos fidedignos.

El Tribunal competente requiere públicamente a quien es propietario para que dé noticia de su derecho, previniéndole de que en otro caso podrá recaer la exclusión. Si en el plazo declarado en los edictos nadie se presenta, entonces se dicta sentencia de exclusión de todos; ahora bien, los titulares que se presentan mantienen sus derechos, pues frente a ellos no surte efecto la exclusión.

Esta sentencia deja a la finca sin propietario. Pero el designado en la sentencia tiene un derecho de apropiación exclusiva, el cual ejercita mediante su inscripción en el registro. Se trata de una hipótesis de inscripción constitutiva, pero sin *Auflassung* (negocio jurídico consistente en el acuerdo abstracto de transmisión y adquisición). Por su parte, los derechos del tercero que gravan la propiedad, no se ven afectados por la sentencia ni por la inscripción. Téngase en cuenta que formalmente la atribución del derecho se causa por la sentencia, y no por la posesión; pero es claro que la sentencia, a su vez, tiene como presupuesto la posesión. Por tanto, se trata de eliminar la usucapión *contra tabulas* mediante un artificio técnico, propio del genio jurídico alemán, por el cual lo que es usucapión se construye de otra forma pero finalmente el resultado es el mismo.

Está claro, pues, que ni siquiera los sistemas registrales más perfeccionados, y que producen una mayor eficacia sustantiva en favor de la relación jurídica inscrita, pueden darse el lujo de prescindir de una realidad fáctica tan poderosa como es el

caso de la posesión continuada. Se dice que el tiempo lo borra todo, el tiempo es el más poderoso aliado del derecho. La función social de la usucapión es evitar controversias sobre la titularidad de los bienes a través de comprobar la posesión por largo tiempo, con lo cual, además, se regularizan las situaciones de hecho socialmente ventajosas (explotación económica de los bienes) frente a las situaciones de vacua titularidad sin contenido social ni económico, y más aún si se trata de la formalidad consistente en un asiento registral.

3.3. Resultados Jurisprudenciales

3.3.1 Casación n° 3667-2010- la libertad, expedida por la sala civil permanente de la corte de justicia de la república

El veintiuno de junio del dos mil once, ha establecido en su quinto fundamento lo siguiente:

Quinto. -Que, el contrato de compraventa es sin duda un contrato oneroso, porque oneroso es todo aquello que genera una contraposición, como en el caso de autos en que por un lado se ha transferido un inmueble y por otro se ha pagado un precio por la misma, por lo que se ha cumplido con el primer requisito establecido en el considerando precedente. En lo que respecta al segundo requisito, sin embargo, entendiendo que la presunción de buena de buena fe asiste al adquirente a título oneroso solo si no se acredita que conocía de la inexactitud del registro, es de advertirse que conforme a las conclusiones arribadas por las instancias de mérito, ha quedado acreditado en autos que la demandante no puede alegar que le asiste la buena fe en la transferencia, toda vez que a la fecha de su adquisición conocía de la

existencia, en el inmueble sub Litis, de poseedores continuos pacíficos y públicos, pues se encuentra inscrito en la ficha registral número cero cuatro cero cero cinco siete seis uno el contenido de la escritura pública de compraventa de dos de noviembre de dos mil seis, en donde se deja constancia de la existencia de terceros poseedores del inmueble ubicado en la avenida prolongación unión número mil setecientos doce, distrito y provincia de Trujillo, razón por la cual a la demandante no se le asiste la presunción de la buena fe registral, incluso el representante de la demandante, Juan Francisco Vásquez Soto, quien participo en la supuesta adquisición de esta empresa, fue el mismo que suscribió la compraventa de dos de noviembre de dos mil seis, donde se señala (clausula quinta) expresamente que el predio está ocupado por terceras personas; en cuanto a los demás requisitos, se verifica que la demandante adquirió el derecho de propiedad de aquella persona que aparecía en el registro como titular del inmueble, habiendo inscrito el suyo a continuación, no obstante conocer la existencia de poseedores continuos, pacíficos y públicos del inmueble citado, cuya ignorancia no ha podido sustentar en el proceso.

Según se verifica de la casación que se cita, la inexactitud del registro, a que se refiere el artículo 2014 del c.c, puede comprobarse o ser conocida por el adquirente través de la constatación posesoria del bien; o de la información que toma conocimiento el adquirente respecto de las personas que poseen el predio.

3.3.2 La casación n° 3098-2011-lima, emitida por la sala civil transitoria e la corte suprema de justicia de la república

El treinta de julio del año dos mil doce.

Décimo tercero.-Que, en relación a la aplicación de la fe pública registral contenida en el artículo 2014 del Código Civil han quedado establecidos por las instancias de mérito los siguientes hechos: a) Con fecha seis de abril del año dos mil la demandada Constructora Odeón Sociedad Anónima ha otorgado la Escritura Pública de Compraventa del inmueble ubicado en la avenida Del Aire números 559 - 561 del distrito de La Victoria a favor de los codemandados Héctor Alejandro Regalado Villegas y cónyuge Carmen Yvonne Mejía de Regalado quienes han inscrito su derecho en la Partida Electrónica número 43261185 de los Registros Públicos de Lima ;b)a la fecha de la venta en cuestión el inmueble ubicado en la avenida Del Aire números 559 - 561 del distrito de La Victoria se encontraba en posesión de Rodrigo Enrique Ramírez López y Carmen Rosa Cruz Mori de Ramírez en calidad de propietarios por haberlo adquirido de su anterior propietaria la Constructora Odeón Sociedad Anónima;c)los demandados compradores Héctor Alejandro Regalado Villegas y cónyuge Carmen Yvonne Mejía de Regalado no han actuado con la diligencia mínima exigible al comprador de bienes inmuebles pues al momento de la venta no verificaron internamente las características del inmueble ni el estado físico del mismo;d) a la fecha de la presunta adquisición los demandados compradores tampoco han verificado quién o quienes detentaban la posesión del bien materia de adquisición; y, e) el precio de venta fijado en trece mil dólares americanos es ínfimo y no resulta proporcional al valor real del inmueble constituido por un Chalet de doscientos trece punto cuarenta y ocho metros cuadrados construido en dos plantas.

Hace bien la corte suprema al agregar, a la evaluación de la buena fe del adquirente de un inmueble, el dato sobre la situación, estado y posesión de la bien

materia de transferencia; en el caso que se indica, el órgano jurisdiccional dejó establecido que forma parte de la diligencia mínima exigible al adquirente comprador, la verificación de quien o quienes detentaban la posesión del bien materia de adquisición.

3.3.3 La corte suprema en la casación n° 750-2008-cajamarca

Toca tangencialmente el tema, estableciendo en el caso en que el usucapiente demanda nulidad de donación entre propietario inscrito y municipalidad donataria, que existe mala fe de la donataria puesto que conoció el proceso de usucapión.

Debe considerarse además que el origen histórico de la propiedad es la posesión, la inscripción en el registro no es constitutiva de derechos sino un herramienta de publicidad, así la referencia del tráfico de bienes basado exclusivamente en la información registral resulta un concepto limitado, debiendo existir en todo caso, la verificación de las condiciones materiales de los bienes que se hacen circular, puesto que tratándose de bienes inmuebles, es poco usual que alguien compre solo para volver a vender y, aun cuando lo haga debe investigar las cualidades y condiciones de lo que compra.

Primera ponencia: si, toda vez que la traslación de bienes en el registro público, no resulta constitutiva de derechos de conformidad con el Artículo 949 del código civil, además debe prevalecer el derecho de quien en base a la posesión pública, pacífica y continua, ha publicitado su derecho, puesto que con ello se brinda protección a quien da el bien en uso, disfrute y goce que corresponde a su naturaleza económica, siendo esta protección la que en rigor afianza la seguridad jurídica.

Segunda ponencia: No, toda vez que en la aplicación del artículo N°2014 del código civil, el tercero que, de buena fe, adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

CAPITULO IV

DISCUSION Y VALIDACION DE LA HIPOTESIS

4.1. Discusión doctrinaria

4.1.1. Argumento a favor de la prescripción adquisitiva de propiedad

Prima la usucapión como modo de adquirir sobre la publicidad registral y considera que la usucapión de cualquier clase, ordinaria o extraordinaria, ha de prevalecer sobre la atribución de derecho que el Registro ha realizado. Los argumentos que se citan son de diferente índole:

La mayor fuerza que los modos originarios de adquisición tienen frente a los derivados. Así se dice que: “En las adquisiciones originarias no interesa dilucidar quién es el propietario primigenio, pues el dominio igual se pierde cualquiera que éste fuese; de allí, que por definición teórica la adquisición derivada cede o es vencida por la originaria. Si en la primera el derecho está supeditado a la titularidad del transmitente y en la segunda, no, entonces está última es superior porque opera de forma absoluta e irremediable. Por tanto, se concluye, la usucapión es más poderosa que el registro y su tracto sucesivo.

La idea de que la posesión consolidada es un título “mejor” que el “mero formalismo”. Para justificar esta consideración, el mismo autor razona de la siguiente manera: “En buena cuenta, pues, los hechos jurídicos que la ley reconoce, tal como la usucapión o la unión de hecho, no pueden estar subordinados a documentos formales o títulos solemnes, pues, en tal caso, su regulación carece de

razón de ser. En tal caso, estaríamos ante un sistema jurídico que regularía solamente formalismos y no la realidad material de la vida. Ello trae el grave problema de un ordenamiento basado en simples ficciones que, de forma intencional, se venda los ojos con el fin de negar los hechos y por lo que el resultado no sería otro que la inmediata deslegitimación del orden jurídico por basarse en meras apariencias o etiquetas”.

La convicción moral que la protección del poseedor debe prevalecer frente a la dispensada al propietario. En este sentido se afirma: “Desde una perspectiva ética, la situación del poseedor, que invierte y produce, se encuentra en grado superior a la del propietario meramente abstencionista que se contenta con inscribir una escritura pública en el Registro. La realidad de la vida, cuando es tan patente y prolongada, debe vencer al mero formalismo”.

Para MESINAS MONTERO, Federico, la fe pública registral puede ser vencida por la prescripción adquisitiva de dominio. En efecto, el segundo párrafo del artículo 952° C.C. señala que la sentencia (de prescripción adquisitiva) 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 dueño. Por lo tanto, aun quien adquiera con buena fe registral puede verse desplazado por un prescribiente.³¹

³¹MESINAS MONTERO, Federico G., “*La Prescripción De Dominio Frente Al Registro*”, en el dialogo con la jurisprudencia, N° 90, Gaceta Jurídica, Lima, Marzo de 2006, P. 260. ⁴⁴BULLARD GONZALEZ Alfredo, “Derecho y Economía”, en: Temis N° 5, Editorial Palestra, P.162

Debe notarse que el artículo 2014 del C.C restringe la protección del tercero registral a los casos de nulidad, rescisión o resolución del derecho del otorgante, pero no frente a una prescripción contra tabulas.

Por su parte BULLARD GONZALEZ Alfredo, nos dice que el registro solo nos cuenta una parte de la historia, pero no nos cuenta lo más importante: quien está poseyendo efectivamente el inmueble. El efecto final es que el registro puede oponerse a todos menos al poseedor actual que ha sumado diez años de posesión.⁴⁴

Siguiendo la misma línea ESQUIVEL OVIEDO, señala que el prescribiente vence siempre al tercero registral, sin importar si el derecho de este anterior o posterior. La consecuencia es evidente de esta regulación es que el registro no ofrece seguridad respecto a la posibilidad de exclusión absoluta de terceros, con las consecuencias negativas precisadas. El autor agrega además, que el principio de la fe pública registral solo otorga seguridad en los casos de resolución, rescisión, anulación del derecho legitimado por el registro para transferir la propiedad de un bien registrado, mas no contrala prescripción.³²

4.1.2 Argumento en contra de la prescripción adquisitiva de propiedad

por el contrario, entiende que la prescripción ordinaria no cabe contra el tercero protegido que cumple los requisitos exigidos por la Ley para ser mantenido en su adquisición y, en cuanto a la extraordinaria, también se rechaza

³²ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos, “ *Efectos de la usucapión frente a las cargas y gravámenes registrados*”, en Dialogo con la Jurisprudencia N° 124, Gaceta Jurídica, Lima, Enero, 2009, P. 310

o, si se admite, sólo siempre y cuando medie una de estas dos circunstancias: la de que, en el momento de adquirir, conozca que el poseedor ha adquirido por usucapión la titularidad del bien o la de que, si la desconoce, la consienta durante un plazo determinado luego de inscribir el derecho a su favor. Los argumentos barajados por los defensores de este criterio alegan:

Que la prescripción ordinaria no puede darse pues no es posible entender que el usucapiente ha poseído de buena fe y en concepto de dueño si el Registro está atribuyendo el dominio a otra persona. De otro modo, se arguye, los asientos del Registro no producirían efectos erga omnes y la seguridad jurídica se resentiría.

Que la prescripción extraordinaria tampoco puede prevalecer porque equivaldría a dar preferencia a un título oculto y no inscrito frente a los asientos del Registro. Ello contradeciría el principio de oponibilidad y de fe pública y aumentaría la inseguridad en el tráfico inmobiliario con lo que la contratación se complicaría con el consiguiente aumento de costos de transacción y financiación y reducción del valor de los inmuebles y del volumen de préstamo hipotecario. En las legislaciones que, para proteger su adquisición, demandan la buena fe del adquirente, se excepciona el supuesto de que conociera el hecho de la usucapión porque, entonces, tal buena fe no existiría o, en el caso de que la ignorara, consintiera en la posesión del usucapiente por un plazo determinado una vez inscrito el contrato del que resultara su derecho.

Que, desde el punto de vista social, el reconocimiento de la preferencia de las situaciones de hecho frente a la realidad jurídica, o sea, frente a las atribuciones de derechos realizadas por el Estado puede provocar un “efecto llamada” que multiplique el fenómeno de las ocupaciones ilegales.

Son casos cotidianos que despiertan el interés a estudiar porque la ley no es beneficiosa para todos, siempre tiene que verse afectada una de las partes más que la otra, ello ocurre cuando es un poseedor no propietario, un usucapiente viene poseyendo el inmueble por más de diez años e incluso realiza edificaciones, construcciones y cumpliendo con los requisitos exigidos por ley, y que simplemente no inicia un proceso de prescripción adquisitiva faltándole una sentencia declarativa de su derecho, teniendo el derecho ya ganado, es ahí cuando el titular registral decide transferirlo e hipotecarlo con intención de no cumplir con la obligación, porque sabe que perdió la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio; al realizar este acto el titular registral genera que el tercero de buena fe inscriba su adquisición, confiando en los asientos registrales y adquiera de quien aparece como titular en los registros, ya sea que se encuentre, con lo cual se producirá el conflicto de dos adquirentes: uno, tabular, que buscara ampararse en la fe pública del registro de cumplirse los requisitos señalados por el artículo 2014 del Código Civil; y el otro, extraregistral, pero amparado en una larga posesión.

Lamentablemente, aunque muchas personas e identidades financieras piensen que al momento de adquirir un inmueble sea por compra venta o en garantía hipotecaria, solo le será necesario ir al registro para verificar la validez de los títulos del actual titular registral, ello no es así, puesto que el comprador, adjudicatario o beneficiario de la garantía hipotecaria además de hacer el respectivo estudio de títulos, deberá de gastar tiempo y dinero en acudir al predio y verificar que el mismo no se encuentra en posesión de otra persona distinta al titular registral.

Además, el comprador deberá tomar todas las previsiones necesarias por cuanto deberá de averiguar todo lo referente a la posesión del ocupante del predio, esto es, tendrá que estar seguro de qué clase de poseedor es, y desde cuándo detenta la posesión del bien. Todo ello con la finalidad de descartar que el poseedor haya adquirido el bien por prescripción.

Asimismo, el derecho de propiedad no es sólo un concepto de índole patrimonial y económica, sino que tiene como límite el interés social, y en ese entendido a la sociedad le interesa que en la circulación de bienes inmuebles se exija no sólo la confianza en la publicidad registral sino también un mínimo de diligencia que le haga verificar la situación material de los bienes. Así, la referencia al tráfico de bienes basado exclusivamente en la información registral resulta un concepto limitado debiendo existir en todo caso la verificación de las condiciones materiales de los bienes que se hacen circular, en este caso tratándose de bienes inmuebles es poco usual que alguien compre sólo para volver a vender,

y aun cuando lo haga deba investigar las cualidades y condiciones de lo que compra.

Sin embargo, debe prevalecer el derecho de quien en base a la posesión continua, pacífica y publica, siendo ello quien ha cumplido con la prescripción adquisitiva de dominio.

4.2 Discusión normativa

4.2.1 El problema del usucapiente contra el último adquirente

El derecho adquirido por prescripción es oponible al que tiene derecho inscrito. El problema se presenta cuando la prescripción no es declarada judicialmente (o si es declarada, pero no es registrada la adquisición) y el titular con derecho inscrito luego enajena el bien. El de una persona que adquiere un bien por prescripción, pero antes de iniciar el respectivo proceso judicial, el titular con derecho inscrito transfiere el bien a un último adquirente, quien registra su adquisición. El código civil vigente no regula específicamente la situación descrita, sin embargo, la posible solución estaría en los principios registrales pero ello no es tan fácil de solucionar como veremos a continuación.

Hay dos derechos que tratan de primar, por un lado, el poseedor amparado en los artículos 950° y 952° del código civil, y por el otro lado, un último adquirente amparado en el artículo 2014° de nuestro código civil.

Si bien es cierto el registro establece y publicita una presunción oficial de titularidad, pero la realidad puede ser distinta de la a para ciencia registral y, por lo tanto, sea otro el que realmente posee el inmueble durante el tiempo suficiente para ganar el derecho de propiedad por la prescripción adquisitiva, entonces surge la interrogante ¿quién tiene más fuerza en el registro con sus declaraciones oficiales o la realidad de la posesión continua y constante en el tiempo?

Debemos remarcar que la usucapión contra tabulas, se produce cuando entran en conflicto dos derechos contradictorios: el primero el de un tercer adquirente confiado en la exactitud del registro y que sustenta su derecho en la transmisión producida a su favor por el titular registral. Además, para ser protegido este último adquirente debe contar con un título oneroso y actuar de buena fe, pues en el registro no debe constar causal alguna de resolución, rescisión o invalidez. El segundo derecho en conflicto es el del usucapiente que ha cumplido todos los requisitos legales para adquirir por prescripción, pero que obviamente no ha inscrito su derecho.

El usucapiente es un poseedor cuya posesión es continua pacífica y publica y como propietario por el termino de diez años.

De lo anterior señalado podemos apreciar que hay dos derechos en conflicto, por lo tanto, habrá un vencedor y un vencido, un ganador y un perdedor. Por su parte existen dos posiciones unas a favor y otras en contra que a continuación se mencionara:

El Registro establece y publica una presunción de titularidad, pero la realidad puede ser distinta en cuanto es otro quien posee la finca por un tiempo suficiente para ganar por usucapión. ¿Qué tiene más fuerza, el Registro con sus declaraciones formales, o la realidad de una posesión continuada? Aquí es necesario distinguir varias hipótesis:

- Si el conflicto se plantea entre el poseedor y el titular registral, prevalece sin dudas la usucapión.

- Si el conflicto se plantea entre el poseedor y el ultimo adquirente, entonces algunos autores, especialmente españoles, han considerado que el respeto por la posesión se modera con la necesidad de amparar la seguridad del tráfico, por lo que resultaría vencedor quien se ampara en el principio de fe pública registral (art. 2014 CC).

La usucapión contra tabulas se produce cuando entran en conflicto dos derechos contradictorios: el primero, el de un último adquirente confiado en la exactitud del Registro y que sustenta su derecho en la transmisión producida a su favor por el titular registral. Además, para ser protegido este tercero debe contar con un título oneroso y actuar de buena fe, siendo que en el Registro no debe constar causal alguna de resolución, rescisión o invalidez. El segundo derecho en conflicto es el del usucapiente que ha cumplido los requisitos legales para adquirir

por prescripción, pero que obviamente no ha inscrito su derecho. En este caso, el usucapiente es un poseedor cuya posesión es continua, pacífica, pública y como propietario por el término de diez años.

Conforme se puede apreciar, el usucapiente es un adquirente extra registral, cuyo derecho no aparece en los libros del registro, y de esta forma la usucapión consumada convierte en INEXACTA la información registral, pues se ha producido el decaimiento del derecho de propiedad del titular registral a favor del usucapiente. Si éste consigue inscribir su derecho en el Registro, el contenido de exactitud e integridad de los asientos se habrá subsanado.

En cambio, cuando este usucapiente no inscriba su adquisición, podrá ocurrir que un último adquirente confíe en los asientos registrales y adquiera de quien aparece como titular en los libros, con lo cual se producirá el conflicto de dos adquirentes: uno, tabular, que buscará ampararse en la fe pública del Registro de cumplirse los requisitos señalados por el artículo 2014 del Código Civil; y el otro, extraregistral, pero amparado en una larga posesión.

La existencia de un usucapiente extraregistral es, precisamente, una hipótesis en que la información registral deviene en inexacta y, por tanto, en caso de conflicto con un último adquirente, este último debe ser preferido, por cuanto la causal de inexactitud no aparece en el registro.

La usucapión es un hecho que permite el goce y disfrute de la cosa, sin necesidad de un título formal que ampare la posesión. En esa perspectiva es más fuerte que el derecho mismo, pues luego de un prolongado período de tiempo el poseedor deviene en propietario.

En tal sentido, “el hecho de la posesión representa una realidad social innegable, y el comportarse como el verdadero propietario durante un largo período, tiene consecuencias que el derecho no puede silenciar.

Enseguida veremos un conjunto de razones por las cuales siempre deberá imponerse la usucapión.

Existen dos posiciones divididas la primera a favor del poseedor por prescripción, y la segunda a favor del tercero registral, las posiciones que se mantienen son las que se describen a continuación:

4.4 Validación de la hipótesis

La hipótesis formulada ha quedado validada en los siguientes fundamentos:

- a) La fe pública registral es uno de los pilares que sustenta la seguridad jurídica, que consiste en proteger a los adquirentes que alegan de buena fe, el fundamento de este principio radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúan adquirentes confiados en base al contenido del registro.
- b) En la legislación comparada no es ajena a la usucapión contratabulas, puesto que existen ambas posiciones a favor y en contra. Para algunos países la posesión es más fuerte y optan por inclinarse por esa posición y es ello que

se ve reflejado en sus sentencias. Se dice que el tiempo lo borra todo, el tiempo es el más poderoso aliado del derecho.

- c) La usucapión contra tabulas se produce cuando entran en conflicto dos derechos contradictorios: el de un último adquirente confiado en la exactitud del Registro y que sustenta su derecho en la transmisión producida a su favor por el titular registral y su actuar es de buena fe; el segundo derecho en conflicto es el del usucapiente que ha cumplido los requisitos legales para adquirir por prescripción, pero que obviamente no ha inscrito su derecho, el usucapiente es un poseedor cuya posesión es continua, pacífica, pública y como propietario por el término de diez años.
- d) La usucapión es más poderosa, el solo hecho de haber cumplido con los requisitos exigidos por ley ya te convierte en usucapiente, faltando inscribir el derecho contenido en una sentencia declarativa; nuestros órganos jurisdiccionales lo demuestran en sus respectivas casaciones, en donde se inclinan a favor de la usucapión que se ve enfrentada con el último adquirente, siendo ello que este adquirente debe tomar las debidas diligencias antes de adquirir un bien, no solo acudiendo a los registros sino verificando la verdadera situación del bien.

CONCLUSIONES

1. La posesión implica tener la potestad o señorío factico sobre el bien, que permite a la persona gozar, y disfrutar de dicho bien; ya sea para el aprovechamiento económico o satisfacción de sus necesidades.

2. Nuestro ordenamiento jurídico se ha adherido acertadamente desde el código civil de 1936 a la teoría objetiva de la posesión y reconoce al poseedor aun sin que este tenga animus domini; no obstante, exige que tenga el bien en interés propio.

3. La propiedad es real, absoluto, exclusivo y perpetuo, es el derecho real por excelencia, se ejercita contra todos, el derecho de propiedad es absoluto, lo cual significa que confiere a su titular todas las facultades, es decir, las de usar, disfrutar, dispone y reivindicar del bien objeto del derecho.

4. La prescripción adquisitiva de propiedad, o usucapión es el medio por el cual la persona se convierte en propietario de un bien, por el efecto mismo de la posesión, el cual le permitirá poder disfrutar y gozar del bien, para ello cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley; y poseyendo un periodo determinado.

RECOMENDACIONES

- El artículo 2014 del C.C, necesita una urgente modificación para una mejor aplicación de los órganos jurisdiccionales, y con ello conlleve a una proporcionalidad de derechos. Siendo esto que **se agregue en el segundo párrafo del artículo 2014 del C.C.** tendría el siguiente texto —**La buena fe del tercero registral se presume mientras no se pruebe lo contrario la inexactitud del registro, quien deberá conducirse con la diligencia ordinaria respecto de la verificación de la situación de hecho en que se encuentra el bien.**

- **Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral** y su redacción según el código civil

*“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, **cancela** o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.*

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”

- **Quedando el artículo modificado de la siguiente manera**

*“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, **cancela** o resuelva*

el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

*“La buena fe del tercero registral se presume mientras no se pruebe lo contrario la inexactitud del registro, **quien deberá conducirse con la diligencia ordinaria respecto de la verificación de la situación de hecho en que se encuentra el bien.***

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. HERNÁNDEZ GIL, Antonio, *La Posesión*, Tomo II, EN: *Obras Completas*, Espasa Calpe, Madrid.
2. HERNANDEZ SAMPIERI, Roberto; FERNÁNDEZ COLLADO, Carlos; BAPTISTA LUCIO, Pilar *Metodología de la Investigación*. Mc Graw Hill, México 1997
3. LAMA MORE Hector E., *Defensa de la Posesión*, Editorial instituto pacifico Actualidad Civil, Primera Edición Marzo-2015
4. MOSQUERA ROJAS Nikolay, *Sistemas Posesorios con Referencia al Código Civil del Perú*, Revista de Derecho y Cambio Social, Fecha de publicación: 31/03/2012
5. PRIORI POSADA Giovanni F., *Estudios sobre la propiedad*, editorial fondo editorial pontificia universidad católica del Perú.
6. GONZALES BARRON Gunther, “*La usucapión- fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*”, Editora y distribuidora ediciones legales EIRL, Edición 2011.
7. PRIORI POSADA Giovanni F., “*Estudios sobre la propiedad*”, editorial fondo editorial pontificia universidad católica del Perú.
8. ZUMAETA MUÑOZ Pedro, “*Temas de Derecho Procesal Civil*”, Editorial Jurista Editores E.I.R.L, Lima enero 2014.
9. VICUÑA MIÑANO Liz Haydé, “*Prescripción Adquisitiva De Dominio y Garantía Hipotecaria Inscrita sobre el predio*”, publicación en derecho y cambio social, Fecha de publicación: 01/10/2012.

10. ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. *“La Usucapión”*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Madrid 2004.
11. MARIN MORON José Luis, *Revista Jurídica del Perú Civil y Registral*, Editorial Gaceta Jurídica, Lima marzo 2011.
12. HERNÁNDEZ GIL, Antonio, *“La Posesión”*, Tomo II, P. 385 EN: *Obras Completas*, Espasa Calpe, Madrid, Tomo II.
13. GONZALES BARRÓN Gunther Hernán, *“La Propiedad Mecanismo de Defensa”*, Editorial Gaceta Jurídica Lima febrero 2014.
14. MEJORADA CHAUCA, Martín. *“Fundamento de la usucapión, a propósito del Pleno Casatorio No. 2229-2008-Lambayeque”*. EN: *Diálogo con la Jurisprudencia*, Gaceta Jurídica, Número 132, septiembre 2009.
15. GONZALES BARRON Gunther, *“la usucapión siempre vence al tercero de la fe pública registral, el inexistente problema de la usucapión contra tabulas”* revista de derecho y cambio social, fecha de publicación 11/07/2012.
16. MARIN MORON José Luis, *Revista Jurídica del Perú Civil y Registral*.
17. GONZALES BARRON Gunther, *“Introducción al Derecho Registral y Notarial, 2da edición*, Editorial Jurista Editores, Lima 2008.

18. DELGADO PEREZ Cesar Enrique, *“El principio de la fe pública registral en la jurisprudencia”*, Actualidad Jurídica, Revista dialogo con la jurisprudencia N° 134, noviembre 2009.
19. MIRANDA, Marcelo. *“El sistema Torrens y la transmisión y constitución de derechos reales inmobiliarios en Australia”*. EN: *Revista de Derecho Notarial*, Número 116, Madrid, abril-junio 1982.
20. MESINAS MONTERO, Federico G., *“La Prescripción De Dominio Frente Al Registro”*, en el dialogo con la jurisprudencia, N° 90, Gaceta Jurídica, Lima, marzo de 2006.
21. BULLARD GONZALEZ Alfredo, *“Derecho y Economía”*, en: Temis N° 5, Editorial Palestra.
22. ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos, *“Efectos de la usucapión frente a las cargas y gravámenes registrados”*, en Dialogo con la Jurisprudencia N° 124, Gaceta Jurídica, Lima, enero, 2009.

| PROBLEMA | OBJETIVOS | HIPOTESIS | VARIABLES E INDICADORES | ASPECTO METODOLOGICO |
|--|--|---|--|---|
| <p><u>PROBLEMA GENERAL</u></p> <p>¿Debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral?</p> <p><u>PROBLEMA ESPECÍFICO</u></p> <p>➤ ¿Quién tiene más fuerza en el registro las declaraciones oficiales o la realidad de la posesión continua y constante en el tiempo?</p> <p>➤ ¿será necesario una reforma legislativa a raíz de lo suscitado?</p> <p>➤ ¿Cómo resuelven los órganos jurisdiccionales respecto al tema investigado?</p> | <p><u>OBJETIVO GENERAL</u></p> <p>. Determinar la prevalencia del derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.</p> <p><u>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Determinar los presupuestos de la Prescripción Adquisitiva de Propiedad. ● Establecer como resuelven los órganos jurisdiccionales respecto la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente ● Establecer si se hace necesaria una propuesta de una reforma legislativa. | <p><u>HIPOTESIS</u></p> <p>Si debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.</p> | <p><u>VARIABLES</u></p> <p><u>VARIABLE INDEPENDIENTE:</u></p> <p>El adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.</p> <p><u>INDICADORES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Supremacía Constitucional ➤ Tratados internacionales ➤ Dogmática legal. <p><u>VARIABLE DEPENDIENTE:</u></p> <p>El poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente.</p> <p><u>INDICADORES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Jurisprudencia ➤ Regulación jurídica | <p><u>TIPO DE INVESTIGACION:</u></p> <p>Dogmática.</p> <p><u>DISEÑO</u></p> <p>No experimental</p> <p><u>DISEÑO ESPECIFICO:</u></p> <p>Explicativo</p> <p><u>MÉTODO ESPECIFICO</u></p> <p>Exegético</p> <p>Dogmático</p> <p><u>UNIDAD DE ANALISIS</u></p> <p>Documental</p> <p>Doctrina</p> <p>Normatividad</p> <p>Jurisprudencial</p> <p><u>PLAN DE RECOLECCIÓN Y PROCESAMIENTO Y ANALISIS</u></p> <p><u>Fichas de Investigación Bibliográfica y de Campo:</u></p> <p>Se utilizarán para sintetizar datos específicos (fechas, cantidades, nombres, etc.), de resúmenes (artículos o libros), bibliográficas (artículos o monografías) o de campo (opiniones). El contenido de las fichas determinara su orden: alfabético, cronológico, etc.</p> |