

**UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA
NUEVOS TIEMPOS, NUEVAS IDEAS**

ESCUELA DE POSGRADO

Dr. Luis Claudio Cervantes Liñán



MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL

TESIS:

**“LA INTERPRETACIÓN DE LA BUENA FE EN LA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA EN
SENTENCIAS DE ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL
AÑO 2010 AL 2015”**

**PRESENTADO POR:
LUIS ENRIQUE PARVINA HERNÁNDEZ**

**PARA OPTAR EL GRADO DE MAESTRO EN DERECHO
CIVIL**

**ASESOR DE TESIS:
DRA. GIOVANNA VÁSQUEZ-CAICEDO PÉREZ**

2017



Universidad Inca Garcilaso de la Vega

Nuevos Tiempos. Nuevas Ideas

Escuela de Posgrado
Doctor Luis Claudio Cervantes Liñán

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

Ante el Jurado constituido por los señores: PRESIDENTE DRA MARÍA ISABEL VIGIL
COORDINADORA DRA LITA SANCHEZ CASTILLO, DR GASTÓN GUSMÁN PIEDRA,
DR. HUGO LUIS SEMAN NUÑEZ, DRA GLODIA VAICOP-
CAICED RIVERA

el postulante al GRADO DE MAESTRO EN DERECHO CIVIL

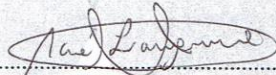
Don (ña) LUIS ENRIQUE PARUINA HERNÁNDEZ


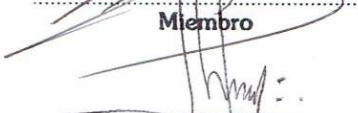
procedió a sustentar su Trabajo de Investigación Titulado: LA INTERPRETACIÓN
DE LA BUENA FE EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
ORDINARIA EN SENTENCIAS DE URGENTE JURIDICIONALES
DEL AÑO 2010 AL 2015

habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del Jurado, de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias.

Concluido el acto se realizó la votación correspondiente, resultando el ponente APROBADO POR UNANIMIDAD

Y para constancia se extiende la presente Acta, en Lima, a los 13 días del mes de OCTUBRE DE 2017


Presidente del Jurado


Miembro

Miembro

Miembro


Miembro

Miembro

Miembro

A mi Alma Máter, la Universidad Inca Garcilaso de la Vega.

INDICE	04
RESUMEN	06
ABSTRACT	07
INTRODUCCIÓN	08
CAPÍTULO I: FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN	
1.1 Marco Histórico	10
1.2 Marco Teórico	11
1.3 Investigaciones	40
1.4 Marco Conceptual	40
CAPÍTULO II : EL PROBLEMA , OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES	
2.1 Planteamiento del Problema	44
2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática	44
2.1.2 Antecedentes Teóricos	46
2.1.3 Definición del Problema	50
2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación	50
2.2.1 Finalidad	50
2.2.2 Objetivo General y Específicos	51
2.2.3 Delimitación del Estudio	51
2.2.4 Justificación e Importancia del Estudio	51
2.3 Hipótesis y Variables	52
2.3.1 Supuestos Teóricos	52
2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas	54
2.3.3 Variables e Indicadores	54
CAPÍTULO III: MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS	
3.1 Población y Muestra	55
3.2 Diseño (s) utilizados en el estudio	55
3.3 Técnica (s) e instrumento (s) de Recolección de Datos	56
3.4 Procesamiento de Datos	56

CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	
4.1 Presentación de Resultados	57
4.2 Contrastación de Hipótesis	81
4.3 Discusión de Resultados	84
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
5.1 Conclusiones	112
5.2 Recomendaciones	113
BIBLIOGRAFÍA	114
ANEXOS	119

RESUMEN

La investigación trata sobre la interpretación del requisito de la Buena Fe que regula el artículo 950° del Código Civil para adquirir un Bien mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria.

El Objetivo Principal del presente trabajo de investigación fue determinar la influencia de la interpretación del requisito de la Buena Fe en la Adquisición de un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

El tipo de investigación fue Cualitativo y el nivel Básico Teórico.

El Método y Diseño de investigación fue descriptivo, dogmático e inductivo.

La Población en estudio estuvo constituida por las sentencias que hemos obtenido del año 2010 al 2015 de Órganos Jurisdiccionales en las que hubo referencia a la Prescripción Adquisitiva de Dominio; y la Muestra fue de diez (10) Sentencias con un muestreo no probabilístico.

La conclusión a la que arribó la Tesis fue que a través del análisis de las sentencias estudiadas se llegó a comprobar la Hipótesis Principal, es decir, que para adquirir un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria, se debe requerir contar con una Buena Fe de tipo Objetivo.

Palabras clave: Prescripción Adquisitiva de Dominio, Buena Fe, Sentencias, Jurisprudencia, Doctrina.

ABSTRACT

The investigation is about the interpretation of the requirement of Good Faith that regulates article 950 of the Civil Code to acquire a Good through Short or Ordinary Domain Acquisition Prescription.

The main objective of this research was to determine the influence of the interpretation of the requirement of Good Faith in the Acquisition of a Good through the Domain Acquisition Prescription.

The type of research was Qualitative and Basic Theoretical.

The Research Method and Design was descriptive, dogmatic and inductive.

The study population was constituted by the sentences that we obtained from the year 2010 to 2015 of Jurisdictional Organs in which there was reference to the Prescriptive Acquisition of Domain; and the Sample was ten (10) Sentences with a non-probabilistic sampling.

The conclusion reached by the thesis was that through the analysis of the judgments studied, the main hypothesis was verified, that is, to acquire a good through the short or ordinary domain procurement, it must be required to have a Good Faith of type Objective.

Key words: Acquisition Proficiency, Good Faith, Judgments, Jurisprudence, Doctrine.

INTRODUCCIÓN

El artículo 950° del Código Civil señala que: “***La Propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y Buena Fe.***”

En el caso de la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria, el Código Civil indica que también se exige la Buena Fe; sin embargo, no indica si se refiere a un tipo de Buena Fe Objetiva o Subjetiva.

Mientras que la Buena Fe Subjetiva consiste en la creencia que tiene el sujeto de estar actuando con lealtad y que no está dañando un interés ajeno, la Buena Fe Objetiva consiste en un deber general de corrección, un estándar de conducta social.

Así, se ha advertido de la revisión de la doctrina y de la casuística judicial, que una posición señala que sólo se requiere la Buena Fe de tipo Subjetiva sustentada en un actuar correcto de la persona, mientras que otra posición señala que se requiere una Buena Fe de tipo Objetivo que supone además de una creencia un actuar diligente, es decir realizar las indagaciones necesarias para conocer si se está realizando un acto jurídico válido.

Por ejemplo Gunther Gonzales Barrón interpretando el artículo 950° del Código Civil nos dice: “*Por ello se exige que el poseedor ostente el título de adquisición de la Propiedad, en el cual pueda sustentar su creencia honesta. En resumen no se exige solamente una Buena Fe creencia, sino que avanza hasta su Buena Fe-diligencia*” (Gonzáles 2003)¹.

En posición contraria, Juan Carlos Esquivel (2009)², señala que: “*El principio de la fe pública registral sólo otorga seguridad jurídica en los casos de resolución,*

¹ Gonzáles, Gunther (2003). Curso de derechos reales. Lima: Jurista Editores.

² Esquivel, Juan Carlos (2009). Efectos de la usucapión frente a las cargas y gravámenes. En: Diálogo con la jurisprudencia N° 123. Lima: Gaceta Jurídica.

rescisión, anulación del Derecho del legitimado por el registro para transferir la Propiedad de un Bien registrado, mas no contra la prescripción”.

En consecuencia, consideramos necesario realizar una investigación que analice a profundidad los requisitos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio regulada en el artículo 950° del Código Civil, a fin de contribuir con la ciencia jurídica y con la práctica judicial.

CAPÍTULO I: FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Marco Histórico

El instituto de la Prescripción Adquisitiva de Dominio viene del Derecho Romano, en la que se regía por las siguientes normas:

- a) Ulpiano: Regla 19,8: "Por Usucapión alcanzamos la Propiedad, tanto de las cosas mancipables como de las no mancipables. La Usucapión consiste en la adquisición de la Propiedad por la posesión continua de las cosas durante uno o dos años; un año para las cosas muebles y dos para las inmuebles".
- b) Ley de las XII Tablas, Tabla 5-6: "Los fundos serán adquiridos por Usucapión, después de 2 años de posesión, las cosas muebles después de un año".
- c) Gayo: Institutas 11,42: "La Usucapión de los Bienes muebles se cumple al año, la de un fundo o de una casa en dos años. Así está dispuesto en la Ley de las XII Tablas."
- d) Modestino: Digesto 41.3.3: "La Usucapión es la agregación del dominio mediante la continuación de la posesión por el tiempo determinado en la Ley".

En el Perú se encuentra regulado en el Código Civil, en su artículo 950°, en el que se señala que "La Propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y Buena Fe".

En la presente Investigación, incidiremos sobre los requisitos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, específicamente los requeridos para la Prescripción corta u ordinaria.

1.2 Marco Teórico

a) Derechos Reales

El hombre es propenso a apropiarse y disfrutar de las cosas; no obstante en una sociedad donde hubiera Bienes para todos, carecería de sentido la regulación jurídica de la atribución y disfrute de las cosas. El número ilimitado de Bienes haría inimaginable el conflicto, al menos el conflicto por la apropiación de los Bienes en general (aunque no el conflicto en la apropiación de un determinado Bien). Sin embargo, los Bienes son limitados en relación con las carencias materiales del ser humano; de ahí la necesidad de regular la atribución de los limitados Bienes.

El conjunto de normas e instituciones jurídicas que regulan y legitiman esta propensión a apropiarse de las cosas con carácter excluyente y el disfrute de las mismas se denomina Derecho de Cosas o Derechos Reales (Blasco 2015:25)³.

El concepto tradicional de Derechos Reales parte de la noción de Patrimonio, la cual, normalmente, se refiere a la totalidad de sus relaciones jurídicas estimables en dinero. Su titular no tiene un Derecho único sobre el conjunto de derechos; la persona tiene tantos derechos como las relaciones comprendidas en el Patrimonio (Ternera & Mantilla 2006:119)⁴.

³ Blasco, Francisco (2015) Instituciones de Derecho Civil. Derechos Reales. Derecho Registral Inmobiliario. 2da Edición. España: Tirant to Blanch. p.25.

⁴ Mantilla Espinosa, F; Ternera Barrios, F; (2006). El concepto de derechos reales. Revista de Derecho Privado. p.119. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=360033184003>

➤ **Clasificación de los Derechos Reales**

Si bien se tiene conocimiento de la clasificación de los Derechos Reales en Principales y de Garantía, seguidamente se mostrará otra clasificación de los mismos⁵:

A. Según el titular de los Bienes sobre los cuales recae:

a) Derechos Reales sobre Bienes Propios:

- Derecho de Propiedad
- Derecho de coPropiedad

b) Derechos Reales sobre Bienes Ajenos:

- Derecho de posesión
- Derecho de usufructo
- Derecho de servidumbre
- Derecho de uso
- Derecho de habitación
- Derecho de superficie

B. Por su importancia con la relación jurídica:

a) Derechos Reales Principales: Son aquellos derechos que tienen una vida autónoma e independiente y por tanto no requieren de otros derechos:

- Derecho de Propiedad
- Derecho de uso
- Derecho de posesión

⁵ Material de estudio de la Universidad Peruana Los Andes. Derecho Civil: Reales. En: http://distancia.upla.edu.pe/libros/Derecho/04/DERECHO_CIVIL_III_REALES.pdf

b) Derechos Reales Accesorios: Estos necesitan de otro Derecho real para poder surgir:

- Ley de Garantía Mobiliaria
- Hipoteca
- Retención
- Anticresis

C. Según los Bienes en que recae:

- a) Los Derechos Reales Inmobiliarios; recaen en Bienes inmuebles.
- b) Los Derechos Reales Mobiliarios; recaen sobre Bienes muebles.

Podríamos concluir entonces que los Derechos Reales tienen las siguientes características:

- Son un Derecho sobre la cosa.
- Son un Derecho Absoluto, pues goza de eficacia *erga omnes*.
- Gozan de defensa judicial absoluta, tanto el propietario como los titulares de Derechos Reales sobre cosa ajena disponen de acción en juicio contra cualquiera que no reconozca o perturbe su Derecho.
- Se pueden poseer y, por tanto, son susceptibles de adquisición a título originario.

➤ **Distinción de los Derechos Reales con los Derechos Personales**

Un estudio que pretende resolver el conflicto entre Derechos Reales y Derechos Personales menciona en su análisis lo siguiente:

"Los antecedentes de estos derechos se encuentran en el Derecho Romano. Los Derechos Reales (*jus in rem*) eran los derechos que se tenían sobre los Bienes, en tanto que los Derechos Personales eran derechos a recibir una prestación por parte de un sujeto llamado deudor, y en caso de incumplimiento facultaban al acreedor a exigir el cumplimiento forzoso de la prestación. Inicialmente la responsabilidad del deudor era personal, por cuanto era la persona del deudor la que respondía por el incumplimiento, pudiendo el acreedor disponer de la persona del deudor, de ahí la denominación de Derecho Personal (*jus in personam*). Con el correr del tiempo, la responsabilidad personal se transformó en una responsabilidad patrimonial, con la cual, en caso de incumplimiento del deudor, el acreedor debía dirigirse contra los Bienes de su deudor y solicitar el remate para satisfacer sus créditos.

Las diferencias entre ambos derechos pueden resumirse en los siguientes: los Derechos Reales son Derechos Absolutos, de tal forma que el titular de los Bienes puede hacer valer su Derecho frente a los demás (oponibilidad *erga omnes*); en tanto que los Derechos Personales o de crédito son derechos relativos, debido a que el acreedor solamente puede exigir el cumplimiento de la prestación de su deudor o eventualmente a los herederos de este, si es que no se tratara de una obligación *intuito personae*" (Delgado 2008:277)⁶.

⁶ Delgado, César (2008) El principio de inoponibilidad registral y los conflictos entre derechos reales y derechos personales en la jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Número 122. Lima: Gaceta Jurídica. p.277.

Sobre este mismo tema Morell y Terry, citado por Cano Celestino nos dice: (1992:37)⁷.

“Los Derechos Reales representan una relación de una persona con una cosa determinada en virtud de la cual aquélla tiene sobre esta unas facultades que son más o menos amplias y distintas según la naturaleza del Derecho, constituyendo el dominio la más amplia suma de las mismas. Esta relación debe ser respetada por todos, por lo que es evidente que deben estar en situación de conocimiento respecto de ella.”

A su vez, la profesora Patricia Panero Oria realizó en el 2011 un cuadro comparativo frente a este tema⁸:

	DERECHOS REALES <i>(in rem)</i>	DERECHOS PERSONALES <i>(in personam)</i>
SUJETOS	ACTIVO: El titular del Derecho.	ACTIVO: El Acreedor.
	PASIVO: No está individualmente determinado pero a todos alcanza el deber de no perturbar su ejercicio.	PASIVO: Está individualmente determinado: Es el Deudor.
OBJETO	Recaen sobre cosa corporal, específica y determinada.	Recaen sobre la conducta de una persona: Es la Prestación.

⁷ Cano, Celestino (1992) Manual de Derecho Hipotecario. 2da Edición. España: Editorial Civitas, S.A. p.37.

⁸ Panero, Patricia (2011) Derechos Reales. Cosas: Ideas Generales. En: <http://diposit.ub.edu/dspace/handle/2445/20466?mode=full>

NATURALEZA	Comportan un poder de exclusión	Comportan un poder de unión.
CONTENIDO	Implican un poder de abstención, un deber negativo.	Implican una conducta positiva por parte del deudor.
EFICACIA	Pueden hacerse efectivos frente a cualquiera (<i>erga omnes</i>).	Pueden hacerse efectivos sólo contra la persona del deudor (<i>inter partes</i>).
DURACIÓN	Permanente. Su ejercicio los consolida.	Carácter Transitorio. Su ejercicio los extingue.
EXTINCIÓN	Al perecer la cosa sobre la que se ejercen.	Por muerte del obligado. Subsisten aunque perezca la cosa, pues al no recaer sobre ella sino sobre la conducta del obligado, la imposibilidad de cumplirla puede dar lugar a una indemnización.

Remitiéndonos a nuestra jurisprudencia, el Tribunal Constitucional citó a Diez-Picazo y a Bullard en una de sus sentencias referidas al tema en cuestión:

“(...) más allá de si por su naturaleza es posible diferenciar entre los Derechos Reales y personales, o si, en el fondo, ambas comportan la misma facultad de exigir un determinado comportamiento por parte de terceras personas, lo cierto del caso es que el diferente grado de oponibilidad de uno u otro Derecho, se

basa más en la publicidad de los mismos que en su distinta naturaleza.” (STC N° 03866-2006-AA/TC, F.J. 18)⁹.

b) Derecho de Propiedad

“La Propiedad ha sido tradicionalmente un Derecho Absoluto, Exclusivo y Perpetuo; sin embargo, frente al tema de la perpetuidad, a la sociedad le interesa que los Bienes generen riqueza y por tanto no es posible su permanencia improductiva. El Derecho acoge así la Prescripción Adquisitiva e impone limitaciones a la Propiedad por diversas razones vinculadas al interés público y del concepto social del dominio.” (Avedaño 1994:117-118)¹⁰

Asimismo, en Lecciones de Derecho Civil se menciona:

“El Derecho de Propiedad es aquel Derecho subjetivo que permite a su titular extraer la más amplia utilidad económica de su objeto que el Ordenamiento permita; la Propiedad marca la situación de más intensas posibilidades de satisfacción del interés de un titular sobre un determinado Bien, aunque debemos apresurarnos a decir que en todo tiempo y lugar esas posibilidades han sido siempre limitadas por las normas, aunque la extensión y profundidad de las limitaciones han sido muy variables. Pese a que no sea absolutamente ilimitado, vemos en el Derecho de Propiedad el más pleno posible: ello es lo que quieren decir frases provenientes del Derecho Romano, *plena in re potestas*” (López 2014:23).¹¹

Ante esa idea nos podemos remitir a la definición que establece el Código Civil en su artículo 923°: “*La Propiedad es el poder jurídico que*

⁹ Tribunal Constitucional. Sentencia N° 03866-2006-AA/TC, de 12 de noviembre.

¹⁰ Avedaño, Jorge (1994) El Derecho de propiedad de la Constitución. En: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11406/11921>

¹¹ López, Ángel M. (2014) El Derecho de propiedad. En (COMPLETAR) Lecciones de Derecho Civil: Derechos Reales e Hipotecario (p.23). Valencia: Tirant Lo Blanch.

permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un Bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley”.

Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional:

“El Derecho de Propiedad está garantizado por el artículo 2, inciso 16, de la Constitución. Este Derecho garantiza el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un Bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su Bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle destino y condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el Bien común y dentro de los límites establecidos por la Ley. Por su parte, el artículo 70° de la Constitución garantiza la inviolabilidad de la Propiedad” (STC N° 1873-2007-PA/TC, F.J. 3).¹²

➤ **La Transferencia de Propiedad**

Roger Vidal establece frente a la transferencia de Propiedad que nuestro sistema es de influencia francesa, por lo cual adopta su sistema espiritualista o declarativo. Menciona además que:

“El antecedente del artículo 949 del Código Civil de 1984 lo ubicamos en el artículo del Código Civil de 1936 que a la letra regulaba “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario”, norma que también estaba contenida en el Código Civil de 1852 en sus artículos 574° y 1306°. Todos los artículos mencionados abandonan el sistema del Derecho Romano del título (el consentimiento) y el modo (la tradición), adoptando el sistema

¹² Tribunal Constitucional. Sentencia N° 1873-2007-PA/TC, de 13 de Noviembre de 2007.

espiritualista francés para la transmisión de Propiedad de Bienes inmuebles determinados” (Vidal s.f.: 15)¹³

➤ **Formas de Adquirir la Propiedad**

De acuerdo con el Derecho se puede adquirir la Propiedad de las siguientes formas¹⁴:

- Compra – Venta
- Donación
- Permuta
- Adjudicación
- Sucesión Intestada
- Testamento
- Prescripción Adquisitiva de Dominio
- Título Supletorio
- Otros

c) Derecho de Posesión

Dejando de lado el título que disponga la tenencia o disfrute de una cosa, posesión significa la tenencia y ostentación de la misma, teniendo así su configuración como un hecho, como una situación de hecho o de poder en que se halla una persona respecto de una cosa material, abstracción hecha de la titularidad jurídica que ostente, incluso aunque no ostente ninguna.

¹³ Vidal, Roger (sin fecha) El Sistema de Transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho Civil peruano. En: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

¹⁴ Ortiz, Iván (2010) El Derecho de propiedad y la posesión informal.(pp.20-21) Lima: PUCP. En: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/D727273F42FEA38505257C3F005480B5/\\$FILE/Material_2_Derecho_de_Propiedad.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/D727273F42FEA38505257C3F005480B5/$FILE/Material_2_Derecho_de_Propiedad.pdf)

Desde tiempos romanos se ha sostenido que la posesión está integrada por dos elementos, uno espiritual y otro material, frente a lo cual se han derivado una serie de teorías de las que, acorde al tema a tratar en esta investigación, se rescata a “*La posesión como Derecho Real*” (Blasco 2015:171-172)¹⁵.

Para Blasco¹⁶, en el Código Civil la regulación de la posesión se asienta sobre cuatro pilares:

1. La posesión es la base de la Usucapión. *Se trata de la llamada possessio ad usucapionem.*
2. En el Código Civil la posesión es fundamentalmente protección de la apariencia que deriva precisamente de la posesión. Es la posesión *ad interdicta*.
3. La posesión es legitimación, es decir, desarrolla una función legitimadora y atributiva de titularidades jurídicas.
4. La posesión es, finalmente, la liquidación de cualquier estado posesorio.

➤ **Sujetos de la Posesión**

Se contempla en el artículo 905° del Código Civil: “*Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título*”.

1. El Poseedor Mediato:

El poseedor mediato es aquel quien transmitió el Derecho en favor del poseedor inmediato, es el titular del Derecho;

¹⁵ Blasco, Francisco, Op.Cit. pp.171-172.

¹⁶ Ídem.

por ejemplo, el propietario, es aquel que cede la posesión, es decir, quien confirió el título (Rioja 2010).¹⁷

No posee por sí solo, requiere el concurso de un mediador posesorio, que es el poseedor inmediato.¹⁸

2. El Poseedor Inmediato:

Es el poseedor temporal, posee en nombre de otro quien le cedió la posesión en virtud de un título y de Buena Fe; por ejemplo el inquilino que posee para el Propietario.¹⁹

Aunque el poseedor inmediato tiene unos poderes directos sobre la cosa, su posición jurídica dentro de la mediación posesoria viene determinada por otro u otros poseedores.²⁰

➤ Derechos que concede la posesión

Cabe hacer mención que la posesión concede al poseedor ciertos derechos, entre los cuales tenemos²¹:

a) Derecho al aprovechamiento del Bien poseído y a la percepción de sus frutos:

Este Derecho está en relación directa de la buena y mala fe del poseedor. El poseedor de Buena Fe está facultado a usar,

¹⁷ Rioja, Alexander (2010) Las clases de posesión en el Perú. [Entrada de blog]. En: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2010/10/14/las-clases-de-posesion-en-el-peru/>

¹⁸ Corte Suprema de Justicia de la República, Pleno Casatorio Civil. (23 de octubre de 2008) Casación N°2229-2008-Lambayeque. p.29.

¹⁹ Rioja, Alexander, Op.cit.

²⁰ Corte Suprema de Justicia de la República, Pleno Casatorio Civil, Op.cit. p.29.

²¹ Material de estudio de la Universidad Peruana Los Andes, Op.cit. p.14.

disfrutar y usufructuar explotando el Bien poseído, existen Bienes que se aprovechan usándolos. También existen Bienes que se aprovechan sus frutos, es así que el poseedor de Buena Fe hace suyo los frutos del Bien poseído sean naturales, civiles e industriales.

b) Derecho a las mejoras:

Las mejoras son aquellas inversiones de capital o de trabajo que se introducen en un Bien, ya sea para evitar su deterioro, aumentar su rendimiento o darle embellecimiento o mayor comodidad.

Entre los tipos de mejoras se encuentran:

- Necesarias (inversiones de capital o de trabajo para evitar la destrucción o deterioro del Bien).
- Útiles (tienen por finalidad aumentar el rendimiento del Bien).
- De recreo (están destinadas a proporcionar mayores comodidades y presentación al Bien).

c) Derecho a conservar la posesión:

La Ley ampara al poseedor teniendo como fundamento de que este se encuentra en contacto directo con el Bien y que viene usufructuando y haciendo producir. El poseedor puede enajenar ese Derecho.

d) Derecho a las Defensas Posesorias:

Está constituido por una serie de normas legales que favorecen al poseedor cuando éste es perturbado o despojado de su posesión. Estas pueden ser:

- Las acciones posesorias y los interdictos: los medios procesales por los cuales se pueden requerir del órgano jurisdiccional el cese de una perturbación o la restitución de una posesión.
 - La defensa extra judicial: la defensa por mano propia, en los casos y con los requisitos exigidos por la Ley.
- e) Derecho a ser favorecido por las presunciones legales a la posesión:
- De Propiedad
 - De posesión de tiempo intermedio
 - De continuidad en la posesión
 - De los Bienes Accesorios
 - De Buena Fe

➤ **Formas de adquirir la posesión**

La posesión se puede adquirir tanto a título originario como a título derivativo. En el primer caso se da cuando se funda en el solo acto de la voluntad unilateral del adquirente; en el segundo, cuando se produce una doble intervención activa, tanto del adquirente como del precedente poseedor.

Nuestro ordenamiento jurídico, en el artículo 900° del Código Civil, señala que la posesión se adquiere de manera derivativa (usa el término tradición) u originaria. Esta última se sustentará en el solo acto volitivo del adquirente, en tanto que la primera requerirá la existencia de un poseedor que entregue la posesión y un segundo que la reciba.²²

²² Corte Suprema de Justicia de la República, Pleno Casatorio Civil, Op.cit. p.26.

➤ **Diferencias entre Propiedad y Posesión**

Hasta un determinado momento de la historia, los términos de Propiedad y posesión eran uno mismo; el quiebre de aquel concepto se llevó a cabo en una nueva regularización del Derecho Romano, frente a lo cual ahora se puede establecer de manera muy simple su distinción.

Iván Ortíz²³ establece un cuadro comparativo al respecto:

	POSESIÓN	PROPIEDAD
CONCEPTO	Poder de usar y disfrutar un Bien.	Poder de usar, disfrutar, disponer y reivindicar o recuperar un Bien.
¿CÓMO SE PRUEBA EL DERECHO?	En virtud de la visibilidad de los actos posesorios.	En virtud de un título.
DEFENSA DE DERECHO	<ul style="list-style-type: none">- Acciones Posesorias.- Interdictos.	Acción Reivindicatoria.

d) La Prescripción

La prescripción es un tema que mantiene un íntimo enlace con el tiempo y su incidencia en el mundo jurídico es indiscutible siempre que esté vinculado a determinados asuntos para poder crear efectos en el mismo. No obstante, si al tiempo se le incorpora una larga posesión se genera la adquisición de un Derecho; y si es una larga inacción la cual se une, producirá una pérdida de Derecho. Con ello se da un primer

²³ Ortiz, Iván, Op.cit.p.21.

paso para adentrarse a lo que se conoce como Prescripción Extintiva (Solís 2011:33-34)²⁴:

Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión	Tiempo + larga posesión = Adquisición de un Derecho	Derecho de Propiedad	Libro V del C.C. Arts. 950° y 952°
Prescripción Extintiva o Liberatoria	Tiempo + larga inacción = Pérdida de un Derecho	Derecho de Acción	Libro VIII del C.C. Art. 2001°

➤ **Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión**

El Código Civil establece en el artículo 950°: “*La Propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y Buena Fe*”. Según José Antonio Álvarez Caperochipi, citado por Marín José (2011:282)²⁵:

“La Usucapión puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en Propiedad. Es,

²⁴ Solís, César (2011) La Prescripción Adquisitiva de Dominio de Dominio o Usucapión: ¿Opera en forma automática o Simple transcurso del tiempo o, necesita declaración judicial? Revista Judicial pp.33-34.

²⁵ Marín, José (2011) Adquiriente por Prescripción Adquisitiva de Dominio versus tercero de Buena Fe ¿Quién es el propietario del bien? Revista Jurídica del Perú. Lima: Gaceta Jurídica. p.282

pues, algo más que un nuevo medio de prueba de la Propiedad, o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la Propiedad como investidura final ligada a la posesión.”

Es un modo originario de adquirir la Propiedad y otros Derechos Reales (por ejemplo la servidumbre, regulada en el art. 1040° del Código Civil), por el cual la posesión continua, pacífica, pública y, como propietario, durante el tiempo que exige la Ley, lo cual convierte al poseedor en Propietario de un Bien.

La doctrina considera que la Prescripción Adquisitiva de Dominio, al igual que la Apropiación, es un modo originario de adquirir la Propiedad, pues el Bien no se recibe de otra persona, a diferencia de otros modos derivados como es, por ejemplo, la compraventa, donde el Bien sí se recibe de otra persona, esto es, el vendedor. (Solís 2011:34)²⁶.

Beatriz Areán, citada por el anterior autor, menciona que dos hechos fundamentales justifican la adquisición por prescripción: “La posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño y, la duración de esa posesión por cierto tiempo”.

➤ **Funciones de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

La Prescripción Adquisitiva de Dominio no solo sirve como modo para adquirir Propiedad, sino que tiene también como función la de servir como medio de prueba de la Propiedad, siendo esta la que más se utiliza. Avendaño dice al respecto: “En efecto, la doctrina clásica concibió la prescripción como un modo de adquirir la Propiedad, es decir, de convertir al poseedor ilegítimo en

²⁶ Solís, César, Op.Cit p.34.

propietario. No obstante, en la actualidad se le considera un medio de prueba de la Propiedad. Su verdadera naturaleza jurídica es esta última porque así se utiliza en prácticamente todos los casos. Muy excepcionalmente la prescripción convierte al poseedor en propietario. Lo usual y frecuente es que ella sirva para que el propietario pruebe o acredite su Derecho de Propiedad. Si no hubiese la Prescripción Adquisitiva, la prueba del Derecho de Propiedad de los inmuebles sería imposible. Estaríamos frente a la famosa prueba diabólica de la cual hablaban los Romanos" (Gonzales 2003: 512)²⁷.

El artículo 927° del C.C. señala que la acción reivindicatoria no procede contra aquel que adquirió el Bien por prescripción. En este sentido, la persona que haya adquirido un Bien por Prescripción Adquisitiva de Dominio podrá invocar como medio de defensa que el Derecho de Propiedad del demandante se extinguió, en el momento en que se cumplió el plazo prescriptorio (Berastain 2010:317)²⁸.

➤ **Sujetos y Objetos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Berastain²⁹, en concordancia con Manuel Albaladejo, hace mención de que toda persona natural o jurídica, e incluso las llamadas uniones sin personalidad, pueden ser sujeto activo de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, necesitando solo capacidad de goce para obtener la misma.

En el caso de Personas Naturales con incapacidad de ejercicio, éstas poseen a través de sus representantes. Respecto a la

²⁷ Gonzales, Gunther (2003) Curso de Derechos Reales. Lima: Jurista Editores.

²⁸ Berastain, Claudio (2010) Prescripción Adquisitiva de Dominio. Código Civil Comentado. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica.

²⁹ Ídem.

capacidad y legitimación necesarias para usucapir, basta afirmar que es precisa la aptitud para poseer en concepto de dueño o titular del Derecho que se usucape.

“Las prohibiciones a las personas que no pueden prescribir son excepcionales, Albaladejo pone como ejemplo no podrá usucapir un extranjero (porque no puede poseerlas como dueño) cosas que no puedan pertenecerle: así ciertos inmuebles por razones de seguridad nacional”³⁰.

➤ **Clases de Prescripción Adquisitiva de Dominio**

De acuerdo con Claudio Berastain³¹, dentro de los artículos 950° y 951° del Código Civil se distinguen dos clases de Prescripción Adquisitiva de Dominio, la ordinaria (corta) y la extraordinaria (larga), necesitando en ambas clases la posesión continua, pacífica, pública y como propietario; y por supuesto el tiempo, siendo éste distinto para ambas clases.

La Prescripción ordinaria sea de Bienes muebles o inmuebles, necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y como propietario, dos requisitos especiales que son el Justo Título y la Buena Fe. La prescripción extraordinaria en cambio no necesita estos dos últimos requisitos, ya que por ilegítima que sea la posesión (útil) vale para prescribir, siempre que se cumplan los plazos previstos en los artículos del Código Civil.

³⁰ Ídem.

³¹ Ibídem (p.318)

➤ **Requisitos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

a) **Posesión Continua**

Para que se cumpla este requisito no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de posesión sobre el Bien, basta que se comporte como cualquier propietario lo haría.

La posesión debe ser continua, sin interrupciones de carácter natural o civil. El artículo 915° del Código Civil libera a la persona que pretenda ser declarada propietario de un Bien en virtud a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de probar a cada instante que ha estado en posesión del Bien, estableciendo una presunción *iuris tantum* de continuidad. Efectivamente, el poseedor deberá probar su posesión actual y haber poseído anteriormente, presumiéndose que poseyó en el tiempo intermedio³².

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° del Código Civil señala con toda claridad que la posesión se conserva aunque su ejercicio esté impedido por hechos pasajeros (Gonzales 2005:37)³³.

³² *Ibíd*em (p.319)

³³ Gonzales, Gunther (2005) La prueba de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. En: http://www.gunthergonzalesb.com/GGB.%2017.05.2011/articulos_juridicos_GGB/la-prueba-prescripcion.pdf

b) Posesión Pacífica

Posesión pacífica no es la que se adquiere sin violencia sino la que se ejerce sin ella durante todo el periodo previsto para que opere la Usucapión (Alessio 2001:23)³⁴.

El artículo 920° del Código Civil trata al respecto. Permite la autocomposición unilateral del conflicto, que no afecta a la posesión pacífica, por el cual el poseedor puede ejercitar la defensa posesoria repeliendo los actos violentos que se empleen contra él y recuperar el Bien, siempre que dicha defensa cumpla con el requisito de inmediatez y racionalidad.

Asimismo, la existencia de procesos judiciales previos entre las partes o con terceros no afecta a la posesión pacífica (podrá ser causal de interrupción del plazo para prescribir), pero existe jurisprudencia en contra, criticable por cierto, ya que los procesos son la forma más pacífica de resolver los conflictos.³⁵

c) Posesión Pública

Gunther Gonzales³⁶, citando a Hernández Gil, menciona que la posesión sólo puede ser reconocida jurídicamente en cuanto se manifiesta de manera social por ser hecho propio de la realidad física.

La posesión pública implica exteriorización natural y ordinaria, no forzada, de los actos de control sobre el Bien de acuerdo

³⁴ Alessio, Miguel (2001) Posesión. En: <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/mexder/cont/3/cnt/cnt2.pdf>

³⁵ Berastain, Claudio, Op.cit. p.320.

³⁶ Gonzales, Gunther, Op.cit. p.31

con los cánones sociales. Una posesión “forzada” y no natural, sería aquella que sólo se manifiesta en horas en las que normalmente no hay testigos, por ejemplo la noche, o que no pueda advertirse en situaciones ordinarias, como los trabajos subterráneos, siempre que ambas se realicen exclusivamente en esos momentos o lugares³⁷.

d) Como Propietario

Se entiende que el poseedor debe actuar sobre el Bien materia de Usucapión con *animus domini*, rescata el Segundo Pleno Casatorio Civil³⁸ de Toribio Pacheco. Asimismo, citando a Hernández Gil, precisa que:

“La posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño de la cosa como titular de un Derecho susceptible de posesión, que son los Derechos Reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aun siendo reales, permiten su uso continuado.”

Para el caso de la prescripción ordinaria (o Prescripción Adquisitiva de Dominio corta), como se mencionó anteriormente, se tienen dos requisitos especiales:

³⁷ Gonzales, Gunther, Op.cit. p.31

³⁸ Corte Suprema de Justicia de la República, Pleno Casatorio Civil. (23 de octubre de 2008) Casación N°2229-2008-Lambayeque. pp.37-38.

a) **Justo Título:**

El justo título -para el profesor Castañeda- no es el instrumento sino el negocio jurídico que sirve de causa a la transferencia del dominio; sin embargo como ese negocio jurídico deberá acreditarse, la prueba más sólida es la instrumental. Debe tenerse en cuenta que en este caso quien transfiere no es el propietario, pues, obviamente, si lo fuera la transferencia se hubiera producido y estaríamos frente a la posesión del nuevo propietario, y no se requeriría de la Usucapión para adquirir la Propiedad del Bien.

En el Derecho Civil Español se considera justo título como el que legalmente baste para transferir el dominio o Derecho real de cuya prescripción se trate; Albaladejo refiere que ello significa acto transmisivo, como compraventa, donación, transacción, permuta etc., apto para -en abstracto- haber producido la adquisición del Derecho -de Propiedad u otro de que se trate, y que en el caso concreto no la produjo, por cualquier razón externa a él -como por ejemplo que la cosa que compramos, se nos donó o concedió en transacción no era del vendedor o donante o transigente- (Rioja 2010)³⁹.

b) **Buena Fe**

Trataremos este tema más adelante.

³⁹ Rioja, Alexander (2010) El título posesorio en el Derecho civil peruano. [Entrada de blog]. En: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2010/10/14/el-titulo-posesorio-en-el-Derecho-civil-peruano-2/>

➤ **Prescripción Extintiva o Liberatoria**

La Prescripción Extintiva es la manera que establece la Ley por la cual se extingue la acción ligada a un Derecho Subjetivo de contenido patrimonial por la inactividad del acreedor y por el tiempo que señala la misma.

Esta convierte a la deuda en una deuda natural; es decir, el deudor sigue siendo deudor pero no puede ser cobrado coercitivamente, y mucho menos de manera coactiva. El deudor no puede pedir al acreedor que le devuelva por haberse extinguido la acción. No existe repetición y ni devolución ya que surge la “*exceptio retentio*” para favorecer al acreedor. Por ello se dice que se extingue la acción mas no el Derecho (Machicado 2013)⁴⁰.

El Código Civil señala en el artículo 1989°: “*La prescripción extingue la acción pero no el Derecho mismo.*”

Esta prescripción extingue el Derecho de acción, es decir, la posibilidad de acudir a los Órganos Jurisdiccionales a reclamar tutela jurídica, sea para exigir una obligación, sea para exigir una restitución de una Propiedad ocupada por una persona que dejó de tener vínculo jurídico con el propietario o que nunca lo tuvo (poseedor precario), ejercitando en el primer caso, una acción personal y, en el segundo, una acción real. (Solís 2011:34-35)⁴¹.

⁴⁰ Machicado, Jorge, (2013) La Prescripción Extintiva. Apuntes Juridicos™. [Entrada de blog]. En: <http://jorgemachicado.blogspot.com/2013/04/pex.html>

⁴¹ Solís, César, Op.cit., pp.34-35

➤ **Diferencias y Semejanzas entre los dos tipos de Prescripción**

Solís⁴² establece también una marcada comparación entre la Prescripción Adquisitiva de Dominio y la Prescripción Extintiva, a la cual se hará referencia en el siguiente cuadro:

	Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión	Prescripción Extintiva o Liberatoria
Diferencias	Se gana un Derecho	Se pierde un Derecho
	Poseedor gana un Bien	Acreedor pierde Derecho de acción
	Regulación en Derechos Reales	Regulación en derechos personales
	Derecho positivo: Prescripción	Derecho negativo: Inacción
	Se invoca en vía de acción	Se invoca como excepción
Semejanzas	Elemento en común: El tiempo	
	Reconocen un mismo fundamento	
	Se computa el plazo acorde a lo establecido en el artículo 183° CC.	

e) La Buena Fe

El Derecho toma en cuenta diversas intenciones y actitudes internas para calificar la conducta humana. La evidencia más precisa de esto se encuentra en el Derecho Penal, para distinguir infracciones dolosas y culposas; sin embargo, dentro del Derecho Civil juegan también un papel fundamental la rectitud, la honestidad, en sí, la Buena Fe (Barroso 1981:395)⁴³.

⁴² Solís, César, Op.cit., pp.35-36

⁴³ Barroso, José (1981) El Principio de la Buena Fe en el Derecho Civil. En: <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/facdermx/cont/119/dtr/dtr2.pdf>

El principio de la Buena Fe subyace en el universo de las relaciones jurídicas de los sujetos de Derecho: Basta dar una somera lectura al Código Civil para encontrarlo en el Libro de Acto Jurídico, en Familia, Sucesiones, Derechos Reales, Obligaciones, Contratos e incluso en el Libro de Registros Públicos. El esfuerzo de clasificación de este principio no debe generar un entendimiento fragmentado del mismo: se trata de un principio único en su esencia y que se materializa o se presenta en diversas manifestaciones, como diverso es el actuar del hombre en el Derecho.

“(...)

La Buena Fe es entendida como una “exigencia de la convivencia y de la solidaridad social” que se presenta bajo un doble aspecto: a) Bajo un aspecto puramente negativo: aspecto que está impreso en la máxima romana del “alterum non laedere” y que lleva a exigir un comportamiento de respeto, de conservación de la esfera del interés ajeno. B) Bajo un aspecto positivo, que impone no simplemente un comportamiento de respeto sino una comprometida colaboración con otros sujetos, dirigido a promover su interés”⁴⁴

Juan Espinoza cita a Emilio Betti para mostrar la referencia que hace el Código Civil respecto al principio de la Buena Fe, en el cual se pueden distinguir cuatro acepciones⁴⁵:

- a) *Como el estado de ignorancia de un interés ajeno tutelado por el Derecho, como el caso del art. 284° del Código Civil que se refiere al cónyuge que no sabía que había contraído matrimonio con una persona casada o el del art. 906° del Código Civil, cuando uno cree que posee un Bien de manera legítima, cuando en verdad no es así. Sin embargo, se advierte que “hay normas elementales de*

⁴⁴ Espinoza, Juan (sin fecha) El Principio de la Buena Fe. En: <http://justiciayderecho.org.pe/revista8/articulos/EL%20PRINCIPIO%20DE%20LA%20BUENA%20FE%20-%20JUAN%20ESPINOZA%20ESPINOZA.pdf>

⁴⁵ Ídem.

sociabilidad que imponen tener conocimiento de la situación que nos interesa y que para nosotros no es lícito ignorar: éstas establecen una carga de atención y de diligencia en orden al conocimiento. Si nosotros ignoramos de estar en una situación irregular y a esta ignorancia estamos siendo llevados por nuestra inexcusable inercia, no podemos invocar esta ignorancia, para sostener que estamos en Buena Fe. La Buena Fe debe ser ignorancia, pero también legítima ignorancia, de manera tal que, con el uso de la normal diligencia, no habría podido ser superada”.

- b) *Como creencia en la apariencia de una relación o situación que legítima a la contraparte*, a disponer de un Derecho determinado, como el supuesto del art. 1225° del Código Civil (pago al acreedor aparente), del art. 665° del Código Civil (contrato celebrado con el heredero aparente), del art. 194° del Código Civil (contrato celebrado en la creencia de la realidad del negocio aparente).
- c) *Como lealtad en la negociación de un contrato y como corrección en el comportamiento en el contrato celebrado*, que consiste en un “leal comportamiento caracterizado por un [consciente] respeto al interés del otro contrayente”, como es el caso del art. 1362° del Código Civil (negociación, celebración y ejecución del contrato). Este tipo de Buena Fe se traduce en “el comportamiento de activa cooperación en el interés ajeno, en un comportamiento de fidelidad al vínculo, por el cual una parte de la relación obligatoria está disponible para cumplir las expectativas de prestación de la contraparte”.
- d) *Como criterio hermenéutico*, así lo determina el art. 168° del Código Civil Es importante tener en cuenta que “la regla de la Buena Fe en la interpretación quiere ser una medida razonable de lo justo, representando también un límite a la discrecionalidad del intérprete”.

También identifica, según Andrea D'Angelo, en *La buona fede ausiliaria del programma contrattuale*, los siguientes modelos de la Buena Fe⁴⁶:

a) Buena Fe esterilizada:

El tratamiento de las relaciones contractuales está tendencialmente orientado sólo a la integración entre el contenido de la regulación de lo convenido y la disciplina legal. Por ello, “los conflictos de interés, los casos que se manifiestan en el curso de la actuación de la relación que no estén regulados expresamente en el contrato, se resuelven por el juez en virtud de la interpretación de los pactos o, en caso que no se pueda, mediante la calificación del contrato y a las normas dispositivas”.

b) Buena Fe auxiliar del programa contractual:

En este modelo la Buena Fe, además de las normas dispositivas y antes de los usos y de la equidad, es fuente de integración del reglamento contractual. Así, “ésta opera cuando se trata de resolver un conflicto de intereses que no ha sido regulado en el contrato (...) mediante la construcción de una regla (...) que sea coherente, o al menos compatible, con la “economía del contrato”, con la pactada composición de los intereses antagónicos de las partes”.

c) Buena Fe solidaria:

“Pone de relieve valores metacontractuales, de justicia y de equidad. Se inspira en una visión cooperativa de la relación contractual que tiende a temperar el antagonismo entre los intereses de los contrayentes”.

⁴⁶ Ídem.

A propósito de un *obiter dictum* de la sentencia No. 10511, del 24.09.99, de la Corte de Casación italiana (en la cual se reduce el monto de la cláusula penal, por ser excesiva, pese a que no fue solicitado), se sostiene que “la intervención del juez sobre el contrato (es decir, sobre el equilibrio contractual) ahora es permitida en razón de la cláusula general de la Buena Fe. Y ello es evidente, a fin de que las relaciones contractuales sean justas y equilibradas, en el presupuesto que la autonomía privada sea en natural oposición a la justicia contractual; de aquí la necesidad, a tutela de los valores fundamentales, de introducir, por decir así, correctivos contractuales, que limiten y direccionen, es decir, hagan funcional, la libertad negocial de las partes”.

d) Buena Fe imperativa:

Buena Fe imperativa, la premisa de este modelo “está constituida por la afirmación de la inderogabilidad del precepto de Buena Fe en un sentido que no se limita al reconocimiento de la nulidad del pacto de inaplicabilidad a la relación de la cláusula general, sino que importa la pertenencia al orden público de los mismos contenidos atribuibles, en cada caso particular, a la Buena Fe”. Dicho en otras palabras: la Buena Fe -aún en contra de la autonomía privada de las partes- es un principio de plena aplicación, al ser una exigencia para un orden social y jurídico.

➤ **La Buena Fe subjetiva**

La Buena Fe subjetiva se entiende como la expresión del conocimiento, del estado intelectual del individuo, que constituye un supuesto previsto y disciplinado por la Ley.⁴⁷

⁴⁷ Espinoza, Juan, Op.cit.

(...) “Buena Fe Subjetiva” (...) denota un estado de conciencia, un convencimiento; y se dice subjetiva justamente porque para su aplicación debe el intérprete considerar la intención del sujeto de la relación jurídica, su estado psicológico, su íntima convicción; se trata por lo tanto de una idea de ignorancia, de creencia errónea acerca de la existencia de una situación regular, la cual se funda en el propio estado de ignorancia, o en la errónea apariencia de cierto acto, que se concreta en el convencimiento del propio Derecho o en la ignorancia de estar lesionando el Derecho ajeno.

La Buena Fe subjetiva consiste en un estado psicológico y no volitivo, cuyo substrato está fundado bien en la ignorancia o en un error. De ahí que “el comportamiento de una persona pueda ser objetivamente antijurídico; empero el Derecho lo considera honrado y justo teniendo en cuenta la situación subjetiva en que su autor se encontraba. El error incide aquí en la titularidad o en la legitimidad de la propia conducta [...] o en la legitimidad de la conducta de la contraparte”.⁴⁸

➤ **La Buena Fe Objetiva**

La Buena Fe Objetiva se considera una cláusula general⁴⁹ que constituye un criterio de determinación de la prestación, y un principio jurídico que introduce en el contenido de las obligaciones y deberes coherentes con un modelo de comportamiento objetivo, de un “buen hombre”, que se expresa a través de las reglas de honestidad y corrección propias de dicho modelo.

⁴⁸ Mosset, J. & Martins, J., citados por Neme, Martha (2009) Buena Fe subjetiva y Buena Fe objetiva. Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos. Revista de Derecho Privado Externado. pp.48-49. En: <https://www.minjusticia.gov.co/InvSocioJuridica/DbRegistros/GetPdf?fileName=Buena%20fe%20subjetiva%20y%20buena%20fe%20objetiva.pdf>

⁴⁹ Giampiccolo, citado por Espinoza, Juan, Op.cit.

Es así que este tipo de Buena Fe nace en reglas de conducta fundadas en la honestidad, en la rectitud, en la lealtad y principalmente en la consideración del interés del otro, visto como un miembro del conjunto social que es jurídicamente tutelado. La Buena Fe Objetiva presupone entonces que se actúe con honradez, probidad, honorabilidad, transparencia, diligencia, responsabilidad y demás valores.⁵⁰

1.3 Investigaciones

No se han encontrado investigaciones relacionadas con el tema específico que se abordan en la presente investigación.

1.4 Marco Conceptual

Definición de los términos básicos del presente estudio:

- a) **Acción:** Derecho potestativo, con reconocimiento a nivel de legislación internacional, que tiene por contenido la potestad atribuida a todo sujeto de acudir al Estado, para hacer valer un Derecho que considera vulnerado por otro sujeto. El Derecho de acción tiene por contraparte la situación de sujeción en la que se encuentra el Estado, quien debe atender el pedido del accionante, y disponer el inicio de un proceso judicial que solucione el conflicto (Acosta 2013: 14-15)⁵¹.
- b) **Pretensión:** Una de las características del Derecho de acción es que esta es abstracta, es decir, no tiene una actuación concreta en los hechos por sí misma, sin embargo, se materializa cuando tenemos una exigencia concreta a otro sujeto de Derecho. Esta aptitud de exigir algo a otra persona o sujeto de Derecho se denomina pretensión, la cual por cierto debe tener relevancia jurídica, pero esta exigencia

⁵⁰ Neme, Martha, Op.cit., p.49-50.

⁵¹ Acosta, Carlos (2013). Diccionario procesal civil. Lima: Gaceta Jurídica.

puede ser extrajudicial, pretensión material y no implica que sea un presupuesto para posteriormente iniciar un proceso, por eso, se dice que puede haber pretensión material sin proceso y proceso sin pretensión material. Simplemente es pretender satisfacer un interés jurídico. No obstante, cuando no se satisface de manera espontánea esta pretensión se inicia la alternativa de poder acudir al órgano jurisdiccional en busca de tal satisfacción. Esto significa que el titular de la pretensión material utilizando el Derecho de acción, cuya manifestación concreta es la demanda, pueda convertir su pretensión material en pretensión procesal, para de esta manera a través del Estado pueda satisfacer su interés jurídico (Acosta 2013: 274-275)⁵².

- c) **Buena Fe:** Su base parte de una concepción justiniana como regla o principio de conducta donde se han construido los conceptos modernos de la misma, que la Buena Fe constituye una regla de conducta a la que ha de adaptarse el comportamiento jurídico de los hombres. Sin embargo no se declara concretamente cuáles son los comportamientos exigidos por la Buena Fe. La normativa referente a negocios jurídicos y contratos donde se desarrolla expresamente dicho principio contiene dos normas relativas a la Buena Fe. Su inclinación por el positivismo como toda Latinoamérica lo obliga a referirse a reglas de la “Buena Fe” que obviamente no existen, cuando menos no se trata en este caso de normas positivas que definan la Buena Fe sino de principios y conceptos doctrinarios bastante distantes de la idea de “regla”. Negociar el contrato de Buena Fe supone no intentar engañar a la contraparte (que actúa racional y razonablemente). Por este motivo, las partes no están obligadas a dar espontáneamente toda la información una a la otra, sino establecer un nivel de comunicación que permite entenderse mutuamente y que no esconda una actitud maliciosa (y no puramente egoísta pero lícito). (No esperes precio justo, pero sí información correcta, o no haya silencio sobre negociaciones paralelas). En ese sentido subjetivo, la

⁵² Acosta, Carlos. Op. Cit.

Buena Fe se refiere a la intención con que obran las personas o a la creencia con que lo hacen de Buena Fe, por lo cual se le llama “Buena Fe creencia”. Celebrar el contrato de Buena Fe supone que se adopte las formalidades necesarias para que el contrato no sea posteriormente impugnado y también que exista en cada parte una verdadera intención de cumplir con las obligaciones a que se compromete. Ejecutar o cumplir el contrato de Buena Fe se refiere a la cooperación de una parte con la otra, de manera que ninguna quede privada de sus expectativas razonables. La primera y última tienen diferencia de grado, la presencia de la autonomía privada es menos estricta en la primera que en la segunda. También de naturaleza, en la primera no tiene la parte que tomar en consideración el interés de la otra como sí debe hacerlo en la segunda. Por último, son distintos en sus efectos, la mala fe en la ejecución puede llevar a la ineficacia del contrato, mientras que en la negociación no se podría exigir la celebración del contrato y solo procederá la indemnización de daños y perjuicios vía responsabilidad precontractual. Ahora la Buena Fe se presenta como la expresión de una conducta supuestamente ideal del sujeto, que lo debe orientar a decidir ciertas cosas y rechazar otras, un ideal que permite cuestionar la voluntad de las partes aduciendo que esa decisión común no es justa, aunque creyeron las partes que era lo que les convenía al momento de llegar al acuerdo. Caso: compraventa anticipada de boletos para un festival de cine, con films cuya selección se ha dejado a discreción del exhibidor. Pero ante de la proyección se cambia de dueño y exhibe films pornográficos. El adquirente solicita la devolución de su dinero arguyendo que ha habido mala fe no en tanto de quien contrató originalmente con él hubiera actuado de mala fe, sino porque de acuerdo a su sentido moral, no esperaba que el festival tuviera esa orientación. Aquí se objetiviza la Buena Fe como un estándar de conducta arreglada a los imperativos éticos exigibles de acuerdo a la conciencia social imperante. “Se puede sostener que esta especie expresa la lealtad, la honestidad, la probidad y confianza en el comportamiento de cada uno de los contratantes, actúa como regla de conducta que orienta la

actuación ideal del sujeto, lo que determina que se le denomine Buena Fe lealtad u objetiva, se exige un tipo de conducta (Avendaño 2013: 64-66)⁵³.

- d) **Prescripción:** El tiempo es un hecho natural y tiene una serie de efectos en las relaciones jurídicas como son la prescripción y la caducidad. En la doctrina se sostiene que: “en el Derecho el concepto del tiempo se enlaza con el de las variaciones de los fenómenos jurídicos, con el de la forma de sus cambios; y que al hablar del influjo del tiempo en las relaciones del Derecho no se hace referencia al influjo del tiempo puro, abstraídos de los fenómenos, considerado como algo sustantivo, sino al tiempo medida de duración o expresión del cambio de los hechos o estados con eficacia jurídica”. La prescripción es la consolidación de una situación jurídica por el transcurso del tiempo. Sus dos modalidades son: adquisitiva y extintiva, y se encuentran reguladas en los artículos 950 a 953 y 1989 a 2002 del Código Civil. La Prescripción Adquisitiva de Dominio (Usucapión) es considerada un modo de adquirir la titularidad de un Derecho real mediante la posesión prolongada, y bajo determinadas condiciones, de un Bien. Por otro lado, la prescripción extintiva o liberatoria consiste en el transcurso de un determinado lapso de tiempo que aunado a la falta de ejercicio de un Derecho da lugar a la extinción de la acción correspondiente a ese Derecho, sin afectar el Derecho mismo que se mantiene vigente pero sin acción que permita hacerlo efectivo. (Avendaño 2013: 374-375)⁵⁴.

⁵³ Avendaño, Jorge (2013). Diccionario Civil. Lima: Gaceta Jurídica.

⁵⁴ Avendaño, Jorge. Op. Cit.

CAPÍTULO II: EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 Planteamiento del Problema

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

La Prescripción Adquisitiva de Dominio es una forma originaria de adquirir la Propiedad de un Bien mediante la posesión prolongada durante un tiempo determinado que está regulado en la norma jurídica, en este caso el Código Civil peruano de 1984.

El artículo 950° del Código Civil señala: “La Propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y Buena Fe.”

Como se aprecia, para adquirir un Bien por Prescripción Adquisitiva de Dominio corta, el Código Civil exige la Buena Fe; sin embargo, no indica si se refiere a un tipo de Buena Fe objetiva o subjetiva.

Distintos autores tienen ideas contrapuestas frente a este tema, asegurando algunos que sólo se requiere de Buena Fe subjetiva; y otros, una Buena Fe objetiva. Sucede que la Buena Fe subjetiva se refiere sólo a un actuar honesto de la persona en la creencia que el otro sujeto está actuando correctamente; mientras que la Buena Fe objetiva supone que la persona está siendo diligente, es decir además de la confianza realiza las indagaciones necesarias para conocer si va a realizar un acto jurídico válido. Por ejemplo, para adquirir un Bien, no sólo se requeriría creer que la otra persona le puede transferir válidamente el Bien, sino sería necesario comprobar en los Registros Públicos si esa persona es el verdadero titular y tiene la facultad de disposición.

A continuación, citamos a dos autores que tienen opiniones contrapuestas respecto al tipo de Buena Fe que se requiere en la Prescripción Adquisitiva de Dominio ordinaria. Por ejemplo Nerio Gonzales (2007:408)⁵⁵ señala:

“Lo que interesa para la configuración de la prescripción corta es que el transferente, al momento de la transferencia, no tenía el poder de enajenación o disposición del Bien, siendo esta situación totalmente ignorada por el adquirente, porque creía haber adquirido de su verdadero propietario”.

Es decir, este autor, considera que sólo se requiere la Buena Fe subjetiva. De otro lado, Berastain (2003:322)⁵⁶ citando a Gonzales, indica:

“La Buena Fe no es solamente una creencia fundada en un estado psicológico (meramente interno) del poseedor. La Buena Fe sí es creencia, pero debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la Buena Fe no puede fundarse en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente”.

Se aprecia entonces que para Nerio Gonzales sólo se requiere una Buena Fe creencia, mientras que para Berastain -citando a Gonzales- se requiere que el adquirente tenga además, la diligencia de haber ido a Registros Públicos a fin de comprobar que la persona que le estaba vendiendo el Bien era el verdadero propietario, es decir, no sólo basta creer que ese propietario en efecto lo es, sino que además se hace imperativo comprobarlo.

⁵⁵ Gonzáles Linares, Nerio (2007). Derecho Civil Patrimonial. Lima: Palestra.

⁵⁶ Berastain, Claudio (2010) Prescripción Adquisitiva de Dominio. En: Código Civil Comentado. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica.

Asimismo, existen sentencias contradictorias emitidas por órganos jurisdiccionales que serán ubicadas y analizadas en el informe final del trabajo de investigación.

2.1.2 Antecedentes Teóricos

Se hizo una búsqueda a nivel de la Facultad de Derecho de la Universidad Inca Garcilazo de la Vega, y no se encontró ningún trabajo relacionado con el tema específico que se abordan en la presente investigación, por lo tanto reúne las condiciones temáticas y metodológicas suficientes, para ser considerada como ejecutable.

La Prescripción Adquisitiva de Dominio es una forma originaria de adquisición de la Propiedad. A través de ella, el poseedor adquiere la Propiedad del Bien, por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por Ley.

Como señala Gunther Gonzales (2010:282): “la Usucapión tiene un fundamento “positivo”, pues se basa en una acción que el ordenamiento juzga como valiosa objetivamente; y un fundamento “negativo”, pues se basa en una inacción que se considera inconveniente. Por el primero, se privilegia 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 de su Derecho⁵⁷”.

⁵⁷ Gonzales Barrón, Gunther. (2010). Manual de actualización civil y procesal civil. Lima: Gaceta Jurídica.

En la sentencia del Pleno Casatorio sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio⁵⁸, en el fundamento 44º, se mencionan los elementos que se requieren para que se configure la Prescripción Adquisitiva de Dominio, que son:

- a) **La continuidad de la posesión.-** es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, la cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que no pueden dar actor de interrupción como los previstos por los artículos 904º y 953º del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actor posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por Ley.

- b) **La posesión pacífica.-** se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de las cosas.

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

- d) **Como propietario.-** puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el Bien materia de

⁵⁸ Casación N° 2229-2008-Lambayeque.

Usucapión. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, el poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un Derecho susceptible de posesión, que son los Derechos Reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado.

Además, en la Prescripción Adquisitiva de Dominio ordinaria se exige

- e) **Justo título.**- es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la Propiedad de un Bien, por ejemplo, compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc., que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 del Código Civil para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo al título), pero que no produce efectos transmitivos de Propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerlo. Es decir, es un acto válido pero ineficaz⁵⁹ (Berastain, 2003: 322).

- f) **Buena Fe.**- la Buena Fe es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de Derecho sobre el vicio que invalida su título, según lo dispuesto en el artículo 906º del Código Civil.

Respecto al requisito de la Buena Fe, como señala Gunther Gonzales (2005: 686)⁶⁰: “La Buena Fe no es solamente una “creencia” fundada en un estado psicológico del poseedor. La Buena Fe sí es creencia, pero debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la Buena Fe no puede fundarse nunca en un error inexcusable,

⁵⁹ Berastain Quevedo, Claudio. (2003). Requisitos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. En: Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica.

⁶⁰ Gonzales Barrón, Gunther. (2005). Derechos Reales. Lima: Juristas Editores.

pues existe un deber social de actuar diligentemente. Por ello, se exige que el poseedor ostente el título de adquisición de la Propiedad, en el cual pueda sustentar su “creencia honesta”.

Como dice el citado autor, no sólo basta una Buena Fe creencia sino también se exige una Buena Fe diligencia. Entonces, al momento de suscribir la minuta de compraventa de fecha 15 de octubre de 2002, tenía pleno conocimiento que quien la transfería el inmueble no era el propietario, pues en los Registros Públicos aparecía como propietario Carlo Emanuele y Barcaroli y no el que fungía como su inmediato vendedor-propietario José Balbuena Zevallos, circunstancia que incluso es consignada en la cláusula segunda de la referida minuta.

La excepción, señala Gonzales (2005:689) sería, por ejemplo: los defectos de tracto que puedan subsanarse perfectamente a través de la Usucapión ordinaria, sin importar que el titular registral sea otro; la existencia de títulos perfectos pero con algún defecto intrínseco (escritura notarial legítima, pero en donde el propietario ha sido suplantado); o “aquellos casos en que por la notable antigüedad del último asiento registral vigente pueda llegarse racionalmente al convencimiento de que han existido transmisiones posteriores no inscritas”. En todas estas hipótesis se encuentra como elemento subyacente la inexactitud del registro motivada por hechos ajenos (y en ciertas medidas incontrolables) al poseedor usucapiente con justo título y Buena Fe.

2.1.3 Definición del Problema

En consecuencia, nuestros problemas de investigación serían los siguientes:

A. Problema Principal:

1. ¿Cómo influye la interpretación del requisito de la “Buena Fe Objetiva” o “Buena Fe Subjetiva”, para la adquisición de un Bien por Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria?

B. Problemas Específicos:

1. ¿Cómo influye la interpretación del requisito de la “**Buena Fe Objetiva**” para la adquisición de un Bien por Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria?
2. ¿Cómo influye la interpretación del requisito de la “**Buena Fe Subjetiva**” para la adquisición de un Bien por Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria?

2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación

2.2.1 Finalidad

La finalidad de esta investigación es determinar qué tipo de Buena Fe se requiere para adquirir un Bien por Prescripción Adquisitiva de Dominio ordinaria o corta se requiere la Buena Fe objetiva o la Buena Fe subjetiva.

2.2.2 Objetivo General y Específicos

A. Objetivo General

Determinar la influencia de la interpretación del requisito de la Buena Fe en la Adquisición de un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

B. Objetivo Específico 1

Determinar la influencia de la interpretación del requisito de la **Buena Fe Objetiva** en la Adquisición de un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

C. Objetivo Específico 2

Determinar la influencia de la interpretación del requisito de la **Buena Fe Subjetiva** en la Adquisición de un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

2.2.3 Delimitación del Estudio

La presente investigación incorpora estudios por parte de autores nacionales como extranjeros para obtener una mejor comprensión del tema y los conceptos pertinentes a la Buena Fe en la Prescripción Adquisitiva de Dominio ordinaria que ellos realizan en la materia del Derecho Civil.

2.2.2 Justificación e Importancia del Estudio

La justificación radica en que el Código Civil no expresa claramente qué tipo de Buena Fe se requiere para adquirir un Bien por Prescripción Adquisitiva de Dominio, por lo que es necesario estudiar dicha institución jurídica a fin que los justiciables al momento de

interponer la demanda, conozcan si en realidad están cumpliendo con los requisitos que señala la norma.

La investigación es importante ya que analizaremos el contenido del concepto Buena Fe en la prescripción, ya que de la revisión de la exposición de motivos del Código Civil tampoco se puede determinar a qué tipo de Buena Fe se refería el legislador.

2.3 Hipótesis y Variables

2.3.1 Supuestos Teóricos

- **Buena Fe:** Su base parte de una concepción justiniana como regla o principio de conducta donde se han construido los conceptos modernos de la misma, que la Buena Fe constituye una regla de conducta a la que ha de adaptarse el comportamiento jurídico de los hombres. Sin embargo no se declara concretamente cuáles son los comportamientos exigidos por la Buena Fe. La normativa referente a negocios jurídicos y contratos donde se desarrolla expresamente dicho principio contiene dos normas relativas a la Buena Fe. Su inclinación por el positivismo como toda Latinoamérica lo obliga a referirse a reglas de la “Buena Fe” que obviamente no existen, cuando menos no se trata en este caso de normas positivas que definan la Buena Fe sino de principios y conceptos doctrinarios bastante distantes de la idea de “regla”. Negociar el contrato de Buena Fe supone no intentar engañar a la contraparte (que actúa racional y razonablemente). Por este motivo, las partes no están obligadas a dar espontáneamente toda la información una a la otra, sino establecer un nivel de comunicación que permite entenderse mutuamente y que no esconda una actitud maliciosa (y no puramente egoísta pero lícito). (No esperes precio justo, pero sí información correcta, o no haya silencio sobre negociaciones

paralelas). En ese sentido subjetivo, la Buena Fe se refiere a la intención con que obran las personas o a la creencia con que lo hacen de Buena Fe, por lo cual se le llama “Buena Fe creencia”.

- **Prescripción:** El tiempo es un hecho natural y tiene una serie de efectos en las relaciones jurídicas como son la prescripción y la caducidad. En la doctrina se sostiene que: “en el Derecho el concepto del tiempo se enlaza con el de las variaciones de los fenómenos jurídicos, con el de la forma de sus cambios; y que al hablar del influjo del tiempo en las relaciones del Derecho no se hace referencia al influjo del tiempo puro, abstraídos de los fenómenos, considerado como algo sustantivo, sino al tiempo medida de duración o expresión del cambio de los hechos o estados con eficacia jurídica”. La prescripción es la consolidación de una situación jurídica por el transcurso del tiempo. Sus dos modalidades son: adquisitiva y extintiva, y se encuentran reguladas en los artículos 950 a 953 y 1989 a 2002 del Código Civil. La Prescripción Adquisitiva de Dominio (Usucapión) es considerada un modo de adquirir la titularidad de un Derecho real mediante la posesión prolongada, y bajo determinadas condiciones, de un Bien. Por otro lado, la prescripción extintiva o liberatoria consiste en el transcurso de un determinado lapso de tiempo que aunado a la falta de ejercicio de un Derecho da lugar a la extinción de la acción correspondiente a ese Derecho, sin afectar el Derecho mismo que se mantiene vigente pero sin acción que permita hacerlo efectivo. (Avendaño 2013: 374-375)⁶¹.

⁶¹ Avendaño, Jorge. Op. Cit.

2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas

- **Hipótesis Principal:**
 1. Para adquirir un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria, se requiere contar con una Buena Fe de tipo Objetivo.

- **Hipótesis Específicas:**
 1. La interpretación de la Buena Fe Objetiva, influye positivamente en la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria.
 2. La interpretación de la Buena Fe Subjetiva, influye negativamente en la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria.

2.3.3 Variables e Indicadores

X: Interpretación de la Buena Fe (variable independiente).

Y: Prescripción Adquisición de Dominio corta u ordinaria (variable dependiente).

VARIABLES	INDICADORES
X	<ul style="list-style-type: none">• Sentencias emitidas por órganos judiciales en que se a hecho referencia al tipo de Buena Fe que se requiere en la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria.
Y	<ul style="list-style-type: none">• Opiniones de autores y tratadistas en el tema materia de investigación.

CAPÍTULO III: MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 Población y Muestra

La población estuvo constituida por las sentencias de órganos jurisdiccionales en que se a hecho referencia a la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

La Muestra fueros las sentencias que hemos obtenido del año 2010 al 2015 respecto a la interpretación del artículo 950° del Código Civil, con relación a la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria.

Para efectos del presente trabajo, la Muestra estuvo constituida por 10 Sentencias expedidas principalmente por el máximo órgano jurisdiccional, esto es, la Corte Suprema de Justicia, la misma que se pronuncia a través de Casaciones.

POBLACIÓN	MUESTRA
La población estuvo constituida por las sentencias de órganos jurisdiccionales en que se a hecho referencia a la Prescripción Adquisitiva de Dominio.	La Muestra fueron las sentencias que hemos obtenido del año 2010 al 2015 respecto a la interpretación del artículo 950° del Código Civil, con relación a la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria.

3.2 Diseño a utilizar en el Estudio

La presente investigación fue de naturaleza cualitativa, puesto que nos enfocaremos a comprender y profundizar los fenómenos que se dan en la

situación problemática, explorándolos desde la perspectiva de los casos en concreto y en relación al contexto.

Respecto al método, éste ha sido de tipo descriptivo, dogmático e inductivo. Se recurrió a la doctrina y realizaron operaciones lógicas en base a ella, lo cual permitió ir de lo particular a lo general, de los hechos a las conclusiones universales.

3.3 Técnica e Instrumento de Recolección de Datos

- **Análisis Documental**: se utilizó como fuentes para obtener datos de las normas, libros, manuales, etc.

La información se recaudó de libros relacionados a temas de Derecho Civil, Derechos Reales y Prescripción, así como de documentos elaborados por entidades especializadas en la materia investigada.

3.4 Procesamiento de Datos

El procesamiento de información, en primer lugar ha sido de carácter exploratoria a efectos de familiarizarse con la temática y profundizar la lectura y el análisis, enseguida se realizó una actividad mucho más sistematizada orientada al recojo de datos, todo ello orientado a los objetivos trazados en el proyecto de investigación.

CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 Presentación de resultados

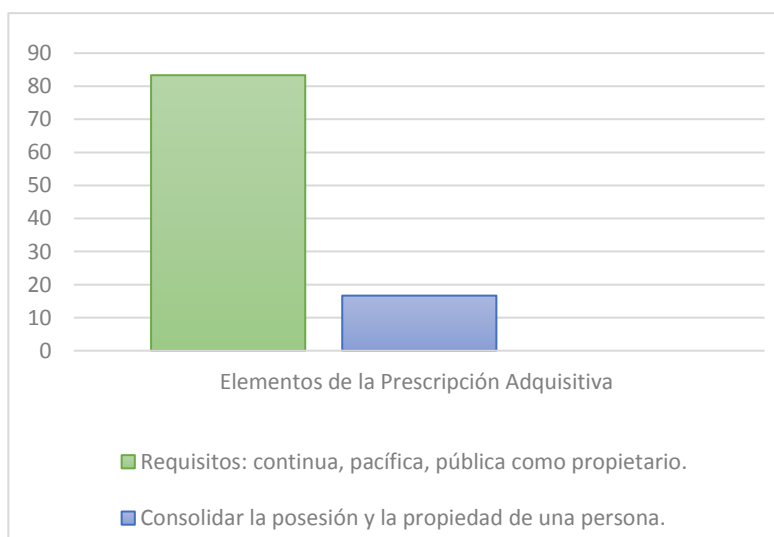
Los resultados obtenidos responden a la muestra que inicialmente se había propuesto, respecto al análisis de sentencias emitidas por órganos judiciales y doctrina especializada, respecto a la interpretación del requisito de la Buena Fe en la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta.

El instrumento utilizado para el análisis de la información obtenida fue el fichaje donde se vertió toda la información referente a la casuística encontrada, así como la opinión de los dos autores que apoyan nuestra propuesta, ello nos ha permitido concretar los resultados esperados.

Asimismo, se debe enfatizar que por la naturaleza del presente trabajo de investigación los resultados obtenidos y que son materia de análisis en este acápite es información referencial y complementaria para nuestra discusión.

A continuación presentamos en paralelo los resultados conjuntamente con la discusión en la que sustentamos nuestra propuesta.

4.1.1 Sobre los elementos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio



Las sentencias utilizadas para realizar el gráfico, fueron las siguientes:

1. Casación N° 3981-2013, Lima: “En tal sentido, sin desconocer los fines del recurso de casación ni los fundamentos del recurso extraordinario, este Supremo Tribunal se encuentra legalmente facultado para realizar un análisis respecto a la pretensión postulada y a los juicios de valor emitidos tanto por el A-quo como por el Ad-quem en cuanto al fondo de la materia controvertida. Para tal efecto, conviene citar el tenor del artículo 950 del Código Civil que regula los presupuestos legales necesarios para declarar la adquisición de la Propiedad de un Bien por Prescripción Adquisitiva de Dominio en los siguientes términos: “La Propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y Buena Fe”.
2. Casación N° 1718-2015, Del Santa: “La Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión es una forma de adquisición de la Propiedad con la finalidad de consolidar la posesión y la Propiedad de una persona; que una de las razones jurídicas de la prescripción es sancionar la indiferencia o inactividad del propietario, con Derecho formalmente estatuido por un tiempo prolongado, premiando a quien por ese lapso lo mantuvo, catalogándose ello, como un comportamiento de aprehensión a la cosa; y, por tanto, justificante de esta forma adquisitiva de la Propiedad”.
3. Casación N° 795-2014-Junín: “Resulta pertinente citar el Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, recaído en la Casación número 2229-2008ILambayeque publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el veintidós de agosto de dos mil nueve, que en su fundamento cuarenta y tres define la Prescripción Adquisitiva de Dominio

de la siguiente manera: "f...) la Usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el Derecho real que corresponde a su relación con la cosa (Propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por Ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del Derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la Propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada Usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y Buena Fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada Usucapión ordinaria".

4. Casación N° 593-2014. Lima: "Que, tratándose de un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, resulta necesario indicar que el artículo 950 del Código Civil en su primer párrafo regula la Prescripción Adquisitiva de Dominio larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión que se ejerce sea continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Del texto de la norma se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la Propiedad, no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el Bien con *animus domini*".
5. Casación 779-2014, Lima: "Que, estando a lo dispuesto por el artículo 950 del Código Civil, la Propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años y a los cinco años cuando median justo título y Buena Fe apreciándose en el presente caso que el recurrente invoca la

causal de interpretación errónea del artículo 950° del Código Civil debiendo anotarse al respecto que la causal propuesta se configura cuando el Juez pese a aplicar la situación fáctica la norma pertinente le otorga un sentido que no le corresponde siendo del caso anotar en cuanto a la posesión como propietario que la sentencia casatoria número 2229-2008-Lambayeque ha establecido según lo consignado en el fundamento 44.d que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el Bien materia de Usucapión”.

6. Sentencia N° 20525-2009 (30 de mayo De 2012): “Tercero.- Que, el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, regula la llamada prescripción larga u ordinaria que se configura cuando la posesión que se ejerce sobre el Bien es continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; para acceder a ello, todos los requisitos señalados precedentemente deben concurrir copulativamente durante dicho lapso de tiempo, a diferencia de la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta, regulada en el segundo párrafo de la citada norma, que requiere, además del cumplimiento de dichos requisitos por el lapso de cinco años, contar con justo título y Buena Fe”.

Asimismo, cabe precisar que en la sentencia del II Pleno Casatorio sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio (Casación N° 2229-2008-Lambayeque), en el fundamento 44°, se mencionan los elementos que se requieren para que se configure la Prescripción Adquisitiva de Dominio, que son:

- a) **La continuidad de la posesión.**- es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, la cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que no pueden dar actor de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma,

se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actor posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por Ley.

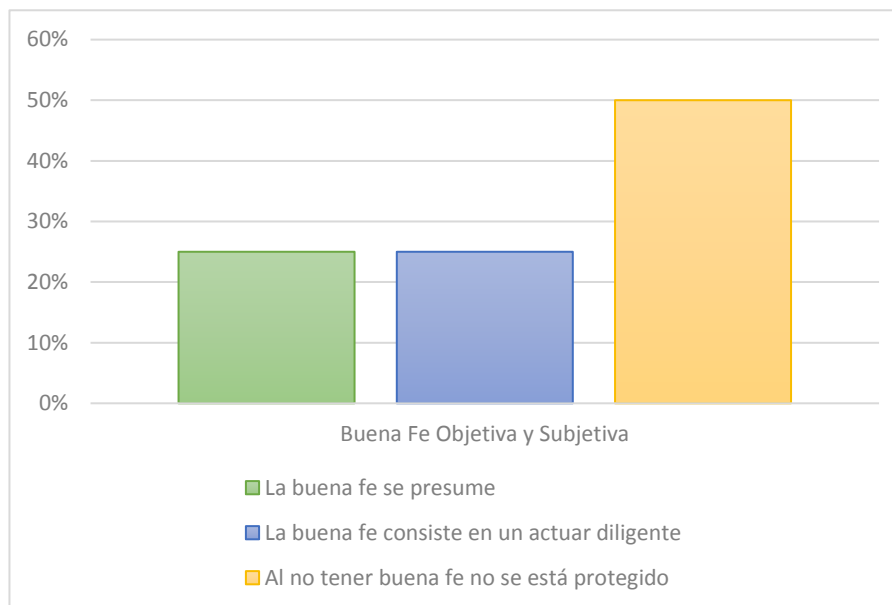
- b) **La posesión pacífica.**- se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de las cosas.
- c) **La posesión pública.**- será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es la voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante el tiempo que duró, y no lo hicieron, la Ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida.
- d) **Como propietario.**- puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el Bien materia de Usucapición. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, el poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un Derecho susceptible de posesión, que son los Derechos Reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado. Además, en la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta se exige

- e) **Justo Título**.- es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la Propiedad de un Bien, por ejemplo, compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc., que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 del Código Civil para considerarlo un acto.

4.1.2 Sobre requisito de la Buena Fe en la Prescripción Adquisitiva de Dominio

4.1.2.1 Concepto de Buena Fe Objetiva y Subjetiva

Del análisis de las sentencias, se aprecia que los resultados nos indican que una de ellas señala que la fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, dos de ellas señalan que al no haber obrado de Buena Fe no se está protegido jurídicamente; mientras que otra sentencia refiere que la Buena Fe consiste en estar convencido de haber obrado de manera diligente, prudente y honesta, esto es, estar convencido de la certeza, licitud y legitimidad de su conducta, por ello, para sostener dicho convencimiento se debe verificar la realización de las diligencias necesarias.



Para realizar el cuadro anterior, se han considerado las siguientes sentencias:

- En la Casación N° 3783-2001-Lambayeque, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República estableció que “examinadas las pruebas actuadas en la secuela del proceso se llega a la conclusión de que si bien el recurrente celebró un contrato de mutuo con garantía hipotecaria con quienes en el registro público estaban facultados para hacerlo, existen indicios que demuestran que el recurrente tenía conocimiento que el inmueble era materia de diversos litigios, por tanto, al no haber obrado de Buena Fe, los principios registrales antes mencionados no lo protegen”.
- En la Casación N° 78-06-Piura, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia estableció que “en el caso de autos, se tiene establecido que la recurrente estuvo en la posibilidad de conocer la existencia de acreencias a favor de Molinera Inca Sociedad Anónima y del perjuicio que la celebración del acto jurídico hubiera causado a sus

intereses; es decir, que de alguna forma tuvo conciencia de la inexactitud del registro y que la información que estos le brindaban no era del todo exacta, circunstancias suficientes para destruir la presunción de Buena Fe que la amparaba”.

- En la Casación N° 1618-2005-Arequipa, se estableció que: “La Buena Fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro; Que, de este principio registral se puede inferir: I) que, sea cual fuere la causal que ha dado lugar a la declaración de nulidad, rescisión o resolución del título del transferente, esta no afecta el título del adquirente registral, quien conserva su Derecho inscrito al haber procedido con Buena Fe de acuerdo a la información que aparecía en los registros públicos; y, II) que la presunción de Buena Fe del tercero adquirente puede ser quebrada acreditando el interesado que el referido tercero, pese a lo que informaba el registro, conocía por otros medios, que dicha información era inexacta y perjudicaba un futuro acto jurídico”.
- La Buena Fe objetiva fue recogida en la Casación N° 3088-06-Lima, en la que se estableció que “en la Buena Fe objetiva, la protección al tercero no se basa en la Buena Fe que ha demostrado en su intervención contractual, pues en realidad la Buena Fe consiste en estar convencido de haber obrado de manera diligente, prudente y honesta, esto es, estar convencido de la certeza, licitud y legitimidad de su conducta, por ello, para sostener dicho convencimiento se debe verificar la realización de las diligencias necesarias de la manera antes descrita, por consiguiente, en el caso concreto, no se llega a evidenciar que el tercero en mención haya actuado de Buena Fe”.

Se ha considerado necesario antes de analizar el requisito de la Buena Fe en la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se ha encontrado los conceptos de la Buena Fe, que son los siguientes:

En doctrina se distingue entre Buena Fe subjetiva y Buena Fe objetiva. La primera se refiere al desconocimiento de la inexactitud registral no solo por lo que consta en el registro sino también por lo que resulta de la realidad extrarregistral; de ahí que se actuará de mala fe si tenemos conocimiento de la inexactitud del registro inclusive por información extrarregistral. La segunda se refiere al desconocimiento de la inexactitud por no constar ésta en el registro.

Así, Francisco Avendaño Arana (2003: 7)⁶² señala que:

“Existen dos criterios para entender la Buena Fe: uno objetivo y otro subjetivo. El primero atiende exclusivamente a la información que consta del registro. No interesa si el adquirente conoce una realidad distinta a la que aparece en el registro. Basta que el vicio o la inexactitud no consten del registro, para que el tercero tenga Buena Fe. El criterio subjetivo, en cambio, pone énfasis en la realidad extra registral. Sin perjuicio de la inexactitud del registro, el adquirente debe ignorar que lo publicado es inexacto. Para este criterio lo importante no es solo que el registro omita informar los vicios, sino además que el adquirente desconozca en realidad dichos vicios.

⁶² Avendaño, Francisco (2003). La protección de la fe pública registral en materia hipotecaria. En. Cuadernos Jurisprudenciales. Lima: Gaceta Jurídica.

El maestro Fernando de Trazegnies (2007)⁶³, sobre la Buena Fe, señala que:

“La Buena Fe no puede consistir en la inocencia del ingenuo o del negligente. Si esa persona que alega Buena Fe no conoció el hecho irregular que se encontraba detrás de la situación a pesar de que cualquier persona razonable se hubiera dado cuenta de que tras las cortinas existía gato encerrado que maullaba su irregularidad, no estamos ante una situación de Buena Fe sino de necesidad”.

Por su parte, Quispe (2007: 299-301)⁶⁴, señala sobre la controversia respecto al requisito de la Buena Fe:

“Cuando hablamos de Buena Fe objetiva, nos referimos a una regla de conducta que se impone a un sujeto, es una pauta de acción que se puede exigir a las personas, es una imposición de deberes. Regla que se expresa en la lealtad. Así que si uno aparenta lealtad pero se conduce dolosamente, allí no hay Buena Fe objetiva.

Por su parte, la Buena Fe subjetiva ha sido pensada como un estado psicológico, como un estado de conocimiento, una creencia del sujeto respecto de que su actuación es conforme a Derecho. Creencia que no puede ser candorosa sino razonada, en el sentido de que el sujeto ha apreciado los elementos de juicio que estaban a su disposición. La apreciación del sujeto es fruto de su diligencia, esto es que ha hecho una búsqueda razonable de los elementos de juicio. La Buena Fe subjetiva se entiende como una convicción

⁶³ De Trazegnies Granda, Fernando (2007). Desacralizando la Buena Fe en el Derecho. En: *Advocatus*, N.º 17, Lima: Ulima.

⁶⁴ Quispe, Gustavo (2007). El artículo 2014º del Código Civil en su jurisprudencia. En: *Diálogo con la jurisprudencia*. Tomo 107. Lima: Gaceta Jurídica.

(errónea) de actuar conforme a Derecho, como la ignorancia de estar lesionando otro Derecho, como la confianza en una situación jurídica aparente (distinta de la real). Así, el efecto jurídico que la Buena Fe subjetiva produce consiste, a veces, en la conservación de las situaciones jurídicas o de los efectos jurídicos en los cuales el sujeto había confiado, o bien en la limitación o exclusión de responsabilidad o de efectos jurídicos negativos para el sujeto”.

De otro lado, el autor Fernando Cantuarias Salaverry (1994:80)⁶⁵, en aplicación de los artículos 1135 y 2014 del Código Civil, “es necesario para efectos de gozar de protección registral, que el que inscriba tenga Buena Fe registral (es decir que en el registro no exista inscripción anterior que perjudique su Derecho, cosa que en todo caso se presume de iure según el artículo 2012); pero además, que no conozca de relaciones contractuales anteriores no inscritas (Buena Fe civil). La consecuencia de la ausencia de la Buena Fe civil o registral será la pérdida del Derecho inscrito. En otras palabras, el Derecho sancionará al que carece de Buena Fe, declarando que el titular inscrito con anterioridad (ausencia de Buena Fe registral) o el titular de un Derecho anterior no inscrito pero conocido (mala fe civil), podrá hacer prevalecer su Derecho frente al que registró”.

Por su parte, Torres Vásquez (2016)⁶⁶; comenta sobre la diferencia entre Buena Fe objetiva y subjetiva:

“La Buena Fe se clasifica en subjetiva y objetiva. La Buena Fe subjetiva es de tono individual e intelectual, consiste en la creencia o ignorancia que tiene el sujeto de la relación jurídica

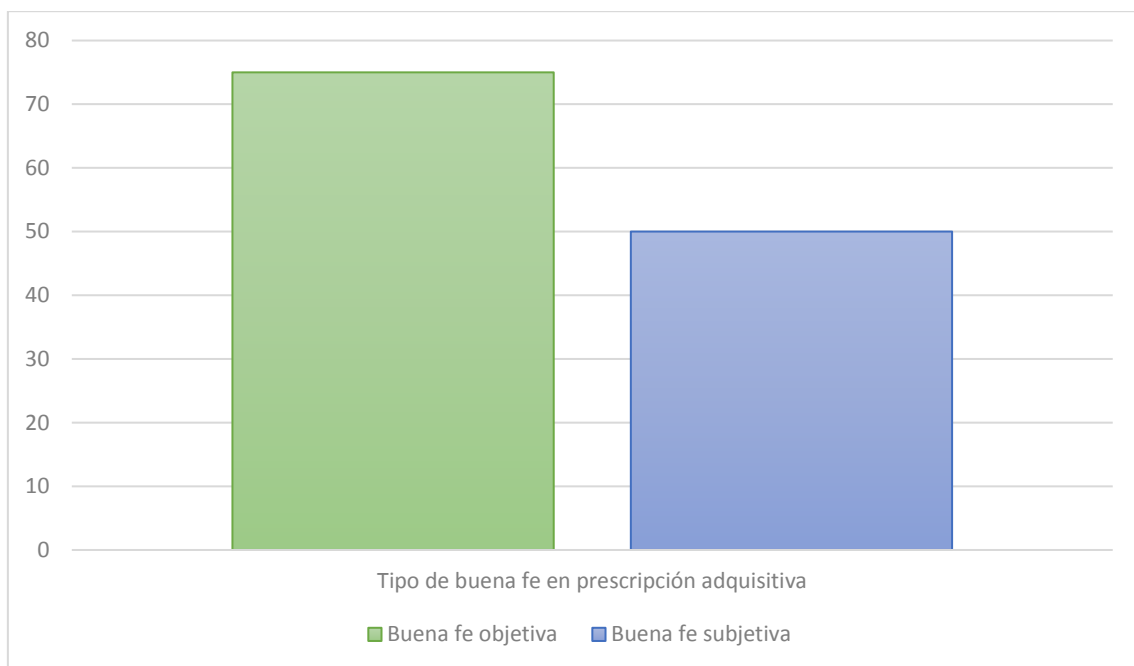
⁶⁵ Cantuarias, Fernando (1994). La función económica del Derecho: A propósito de los derechos de prenda e hipoteca. En: Derecho Civil Peruano, perspectivas y problemas actuales. Lima: PUCP.

⁶⁶ Torres Vásquez, Aníbal (2016). Código Civil. Tomo I. Lima: Idemsa.

de estar actuando con corrección y lealtad de comportamiento, de que no está dañando un interés ajeno; ausencia de dolo o culpa, ignorancia o error que el agente no puede superar con una diligencia normal.

(...) La Buena Fe objetiva supone conferir al acto jurídico el significado que le atribuirían personas normales y leales, aunque en el acto concreto, las partes no estén de acuerdo con ello en absoluto”.

4.1.2.2 Requisito de Buena Fe en la Prescripción Adquisitiva de Dominio



Para realizar el gráfico anterior, se han considerado las siguientes sentencias:

- Casación N° 2784-2009-Lima (4 de mayo de 2010):
“OCTAVO: Que, en el caso concreto, conforme ha sido admitido en autos, mediante documento privado otorgado

ante el Juzgado de Paz Letrado del Distrito de Lurín, con fecha diez de junio de mil novecientos ochenta y siete, los codemandantes adquirieron el inmueble *Sub Litis* de la sociedad conyugal conformada por doña Rosa Jesús Agapito Ramos y don Eugenio Camacho Vicente, documento imperfecto cuya validez no ha sido materia de cuestionamiento en este u otro proceso judicial, acreditándose plenamente su existencia jurídica y que les ha permitido venir poseyendo el citado Bien por un tiempo mayor a los catorce años.

NOVENO: Que, asimismo, tal y como exponen los codemandados en su escrito de contestación a la demanda de fojas ciento cuarenta y seis, estos adquirieron el predio Sub Litis de la sociedad conyugal conformada por doña Rosa Agapito Ramos y don Eugenio Camacho Vicente, a través de la minuta de fecha diez de marzo de mil novecientos ochenta y siete, esto es, en una fecha anterior a la celebración del contrato de compraventa suscrito por sus vendedores con los recurrentes, ocurrida el diez de junio de mil novecientos ochenta y siete, procediendo a inscribir dicho acto en los Registros Públicos según es de verse de la Partida Electrónica N° 42256366 corriente a fojas ciento quince, con fecha cuatro de febrero del dos mil.

DÉCIMO: Que de lo expuesto, se advierte en primer término, que al diez de junio de mil novecientos ochenta y siete, la sociedad conyugal conformada por doña Rosa Jesús Agapito Ramos y don Eugenio Camacho Vicente no se encontraba facultada para vender la parcela D-40 del predio “Buena Vista”, y en segundo lugar, el acto jurídico celebrado en dicha fecha con los accionantes, constituyó un acto válido y traslativo de dominio, toda vez que permitió a los demandantes el ingreso a la posesión del Bien en cuestión y en la creencia de ser propietarios, concurriendo de esta manera los elementos que configuran el justo título

exigido para adquirir y consolidar la Propiedad, en aplicación del segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil, tanto más, si como lo ha establecido el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Undécimo: Que, de otro lado, al haberse inscrito la transferencia del inmueble materia de autos, recién en el año mil novecientos noventa y nueve, evidentemente los actores no conocían de dicho acto jurídico, concurriendo de esta manera la Buena Fe en la fórmula legal exigida para la prescripción corta prevista en el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil”.

- Expediente N° 20525-2009-Lima (30 de mayo de 2012):
“SEGUNDO.- Que, el artículo 950 del Código Civil, establece, que "La Propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años, cuando median justo título y Buena Fe". Por su parte el artículo 952 del citado Código, prevé, "Quien adquiere un Bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la Propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.

SÉPTIMO.- Que, resulta de importancia para dilucidar la pretensión tener en cuenta la cláusula octava de la minuta de compraventa en mención, en la que se señala, "El Comprador (demandante) declara conocer que el inmueble que adquiere, es una finca antigua, no obstante lo encuentra a su entera satisfacción. Por su parte El Vendedor (el demandado José Balvuela Zevallos) declara que El Comprador se encuentra en continua y pacífica

posesión del inmueble materia del presente contrato aproximadamente desde el mes de Julio de 1995, por tanto tiene Derecho de preferencia para adquirir dicho inmueble". De ello, bien se puede asumir que el demandante se encuentra en posesión del inmueble sub materia desde el mes de julio de mil novecientos noventa y cinco, si se tiene como cierto los hechos contenidos en el referido medio de prueba instrumental, lo que debe ser tal si consideramos la fecha cierta de la minuta y cláusula adicional que otorga la certificación notarial.

OCTAVO.- Que, se evidencia, asimismo, que el inmueble cuya Prescripción Adquisitiva de Dominio se demanda, se encuentra inscrita a favor del demandado Carlo Emanuele y Barcaroli, según es de verse del asiento número 10, fojas 98, Tomo 218 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, no apareciendo que exista gravamen carga, título pendiente de inscripción en los treinta años anteriores al diez de marzo de dos mil ocho, tal como se advierte de la copia literal de la Partida Registral 4672287 y Certificado Negativo de Gravámenes que obran en autos de fojas diecisiete a treinta y dos. Debe notarse que en la Minuta de Compraventa de fecha quince de octubre de dos mil dos, cláusula segunda, se deja constancia que el vendedor adquirió el Bien de su anterior propietario Carlo Emanuele Barcaroli, quien es precisamente el que aparase como titular registral del citado inmueble, por lo que, cabe considerarse que el actor adquirió el mismo de Buena Fe, contando, por tanto, con un justo título que ampare su posesión".

- Casación. N° 2444-2012-JUNÍN: "SEXTO.- Que, analizando de manera conjunta la fundamentación de las causales denunciadas en cuanto a los apartados a) y b), el recurrente pone en tela de juicio no solo los hechos que

como probados así fueron declarados por las instancias de mérito, los cuales resultan inalterables en Sede Casatoria, sino que además cuestiona, sin mayor fundamento atendible, la apreciación de las pruebas hechas por el Órgano Jurisdiccional en el ejercicio de su soberanía, al haber quedado, por un lado, debidamente demostrado en autos que el demandante acredita ser el titular del predio Sub Litis según escritura pública de compraventa a su favor de fecha veintinueve de enero del año dos mil ocho, el mismo que se encuentra inscrita en Registros Públicos a su favor, en tanto que el demandado no acredita contar con título alguno que justifique su posesión respecto del referido predio dado que el documento que adjunta el recurrente no contiene los elementos sustanciales de una compraventa a los efectos que pueda ser considerado como justo título, configurándose así la calidad de ocupante precario; por cuyas razones la causales denunciadas en estos extremos deben desestimarse”.

- Casación N° 3152-2000: " CONSIDERANDO: Primero.- Que, el actor en su calidad de propietario del inmueble ubicado en el jirón Retamas números doscientos veintisiete y doscientos veintisiete A, demanda desalojo por ocupante precario contra los demandados con quienes no tiene relación contractual ni paga renta alguna; que, al haber adquirido el Bien notifica a los demandados para que la desocupen, quienes lejos de retirarse del Bien interponen diversas acciones judiciales que han sido declaradas infundadas; Segundo.- Que, los demandados sostiene ser propietarios de dicho Bien por haberlo adquirido en compraventa de Juana Ordoñez Loli, conduciendo el Bien en forma pacífica y pública, habiendo interpuesto diversas acciones legales para sanear su Propiedad como proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio; que, admite que el

contrato de arrendamiento por el cual tienen la posesión del Bien ha sido suscrito por su hijo Rodrigo Javier Cabana, pero sostiene que lo hizo en su representación; Tercero.- Que, respecto a la causal in iudicando, el impugnante denuncia inaplicación de los artículos novecientos siete, novecientos trece y novecientos catorce del Código Civil, normas que están referidas a la posesión de Buena Fe, sin embargo esta posesión no favorece al poseedor del Bien inscrito a nombre de otra persona; Cuarto.- Que, en el caso submateria no está en discusión la posesión de Buena Fe, por cuanto es precario quien ocupa un Bien sin justo título que ampare dicha posesión o el que tenía ha fenecido, máxime si esta no puede oponerse al actor por cuanto tiene la calidad de propietario con Derecho inscrito.

- Expediente N° 49389-2014 (fecha de emisión 15 de julio de 2014): ““El otro requisito exigido en la Usucapión ordinaria es la Buena Fe del poseedor *Ad Usucapionem* (artículos 950° inciso 2; 951° del Código Civil). Según nuestro Código, existe 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" (artículo 906°). La prueba de la Buena Fe se encuentra aliviada a favor del poseedor, quien cuenta a su favor con la presunción del artículo 914° del Código Civil. Sin embargo, esta no opera en contra del propietario con Derecho inscrito. Esta situación lleva a sostener que no existe Buena Fe en un usucapiente que posee en contra de la información registral. Ello no es cierto porque muchas veces existe una muy grande discordancia entre la información registral y la realidad, por lo que esa inexactitud no puede ser obviada tan fácilmente. Por tal razón, es aceptable que existan múltiples hipótesis de usucapientes de Buena Fe, aun

cuando el inmueble se encontrase inscrito a favor de otro dueño”.

En doctrina se han encontrado la opinión de diversos autores, quienes señalan lo siguiente. Así, Mesinas Montero (2006)⁶⁷, sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio frente al registro, indica:

“La razón es muy simple: la publicidad registral puede ser vencida por la Prescripción Adquisitiva de Dominio. En efecto, el segundo párrafo del artículo 952 del Código Civil señala que la sentencia (de Prescripción Adquisitiva de Dominio) que accede a la petición es título para la inscripción de la Propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño. Por tanto, aun quien adquiere con Buena Fe registral puede verse desplazado por un prescribiente. Esto obliga a un eventual comprador a verificar no solo la información registral (pues la posesión del prescribiente no necesariamente aparecerá inscrita allí), sino también el estado posesorio del Bien, con los riesgos y costos implícitos”.

Esquivel (2007)⁶⁸, sobre la inoponibilidad del Registro ante el propietario que adquirió por Prescripción, señala:

“Todos sabemos que la forma de transmisión de los bienes inmuebles es a través del consentimiento (artículo 949 del Código Civil), pero es obvio que a fin de que el adquirente se sienta seguro de su Propiedad, no le bastará contar con el solo consentimiento del transferente sino que a efectos de

⁶⁷ Mesinas, Federico (2006). La Prescripción Adquisitiva de Dominio de dominio frente al registro. En: Diálogo con la jurisprudencia. N° 90. Lima: Gaceta Jurídica.

⁶⁸ Esquivel, Juan Carlos (2007). La inoponibilidad del Registro ante el propietario que adquirió por Prescripción. En: Diálogo con la jurisprudencia. N° 101. Lima: Gaceta Jurídica.

otorgarle seguridad a su Derecho deberá inscribirlo en el Registro de Predios.

La seguridad que otorga el registro está sustentada en los principios de publicidad, legitimación y fe pública registral que garantizan al adquirente la oponibilidad de su Derecho frente a los terceros. No obstante, el sistema registral tiene la debilidad de no ser oponible a aquel que adquiere un Bien por prescripción, “el registro puede oponerse a todo menos al poseedor que ha sumado más de diez años de posesión (directa o por suma de plazos posesorios). Curiosamente la posesión se convierte en nuestro sistema en un signo de cognoscibilidad oponible incluso a la inscripción registral, a pesar de que resulta obvio que el último es un signo mucho más perfecto y cierto”.

De la forma cómo el Código Civil regula la Prescripción Adquisitiva de Dominio y el principio de fe pública registral se puede concluir que quien adquiere por prescripción un Bien vence al titular registral. Así, de acuerdo con el artículo 952 del Código Civil, quien adquiere un Bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario, siendo la sentencia título suficiente para la inscripción de la Propiedad del prescribiente en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño. La frase “se le declare propietario” contenida en el artículo 952 nos refiere que la sentencia de prescripción es meramente declarativa del Derecho, por lo que no será necesario que se inscriba el Derecho en el registro a efectos de otorgar seguridad a su Derecho”.

Silva (2011)⁶⁹ comenta sobre la Buena Fe en la Usucapión de Bienes Registrados:

“(…) al ser la Usucapión un efecto de la posesión, puede entrar en conflicto con la protección que el Registro otorga a quien en él confía, pues recordemos que lo que se inscribe no es propiamente la constitución, transmisión, modificación o extinción de los Derechos Reales, sino los actos y contratos que sirven de causa a las mismas.

Cuando se inscribe el Derecho de Propiedad se publicita también la posesión que para el Derecho ostenta el titular registral pero esto último más bien a manera de presunción. Es por ello que Lacruz Berdejo señala que la presunción posesoria se basa en la inscripción. Es pues, según él, una presunción derivada de la exactitud. Por eso, para desvirtuarla definitivamente, es necesario impugnar la inscripción misma, y no el hecho posesorio. Mientras no se impugne la inscripción, la presunción sigue vigente, y el hecho de que el titular registral no sea poseedor, no hace inexacto el Registro, por cuanto el Registro no publica la posesión, y se limita a presumirla.

Así el titular puede, pues, mientras siga siéndolo, alegar siempre su posesión, y en cada supuesto concreto será preciso desvirtuar este presunto estado posesorio, mediante la prueba en contrario. Dicha prueba no elimina para los casos restantes la eficacia presuntiva del asiento ni demuestra una inexactitud del Registro, el cual puede seguir presuponiendo la posesión del titular inscrito sin incurrir en falta alguna de lógica, puesto que el haberse demostrado en su caso la

⁶⁹ Silva, Liliana (2011). La Buena Fe en la usucapión de bienes registrados; En: Diálogo con la jurisprudencia. N°159. Lima: Gaceta Jurídica.

tenencia de un tercero, no suprime toda posibilidad de que la recupere aquel.

Por esta razón Díez-Picazo y Gullón afirman que admitir en toda su extensión la Usucapión significaría destruir la eficacia protectora de la fe pública registral, pues ocurriría que el tercero que adquiere confiado en que el titular registral puede transmitirle válidamente, vería su adquisición convertida en ineficaz por la existencia de un adquirente por Usucapión. Pero rechazar totalmente la Usucapión significa privar de protección al poseedor que ha poseído por un tiempo prolongado, quien sin duda la merece. La cuestión se complica, además, si se tiene en cuenta que la inscripción no es constitutiva de las adquisiciones por principio general”.

Respecto a la relación entre la Prescripción Adquisitiva de Dominio y el registro de Propiedad, Arata (2015)⁷⁰, comenta:

“ (...) Nos encontramos ante un conflicto entre dos titularidades incompatibles, la del prescribiente que por efecto del solo vencimiento del plazo de prescripción ganado tiene el título de adquirente por prescripción (independientemente de haber sido declarado o no) y la del reciente titular registral que inscribió su Derecho, sin que conste anotación de demanda (anuncio de la litigiosidad del Bien) o inscripción de la sentencia de declaración de dominio por prescripción (publicidad de una titularidad contrapuesta). El tema se resuelve mediante el principio de la oponibilidad (Art. 2022 del CC) y si bien durante mucho tiempo las cosas se han venido resolviendo en nuestra jurisprudencia a favor de quien simplemente inscribió primero, lo cierto es que la oponibilidad como cualquier principio registral –aunque no lo diga el art.

⁷⁰ Arata, Moisés (2015). Notas sobre la prescripción adquisitiva de dominio en la jurisprudencia. En: Diálogo con la jurisprudencia. N° 204. Lima: Gaceta Jurídica.

2022 del Código Civil – supone siempre la buena fe de quien pretende prevalerse de los beneficios de la publicidad registral, y si bien la Corte en muchas sentencias sobre mejor Derecho a la Propiedad a dicho que la preferencia por quien inscribe primero presupone necesariamente dicha buena fe, lo cierto es que, usualmente, la buena fe a la que se ha referido la Corte es aquella a la que la doctrina llama buena fe -conocimiento, en contraposición a la denominada buena fe -diligencia, se trata simplemente de que no se haya conocido o podido conocer, hasta el momento del acceso al registro, de la existencia de otro título en conflicto, pero no se pide ninguna actitud proactiva para indagar sobre la posibilidad de algún titular contrapuesto. Sin embargo, una reciente casación, parece cambiar esta última orientación, pues se señala textualmente lo siguiente: “lo mínimo razonable y comprensible de una persona que está interesada en adquirir un inmueble es por lo menos preguntar al ‘poseedor’ en qué situación se encuentra el inmueble o cuáles es el Derecho que le asiste (...) por lo tanto la conducta de la compradora (...) no puede ser amparada por el Derecho”.

Esquivel (2009)⁷¹, sobre los efectos de la Usucapión frente a las cargas y gravámenes registrados, señala:

“La seguridad que otorga el registro está sustentada en los principios de publicidad, legitimación y fe pública registral que garantizan al adquirente la oponibilidad de su Derecho frente a los terceros. No obstante, el sistema registral tiene la debilidad de no ser oponible a aquel que adquiere un Bien por Usucapión, “el registro puede oponerse a todo menos al poseedor que ha sumado más de diez años de posesión (directa o por suma de plazos posesorios). Curiosamente la

⁷¹ Esquivel, Juan Carlos (2009). Efectos de la usucapión frente a las cargas y gravámenes registrados. En: Diálogo con la Jurisprudencia. N° 124. Lima: Gaceta Jurídica.

posesión se convierte en nuestro sistema en un signo de cognoscibilidad oponible incluso a la inscripción registral, a pesar de que resulta obvio que el último es un signo mucho más perfecto y cierto”.

En efecto, tal como regula el Código Civil, el instituto de la Prescripción Adquisitiva de Dominio y el principio de Fe Pública Registral se puede concluir que quien adquiere por prescripción un Bien vence al titular registral. Así, de acuerdo con el artículo 952 del Código, quien adquiere un Bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario, siendo la sentencia título suficiente para la inscripción de la Propiedad del prescribiente en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño. La frase “se le declare propietario” contenida en el artículo 952 nos refiere que la sentencia de prescripción es meramente declarativa del Derecho, por lo que no será necesario que se inscriba el Derecho en el registro a efectos de otorgar seguridad a su Derecho”.

Preciado⁷², opina lo siguiente:

“No debería aplicarse la institución de la Prescripción Adquisitiva de Dominio cuando exista título cuya ineficacia, insuficiencia o insubsistencia no se haya demostrado plenamente, lo que implica a su vez un control por parte del Juez sobre los hechos invocados por las partes, ya que estas, si bien tienen Derecho a defender sus intereses como mejor les pareciera, tampoco deben forzar relaciones y situaciones jurídicas para lograr su cometido.

⁷² Preciado, Manuel. Notas acerca de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de dominio y su desarrollo jurisprudencial. En: Especial de Jurisprudencia.

La aplicación de la Prescripción Adquisitiva de Dominio solo debería proceder por defectos del título o cuando este no existe.

La tendencia de los precedentes jurisprudenciales fue considerar aplicable la Prescripción Adquisitiva de Dominio cuanto existían defectos o pérdida del título y no cuando había título insuficiente”.

Por su parte, Marín (2011)⁷³; señala que existe controversia respecto a quien se debe proteger, si a la persona que adquirió mediante prescripción o si se debe proteger al tercero registral. Al respecto comenta:

“1. Primera posición: a favor de la Prescripción Adquisitiva de Dominio: (...) La publicidad registral puede ser vencida por la Prescripción Adquisitiva de Dominio. En efecto, el segundo párrafo del artículo 952° del Código Civil señala que la sentencia (de Prescripción Adquisitiva de Dominio) 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 el adquirente

2. Segunda posición a favor del tercero registral: González Barrón, nos dice: La aplicación estricta de los principios registrales conlleva necesariamente a limitar la aplicación de la prescripción “contra tabulas”, ya que éste último adquirente no inscribió su Derecho, y por lo tanto, quedó expuesto a ser preterido frente a un tercero inscribiente confiado en la

⁷³ Marín, José Luis (2011). Adquirente por Prescripción Adquisitiva de Dominio versus tercero de Buena Fe ¿Quién es el propietario del bien?. En: Revista Jurídica del Perú. Lima: RJP.

publicidad registral, y derivando su Derecho del anterior titular”.

Una vez vistas las distintas posiciones, es muy difícil dar una respuesta dado que hay dos derechos que tienen la razón, no obstante consideramos que lo más conveniente sería preferir al tercero registral, siempre y cuando cumpla necesariamente con el principio de la Buena Fe registral, es decir, que no conocía de la existencia de un propietario extrarregistral.

En la Exposición de Motivos del Código Civil, expresa que: “quien quiera impedir la aplicación de este principio tendrá que probar que el adquirente conocía, aun cuando no aparecían del registro, la existencia de las razones de nulidad, rescisión y resolución”. Igualmente cuando expresa que: “El tipo de conocimiento que debe tener el adquirente de la inexactitud registral a efectos de señalar su mala fe, debe ser un conocimiento perfecto, directo probado de un modo concluyente, por mérito de actos realizados por el mismo adquirente o de hechos que forzosamente deben ser conocidos por él, o dicho de otro modo, cuya ignorancia no es posibles de sustentar”:

4.2 Contrastación de Hipótesis

- **Hipótesis Principal:**

- I. Para adquirir un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria, se requiere contar con una Buena Fe de tipo Objetivo.

Del análisis de las sentencias, se aprecia que un 83.34% de las resoluciones judiciales indican que para adquirir un Bien

mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio se requiere posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante diez años (denominada Usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y Buena Fe, dicho lapso se reduce a cinco años (denominada Usucapión ordinaria). Las sentencias que corroboran lo señalado son la Casación N°3981-2013, Lima; Casación N°795-2014, Junín; Casación N°593-2014, Lima; Casación N°779-2014, Lima; y la Sentencia N°20525-2009, Lima.

Cabe precisar que los requisitos señalados precedentemente deben concurrir copulativamente, y que el poseedor debe actuar como propietario lo que se denomina también “*animus domini*”.

En otra sentencia (Casación N°1718-2015, Del Santa), se indica además que la Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión es una forma de adquisición de la Propiedad con la finalidad de consolidar la posesión y la Propiedad de una persona. Asimismo, sobre el tema también se ha pronunciado el Segundo Pleno Casatorio Civil, en cuanto señala que los elementos que se requieren para que se configure la Prescripción Adquisitiva de Dominio son: posesión continua, pacífica, pública y como propietario.

Respecto a la interpretación del requisito de la Buena Fe en la Prescripción Adquisitiva de Dominio, se aprecia que la Corte Suprema, no obstante algunas decisiones contradictorias, se ha venido decantando por la necesidad de la existencia de la Buena Fe Objetiva para prescribir un Bien.

Así, en la Casación N° 2784-2009, Lima, se indica que los demandantes al celebrar el acto jurídico han celebrado un acto válido, y que al haberse inscrito la transferencia del inmueble posteriormente los demandantes desconocían de ese acto, por

lo que concurre en ese caso la Buena Fe prevista en el artículo 950° del Código Civil. En igual sentido la Casación N° 20525-2009 (30 de mayo de 2012), se indica que el prescribiente adquirió el Bien de su vendedor y este a su vez de su anterior propietario, quien aparece inscrito en Registros Públicos, por lo que tiene justo título y Buena Fe, requisito para adquirir un Bien mediante prescripción.

Por su parte en la Casación N°3152-2000, la Corte Suprema indica que el demandado no puede alegar la Buena Fe, sin embargo esta posesión no favorece al poseedor de un Bien inscrito a nombre de otra persona; mientras que en la Casación N° 2444-2012, Junín, la Corte Suprema señala que el demandado no acredita contar con un justo título, entendiéndose este como el que se adquiere mediante la Buena Fe.

- **Hipótesis Específicas:**

- I. La interpretación de la Buena Fe Objetiva, influye positivamente en la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria.

Del análisis de las sentencias, se aprecia la Casación Nro. 3088-2006, en la que se estableció que no basta con la Buena Fe que se da en la intervención contractual, sino que además esta debe consistir en estar convencido de haber obrado de manera diligente, es decir, estar convencido de la legitimidad de su conducta, y ello se logra con la realización de diligencias.

Asimismo, los resultados nos indican que una (1) de ellas señala que la Fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, y dos (2) de ellas señalan que al no haber obrado de Buena Fe no se está protegido jurídicamente.

- II. La interpretación de la Buena Fe Subjetiva, influye negativamente en la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria.

Continuando con el análisis, y a pesar de que, como lo hemos constatado los Órganos Jurisdiccionales se orientan más por considerar a la Buena Fe Objetiva como requisito de la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria; también encontramos el pronunciamiento en el Expediente Nro. 20525-2009 en el que el juzgador valida la pretensión del prescribiente que alega Buena Fe de tipo Subjetiva.

Entonces, se puede concluir como lo señala la doctrina mayoritaria y la jurisprudencia más consistente, en que la Buena Fe Objetiva como requisito para adquirir un Bien por Prescripción Adquisitiva de Dominio, resulta ser la más conveniente en términos jurídicos, de un lado porque se valora el actuar diligente del prescribiente y, por otro, porque esto coadyuva con la seguridad jurídica al medir la buena intención del recurrente con estándares objetivos y concretos, más allá de su sola creencia que es insondable porque únicamente aparece en su fuero íntimo.

4.3 Discusión de Resultados

4.3.1 Sobre los requisitos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Los resultados concuerdan con la doctrina mayoritaria, la que señala el contenido de los requisitos exigidos por el artículo 950° del Código Civil. Así, Gunther Gonzales⁷⁴, señala:

⁷⁴ Gonzales, Gunther, Op.cit. p.31

a) Posesión continua:

Para que se cumpla este requisito no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de posesión sobre el Bien, basta que se comporte como cualquier propietario lo haría.

La posesión debe ser continua (sin interrupciones de carácter natural o civil. El artículo 915° del C.C. libera a la persona que pretenda ser declarada propietario de un Bien en virtud a la Prescripción Adquisitiva de Dominio de probar a cada instante que ha estado en posesión del Bien, estableciendo una presunción *iuris tantum* de continuidad. Efectivamente, el poseedor deberá probar su posesión actual y haber poseído anteriormente, presumiéndose que poseyó en el tiempo intermedio⁷⁵.

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 (Gonzales 2005:37)⁷⁶.

⁷⁵ Ibídem (p.319)

⁷⁶ Gonzales, Gunther (2005) La prueba de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. En: http://www.gunthergonzalesb.com/GGB.%2017.05.2011/articulos_juridicos_GGB/la-prueba-prescripcion.pdf

b) Posesión Pacífica

Posesión pacífica no es la que se adquiere sin violencia sino la que se ejerce sin ella durante todo el periodo previsto para que opere la Usucapión (Alessio 2001:23)⁷⁷.

El artículo 920° del C.C. trata al respecto, permite la autocomposición unilateral del conflicto, que no afecta a la posesión pacífica, por el cual el poseedor puede ejercitar la defensa posesoria repeliendo los actos violentos que se empleen contra él y recuperar el bien, siempre que dicha defensa cumpla con el requisito de inmediatez y racionalidad. Asimismo, la existencia de procesos judiciales previos entre las partes o con terceros no afecta a la posesión pacífica (podrá ser causal de interrupción del plazo para prescribir), pero existe jurisprudencia en contra, criticable por cierto, ya que los procesos son la forma más pacífica de resolver los conflictos.⁷⁸

c) Posesión Pública:

La posesión solo puede ser reconocida jurídicamente en cuanto se manifiesta de manera social por ser hecho propio de la realidad física.

La posesión pública implica exteriorización natural y ordinaria, no forzada, de los actos de control sobre el bien de acuerdo con los cánones sociales. Una posesión “forzada” y no natural, sería aquella que solo se manifiesta en horas en las que normalmente no hay testigos, por ejemplo la noche, o que no pueden advertirse en situaciones ordinarias, como los trabajos

⁷⁷ Alessio, Miguel (2001) Posesión. En: <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/mexder/cont/3/cnt/cnt2.pdf>

⁷⁸ Berastain, Claudio, Op.cit. p.320.

subterráneos, siempre que ambas se realicen exclusivamente en esos momentos o lugares⁷⁹.

d) Como propietario:

Se entiende que el poseedor debe actuar sobre el bien materia de Usucapión con *animus domini*, rescata el Segundo Pleno Casatorio Civil⁸⁰ de Toribio Pacheco. Asimismo, citando a Hernández Gil, precisa que:

La posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño de la cosa como titular de un Derecho susceptible de posesión, que son los Derechos Reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aun siendo reales, permiten su uso continuado.

Para el caso de la prescripción ordinaria (o Prescripción Adquisitiva de Dominio corta), como se mencionó anteriormente, se tienen dos requisitos especiales:

e) Justo Título:

El justo título –para el profesor Castañeda– no es el instrumento sino el negocio jurídico que sirve de causa a la transferencia del dominio; sin embargo como ese negocio jurídico deberá acreditarse, la prueba más sólida es la instrumental. Debe

⁷⁹ Gonzales, Gunther, Op.cit. p.31

⁸⁰ Corte Suprema de Justicia de la República, Pleno Casatorio Civil. (23 de octubre de 2008) Casación N°2229-2008-Lambayeque. pp.37-38.

tenerse en cuenta que en este caso quien transfiere no es el propietario, pues, obviamente, si lo fuera la transferencia se hubiera producido y estaríamos frente a la posesión del nuevo propietario, y no se requeriría de la Usucapión para adquirir la Propiedad del bien.

En el Derecho civil español se considera justo título como el que legalmente baste para transferir el dominio o Derecho real de cuya prescripción se trate; Albaladejo refiere que ello significa acto transmisorio, como compraventa, donación, transacción, permuta etc., apto para –en abstracto– haber producido la adquisición del Derecho -de Propiedad u otro de que se trate, y que en el caso concreto no la produjo, por cualquier razón externa a él –como por ejemplo que la cosa que compramos, se nos donó o concedió en transacción no era del vendedor o donante o transigente–(Rioja 2010)⁸¹.

f) Buena Fe (*que se desarrollará en el próximo ítem*).

Lo que señala la doctrina sobre los requisitos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio ha sido también recogido por la sentencia del Segundo Pleno Casatorio, que en su fundamento 44º, se indica que el contenido de los elementos de la prescripción, son:

- i) **La Continuidad de la Posesión.**- es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, la cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que no pueden dar actor de interrupción como los previstos por los artículos 904º y 953º del Código Civil, que

⁸¹ Rioja, Alexander (2010) El título posesorio en el Derecho civil peruano. [Entrada de blog]. En: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2010/10/14/el-titulo-posesorio-en-el-Derecho-civil-peruano-2/>

vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando ésta se ejerza a través de actor posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por Ley.

- ii) **La Posesión Pacífica**.- se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de las cosas.

- iii) **La Posesión Pública**.- será aquella que, en primer lugar resulte, evidentemente contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es la voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante el tiempo que duró, y no lo hicieron, la Ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida.

- iv) **Como Propietario**.- puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien materia de Usucapión. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, el poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un Derecho susceptible de posesión, que son los Derechos Reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado. Además, en la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta se exige

- v) **Justo Título**.- es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la Propiedad de un bien, por ejemplo, compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc., que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 del Código Civil para considerarlo un acto

4.3.1 Sobre el Concepto de Buena Fe Objetiva y Subjetiva

En doctrina se distingue entre Buena Fe Subjetiva y Buena Fe Objetiva. La primera se refiere al desconocimiento de la inexactitud registral no solo por lo que consta en el registro sino también por lo que resulta de la realidad extra registral; de ahí que se actuará de mala fe si tenemos conocimiento de la inexactitud del registro inclusive por información extrarregistral. La segunda se refiere al desconocimiento de la inexactitud por no constar ésta en el registro.

Así, Francisco Avendaño Arana (2003) señala que:

“Existen dos criterios para entender la Buena Fe: uno objetivo y otro subjetivo. El primero atiende exclusivamente a la información que consta del registro. No interesa si el adquirente conoce una realidad distinta a la que aparece en el registro. Basta que el vicio o la inexactitud no consten del registro, para que el tercero tenga Buena Fe. El criterio subjetivo, en cambio, pone énfasis en la realidad extrarregistral. Sin perjuicio de la inexactitud del registro, el adquirente debe ignorar que lo publicado es inexacto. Para este criterio lo importante no es solo que el registro omita informar los vicios, sino además que el adquirente desconozca en realidad dichos vicios”.

El maestro Fernando de Trazegnies (2007)⁸², sobre la Buena Fe, señala que:

⁸² De Trazegnies Granda, Fernando (2007). Desacralizando la Buena Fe en el Derecho. En; Advocatus, N.º 17, Lima: Ulima.

“La Buena Fe no puede consistir en la inocencia del ingenuo o del negligente. Si esa persona que alega Buena Fe no conoció el hecho irregular que se encontraba detrás de la situación a pesar de que cualquier persona razonable se hubiera dado cuenta de que tras las cortinas existía gato encerrado que maullaba su irregularidad, no estamos ante una situación de Buena Fe sino de necesidad”.

Por su parte, Quispe (2007: 299-301)⁸³, señala sobre la controversia respecto al requisito de la Buena Fe:

“En relación con este tema, se debe señalar que no existe coincidencia en la doctrina de lo que se debe entender como Buena Fe. Hay tantas definiciones como estudios se han escrito sobre el tema. Pero en todas las definiciones existe el denominador común de que la Buena Fe es algo loable, con una raigambre ética. Es por ello que el profesor Manuel de la Puente señala que el mejor camino para entender este concepto no es tratar de encontrar la noción de Buena Fe a través de las definiciones de ese elemento de la vida humana, sino a través de la manera como se ha incorporado al Derecho que es algo positivo, tangible. En este sentido, señala que la Buena Fe se ha plasmado en nuestro Código Civil en dos sentidos: la Buena Fe subjetiva y la Buena Fe objetiva.

Cuando hablamos de Buena Fe objetiva, nos referimos a una regla de conducta que se impone a un sujeto, es una pauta de acción que se puede exigir a las personas, es una imposición de deberes. Regla que se expresa en la lealtad. Así que si uno aparenta lealtad pero se conduce dolosamente, allí no hay Buena Fe objetiva.

Por su parte, la Buena Fe subjetiva ha sido pensada como un estado psicológico, como un estado de conocimiento, una creencia del sujeto respecto de que su actuación es conforme a Derecho. Creencia que

⁸³ Quispe, Gustavo (2007). El artículo 2014° del Código Civil en su jurisprudencia. En: Diálogo con la jurisprudencia. Tomo 107. Lima: Gaceta Jurídica.

no puede ser candorosa sino razonada, en el sentido de que el sujeto ha apreciado los elementos de juicio que estaban a su disposición. La apreciación del sujeto es fruto de su diligencia, esto es que ha hecho una búsqueda razonable de los elementos de juicio. La Buena Fe subjetiva se entiende como una convicción (errónea) de actuar conforme a Derecho, como la ignorancia de estar lesionando otro Derecho, como la confianza en una situación jurídica aparente (distinta de la real). Así, el efecto jurídico que la Buena Fe subjetiva produce consiste, a veces, en la conservación de las situaciones jurídicas o de los efectos jurídicos en los cuales el sujeto había confiado, o bien en la limitación o exclusión de responsabilidad o de efectos jurídicos negativos para el sujeto”.

De otro lado, el autor Fernando Cantuarias Salaverry (1994:80)⁸⁴, en aplicación de los artículos 1135 y 2014 del Código Civil, “es necesario para efectos de gozar de protección registral, que el que inscriba tenga Buena Fe registral (es decir que en el registro no exista inscripción anterior que perjudique su Derecho, cosa que en todo caso se presume de iure según el artículo 2012); pero además, que no conozca de relaciones contractuales anteriores no inscritas (Buena Fe civil). La consecuencia de la ausencia de la Buena Fe civil o registral será la pérdida del Derecho inscrito. En otras palabras, el Derecho sancionará al que carece de Buena Fe, declarando que el titular inscrito con anterioridad (ausencia de Buena Fe registral) o el titular de un Derecho anterior no inscrito pero conocido (mala fe civil), podrá hacer prevalecer su Derecho frente al que registró”.

Por su parte, Torres Vásquez (2016)⁸⁵; comenta sobre la diferencia entre Buena Fe objetiva y subjetiva:

⁸⁴ Cantuarias, Fernando (1994). La función económica del Derecho: A propósito de los derechos de prenda e hipoteca. En: Derecho Civil Peruano, perspectivas y problemas actuales. Lima: PUCP.

⁸⁵ Torres Vásquez, Aníbal (2016). Código Civil. Tomo I. Lima: Idemsa.

“La Buena Fe tiene un aspecto activo, el de la Buena Fe-correcteza y lealtad que preside toda la vida del acto jurídico, desde la fase pre-negocial hasta la post-negocial, y un aspecto pasivo el de la Buena Fe-creencia o confianza, conforme al cual el destinatario de la declaración de voluntad deberá ser protegido en su creencia sobre el sentido de la declaración si obró con diligencia, atendiendo a las circunstancias del caso. Hay que suponer que el destinatario de la declaración sólo entendió o pudo entender lo que a través de la declaración conoció o pudo conocer, en tanto no se pruebe que conocía que la intención del declarante era otra, en cuyo caso prevalecerá la voluntad real sobre la declarada (art. 1361).

La Buena Fe se clasifica en subjetiva y objetiva. La Buena Fe subjetiva es de tono individual e intelectual, consiste en la creencia o ignorancia que tiene el sujeto de la relación jurídica de estar actuando con corrección y lealtad de comportamiento, de que no está dañando un interés ajeno; ausencia de dolo o culpa, ignorancia o error que el agente no puede superar con una diligencia normal. Este actuar del sujeto es considerado honrado y justo, de Buena Fe, no obstante su ignorancia o error, lo que permite atribuir al acto jurídico sus efectos que le son normales. La Buena Fe subjetiva se refiere también a la creencia del destinatario de la declaración de voluntad, quien fía y confía -habida cuenta de todas las circunstancias objetivas-, en que ésta corresponde al querer real del emitente. En este caso el acto jurídico es válido aunque no esté de acuerdo con la voluntad real del emiten te, puesto que el Derecho no puede amparar a quien con su declaración crea situaciones que originan errores o falsas interpretaciones. La Buena Fe objetiva es entendida como un modelo de conducta social imperante en una comunidad; un comportamiento de fidelidad típico o deber general de corrección, de honestidad, probidad, confianza, sinceridad y lealtad. Este standard de conducta social sirve para interpretar corrigiendo el sentido de la declaración o integrándola y aun sustituyendo la propia voluntad (ejemplo, la conversión del acto jurídico). Las partes del acto jurídico están

obligadas a actuar en forma diligente y prudente, según el modo normal y propio de gentes honestas, probas y decentes que no buscan crear confusiones u oscuridad es para sacar provecho de ellas. La Buena Fe objetiva supone conferir al acto jurídico el significado que le atribuirían personas normales y leales, aunque en el acto concreto, las partes no estén de acuerdo con ello en absoluto”.

Como se aprecia de los autores citados no existe uniformidad en doctrina acerca del concepto de Buena Fe, no obstante sí se aprecia de los autores citados que diferencian entre la Buena Fe Objetiva y Buena Fe Subjetiva.

En los autores que hemos citado, se aprecia que con relación a la Buena Fe Objetiva, esta guarda relación con el conocimiento posible que puede tener el interesado respecto de lo que publicita el Registro Público, siendo que la información que este provee se presume conocido por todos. Mientras que la Buena Fe Subjetiva consiste en el actuar honesto de la persona, es decir que actúa en la creencia que su comportamiento es correcto, pero sin mayor diligencia.

Asimismo, como señala Trazegnies, en el caso de la Buena Fe, no se puede alegar está en un estado de necedad, sino que debe utilizar un criterio que cualquier persona razonable pueda utilizar.

4.3.3 Requisito de Buena Fe en la Prescripción Adquisitiva de Dominio

De la doctrina revisada, se aprecia que hay controversia respecto de qué tipo de Buena Fe es necesaria para adquirir un bien mediante Prescripción Adquisitiva de Dominio. La controversia surge respecto a quien se debe proteger, si a la persona que adquirió mediante prescripción o si se debe proteger al tercero registral.

Así, se aprecia que existen dos posiciones doctrinarias, una posición señala que basta la posesión con Buena Fe para prescribir, ya que ello es suficiente para vencer al registro. Mientras que la otra posición señala que se debe proteger a la persona que tiene inscrito su Derecho en registros públicos, siendo que la Buena Fe no es solamente una creencia fundado en un estado psicológico (meramente interno) del poseedor sino que se sustenta en un actuar diligente de la persona, por ello se exige no solamente una Buena Fe creencia, sino que se avanza hasta una Buena Fe diligencia.

A continuación señalamos las dos posiciones así como con los autores que las defienden:

- **Primera posición: A favor de la Prescripción Adquisitiva de Dominio:**

Revisadas las opiniones de los diferentes autores especialistas en Derechos Reales, se aprecia que los autores Bullard (2009), Vallet (1999), Nerio Gonzáles (2007) señalan que si bien la Propiedad del dueño está inscrita en registros públicos, se debe preferir el Derecho a prescribir de quien lo está poseyendo, pues esa posesión se encuentra en situación de primacía sobre la Propiedad.

Esta posición doctrinaria indica que la publicidad registral puede ser vencida por la Prescripción Adquisitiva de Dominio. En efecto, el segundo párrafo del artículo 952° del Código Civil señala que la sentencia (de Prescripción Adquisitiva de Dominio) 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.

El autor Nerio Gonzáles (2007), asimismo indica que cuando el artículo 950° del Código Civil hace referencia a la Buena Fe, esta se trata de una Buena Fe subjetiva, consistente en la creencia que se tiene de haber obtenido el bien legítimamente.

En esa misma línea Mesinas Montero (2006), señala que la Prescripción Adquisitiva de Dominio vence al registro, asimismo, se debe considerar el artículo 952° del Código Civil, en cuanto señala que la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio es título para la inscripción de la Propiedad en el registro y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

Las opiniones de los autores, se detallan a continuación:

Bullard (2009)⁸⁶ señala: “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 el poseedor actual que ha sumado diez años de posesión”

En el mismo sentido, Vallet (1999)⁸⁷, señala que:

“(…) la Propiedad se justifica gracias a la posesión, ya que el título formal es solo un medio para lograr la finalidad del Derecho, cual es el aprovechamiento y disfrute de los bienes, esto es, poseer. Por lo tanto, si desde una perspectiva axiológica, el fin se encuentra en grado superior al medio, entonces es evidente que la posesión se encuentra en situación de primacía sobre la Propiedad, y no al revés como a veces se sostiene en nuestro medio. Por tal motivo, la usupación no puede ser erradicada del Derecho, ya que en ella está la

⁸⁶ Bullard, Alfredo (2009). Derecho y Economía. Lima: Palestra.

⁸⁷ Vallet, Juan (1999). La seguridad en los negocios dispositivos de bienes inmuebles. En: Revista de Derecho Notarial.

ontología misma, es la razón de ser de la Propiedad, por encima de cualquier formalidad”.

Nerio Gonzáles también es de la opinión que la posesión vence al registro y que solo es necesaria la Buena Fe de tipo subjetivo (2007)⁸⁸:

“(La Buena Fe) es la creencia interna y la manifestación externa del adquirente-usucapiente de manera total y firme que ha obrado o procedido conforme a Derecho. Es tener por parte del poseedor la creencia de que la calidad o identidad del sujeto transferente es la de aquel a quien la Ley le confiere el Derecho real de Propiedad, para haberle transferido el bien, válidamente.

(...) Para nosotros, la Buena Fe es sencillamente la creencia firme, del adquirente de haber adquirido del verdadero propietario”.

Mesinas Montero (2006)⁸⁹, sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio frente al registro, indica:

“(...) la publicidad registral puede ser vencida por la Prescripción Adquisitiva de Dominio. En efecto, el segundo párrafo del artículo 952 del Código Civil señala que la sentencia (de Prescripción Adquisitiva de Dominio) que accede a la petición es título para la inscripción de la Propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño. Por tanto, aun quien adquiere con Buena Fe registral puede verse desplazado por un prescribiente. Esto obliga a un eventual comprador a verificar no solo la información registral (pues la posesión del prescribiente no necesariamente aparecerá inscrita

⁸⁸ González, Nerio (2007). Derecho civil patrimonial. Lima: Palestra

⁸⁹ Mesinas, Federico (2006). La Prescripción Adquisitiva de Dominio de dominio frente al registro. En: Diálogo con la jurisprudencia. N° 90. Lima: Gaceta Jurídica.

allí), sino también el estado posesorio del bien, con los riesgos y costos implícitos.

Debe notarse además que el artículo 2014 del Código Civil 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. La Buena Fe registral es entonces un remedio frente a situaciones específicas prefijadas y no contra cualquier acto o hecho jurídico que no conste en registros. Es en estricto una protección de corte contractual o negocial (y no real) frente a causales de invalidez o ineficacia. Por tal motivo, el prescribiente vence siempre al tercero registral, sin importar si el Derecho de este es anterior o posterior. La consecuencia 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”.

- **Segunda posición: A favor del Tercero Registral:**

La segunda posición doctrinal señala que en aplicación de los principios registrales, conlleva a limitar la aplicación de la prescripción contra quien tiene inscrito su Derecho en registros públicos. Las opiniones de los autores que se encuentran a favor de esta posición, se detallan a continuación:

Schreiber (2006)⁹⁰, señala sobre el requisito de la Buena Fe en la Prescripción Adquisitiva de Dominio que este consiste no solo en un estado subjetivo sino que se sustenta en un elemento objetivo; así, para adquirir el bien mediante Usucapión”:

⁹⁰ Schreiber (2006). Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Tomo II. Lima: Gaceta Jurídica.

“El poseedor debe haber actuado de Buena Fe, esto es, teniendo la convicción de ser el legítimo propietario del bien que posee. Conviene señalar que la Buena Fe no constituye simplemente un estado anímico o subjetivo, sino que debe corresponder a un elemento causal, objetivo, cual es el justo título que tratamos anteriormente. La Buena Fe presupone este título y se apoya en él. Faltando el justo título no existiría explicación racional de fenómenos anímicos”.

Otro autor que se encuentra a favor de la Buena Fe de tipo Objetivo es Gunther Gonzales (2012)⁹¹; quien indica:

“La Buena Fe es la creencia del poseedor de ser legítima por ignorancia o error de hecho de Derecho sobre el vicio que invalida su título (artículo 906° del Código Civil). Ahora bien, la Buena Fe no es solamente una creencia fundado en un estado psicológico (meramente interno) del poseedor. La Buena Fe sí es creencia, pero debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto la buena no puede fundarse en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente. Por ello, exige que el poseedor ostente el título de adquisición de la Propiedad, en el cual puede sustentar su creencia honesta. En resumen, no se exige solamente una Buena Fe creencia, sino que se avanza hasta una Buena Fe diligencia”.

Esquivel Oviedo (2009)⁹², por su parte opina:

⁹¹ Gonzales Barrón, Gunther (2012). No puede alegarse Buena Fe registral si el adquirente conoce que el bien es ocupado por terceros no puede alegarse buena fe registral si el adquirente conoce que el bien es ocupado por terceros. En: Diálogo con la jurisprudencia. N° 171. Lima: Gaceta Jurídica.

⁹² Esquivel, Juan Carlos (2009). Efectos de la usucapión frente a las cargas y gravámenes. En: Diálogo con la jurisprudencia N° 124. Lima: Gaceta Jurídica.

“La seguridad que otorga el registro está sustentada en los principios de publicidad, legitimación y fe pública registral que garantizan al adquirente la oponibilidad de su Derecho frente a los terceros. No obstante, el sistema registral tiene la debilidad de no ser oponible a aquel que adquiere un bien por Usucapión, “el registro puede oponerse a todo menos al poseedor que ha sumado más de diez años de posesión (directa o por suma de plazos posesorios). Curiosamente la posesión se convierte en nuestro sistema en un signo de cognoscibilidad oponible incluso a la inscripción registral, a pesar de que resulta obvio que el último es un signo mucho más perfecto y cierto”.

En otro artículo, el autor Esquivel (2007)⁹³, también se pronuncia respecto de la controversia entre la Buena Fe y la Prescripción Adquisitiva de Dominio y señala:

“Si bien es cierto los fines de la prescripción son loables por cuanto es una institución que sanciona a quien no se ha preocupado por explotar y cuidar su bien premiando, por el contrario a quien a pesar de no ser propietario sí lo ha hecho debido a que lo viene poseyendo como tal. Sin embargo, somos de la opinión que dicha institución deberá ser aplicable solamente para los bienes que no se encuentran registrados, pues esta clase de bienes cuentan con un mecanismo de publicidad tan eficiente como el registro, la posesión, la misma que adquiere gran importancia, ya que es la única forma de publicitar los derechos sobre aquellos bienes.

Esta posición está acorde con el mundo actual, es decir, dinámico y ágil, en el cual a la mayoría de personas les falta el tiempo. En ese escenario, una institución como el registro se convierte en sumamente importante, pues permite conocer en

⁹³ Esquivel, Juan Carlos (2007). La inoponibilidad del Registro ante el propietario que adquirió por Prescripción. En: Diálogo con la jurisprudencia. N° 101. Lima: Gaceta Jurídica.

muy poco tiempo el estado actual de los bienes registrados. Es por eso que consideramos que dicha institución tiene que ser lo más fuerte posible, en el sentido que la publicidad y la seguridad que otorga sean absolutas, evitando de esta forma que las personas tengan que invertir más tiempo y dinero para obtener la seguridad.

Somos de la opinión que la prescripción no debería proceder contra los bienes registrados, salvo que el poseedor inscriba su posesión, en cuyo caso se lograría que la publicidad y la protección que brinda el registro sea absoluta, pues el prescribiente de un bien registrado no podría oponer si no cumplió con inscribir su posesión, ya que en este caso el adquirente del bien podría alegar que es un tercero registral. Pero lamentablemente, “actualmente y a falta de norma expresa, frente a la confrontación entre un adquirente por prescripción y un adquirente de Buena Fe y a título oneroso que inscribe su Derecho (supuesto del artículo 2014 del Código Civil), prevalecería el primero, cuestión que debilita sensiblemente el Registro frente a la posesión”.

Silva (2011)⁹⁴ por su parte comenta sobre la Buena Fe en la Usucapión de Bienes Registrados:

“(…) al ser la Usucapión un efecto de la posesión, puede entrar en conflicto con la protección que el Registro otorga a quien en él confía, pues recordemos que lo que se inscribe no es propiamente la constitución, transmisión, modificación o extinción de los Derechos Reales, sino los actos y contratos que sirven de causa a las mismas.

⁹⁴ Silva, Liliana (2011). La Buena Fe en la usucapión de bienes registrados; En: Diálogo con la jurisprudencia. N°159. Lima: Gaceta Jurídica.

Cuando se inscribe el Derecho de Propiedad se publicita también la posesión que para el Derecho ostenta el titular registral pero esto último más bien a manera de presunción. Es por ello que Lacruz Berdejo señala que la presunción posesoria se basa en la inscripción. Es pues, según él, una presunción derivada de la exactitud. Por eso, para desvirtuarla definitivamente, es necesario impugnar la inscripción misma, y no el hecho posesorio. Mientras no se impugne la inscripción, la presunción sigue vigente, y el hecho de que el titular registral no sea poseedor, no hace inexacto el Registro, por cuanto el Registro no publica la posesión, y se limita a presumirla.

Así el titular puede, pues, mientras siga siéndolo, alegar siempre su posesión, y en cada supuesto concreto será preciso desvirtuar este presunto estado posesorio, mediante la prueba en contrario. Dicha prueba no elimina para los casos restantes la eficacia presuntiva del asiento ni demuestra una inexactitud del Registro, el cual puede seguir presuponiendo la posesión del titular inscrito sin incurrir en falta alguna de lógica, puesto que el haberse demostrado en su caso la tenencia de un tercero, no suprime toda posibilidad de que la recupere aquel.

Por esta razón Díez-Picazo y Gullón afirman que admitir en toda su extensión la Usucapión significaría destruir la eficacia protectora de la fe pública registral, pues ocurriría que el tercero que adquiere confiado en que el titular registral puede transmitirle válidamente, vería su adquisición convertida en ineficaz por la existencia de un adquirente por Usucapión. Pero rechazar totalmente la Usucapión significa privar de protección al poseedor que ha poseído por un tiempo prolongado, quien sin duda la merece. La cuestión se complica, además, si se tiene en cuenta que la inscripción no es constitutiva de las adquisiciones por principio general.

Ahora bien, supongamos que alguien adquiere la Propiedad de modo derivativo de un bien inscrito de quien en Registros aparece como titular registral; en teoría su adquisición debe surtir todos los efectos que el artículo 923° del Código Civil prevé. Sin embargo la realidad exige que la certeza de la Propiedad no se limite a la información que brinda el Registro Público sino que dicha información debe ser contrastada con lo que en los hechos sucede en relación al bien adquirido, lo cual limita los efectos de la publicidad registral.

Nuestra legislación con respecto a la Usucapión nada dispone sobre el supuesto descrito, a diferencia de lo que ocurre en otras legislaciones como la española en la que mediante el artículo 35 y 36 de la Ley Hipotecaria distingue, para el caso que nos ocupa, tres soluciones diferentes.

La primera está dirigida a establecer que para los efectos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor del titular inscrito el justo título es la inscripción y se presumirá que aquel ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de Buena Fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa; supuesto que no vislumbra conflicto alguno.

De otro lado cuando la prescripción se da en contra del Derecho inscrito se establece dos supuestos: cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o Derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta, prevalecerá la Prescripción Adquisitiva de Dominio; siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente

a la adquisición, en este caso también prevalecerá la adquisición obtenida por prescripción.

Se nota aquí la solución concordante y armoniosa entre el concepto y efectos de la publicidad que brinda registros y la finalidad de la Usucapión, pues protege al tercero registral que adquiere bajo la Buena Fe del registro, pero sanciona a aquel que, conociendo la situación de hecho del bien adquirido, consiente en el traspaso de la Propiedad, que en sentido estricto ya no le pertenece al titular registral pues ha operado la Usucapión.

El tercer supuesto está relacionado con los derechos adquiridos a título oneroso y de Buena Fe que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute del Derecho sobre el cual se hubieren constituidos, no se extinguirán por Usucapión de este. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando disfrute no fuere incompatible con la posesión, causa de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, o cuando siéndolo, reúnan sus titulares las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina la Ley. Este precepto presupone que se adquiere por Usucapión un Derecho gravado y se ocupa de la suerte que correrán estos gravámenes, lo cual es lógico. En nuestra legislación un problema de colisión entre el Derecho de Propiedad adquirido por Usucapión y el Derecho real inscrito (obviamente distinto al de la Propiedad) tendría la misma solución por aplicación del artículo 2022° del Código Civil.

(...) La eficacia de la inscripción registral tiene su máxima expresión en el llamado principio de fe pública registral; es por ello que el Registro protege solo a toda aquella persona física o jurídica que confía en los derechos que publica.

Ahora bien, la doctrina identifica la Buena Fe subjetiva que es desconocer la inexactitud del Registro, y la Buena Fe objetiva, esto es, que en el Registro no consten las causas de la inexactitud.

Aquel que apoya su Derecho en la inscripción, es decir el tercero registral, debe reunir determinados requisitos para que su Derecho inscrito quede protegido, dentro de ellas destaca la Buena Fe, y la Buena Fe registral se traduce en la creencia de que lo anunciado en el registro es exacto y prevalece frente a todo aquello que lo contradice, pero de lo cual no existe constancia registral, y si no existe constancia registral por qué entonces debe prevalecer la Usucapión frente al Derecho inscrito en todos los supuestos sin excepción alguna, una posible respuesta puede ser que la Buena Fe requiere el despliegue de cierta diligencia para cerciorarse de que hay concordancia entre la realidad registral y la extrarregistral.

El Código Civil se refiere a la Buena Fe, creencia o conocimiento; esto es, que el tercero adquirente desconozca que existe una causal de nulidad, anulabilidad, resolución o rescisión en el título adquisitivo del transferente u otorgante. Esta Buena Fe se presume, por lo que tendrá que probarse que el tercero tenía conocimiento de la inexactitud, por supuesto que debe concurrir también la Buena Fe objetiva.

Pero es precisamente esa presunción lo que se ataca en los supuestos descritos en la legislación española, para que pueda vencer la Usucapión frente al Derecho de Propiedad inscrito, es decir atacar la Buena Fe en sentido subjetivo; Buena Fe que ha de tenerse en el momento de la celebración del negocio adquisitivo y que según Díez-Picazo y Gullón no necesita perdurar hasta la inscripción.

(...) Es cierto que el Derecho de Propiedad prevalece sobre todo otro Derecho, es una máxima de casi todos los sistemas jurídicos, por tal motivo su protección debe ser siempre objeto de preocupación, protección a la que coadyuva el Registro mediante la seguridad jurídica que brinda a través de los asientos de inscripción, la respectiva publicidad y la fe pública que genera.

La importancia de la publicidad en la transferencia del dominio es evidente. La mayor o menor seguridad del tráfico jurídico económico está en función de la publicidad. En un mundo cada vez más globalizado la directriz del Registro es hacer que el contenido de los asientos registrales no solo estén al alcance efectivo del público sino que este pueda acceder a su conocimiento desde el lugar donde se encuentre. En ese sentido resulta necesario la revisión del instituto de la Prescripción Adquisitiva de Dominio sobre bienes registrados, pues el avance del sistema registral y la seguridad jurídica que se pretende alcanzar a través del principio de fe pública registral colisiona con derechos de adquiridos, como la Usucapión, que se basan exclusivamente en situaciones de hecho extrarregistrales”.

Respecto a la relación entre la Prescripción Adquisitiva de Dominio y el registro de Propiedad, Arata (2015)⁹⁵, comenta

“(...) es común plantear este caso como un supuesto de confrontación entre la prescripción adquisitiva (a mi juicio sin importar que esté declarada o no) y la fe pública registral, lo cual es incorrecto, la existencia de un prescribiente si bien determinaría que la publicidad registral sea inexacta porque quien aparece como titular ya no lo es, no es ella una de las

⁹⁵ Arata, Moisés (2015). Notas sobre la prescripción adquisitiva de dominio en la jurisprudencia. En: Diálogo con la jurisprudencia. N° 204. Lima: Gaceta Jurídica.

patologías –respecto del presunto Derecho de quien actúa como disponente– que caen bajo la esfera de protección del principio de fe pública registral, el artículo 2014 del CC se refiere a patologías negociales, incluyendo –según la reciente Ley N° 30313– los supuestos de falsedad documental y suplantación de identidad. En el caso de la prescripción adquisitiva, se trata de una situación fáctica extraregstral respecto de la cual el Registro no puede dar ninguna información y, por consiguiente, de su no mención en el folio no puede deducirse que exista o no dicha situación ni menos que el Registro pueda brindar algún tipo de seguridad al adquirente.

Entonces, nos encontramos ante un conflicto entre dos titularidades incompatibles, la del prescribiente que por efecto del solo vencimiento del plazo de prescripción ganado tiene el título de adquirente por prescripción (independientemente de haber sido declarado o no) y la del reciente titular registral que inscribió su Derecho, sin que conste anotación de demanda (anuncio de la litigiosidad del bien) o inscripción de la sentencia de declaración de dominio por prescripción (publicidad de una titularidad contrapuesta). El tema se resuelve mediante el principio de la oponibilidad (art. 2022 del CC) y si bien durante mucho tiempo las cosas se han venido resolviendo en nuestra jurisprudencia a favor de quien simplemente inscribió primero, lo cierto es que la oponibilidad como cualquier principio registral – aunque no lo diga el art. 2022 del CC– supone siempre la buena fe de quien pretende prevalerse de los beneficios de la publicidad registral, y si bien la Corte en muchas sentencias sobre mejor Derecho a la Propiedad ha dicho que la preferencia por quien inscribe primero presupone necesariamente dicha buena fe, lo cierto es que, usualmente, la buena fe a la que se ha referido la Corte es aquella a la que la doctrina llama buena fe -conocimiento, en contraposición a la denominada buena fe -diligencia, se trata simplemente de que no se haya

conocido o podido conocer, hasta el momento del acceso al registro, de la existencia de otro título en conflicto, pero no se pide ninguna actitud proactiva para indagar sobre la posibilidad de algún titular contrapuesto. Sin embargo, una reciente casación, parece cambiar esta última orientación, pues se señala textualmente lo siguiente: “lo mínimo razonable y comprensible de una persona que está interesada en adquirir un inmueble es por lo menos preguntar al ‘poseedor’ en qué situación se encuentra el inmueble o cuál es el Derecho que le asiste (...) por lo tanto la conducta de la compradora (...) no puede ser amparada por el Derecho”.

El autor Juan Manuel Preciado⁹⁶, opina que debe preferirse el registro frente a la Prescripción Adquisitiva de Dominio, por lo siguiente:

“No debería aplicarse la institución de la Prescripción Adquisitiva de Dominio cuando exista título cuya ineficacia, insuficiencia o insubsistencia no se haya demostrado plenamente, lo que implica a su vez un control por parte del Juez sobre los hechos invocados por las partes, ya que estas, si bien tienen Derecho a defender sus intereses como mejor les pareciera, tampoco deben forzar relaciones y situaciones jurídicas para lograr su cometido.

La aplicación de la Prescripción Adquisitiva de Dominio solo debería proceder por defectos del título o cuando este no existe.

La tendencia de los precedentes jurisprudenciales fue considerar aplicable la Prescripción Adquisitiva de Dominio cuanto existían defectos o pérdida del título y no cuando había título insuficiente”.

⁹⁶ Preciado, Manuel. Notas acerca de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de dominio y su desarrollo jurisprudencial. En: Especial de Jurisprudencia.

Finalmente, Berastain (2003)⁹⁷ sobre la Buena Fe en la Prescripción Adquisitiva de Dominio opina que esta se trata de una Buena Fe de tipo Objetivo y no subjetivo, por lo siguiente:

“Coincido con el referido autor (con Gunther Gonzáles al señalar que la Buena Fe no puede fundarse en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente, ya que la Buena Fe no solo implica creer que título es legítimo, sino que además debe haber actuado en el acto de adquisición con una diligencia que esté de acuerdo con las circunstancias. Por ejemplo, si “A” compra un inmueble a “B” y este figura en Registros Públicos a nombre de “C”. “A” tendrá justo título pero no podrá alegar tener Buena Fe, ya que la diligencia ordinaria para este caso es que haya averiguado en Registros Públicos quien figuraba como titular del inmueble, más aún, teniendo en cuenta el principio de publicidad de las inscripciones, prescrita en el artículo 2012 del C.C.

El justo título y la Buena Fe son dos requisitos especiales para que opere la Prescripción Adquisitiva de Dominio ordinaria, pero estos no son independientes. El que desee adquirir un bien por la Prescripción Adquisitiva de Dominio ordinaria deberá acreditar su justo título que a su vez servirá como sustento para presumir la Buena Fe. Ahora bien, conforme lo señala el artículo 907° del Código Civil, la Buena Fe solo durará hasta que las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso hasta que sea notificado con la demanda, si esta resulta fundada”.

⁹⁷ Berastain, Claudio (2003). Requisitos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de bien inmueble. En. Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica.

En consecuencia, se aprecia que esta posición mayoritaria, señala que en aplicación de los principios registrales, se limita la aplicación de la prescripción contra quien tiene inscrito su Derecho en registros públicos.

Así, Schreiber (2006), señala que en el caso de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, la Buena Fe con la que actúa el poseedor no solo se trata de un estado anímico o subjetivo sino que debe corresponder a un elemento objetivo.

En el mismo sentido, Gunther Gonzales (2012) señala que la Buena Fe no es una Buena Fe creencia fundado en un estado psicológico sino que responde al actuar honesto de una persona, no se funda en un error inexcusable, sino que consiste en un actuar diligente.

El autor Esquivel (2007), indica que si bien la Prescripción Adquisitiva de Dominio es una institución que sanciona a las personas que no se han preocupado por explotar o cuidar su bien, sin embargo, el autor considera que dicha institución sólo sería aplicable para los bienes que no se encuentran registrados, ya que los bienes cuentan con un mecanismo de publicidad eficiente que es el registro, siendo que la publicidad que otorga es absoluta.

Otro autor que también opina que la Buena Fe es a que se refiere el Código Civil es de tipo objetivo es Silva (2011), quien cita a autores extranjeros como Lacruz Berdejo y Díez-Picazo para quienes la Prescripción Adquisitiva de Dominio no significa destruir la eficacia protectora de la fe pública registral. En ese sentido indica que el Derecho de Propiedad prevalece sobre todo otro Derecho, y que justamente a través del Registro se logra la seguridad jurídica, además de brindar publicidad y generar fe pública.

Finalmente Arata (2015), indica que la jurisprudencia favorece a quien inscribió primero al tener oponibilidad registral, ya que tiene Buena Fe al tener su Derecho inscrito.

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

- a) Existen dos posiciones respecto a la interpretación del requisito de la Buena Fe en la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria. La primera posición señala que la publicidad registral puede ser vencida por la Prescripción Adquisitiva de Dominio, siendo necesaria solo la Buena Fe de tipo subjetiva. Mientras que la segunda posición sustenta que se requiere contar con una Buena Fe de tipo Objetivo, ya que la aplicación de los principios registrales, conlleva a limitar la aplicación de la Prescripción contra quien tiene inscrito su Derecho en Registros Públicos.
- b) Para adquirir un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria, se deberá requerir y exigir en el prescribiente haber contado con una Buena Fe de tipo Objetivo.
- c) La Buena Fe Subjetiva consiste en la confianza en el actuar honesto de la persona que está adquiriendo el Bien, mientras que la Buena Fe Objetiva consiste en acreditar la diligencia con la que actúa el prescribiente.
- d) La Buena Fe no puede fundarse en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente. La Buena Fe no solo implica creer que el título es legítimo, sino que además debe haber actuado en el acto de adquisición con una diligencia que esté de acuerdo con las circunstancias, es decir, acreditar haber actuado de Buena Fe en su modo objetivo.

5.2 Recomendaciones

- a) Se recomienda la modificatoria legislativa del artículo 950° del Código Civil a fin de que quede establecido y prescrito que cuando esta norma exige como requisito para la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria, la existencia de un Justo Título y la Buena Fe, ésta se refiera a la Buena Fe Objetiva.
- b) En tanto nuestro Ordenamiento Jurídico no determine de manera incontrovertible el tipo de Buena Fe que se requiere para aspirar a una Usucapión con éxito, se hace necesario que nuestro máximo Órgano de Justicia, esto es, las Salas Civiles de la Corte Suprema de la República, establezcan por vía jurisprudencial vinculante a todos los Órganos Jurisdiccionales del país, que cuando se litiguen pretensiones sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria, los juzgadores deberán constatar la existencia de la Buena Fe Objetiva del demandante prescribiente; con lo que se lograría además uniformidad de pronunciamientos y predictibilidad jurídica.
- c) En el campo procesal es recomendable que el accionante en un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria organice su material probatorio para acreditar actos concretos y objetivos que pudiera haber hecho al tiempo de contratar la adquisición de un Bien; en otras palabras, el prescribiente no se deberá limitar a alegar situaciones psicológicas o de mera creencia en la licitud del Título que exhibe, sino que además, deberá poner énfasis en probar que ha efectuado actos concretos y diligentes de indagación o constatación del acto de transferencia, esto es, haber realizado algún estudio de Títulos, búsquedas registrales, investigaciones de tipo municipal, corroboración de la existencia legal de los documentos que pudiera mostrar el transferente, entre otros actos que realmente determinen su Buena Fe Objetiva para contratar.

BIBLIOGRAFÍA

Libros:

1. Aguilar, Benjamin (2014) Patria Potestad. En: *Patria Potestad, Tenencia y Alimentos*. Lima: Gaceta Jurídica.
2. Berastain, Claudio (2010) Prescripción Adquisitiva de Dominio. En: *Código Civil Comentado*. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica.
3. Blasco, Francisco (2015) *Instituciones de Derecho Civil. Derechos Reales. Derecho Registral Inmobiliario*. 2da Edición. España: Tirant to Blanch.
4. Bullard, Alfredo (2009). *Derecho y Economía*. Lima: Palestra
5. Cano, Celestino (1992) *Manual de Derecho Hipotecario*. 2da Edición. España: Editorial Civitas, S.A.
6. Gonzáles Linares, Nerio (2007). *Derecho Civil Patrimonial*. Lima: Palestra.
7. Gonzales, Gunther (2015) *Los Derechos Reales y su inscripción registral*. 2da Edición. Lima: Gaceta Jurídica.
8. López, Marín, Fernández y Díaz (2014) *Lecciones de Derecho Civil. Derechos Reales e Hipotecario*. 2da Edición. España: Tirant to Blanch.
9. Torres Vásquez, Aníbal (2016). *Código Civil*. Tomo I. Lima: Idemsa.
10. Vidal, Fernando (1985) *La prescripción y la caducidad en el Código Civil peruano: con un estudio de la relación jurídica*. Lima: Cultural Cuzco S.A.

Revistas:

1. Arata, Moisés (2015). *Notas sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio en la jurisprudencia*. En: Diálogo con la jurisprudencia. N° 204. Lima: Gaceta Jurídica.
2. Avendaño, Francisco (2003). *La protección de la fe pública registral en materia hipotecaria*. En. Cuadernos Jurisprudenciales. Lima: Gaceta Jurídica.
3. Cantuarias, Fernando (1994). *La función económica del Derecho: A propósito de los derechos de prenda e hipoteca*. En: Derecho Civil Peruano, perspectivas y problemas actuales. Lima: PUCP.
4. Césare, José (2005) *Prescripción Adquisitiva de Dominio*. *Revista Peruana de Jurisprudencia*. Volumen 37. Lima: Normas Legales S.A.
5. Delgado, César (2008). El principio de inoponibilidad registral y los conflictos entre Derechos Reales y derechos personales en la jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Número 122. Lima: Gaceta Jurídica.
6. De Trazegnies Granda, Fernando (2007). *Desacralizando la Buena Fe en el Derecho*. En: *Advocatus*, N.º 17, Lima: Ulima.
7. Esquivel, Juan Carlos (2007). *La inoponibilidad del Registro ante el propietario que adquirió por Prescripción*. En: Diálogo con la jurisprudencia. N° 101. Lima: Gaceta Jurídica.
8. Esquivel, Juan Carlos (2009). *Efectos de la Usucapión frente a las cargas y gravámenes registrados*. En: Diálogo con la Jurisprudencia. N° 124. Lima: Gaceta Jurídica.

9. García, David (2016). La Prescripción Adquisitiva de Dominio. *Revista Jurídica del Perú. Derecho privado y público*. Número 116. Lima: Gaceta Jurídica.
10. Gonzales Barrón, Gunther (2012). *No puede alegarse Buena Fe registral si el adquirente conoce que el bien es ocupado por terceros no puede alegarse buena fe registral si el adquirente conoce que el bien es ocupado por terceros*. En: *Diálogo con la jurisprudencia*. N° 171. Lima: Gaceta Jurídica.
11. Huerta, Oscar (2008). *¿En el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio judicial es posible disponer la inmatriculación de un predio? A propósito de la Prescripción Adquisitiva de Dominio y de una sentencia*. Actualidad Jurídica. Tomo 166. Lima: Gaceta Jurídica.
12. Marín, José (2011) Adquirente por Prescripción Adquisitiva de Dominio versus tercero de Buena Fe ¿Quién es el propietario del bien? *Revista Jurídica del Perú*. Número 121. Lima: Gaceta Jurídica.
13. Mesinas, Federico (2006). *La Prescripción Adquisitiva de Dominio frente al registro*. En: *Diálogo con la jurisprudencia*. N° 90. Lima: Gaceta Jurídica.
14. Preciado, Manuel. *Notas acerca de la Prescripción Adquisitiva de Dominio y su desarrollo jurisprudencial*. En: *Especial de Jurisprudencia*.
15. Quispe, Gustavo (2007). *El artículo 2014° del Código Civil en su jurisprudencia*. En: *Diálogo con la jurisprudencia*. Tomo 107. Lima: Gaceta Jurídica.
16. Silva, Liliana (2011). *La Buena Fe en la Usucapión de bienes registrados*. En: *Diálogo con la jurisprudencia*. N°159. Lima: Gaceta Jurídica.
17. Solís, César (2011). *La Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión: ¿Opera en forma automática o Simple transcurso del tiempo o, necesita*

declaración judicial?. Revista Judicial. Número 1. Ica: Corte Superior de Justicia de Ica

18. Vallet, Juan (1999). La seguridad en los negocios dispositivos de bienes inmuebles. En: Revista de Derecho Notarial.
19. Vidal, Fernando (2009). *En torno a la prescripción extintiva*. Revista Oficial del Poder Judicial. Número 5. Lima: BNP.

Web:

1. Alessio, Miguel (2001) Posesión. En:
<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/mexder/cont/3/cnt/cnt2.pdf>
Recuperado:
2. Avedaño, Jorge (1994) El Derecho de Propiedad de la Constitución. En:
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11406/11921>
Recuperado: 03 septiembre de 2016.
3. Barroso, José (1981) El Principio de la Buena Fe en el Derecho Civil. En:
<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/facdermx/cont/119/dtr/dtr2.pdf>
Recuperado:
4. Espinoza, Juan (sin fecha) El Principio de la Buena Fe. En:
<http://justiciayderecho.org.pe/revista8/articulos/EL%20PRINCIPIO%20DE%20LA%20BUENA%20FE%20-%20JUAN%20ESPINOZA%20ESPINOZA.pdf>
Recuperado:
5. Gonzales, Gunter (2005) La prueba de la Prescripción Adquisitiva de Dominio.
En:
http://www.gunthergonzalesb.com/GGB.%2017.05.2011/articulos_juridicos_GGB/la-prueba-prescripcion.pdf Recuperado:
6. Machicado, Jorge, (2013) La Prescripción Extintiva. Apuntes Jurídicos™.
[Entrada de blog]. En: <http://jorgemachicado.blogspot.com/2013/04/pex.html>
Recuperado:

7. Mantilla Espinosa, F; Ternera Barrios, F; (2006). El concepto de Derechos Reales. *Revista de Derecho Privado*. p.119. En:
<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=360033184003> Recuperado: 28 agosto de 2016.
8. Neme, Martha (2009) Buena Fe subjetiva y Buena Fe objetiva. Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos. *Revista de Derecho Privado Externado*. En: <https://www.minjusticia.gov.co/InvSocioJuridica/DbRegistros/GetPdf?fileName=Buena%20fe%20subjetiva%20y%20buena%20fe%20objetiva.pdf> Recuperado:
9. Ortiz, Iván (2010) El Derecho de Propiedad y la posesión informal (En: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/D727273F42FEA38505257C3F005480B5/\\$FILE/Material_2_Derecho_de_Propiedad.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/D727273F42FEA38505257C3F005480B5/$FILE/Material_2_Derecho_de_Propiedad.pdf) Recuperado:
10. Panero, Patricia (2011) Derechos Reales. Cosas: Ideas Generales. En: <http://diposit.ub.edu/dspace/handle/2445/20466?mode=full> Recuperado: 08 septiembre de 2016.
11. Ramírez, Jim (2012) Sin animus domini no hay prescripción ¿Puede variar el título posesorio? A propósito de la sentencia del Pleno Casatorio N° 2229-2008-Lambayeque.Segundo Pleno Casatorio Civil. En: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b114a6804ee66d60bd37ff913564ce12/SEGUNDO+PLENO+CASATORIO.pdf?MOD=AJPERES> Recuperado:
12. Rioja, Alexander (2010) Las clases de posesión en el Perú. [Entrada de blog]. En: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2010/10/14/las-clases-de-posesion-en-el-peru/> Recuperado:
13. Rioja, Alexander (2010) El título posesorio en el Derecho civil peruano. [Entrada de blog]. En: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2010/10/14/el-titulo-posesorio-en-el-Derecho-civil-peruano-2/> Recuperado:
14. Vidal, Roger (sin fecha) El Sistema de Transferencia de la Propiedad inmueble en el Derecho Civil peruano. En: http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041 Recuperado:

ANEXOS

Sumillas de sentencias

1. Casación N° 3981-2013, Lima: “En tal sentido, sin desconocer los fines del recurso de casación ni los fundamentos del recurso extraordinario, este Supremo Tribunal se encuentra legalmente facultado para realizar un análisis respecto a la pretensión postulada y a los juicios de valor emitidos tanto por el A-quo como por el Ad-quem en cuanto al fondo de la materia controvertida. Para tal efecto, conviene citar el tenor del artículo 950 del Código Civil que regula los presupuestos legales necesarios para declarar la adquisición de la Propiedad de un bien por Prescripción Adquisitiva de Dominio en los siguientes términos: “La Propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y Buena Fe”.
2. Casación N° 1718-2015, Del Santa: “La Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión es una forma de adquisición de la Propiedad con la finalidad de consolidar la posesión y la Propiedad de una persona; que una de las razones jurídicas de la prescripción es sancionar la indiferencia o inactividad del propietario, con Derecho formalmente estatuido por un tiempo prolongado, premiando a quien por ese lapso lo mantuvo, catalogándose ello, como un comportamiento de aprehensión a la cosa; y, por tanto, justificante de esta forma adquisitiva de la Propiedad”.
3. Casación N° 795-2014-Junín: “Resulta pertinente citar el Segundo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, recaído en la Casación número 2229-2008ILambayeque publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el veintidós de agosto de dos mil nueve, que en su fundamento cuarenta y tres define la Prescripción Adquisitiva de Dominio de la siguiente manera: “f...) la Usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el Derecho real que corresponde a su relación con la cosa

(Propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por Ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del Derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la Propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada Usucapión extraordinaria), en tanto que, si media justo título y Buena Fe dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada Usucapión ordinaria”.

4. Casación N° 593-2014. Lima: “Que, tratándose de un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, resulta necesario indicar que el artículo 950 del Código Civil en su primer párrafo regula la Prescripción Adquisitiva de Dominio larga u ordinaria, la cual para su calificación requiere que la posesión que se ejerce sea continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Del texto de la norma se infiere que se debe poseer como propietario, y que todos los requisitos señalados deben concurrir copulativamente en el lapso del tiempo previsto por la norma material para que se pretenda adquirir la Propiedad, no obstante, cabe advertir que la posesión debe ejercerse como propietario, esto es, se posea el bien con *animus domini*”.

5. Casación 779-2014, Lima: “Que, estando a lo dispuesto por el artículo 950 del Código Civil, la Propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años y a los cinco años cuando median justo título y Buena Fe apreciándose en el presente caso que el recurrente invoca la causal de interpretación errónea del artículo 950° del Código Civil debiendo anotarse al respecto que la causal propuesta se configura cuando el Juez pese a aplicar la situación fáctica la norma pertinente le otorga un sentido que no le corresponde siendo del caso anotar en cuanto a la posesión como propietario que la sentencia casatoria número 2229-2008-Lambayeque ha establecido según lo consignado en el fundamento 44.d que se entiende

que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de Usucapión”.

6. Sentencia N° 20525-2009 (30 de mayo De 2012): “Tercero.- Que, el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, regula la llamada prescripción larga u ordinaria que se configura cuando la posesión que se ejerce sobre el bien es continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; para acceder a ello, todos los requisitos señalados precedentemente deben concurrir copulativamente durante dicho lapso de tiempo, a diferencia de la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta, regulada en el segundo párrafo de la citada norma, que requiere, además del cumplimiento de dichos requisitos por el lapso de cinco años, contar con justo título y Buena Fe”.
7. Casación N° 3783-2001-Lambayeque, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República estableció que “examinadas las pruebas actuadas en la secuela del proceso se llega a la conclusión de que si bien el recurrente celebró un contrato de mutuo con garantía hipotecaria con quienes en el registro público estaban facultados para hacerlo, existen indicios que demuestran que el recurrente tenía conocimiento que el inmueble era materia de diversos litigios, por tanto, al no haber obrado de Buena Fe, los principios registrales antes mencionados no lo protegen”.
8. Casación N° 78-06-Piura, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia estableció que “en el caso de autos, se tiene establecido que la recurrente estuvo en la posibilidad de conocer la existencia de acreencias a favor de Molinera Inca Sociedad Anónima y del perjuicio que la celebración del acto jurídico hubiera causado a sus intereses; es decir, que de alguna forma tuvo conciencia de la inexactitud del registro y que la información que estos le brindaban no era del todo exacta, circunstancias suficientes para destruir la presunción de Buena Fe que la amparaba”.
9. Casación N° 1618-2005-Arequipa, :“La Buena Fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro; Que, de este principio registral se puede inferir: I) que, sea cual fuere la causal que ha dado lugar a la declaración de nulidad, rescisión o resolución del título del

transferente, esta no afecta el título del adquirente registral, quien conserva su Derecho inscrito al haber procedido con Buena Fe de acuerdo a la información que aparecía en los registros públicos; y, II) que la presunción de Buena Fe del tercero adquirente puede ser quebrada acreditando el interesado que el referido tercero, pese a lo que informaba el registro, conocía por otros medios, que dicha información era inexacta y perjudicaba un futuro acto jurídico”.

10. Casación N° 3088-06-Lima, en la que se estableció que “en la Buena Fe objetiva, la protección al tercero no se basa en la Buena Fe que ha demostrado en su intervención contractual, pues en realidad la Buena Fe consiste en estar convencido de haber obrado de manera diligente, prudente y honesta, esto es, estar convencido de la certeza, licitud y legitimidad de su conducta, por ello, para sostener dicho convencimiento se debe verificar la realización de las diligencias necesarias de la manera antes descrita, por consiguiente, en el caso concreto, no se llega a evidenciar que el tercero en mención haya actuado de Buena Fe”.
11. Casación N° 2784-2009-Lima (4 de mayo de 2010): “Octavo: Que, en el caso concreto, conforme ha sido admitido en autos, mediante documento privado otorgado ante el Juzgado de Paz Letrado del Distrito de Lurín, con fecha diez de junio de mil novecientos ochenta y siete, los codemandantes adquirieron el inmueble *Sub Litis* de la sociedad conyugal conformada por doña Rosa Jesús Agapito Ramos y don Eugenio Camacho Vicente, documento imperfecto cuya validez no ha sido materia de cuestionamiento en este u otro proceso judicial, acreditándose plenamente su existencia jurídica y que les ha permitido venir poseyendo el citado bien por un tiempo mayor a los catorce años.
Noveno: Que, asimismo, tal y como exponen los codemandados en su escrito de contestación a la demanda de fojas ciento cuarenta y seis, estos adquirieron el predio *Sub Litis* de la sociedad conyugal conformada por doña Rosa Agapito Ramos y don Eugenio Camacho Vicente, a través de la minuta de fecha diez de marzo de mil novecientos ochenta y siete, esto es, en una fecha anterior a la celebración del contrato de compraventa suscrito

por sus vendedores con los recurrentes, ocurrida el diez de junio de mil novecientos ochenta y siete, procediendo a inscribir dicho acto en los Registros Públicos según es de verse de la Partida Electrónica N° 42256366 corriente a fojas ciento quince, con fecha cuatro de febrero del dos mil.

Décimo: Que de lo expuesto, se advierte en primer término, que al diez de junio de mil novecientos ochenta y siete, la sociedad conyugal conformada por doña Rosa Jesús Agapito Ramos y don Eugenio Camacho Vicente no se encontraba facultada para vender la parcela D-40 del predio “Buena Vista”, y en segundo lugar, el acto jurídico celebrado en dicha fecha con los accionantes, constituyó un acto válido y traslativo de dominio, toda vez que permitió a los demandantes el ingreso a la posesión del bien en cuestión y en la creencia de ser propietarios, concurriendo de esta manera los elementos que configuran el justo título exigido para adquirir y consolidar la Propiedad, en aplicación del segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil, tanto más, si como lo ha establecido el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Undécimo: Que, de otro lado, al haberse inscrito la transferencia del inmueble materia de autos, recién en el año mil novecientos noventa y nueve, evidentemente los actores no conocían de dicho acto jurídico, concurriendo de esta manera la Buena Fe en la fórmula legal exigida para la prescripción corta prevista en el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil”.

12. Casación N° 3667-2010-La Libertad, con fecha 21 de junio de 2011: en la que reconoce el triunfo de la posesión sobre el registro. En efecto, una empresa adquirió una pequeña parcela de 1.2200 hectáreas en las afueras de la ciudad de Trujillo, e inscribió en el registro. Luego de ello, planteó reivindicación contra una poseedora que ocupaba una porción del lote matriz (364 m²). Las dos primeras instancias resolvieron a favor de la actora por la aplicación mecánica del artículo 2014 del CC. Sin embargo, la Corte Suprema casó la sentencia y, en sede de instancia, declaró infundada la demanda. ¿La razón? La demandante adquirió su Derecho con pleno conocimiento de la existencia de poseedores contradictorios, pues en el

propio contrato de compraventa se dejó a salvo que “el inmueble estaba ocupado por terceros”, con lo que se desmorona la buena fe.

13. Expediente N° 20525-2009-Lima (30 de mayo de 2012): “SEGUNDO.- Que, el artículo 950 del Código Civil, establece, que "La Propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años, cuando median justo título y Buena Fe". Por su parte el artículo 952 del citado Código, prevé, "Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la Propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño".

SÉPTIMO.- Que, resulta de importancia para dilucidar la pretensión tener en cuenta la cláusula octava de la minuta de compraventa en mención, en la que se señala, "El Comprador (demandante) declara conocer que el inmueble que adquiere, es una finca antigua, no obstante lo encuentra a su entera satisfacción. Por su parte El Vendedor (el demandado José Balvuela Zevallos) declara que El Comprador se encuentra en continua y pacífica posesión del inmueble materia del presente contrato aproximadamente desde el mes de Julio de 1995, por tanto tiene Derecho de preferencia para adquirir dicho inmueble". De ello, bien se puede asumir que el demandante se encuentra en posesión del inmueble sub materia desde el mes de julio de mil novecientos noventa y cinco, si se tiene como cierto los hechos contenidos en el referido medio de prueba instrumental, lo que debe ser tal si consideramos la fecha cierta de la minuta y cláusula adicional que otorga la certificación notarial.

OCTAVO.- Que, se evidencia, asimismo, que el inmueble cuya Prescripción Adquisitiva de Dominio se demanda, se encuentra inscrita a favor del demandado Carlo Emanuele y Barcaroli, según es de verse del asiento número 10, fojas 98, Tomo 218 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, no apareciendo que exista gravamen carga, título pendiente de inscripción en los treinta años anteriores al diez de marzo de dos mil ocho, tal como se advierte de la copia literal de la Partida Registral 4672287 y Certificado Negativo de Gravámenes que obran en autos de fojas diecisiete

a treinta y dos. Debe notarse que en la Minuta de Compraventa de fecha quince de octubre de dos mil dos, cláusula segunda, se deja constancia que el vendedor adquirió el bien de su anterior propietario Carlo Emanuele Barcaroli, quien es precisamente el que aparase como titular registral del citado inmueble, por lo que, cabe considerarse que el actor adquirió el mismo de Buena Fe, contando, por tanto, con un justo título que ampare su posesión”.

14. Casación. N° 2444-2012-Junín: “Sexto.- Que, analizando de manera conjunta la fundamentación de las causales denunciadas en cuanto a los apartados a) y b), el recurrente pone en tela de juicio no solo los hechos que como probados así fueron declarados por las instancias de mérito, los cuales resultan inalterables en Sede Casatoria, sino que además cuestiona, sin mayor fundamento atendible, la apreciación de las pruebas hechas por el Órgano Jurisdiccional en el ejercicio de su soberanía, al haber quedado, por un lado, debidamente demostrado en autos que el demandante acredita ser el titular del predio Sub Litis según escritura pública de compraventa a su favor de fecha veintinueve de enero del año dos mil ocho, el mismo que se encuentra inscrita en Registros Públicos a su favor, en tanto que el demandado no acredita contar con título alguno que justifique su posesión respecto del referido predio dado que el documento que adjunta el recurrente no contiene los elementos sustanciales de una compraventa a los efectos que pueda ser considerado como justo título , configurándose así la calidad de ocupante precario; por cuyas razones la causales denunciadas en estos extremos deben desestimarse.
15. Casación N° 3152-2000: “CONSIDERANDO: Primero.- Que, el actor en su calidad de propietario del inmueble ubicado en el jirón Retamas números doscientos veintisiete y doscientos veintisiete A, demanda desalojo por ocupante precario contra los demandados con quienes no tiene relación contractual ni paga renta alguna; que, al haber adquirido el bien notifica a los demandados para que la desocupen, quienes lejos de retirarse del bien interponen diversas acciones judiciales que han sido declaradas infundadas; Segundo.- Que, los demandados sostiene ser propietarios de

dicho bien por haberlo adquirido en compraventa de Juana Ordoñez Loli, conduciendo el bien en forma pacífica y pública, habiendo interpuesto diversas acciones legales para sanear su Propiedad como proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio; que, admite que el contrato de arrendamiento por el cual tienen la posesión del bien ha sido suscrito por su hijo Rodrigo Javier Cabana, pero sostiene que lo hizo en su representación; Tercero.- Que, respecto a la causal in iudicando, el impugnante denuncia inaplicación de los artículos novecientos siete, novecientos trece y novecientos catorce del Código Civil, normas que están referidas a la posesión de Buena Fe, sin embargo esta posesión no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona; Cuarto.- Que, en el caso submateria no está en discusión la posesión de Buena Fe, por cuanto es precario quien ocupa un bien sin justo título que ampare dicha posesión o el que tenía ha fenecido, máxime si esta no puede oponerse al actor por cuanto tiene la calidad de propietario con Derecho inscrito”.

16. Expediente N° 49389-2014 (fecha de emisión 15 de julio de 2014): ““El otro requisito exigido en la Usucapión ordinaria es la Buena Fe del poseedor ad usucapionem (artículos 950° inciso 2; 951° del Código Civil). Según nuestro Código, existe 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" (artículo 906°). La prueba de la Buena Fe se encuentra aliviada a favor del poseedor, quien cuenta a su favor con la presunción del artículo 914° del Código Civil. Sin embargo, esta no opera en contra del propietario con Derecho inscrito. Esta situación lleva a sostener que no existe Buena Fe en un usucapiente que posee en contra de la información registral. Ello no es cierto porque muchas veces existe una muy grande discordancia entre la información registral y la realidad, por lo que esa inexactitud no puede ser obviada tan fácilmente. Por tal razón, es aceptable que existan múltiples hipótesis de usucapientes de Buena Fe, aun cuando el inmueble se encontrase inscrito a favor de otro dueño”.